



**RIGENERAZIONE URBANA |**

**Traiettorie, politiche e sfide per il futuro delle città italiane**

A Modena confronto tra tecnici e istituzioni su abitare, sostenibilità e politiche urbane in vista della nuova legge nazionale

PAG. 10

INCONTRI

**RIGENERAZIONE URBANA |**

# Traiettorie, politiche e sfide per il futuro delle città italiane

A Modena confronto tra tecnici e istituzioni su abitare, sostenibilità e politiche urbane in vista della nuova legge nazionale

DI CARLO CRESPELLANI

**PORCELLA\***

**T**rattare il tema della rigenerazione urbana sta diventando sempre più importante e al tempo stesso più critico, non solo perché termine è abusato, ma perché con la sua semplificazione facilmente si determina il mascheramento della sua profonda complessità. Basti pensare ai risvolti sociologici, sociali e culturali, ambientali e paesaggistici, alle implicazioni economiche e finanziarie, ai temi urbanistici, edilizi ed energetici e tecnologici, per non parlare delle questioni giuridiche e procedurali. Quindi c'è necessità di costanti approfondimenti, capacità di sintesi, visione e operatività. Proprio per questo il CNI oramai da un anno e mezzo ha creato un gruppo di lavoro, coordinato dalla Consigliera del CNI **Irene Sassetti**, composto da esperti (professionisti, funzionari PA, amministratori) segnalati dai diversi ordini professionali provinciali e da rappresentanti del CeNSU Centro Nazionale di Studi Urbanistici presieduto dal Prof. **Paolo La Greca**. Obiettivo: mettere a fuoco la problematica, condividere valutazioni e strategie e rapportarsi con le istituzioni politiche – in particolare la VIII commissione del Senato che

sta lavorando su un testo unico dell'edilizia residenziale pubblica per una legge sulla R.U (Rigenerazione Urbana). Al tempo stesso il Gruppo di Lavoro ha program-  
mato e sta attuando, in accordo e collaborazione con i rispettivi ordini professionali territoriali, un ciclo di incontri e confronti su diverse città italiane, ognuno dei quali indaga e approfondisce alcuni aspetti della Rigenerazione urbana. **"Traiettorie urbane e territoriali"** è il nome coniato all'interno del gruppo, proprio per caratterizzare il ciclo degli incontri nelle varie città permettendo non solo di confrontarsi con le istituzioni nazionali e regionali, ma anche di approfondire gli aspetti chiave della rigenerazione urbana.

## **LA TAPPA DI MODENA**

La tappa è iniziata con i saluti istituzionali della Presidente dell'Ordine di Modena, **Valeria Dal Borgo**, del Coordinatore della Federazione degli Ordini degli Ingegneri dell'Emilia Romagna, **Alessio Colombi**, del Consigliere CNI, **Felice Monaco**, dall'Università dei UNIMORE con il Direttore del Dipartimento di Ingegneria, **Francesco Leali**.

Gli argomenti della giornata sono stati illustrati dal consigliere dell'Ordine di Modena e membro del GdL R.U. **Michele Bonaretti**: il tema dell'abitare,

e sociale ed il tema della fore-stazione urbana, sostenibilità ambientale delle città. La Con-sigliera CNI e coordinatrice del Gruppo di lavoro, **Irene Sassetti**, ha rimarcato la dimensione sociale del tema della rigenerazio-ne urbana. Superata l'epoca di espansione urbana, oggi ci tro-viamo davanti alla sfida di ridare vita al costruito; ciò che contraddistingue un progetto di rigene-razione urbana da una riqualifi-cazione è proprio la capacità di trasformare gli spazi della cit-tà, di ricucire i rapporti sociali prendendosi cura delle persone.

**Elisa Abati**, Segretario del Centro nazionale di studi urbanistici CeNSU ha sottolineato il lavoro di analisi e di proposte svolto insieme al CNI nell'ambito della discussione del ddl sulla rigenerazione urbana.

## **IL CONTRIBUTO POLITICO E NORMATIVO**

Il sen. **Roberto Rosso**, primo firmatario del testo unico (sintesi delle 8 proposte di legge) con un video messaggio a seguito del dialogo con CNI e il CeNSU, ha rimarcato una comune "traiettoria" dove gli ingegneri sono capaci di lettura della complessità e visione, ma anche di risultati tangibili attraverso competenze e capacità realizzative. La proposta di legge



ambisce a offrire risposte sostenibili per l'ambiente, garantendo sicurezza sismica, qualità dell'abitare e riducendo il consumo di suolo. Bisogna valorizzare le periferie, affrontare il degrado e garantire l'ordine pubblico. Puntare sulla semplificazione attraverso una maggiore facilità interpretativa soprattutto su aspetti come le demo-ricostruzioni e sulle delocalizzazioni. La mattinata ha visto alternarsi gli interventi della tavola rotonda politico istituzionale, coordinata dalla giornalista **Maria Chiara Voci**. **Stefano Betti**, vicepresidente ANCE, ha ripercorso l'iter legislativo e il lavoro di sintesi del testo unificato. Ma aspetto chiave è passare da norme di natura edilizia, di legittimità vedi Salva Casa a una legge di incidenza urbanistica. C'è attenzione della politica ai temi legati all'abitare, anche se la rigenerazione urbana è ben altro, considerando che la legge urbanistica è del 1942.

## EMERGENZA ABITATIVA E POLITICHE REGIONALI

Nel mentre in alcuni anni i costi di costruzione sono aumentati e il potere d'acquisto è diminuito. L'affitto (e l'acquisto di una casa, già difficile in passato), diventa un muro insormontabile, se non trovando nuove regole sull'*housing* dentro la R.U. Ci sono da riscrivere anche le regole, in modo che ci sia un riordino legislativo. Bisogna ricordarsi infine che le leggi urbanistiche, quindi il governo del territorio è disciplina concorrente con le Regioni e quindi la legge della R.U. può essere una legge quadro e deve far i conti con le diversità oggi presenti tra le regioni.

**Giovanni Paglia**, assessore alle politiche abitative dell'Emilia Romagna, si è espresso ribandendo la necessità che la nuova legge sia accompagnata da adeguate risorse. La legge di R.U. non deve operare come un semplice piano edilizio ma deve necessariamente tener conto anche degli aspetti sociali, degli spazi pubblici, di servizi adeguati, senza i quali ci troviamo il fenomeno della gentrificazione, ovvero l'espulsione degli

abitanti storici o in alternativa fallimenti di investimenti. Sulla questione casa, emerge un'ulteriore criticità: un milione di famiglie in Italia si trova in condizioni di povertà a seguito del costo dell'affitto non più sostenibile con i redditi attuali. Questo porta a catena problemi economici perché in aree di sviluppo economico una serie di lavoratori non può più permettersi di pagare l'affitto e quindi non si trasferisce dove c'è lavoro. Un cortocircuito casa-lavoro anche nelle città medie, con persone che non possono più stare dove serve: autisti, infermieri, e anche medici. Non solo Bologna, Modena ma anche il relativo hinterland, in cui non c'è quella che la stessa UE definisce la *affordable housing*, una casa che ti puoi permettere, idonea per la propria dignità e condizione. Per il fabbisogno abitativo dei ceti bassi e persone con criticità sociale, diventa necessario un importante impegno finanziario dello Stato. La Regione Emilia Romagna sta investendo per il recupero di unità abitative già nella disponibilità dei Comuni, per la riqualificazione energetica e l'accessibilità del patrimonio pubblico esistente e nuove soluzioni proposte dai comuni per rigenerazione urbana, con partenariati per canoni sotto i prezzi di mercato. L'altra azione è attivare i PPP (Partenariati Pubblico-Privato) per realizzare un mix di ERS (Edilizia Residenziale Sociale) e residenze di mercato che non devono avere differenze in termini di qualità, di sicurezza, salubrità come espresso da **Riccardo Righi**, Sindaco di Carpi. **Francesco Zuffi**, ANCI Regione Emilia, ha sottolineato l'importanza degli usi temporanei per le piccole realtà, per le politiche pubbliche sociali che però devono essere misurate. In alcuni casi di realtà minori la RU può sostanzialmente intervenire su singoli ma significativi edifici. La RU è un'opportunità per nuove forme di abitare incidendo anche sullo spopolamento e sul fenomeno dell'invecchiamento della popolazione.

## LE TAVOLE ROTONDE

## SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE E FORESTAZIONE URBANA

Coordinata da **Carlo Crespellani Porcella** e **Moreno Lorenzini**, componenti del Gdl rigenerazione urbana CNI, la tavola rotonda con **Francesco la Vigna** (Ispra) ha affrontato il tema del sottosuolo da cui discendono le caratteristiche geomorfologiche per ogni città. Le città europee si orientano a definire l'UGF Under Ground Factor, l'indice che tiene conto delle criticità/opportunità del sottosuolo legate ai processi legati alle risorse idriche, al potenziale geotermico, alle criticità superficiali e a quelle profonde (vulcanica, sismica), alle pressioni antropiche. Descrive anche lo strumento GeoClimate di Ispra e EuroGeoSurveys per classificare le città in base al loro contesto geologico-climatico.

**Alessandro Bucci**, Università di Ferrara, si è invece soffermato sul rapporto critico tra edilizia e urbanistica nell'epoca in cui il settore delle costruzioni è il fattore trainante di tutta l'economia: il 22% del PIL italiano si riverbera su tutti gli altri comparti. L'urbanistica e la sua efficienza è rimasta indietro e la R.U. può colmare questo gap puntando sulla qualità della vita, l'attenzione alle tematiche del verde e le funzioni sociali attraverso un'economia che produca ricchezza. Il tema del consumo di suolo e della cintura urbana, come anche segnala **Moreno Lorenzini**, non è più identificabile secondo criteri tradizionali e quantitativi ma è frutto di una lettura delle peculiarità dei luoghi.

**Andrea Illari** (Direttore Area rigenerazione urbana e infrastrutture sostenibili Comune di Reggio Emilia) ha analizzato il rapporto tra sostenibilità ambientale e forestazione urbana. L'architetto **Valerio Barberis** ricorda il concetto di *One Health* che considera la salute della città, unica e sinergica per persone, animali e ambiente. Da questo discende la necessità di intervenire sulle aree urbane dense, spesso con intorno aree non costruite o dismesse, spazi di risulta che possono far parte di un progetto di forestazione urbana, parte integrante



dei piani urbanistici e dell'ambiente urbano. Invertire la figura- sfondo, tra costruito e spazio destinato al verde significa incidere sulla salute, ridurre le malattie croniche costituendo l'ambiente per la promozione dell'attività fisica all'aperto in un contesto non inquinato e l'aumento conseguente della vita media. Il recente progetto Prato *Forest City* ha adottato le regole e le strategie di incremento del verde secondo logiche di NBS (*Nature Based Solution*) e attraverso un Piano di Forestazione Urbana: linee blu (dell'acqua) qualificazione degli assi viari, verde capillare, grandi parchi e interconnessioni tra aree verdi e recupero di spazi industriali con verde all'interno. Prato è una delle 100 città europee dentro il progetto 100 *Clime City*, dove la consapevolezza ha permesso di implementare la sensoristica di campo (qualità dell'aria, CO<sub>2</sub>, dati idrotermici, PM2.5, PM10) e di creare i gemelli digitali (sistema di accoppiamento e interazione e trasferimento reciproco di dati dall'ambiente fisico a quello digitale ndr), integrando così dati ambientali con quelli di natura sociale.

**Anna Depietri** della U.O. Manutenzione del verde pubblico del Comune di Bologna ha sottolineato il ruolo del verde nella qualità del vivere e l'incidenza sull'essere più felici. Questo fatto va tenuto in conto nelle diverse fasi di pianificazione, progettazione e poi gestione. Non è questione solo di costi, ma anche di tempi: la natura segue i suoi ritmi, i suoi cicli. Mentre in passato alcune questioni non erano primarie, oggi il tema dei cambiamenti climatici e i suoi effetti si riverberano nella necessità di contrastare il consumo di suolo, la sua impermeabilizzazione e con il verde smorzare le isole di calore attraverso "rifugi climatici" parchi, viali alberati, fasce di verde (come anche parchi lineari ovvero corridoi verdi su cui si sviluppa mobilità dolce e dove si rafforza la socialità e la salute ndr). Infine **Domenico Fontana**, resp. nazionale per la R.U. di Legambiente, ha posto l'accento sulla necessità di operare per una legge condivisa

dal basso, capace di armonizzare la transizione ecologica e incidere sul piano sociale. Una sfida anche contro il tempo.

#### **EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE**

Coordinata da **Pierluigi De Amicis**, componente del Gdl rigenerazione urbana CNI, la tavola rotonda è stata dedicata all'edilizia residenziale pubblica e alla qualità dell'abitare, partendo dal forte fabbisogno abitativo a prezzi calmierati.

**Livio Cassoli** (Fondo Investimenti per l'Abitare di Cdp Real Asset Sgr) ha presentato il ruolo di CDP per l'abitare sociale, soggetto privato di interesse pubblico che opera dove le leggi di mercato non riescono a soddisfare il bisogno abitativo. Si opera su ERP e sulla qualità dell'abitare lavorando su affitto e vendita a canone calmierato, attraverso un patto territoriale che definisce minimi e massimi del canone. Si seguono le esigenze dei soggetti storicamente definiti, ovvero studenti di norma fuori sede (*Student Housing*), giovani coppie (*Sociale Housing*) e anziani (*Senior Housing*) che passano da casa propria a casa in affitto con servizi. Ma ora c'è anche il fabbisogno emergente di case per i lavoratori.

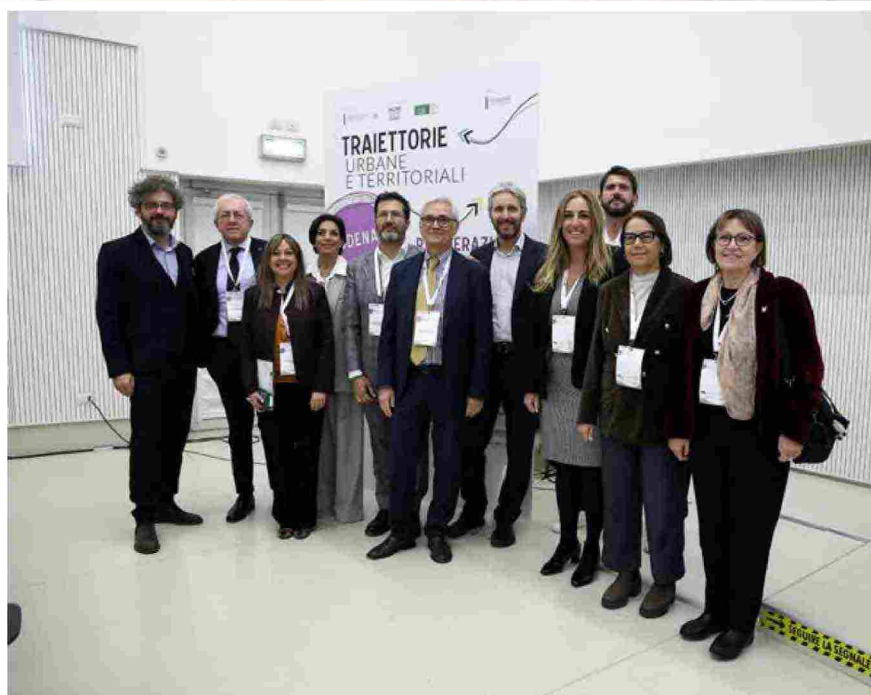
Il ruolo svolto da Cdp, soprattutto quando si lavora in sinergia con gli operatori dell'edilizia e con le amministrazioni pubbliche, è essere catalizzatore e attrattore di ulteriori risorse. Le risorse non sono a fondo perduto ma da restituire in moltissimi anni e con una remunerazione calmierata. La logica è di un fondo composto da più fondi, che porta un sostegno del 40-60% (anche 80% e in certi casi al sud ancora di più) e che ha attratto 28 fondi immobiliari che hanno portato gli investimenti ad un valore di 3 Mld. Progetti che intervengono per il 74% in residenze (per locazioni o vendite immediate calmierate) residenze temporanee, servizi e attività commerciali e in piccola parte 8% in residenze in libero mercato.

**Carla Ferrari** (Assessora all'Urba-

nistica, verde, parchi e forestazione urbana del Comune di Modena) ha posto l'accento su come intervenire per la fascia di popolazione in difficoltà attraverso un affitto calmierato e con il coinvolgimento partecipato della cittadinanza, mentre **Ercole Finocchietti** (Acer Parma) ha presentato il Social housing "Casa dei Mille"; **Grazia Nicolosi** (Dirigente Acer Modena) ha illustrato il ruolo e il modo di concepire i concorsi di progettazione con il caso di Carpi.

#### **\*GDL RIGENERAZIONE URBANA DEL CNI**





Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

134083