



# Rigenerazione urbana

## Obiettivi e strategie tra urbanistica e architettura

di Aldo Norsa

In questo *Report* ci occupiamo di un tema di grande attualità che corre il rischio di essere facilmente abusato e banalizzato, ovvero la rigenerazione urbana. In un Paese dalle tante stratificazioni insediative come l'Italia questa disciplina, che combina architettura e urbanistica, rappresenta sempre più l'ambito operativo in cui si intrecciano giustizia sociale, qualità dello spazio pubblico e transizione energetica delle città. Gli obiettivi fondamentali della rigenerazione urbana si inquadrano nell'Agenda 2030 dell'Onu, sottoscritta nell'ormai lontano 2015, in particolare negli obiettivi 7 (energia pulita), 11 (città sostenibili) e 13 (lotta al cambiamento climatico). Sebbene sia finalmente entrata stabilmente nell'agenda normativa e politica dell'attuale legislatura, in Italia la rigenerazione urbana non ha ancora trovato sbocco in una legge dello Stato. Infatti nell'agosto scorso è approdato in Senato un nuovo testo unificato (attualmente in corso di esame in commissione parlamentare) che sostituisce uno del settembre 2024 e integra ben otto disegni di legge precedenti. Il testo non si limita a fissare regole edilizie ma ha l'ambizione di riscrivere le politiche urbane spaziando dalla sostenibilità ambientale alla sicurezza sismica, dal contenimento del consumo di suolo alla qualità della vita nei centri storici e nelle periferie. Al centro vi è un'idea di città come luogo da recuperare, rigenerare e rendere resiliente non solo attraverso demolizioni e ricostruzioni ma soprattutto con politiche di coesione sociale, integrazione funzionale e tutela del paesaggio.

**Ecco le principali novità:**

**Premi volumetrici fino al 30 per cento.**

**Delocalizzazione** di edifici in aree a rischio idrogeologico con bonus volumetrici.

**Fondo nazionale** da 3,4 miliardi per finanziare interventi di riqualificazione.

**Governance** multilivello con compiti differenziati e conferenze di servizi semplificate.

**Esenzioni fiscali.**

**Incentivazione** del consumo di suolo zero e di contrasto al cambiamento climatico.

Nell'attesa della nuova legge nazionale non sono però fortunatamente mancate in questi anni opportunità di sperimentare la rigenerazione nell'ambito di interventi locali finanziati all'interno

del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (Pnrr) in linea con la politica della *Next Generation Eu*: per gli anni 2021-2026 questo ha comportato contributi per 3,4 miliardi di euro per interventi da terminare entro il 31 dicembre 2026. È proprio a queste opportunità che si rifanno le esperienze concrete illustrate dai sei architetti che abbiamo intervistato, premettendo in ogni caso un punto di vista più comprensivo sulla pratica della rigenerazione urbana e sul miglior ricorso al rapporto pubblico-privato. La casistica è molto ampia: dall'intervento di valorizzazione del fronte porto di Genova al recupero di una delle tante aree industriali dismesse di Milano, fino alla trasformazione dell'ex-tabacchificio di Bologna in un tecnopolo di rilievo internazionale. Per non parlare di due progetti pilota (in vista di un piano nazionale per il rilancio dell'edilizia abitativa economico-popolare) per la bonifica e la rifunzionalizzazione di grandi complessi socialmente degradati come le 'Vele di Scampia' a Napoli (l'unico in cui si ricorre all'*extrema ratio* della demolizione) e il Corviale a Roma. L'esempio conclusivo, il Net Center, è interessante perché si inserisce nel dibattito sul ruolo dei grattacieli nella rigenerazione urbana, non solo ovviamente per la loro attitudine a liberare terreno utile a funzioni collettive ma per il ruolo di catalizzatori di nuovi interventi di qualità su aree precedentemente emarginate e sottoutilizzate. E non in una città di prima grandezza ma a Padova, capoluogo per un certo verso decentrato ma con una grande tradizione universitaria e di ricerca.

### 3 DOMANDE a 6 architetti

- 1 Il tema della rigenerazione urbana è della massima attualità: qual è la sua opinione/interpretazione?
- 2 Quale è la formula più adatta affinché la rigenerazione urbana abbia successo nel rapporto pubblico-privato?
- 3 Quale il progetto di maggior successo dal punto di vista della rigenerazione urbana al quale ha lavorato?



Casa Vela, centro della Federazione Italiana Vela. Render del progetto.



### Paolo Brescia Obr

1 \_ Lavorando a scala urbana, cerchiamo di vedere ogni progetto in una visione più allargata, valorizzando le energie che animano la città. Se ascolti il luogo e la comunità che lo abita, spesso ti accorgi che c'è già tutto, che ottieni di più con meno, sottraendo piuttosto che aggiungendo, che non vuol dire minimalismo ma eliminare il sovrappiù che impedisce a ciò che è di essere e a ciò che non è più – o non è ancora – di essere quello che è meglio che sia. In pratica: attivare nuove relazioni tra quello che già esiste. Secondo questo approccio è possibile proporre nuovi modelli di sviluppo a partire dal bordo urbano, inteso nel senso classico di *limes*, ovvero come l'inizio – e non la fine – della città, creando spazi civici che riflettano le nuove aspettative sociali di una comunità urbana sempre più in divenire. Del

resto, è come viviamo che deve determinare l'ambiente costruito, non viceversa.

2 \_ Non so se c'è una formula, ma la domanda mi fa venire in mente l'antinomia di Albert Hirschman nel saggio *Shifting Involvements: Private Interest and Public Action* secondo cui la storia umana sarebbe un continuo oscillare da un desiderio di soddisfazione individuale a uno (opposto) di soddisfazione collettiva e di condivisione. Ecco, quello che ci sembra stia sempre più emergendo è la riscoperta dello spazio pubblico, la sete di urbanità, la fame di piazze. Ma attenzione a pensare alla rigenerazione urbana come disegno d'insieme, che è la migliore ricetta per una scarsa qualità del territorio e porta all'esclusione di tutto ciò che non è omogeneo, di tutto ciò che non rientra nel sistema, sbarrando la

strada alla sperimentazione e all'innovazione, che sono il vero *genius loci* della città. Questo desiderio di 'fare città' credo rappresenti una grande opportunità. Operando con l'architettura, auspichiamo progetti che, benché di iniziativa privata, restituiscano qualcosa al dominio pubblico, senza indulgere a soluzioni ostentate ma, al contrario, perseguendo una maggiore urbanità e qualità sociale.

3 \_ A Genova stiamo completando il progetto di Casa Vela, il centro della Federazione Italiana Vela realizzato con il Pnrr, che è l'opera pubblica più prominente verso il Mar Ligure nell'ambito del masterplan di Renzo Piano per il Waterfront di Levante, con l'idea di creare un rapporto sensato tra la città e la costa a partire dalla consapevolezza che attraverso il mare tutto è interconnesso.

#### Aldo Norsa

Con una lunga carriera di docenza universitaria in Italia e all'estero dal 2010 il professor Aldo Norsa, direttore scientifico della società di ricerca Guamari, cura il *Report on the Italian Architecture Engineering and Construction Industry*, il *Rapporto Classifiche Le prime 70 imprese dell'edilizia privata* e organizza la conferenza annuale *Tall Buildings*. Dal 2023 è membro della giuria dei Premi Oice e dal 2025 è nell'*advisory board* della *Jrp Costruzioni* del Politecnico di Milano. [www.guamari.it](http://www.guamari.it)



Fastweb Hq nel quartiere Symbiosis a Milano. Foto Giovanni Nard.



Foto Gianluca Di Iorio

## Sara Busnelli *Acpv Architects*

1 \_ Per noi non esiste un'alternativa reale alla città come spazio nel quale costruire il benessere del futuro. Da questo punto di vista la responsabilità degli architetti è progettare un ecosistema vivibile per l'essere umano, perché è questo l'ambiente nel quale viviamo e continueremo a vivere. La rigenerazione urbana è quindi un concetto ampio e onnicomprensivo. Riguarda certamente il progetto dello spazio fisico ma non si esaurisce in esso: coinvolge la qualità dell'ambiente urbano, le relazioni sociali, l'accessibilità e il modo in cui le persone abitano la città. Se l'essere umano è un animale urbano il suo ecosistema deve possedere determinate caratteristiche qualitative e la responsabilità progettuale sta proprio nell'assicurare queste condizioni.

2 \_ Quando si parla di rigenerazione urbana, inoltre, bisogna riconoscere che si tratta quasi sempre di azioni che trovano origine nelle politiche pubbliche. Esiste una differenza sostanziale tra interventi che vengono definiti rigenerativi ma hanno carattere puramente speculativo e progetti che invece si innestano in strategie pubbliche di trasformazione urbana, spesso attraverso partnership tra pubblico e privato. In questi casi il rapporto funziona quando esiste una visione condivisa: il pubbli-

co definisce gli obiettivi e l'interesse collettivo mentre il privato contribuisce con risorse, competenze e capacità di realizzazione.

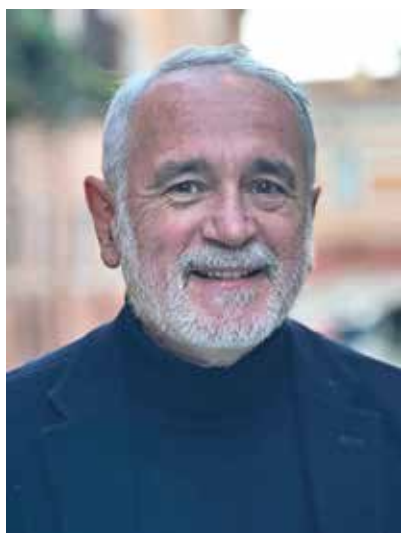
3 \_ Un esempio significativo di questo approccio è il distretto Symbiosis a Milano, sviluppato con il gruppo immobiliare Covivio su un'ex-area industriale nel quadrante sud del capoluogo lombardo. Il masterplan ha trasformato un'area residuale in una nuova parte di città, organizzata attorno a una lunga spina verde pedonale che struttura lo spazio pubblico e connette piazze, percorsi ciclabili e funzioni urbane. La nuova piazza Adriano Olivetti, pensata come luogo di incontro e di vita collettiva, rappresenta il fulcro degli spazi pubblici che incorniciano e si intrecciano con gli edifici a uso privato da noi progettati. Tra questi, Fastweb Headquarters, che combina una volumetria razionale con avanzate strategie climatiche, e Casa Moncler, che reinterpretava l'identità del passato industriale di un'area dismessa in un'architettura contemporanea ed efficiente. La rigenerazione, in questo caso, ha significato prendersi cura dell'esistente e restituirlo alla città come nuovo ecosistema urbano.

### 3 DOMANDE a 6 architetti

- 1 Il tema della rigenerazione urbana è della massima attualità: qual è la sua opinione/interpretazione?
- 2 Qual è la formula più adatta affinché la rigenerazione urbana abbia successo nel rapporto pubblico-privato?
- 3 Quale il progetto di maggior successo dal punto di vista della rigenerazione urbana al quale ha lavorato?



Progetto del  
Tecnopolo di  
Bologna.



## Clemens Kusch

*cfk architetti*

1 \_ Le città possono essere paragonate a organismi viventi che si adattano nel tempo a nuove esigenze sociali, economiche e ambientali per garantire migliori condizioni di vita. In questo senso la rigenerazione urbana rappresenta un processo 'naturale' di evoluzione che deve essere governato e orientato da strategie consapevoli. La sfida per il futuro consiste nel promuovere la trasformazione della città senza ulteriore consumo di suolo privilegiando il recupero di aree già urbanizzate e di edifici abbandonati, oltre alla riconversione di superfici impermeabilizzate in spazi verdi e permeabili.

2 \_ Il settore pubblico dovrebbe svolgere un ruolo attivo nella mappatura e nel censimento di aree ed edifici dismessi con potenzialità di trasformazione e recupero, permettendo agli operatori privati di valutare le opportunità più coerenti con le loro strategie di sviluppo. Affinché gli interventi siano effettivamente realizzabili l'investimento privato dovrebbe essere sostenuto da politiche pubbliche mirate, come incentivi fiscali o contributi economici. Ulteriori incentivi potrebbero essere introdotti per progetti che favoriscano la creazione o l'ampliamento di spazi verdi, di localizzazioni ben servite dal trasporto pubblico o da sistemi di mobilità sostenibile, ma anche tali da ospitare

funzioni pubbliche e/o servizi collettivi. Queste politiche potrebbero generare un circolo virtuoso capace di attivare investimenti e quindi promuovere la rigenerazione urbana.

3 \_ Il progetto del Tecnopolo di Bologna, sviluppato dallo studio tedesco gmp (che rappresentiamo in Italia), è un esempio emblematico di rigenerazione urbana. Un grande complesso industriale, progressivamente abbandonato dopo la cessazione della sua funzione di tabacchificio, è in corso di trasformazione in un polo dedicato alla ricerca scientifica e all'innovazione tecnologica. La sua posizione strategica, tra il centro storico, l'autostrada e l'aeroporto, contribuisce a rafforzarne il ruolo nel sistema territoriale. Il progetto valorizza gli edifici progettati da Pier Luigi Nervi negli anni Cinquanta, ai quali sono stati affiancati nuovi volumi destinati a ospitare funzioni pubbliche e private di alto profilo. Tra queste si annoverano i data-center del servizio meteo Ecmwf e del Cineca, il centro ricerche dell'Enea e diverse altre istituzioni di ricerca scientifica. Il Tecnopolo rappresenta un caso significativo di riconversione in un'infrastruttura strategica per la conoscenza capace di coniugare conservazione architettonica, innovazione e sviluppo urbano.

### 3 DOMANDE a 6 architetti

- 1 Il tema della rigenerazione urbana è della massima attualità: qual è la sua opinione/interpretazione?
- 2 Quale è la formula più adatta affinché la rigenerazione urbana abbia successo nel rapporto pubblico-privato?
- 3 Quale il progetto di maggior successo dal punto di vista della rigenerazione urbana al quale ha lavorato?



Foto Gianni Dal Magro

## Daniele Rangone Settanta7

1 \_ Come *chief vision officer* di Settanta7 seguo diversi processi di rigenerazione urbana. Stiamo lavorando su progetti che interesseranno Bologna (ex-scalo Ravone), Padova (ex-caserma Piave), Torino (Metro 2), Gioia Tauro (La Ciambra) e Rimini (Cittadella della

### 3 DOMANDE a 6 architetti

- 1 Il tema della rigenerazione urbana è della massima attualità: qual è la sua opinione/interpretazione?
- 2 Quale è la formula più adatta affinché la rigenerazione urbana abbia successo nel rapporto pubblico-privato?
- 3 Quale il progetto di maggior successo dal punto di vista della rigenerazione urbana al quale ha lavorato?

sicurezza). I prossimi anni saranno cruciali per molti centri abitati e capoluoghi italiani. Per il successo di questi interventi sarà fondamentale che pianificazione e governance sappiano adattarsi alle complessità dei processi urbani. La progettazione deve essere attenta ed empatica e i progetti poter contare su cantieri efficienti e imprese in grado di gestire e coordinare le diverse fasi realizzative.

2 \_ Dopo le distorsioni emerse con il Pnrr e i recenti accadimenti milanesi, sarà inevitabile costruire un rapporto più proattivo tra pubblico e privato. Un'opportunità interessante è la formula *design & build* che però dovrebbe ispirarsi al modello inglese per evitare criticità dovute a budget non allineati allo 'scope of work'. Anche il partenariato pubblico-privato potrebbe conoscere una nuova stagione positiva a patto – e lo dico con una punta di provo-

cazione – che gli istituti bancari offrano condizioni finanziarie meno onerose. Sarebbe anche importante che il settore pubblico superasse l'idea che collaborare con le imprese private sia quasi un tabù, perché le più evolute sono pronte per una nuova ripartenza.

3 \_ Uno dei progetti a cui stiamo lavorando è *ReStart Scampia*, il più grande intervento di rigenerazione urbana di Napoli. Comporta la demolizione della Vela Gialla e Rossa, la riqualificazione della Vela Celeste e la realizzazione di nuovi edifici residenziali energeticamente auto efficienti. Attorno sorgerà un ecoquartiere con parco pubblico, spazi per l'agricoltura urbana, servizi educativi e luoghi per la comunità. Il progetto mira a ricucire il tessuto urbano e sociale, valorizzando la storia del luogo e restituendo qualità agli spazi pubblici, insieme a nuove opportunità per i residenti.



ReStart Scampia.  
Render.



Progetto Km Verde per il Corviale. Roma.



## Guendalina Salimei

*TStudio*

1 \_ La rigenerazione urbana è oggi una necessità strutturale. Le città europee non possono più crescere per espansione illimitata ma devono trasformarsi al loro interno, lavorando su vuoti, margini e tessuti incompiuti. Non si tratta di una semplice sommatoria di interventi tecnici ma di un processo di ricucitura morfologica, sociale e ambientale. Rigenerare significa riattivare parti di città marginali restituendo qualità dell'abitare, continuità urbana e valore dello spazio pubblico, attraverso strategie integrate di riuso, densificazione controllata e riconfigurazione dell'esistente.

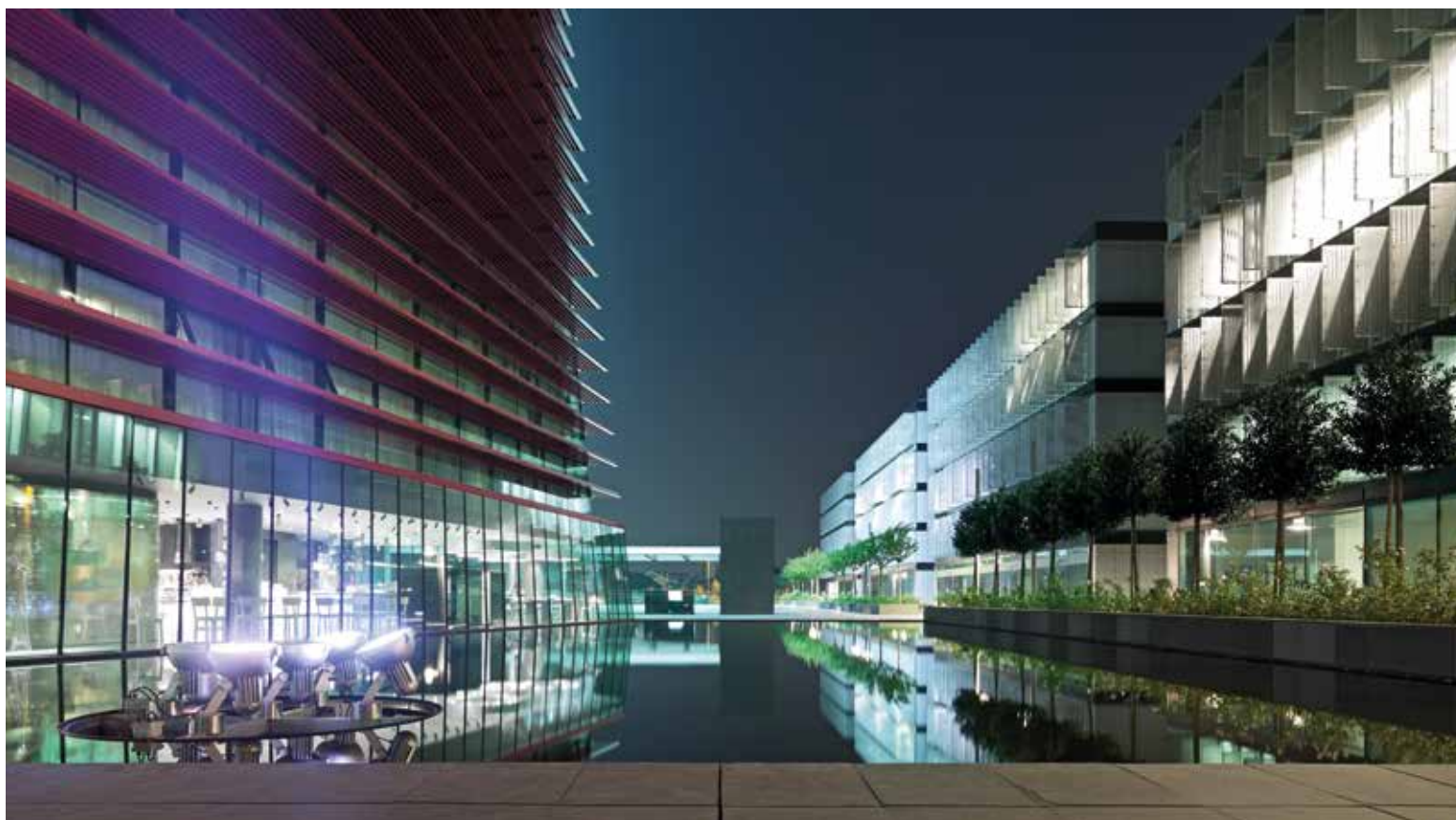
2 \_ La condizione decisiva è un equilibrio tra indirizzo pubblico e capacità operativa privata. Il soggetto pubblico deve garantire visione, regole, qualità architettonica e tutela dell'interesse collettivo; il privato può contribuire con risorse economiche, innovazione e capacità realizzativa. La rigenerazione funziona quando si fonda su un patto chiaro: mix funzionale, sostenibilità economica e centralità dello spazio collettivo. In assenza di questa regia, gli interventi rischiano di ridursi a operazioni immobiliari oppure a programmi pubblici privi di efficacia trasformativa.

3 \_ Il progetto *Km Verde* riguarda la riqualificazione del quarto piano del complesso edili-

zio residenziale Corviale (terminato nel 1984), il cosiddetto 'piano libero' originariamente destinato da Mario Fiorentino ai servizi e alle relazioni collettive ma occupato abusivamente nel tempo. L'intervento prevede sia la realizzazione di una serie di alloggi ricavati all'interno della maglia strutturale esistente – sviluppati nell'ambito di un programma sperimentale fondato su modelli di abitare condiviso, eco-sostenibile ed economicamente accessibile – sia la creazione di spazi comuni destinati alla socializzazione recuperando e reinterpretando quel principio di 'vicinidà' generato spontaneamente dalle pratiche di auto-organizzazione degli abitanti. L'obiettivo è favorire l'interazione tra le persone attraverso ambienti concepiti sia come luoghi di permanenza e comunicazione sia come dispositivi di mediazione tra dimensione privata e dimensione collettiva. Gli spazi condivisi diventano quindi elementi strutturanti dell'abitare, capaci di contrastare l'isolamento e di rafforzare il senso di appartenenza comunitaria. La loro presenza contribuisce a migliorare la qualità percepita degli alloggi, che si relazionano reciprocamente e con l'esterno, promuovendo una più intensa consapevolezza del vivere comune e della responsabilità condivisa nei confronti dell'ambiente abitato.

### 3 DOMANDE a 6 architetti

- 1 Il tema della rigenerazione urbana è della massima attualità: qual è la sua opinione/interpretazione?
- 2 Quale è la formula più adatta affinché la rigenerazione urbana abbia successo nel rapporto pubblico-privato?
- 3 Quale il progetto di maggior successo dal punto di vista della rigenerazione urbana al quale ha lavorato?



Il Net Center di Padova.



Foto Aldo Sodoma

## Luciano Schiavon Lvl Architettura

1 \_ Per noi la rigenerazione urbana è un tema prioritario e dovrebbe esserlo anche per la politica che ha il compito di governare quel territorio di cui la città è elemento decisivo. Purtroppo l'urbanistica normativa che si è affermata a partire dal secondo dopoguerra – applicando l'individualismo liberale della proprietà privata a scapito della coesione sociale – ha generato vasti quartieri periferici fatti solo di case, recinti e strade, a servizio del cittadino inteso come automobilista: una città *drive-in*, più propriamente una *suburbia*. Un cittadino che usa l'automobile per raggiungere tutti i servizi e che, per avere una gratificazione *urbana*, va nel centro storico, diventato un luogo di elezione (oltre che di *gentrificazione*). Spiace constatare che questa città vera, così ambita, sia il frutto di società del passato di impronta autoritaria e che la nostra attuale democrazia non ne sia più all'altezza.

2 \_ La rigenerazione può avvenire solo creando spazi e servizi pubblici, superando i limiti della proprietà privata. L'azione è efficace se è promossa e governata dal soggetto pubblico che è l'unico in grado di affrontare progettualmente grandi aree, gestire gli incentivi e, soprattutto, collegare la pianificazione particolare a un disegno strategico complessivo.

Lo schema è quello delle Zac francesi (*Zone d'Aménagement Concerté*). L'importante è che la pianificazione e l'urbanizzazione restino in mano pubblica, con progetti preferibilmente ottenuti da concorsi di architettura. La facile critica che non ci siano le risorse è infondata perché la rigenerazione urbana è una potenziale macchina da soldi: si tratta solo di non lasciarli alla speculazione privata.

3 \_ Ironia della sorte, il *Net Center* di Padova, che abbiamo progettato con il compianto Aurelio Galfetti, è stato interamente promosso e attivato da un costruttore privato! Ciò non ci contraddice, perché gli imprenditori visionari che antepongono la qualità dei progetti al proprio tornaconto sono veramente pochi. La rilevanza del complesso risiede nel più alto edificio della città che – come *landmark* – segnala la presenza di spazi collettivi, interconnessi a luoghi di lavoro aperti al paesaggio e alla condivisione, con un ruolo di generatore per la trasformazione dell'intero quartiere. Trasformazione che oggi si sta finalmente verificando ora con l'avvio di grandi interventi: il nuovo ospedale, un'area residenziale per mille abitanti, la linea tramviaria SIR2 con la fermata *Net Center*, l'asse strategico per la ricerca e l'innovazione previsto dal nuovo piano degli interventi di Stefano Boeri.

### 3 DOMANDE a 6 architetti

- 1 Il tema della rigenerazione urbana è della massima attualità: qual è la sua opinione/interpretazione?
- 2 Quale è la formula più adatta affinché la rigenerazione urbana abbia successo nel rapporto pubblico-privato?
- 3 Quale il progetto di maggior successo dal punto di vista della rigenerazione urbana al quale ha lavorato?