

## La rigenerazione come fattore di qualità urbana (appunti da una riflessione)<sup>1</sup>

di Arturo Lanzani

### 1.

Rispetto alla riflessione che lega la pratica della rigenerazione al concetto di qualità nell'urbanistica, occorre svolgere una prima considerazione preliminare relativa al fatto che non è per nulla scontato che al centro del fare urbanistica, delle trasformazioni della città e del territorio nei prossimi anni ci sia proprio la rigenerazione urbana. Sento troppa sicurezza in questo senso, nell'illusione che la contrazione degli investimenti immobiliari – in una fase che non è ciclica, ma di ridimensionamento strutturale delle risorse disponibili nel settore edile e nelle politiche infrastrutturali pubbliche – comporti inevitabilmente l'apertura di una stagione di rigenerazione urbana.

Credo che le convenienze degli operatori immobiliari e le logiche di funzionamento dell'investimento pubblico possano produrre nell'immediato futuro una non consistente, ma non marginale attività di nuova urbanizzazione e di nuova infrastrutturazione che convive con i fenomeni di sottoutilizzo, di abbandono e dismissione di segmenti del patrimonio pubblico e privato esistente. È un punto su cui occorre riflettere, sapendo che ci sono visioni contrastanti; ma le evidenze empiriche relative ad alcune realtà mi dicono che questo non è scontato. Quindi non facciamoci illusioni sul fatto che il futuro sarà necessariamente una stagione di rigenerazione urbana.

È possibile che si raddoppino superstrade, che si facciano quartierini di *neo-urbanism*, che si realizzino significativi ampliamenti di alcune attività manifatturiere – multinazionali tascabili, come le chiamiamo – a fianco del deperimento e dell'abbandono di intere porzioni del territorio. Poiché il settore edile non è diverso da altri settori produttivi: non rottama e non recupera quello che ha prodotto in passato; dobbiamo però considerare che una quota consistente del patrimonio realizzato nel secondo dopoguerra sta entrando in obsolescenza.

In una stagione in cui c'è un patrimonio in eccesso, a fronte di una contrazione demografica che la migrazione solo in alcune regioni del nord colma, senza affrontare il tema dell'offerta residua dei piani, non si va da nessuna parte. È un problema che l'urbanistica può affrontare in tanti modi: con piani che rimuovano totalmente questa offerta oppure con misure fiscali; in ogni modo con elementi di forte riequilibrio economico.

### 2.

Ma di cosa parliamo quando parliamo di rigenerazione urbana? A me sembra che sostanzialmente facciamo riferimento soprattutto a tre tipi di operazioni che dovremo cominciare a valutare nei loro esiti non sempre straordinari.

Rigenerazione urbana innanzitutto è un termine utilizzato per ridefinire le operazioni di ristrutturazione urbanistica su aree dismesse che negli ultimi trent'anni hanno caratterizzato in modo non marginale l'attività urbanistica dall'interno delle città compatte di grande, media, e a volte anche piccola dimensione, affiancandosi alla stagione di straordinaria espansione che abbiamo attraversato.

Il bilancio di questa stagione di ristrutturazione va riformulato criticamente, pur con la consapevolezza che tali interventi non saranno più così centrali e che i loro esiti non sono sempre stati positivi, ma hanno aperto nuove contraddizioni in urbanistica.

Troppo spesso si è proceduto facendo *tabula rasa* degli insediamenti preesistenti, non valorizzando in senso ecologico la quantità di energia contenuta negli edifici, e spesso non valorizzando la dimensione storico-documentale che alcuni dei manufatti possedevano e le loro straordinarie

---

<sup>1</sup> Intervento svolto alla Scuola di Governo del Territorio Emilio Sereni, "La qualità dell'Urbanistica", IV edizione, anno 2016

flessibilità d'uso rispetto a quelle che sono le nuove forme del vivere e del lavorare nei tessuti e nelle città compatte.

Un ulteriore limite è riscontrabile nel progetto dello spazio tra gli edifici, che è stato spesso deludente: il disegno del suolo, dello spazio aperto, spesso di scarsa qualità, ha ceduto il passo alla vecchia logica dello standard applicata vent'anni prima nelle periferie urbane, che ha prodotto qualche beneficio, ha garantito qualche spazio verde; ma applicata all'interno degli interventi di ristrutturazione urbanistica spesso è risultata deludente e sempre ha avuto una dimensione "insulare".

Sicuramente il procedere "insulare" di tali progetti, slegato da "griglie ordinative" – come direbbe Luigi Mazza – o da un "progetto di suolo" – come avrebbe detto Bernardo Secchi – ha privato la ristrutturazione urbanistica di una dimensione e di un respiro urbano; l'ha portata a riproporre spazi urbani tradizionali – strade e piazze – ma non a progettare spazi di naturalità dentro alla città.

Il terzo limite riguarda le plusvalenze che si sono create e che sono state catturate – il più delle volte in misura limitata – per la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche spesso pretenziose, inutili, di pronto effetto, quando era forse l'ultima grande occasione per promuovere quei progetti di manutenzione straordinaria e riforma di un ricco patrimonio di attrezzature che molte città del centro-nord ormai avevano, ma che doveva riconquistare una dimensione urbana e di paesaggio.

### 3.

Dobbiamo approfondire questi ragionamenti per cogliere i limiti della rigenerazione urbana come ristrutturazione urbanistica di aree dismesse, per imparare dagli errori commessi, con la consapevolezza che nei prossimi anni – a mio parere – operazioni di questo tipo saranno sempre di meno e interesseranno poche situazioni metropolitane con alti valori immobiliari ed elevata accessibilità.

Perché non ci saranno plusvalenze possibili per gli operatori; quindi la prospettiva di tali interventi sarà molto diversa: come convivere con alcuni di questi spazi? con alcuni di questi ruderi? Come metterli in sicurezza? o come – quando sarà possibile – riabitarli? Occorreranno progetti urbani capaci di immaginare una prima mossa di quel che si può fare in un'area dismessa, con la consapevolezza che non ne potrebbero seguire delle successive. Occorrerà uscire dall'idea del progetto incompiuto – perché noi cominciamo ad averne troppi di progetti incompiuti – ma capire come gestirne il grado di indeterminatezza, in un procedere aperto – tattico e strategico allo stesso tempo – dentro a queste aree.

Cerchiamo quindi di operare apprendendo da ciò che non ci entusiasma di quanto abbiamo fatto negli anni passati.

### 4.

Le operazioni a cui pensare quando parliamo di rigenerazione urbana riguardano quartieri, nuclei storici – a volte con problemi di disagio non solo edile, ma sociale, con situazioni di povertà e di rischio e difficoltà del vivere – in cui rigenerare ha significato realizzare opere pubbliche, nell'ipotesi che con alcuni interventi sul suolo, su edifici pubblici, si potessero innescare processi migliorativi per quella porzione urbana.

Anche qui cercando di guardare agli esiti non totalmente soddisfacenti, abbiamo qualcosa da imparare dal passato e qualcosa su cui riflettere per il futuro.

Il limite maggiore di alcune di queste esperienze ha riguardato da un lato la difficoltà affrontata, in ragione dell'ordinamento fiscale che vige nel nostro Paese, per poter far ritornare al pubblico qualcosa di quella valorizzazione immobiliare innescata dall'intervento sulla piazza, sul parco, su alcuni edifici. Talvolta ha funzionato la condizione di innesco, però poi il saldo economico si è limitato all'aumento della base fiscale di chi risiede in quei luoghi. Ma gli esiti non sono ben chiari: c'è chi sostiene che nel corso degli ultimi trent'anni la valorizzazione immobiliare attraverso la rigenerazione urbana di tessuti sia stata fortemente finanziata dall'investimento pubblico, con un

totale ritorno della rendita alla proprietà immobiliare. A volte si tratta di posizioni ideologiche, troppo radicali rispetto a una visione critica del modello neoliberista degli anni ottanta; però qualcosa di vero c'è.

In ogni modo, i casi di successo sono casi di *gentryfication*; e questo qualche riflessione ce la deve far fare, perchè in realtà abbiamo modificato la geografia del disagio sociale che si è travasato da alcune aree che hanno conosciuto un processo di lievitazione del mercato ad altri pezzi di città nei quali si è prodotta una caduta immobiliare con una conseguente concentrazione del disagio. Occorre quindi ragionare sulle dinamiche di inclusione e di esclusione prodotte dai processi che abbiamo attivato.

Probabilmente dovremo operare ancora molto in questi contesti; ma ciò che mi sembra più innovativo è che quelle che oggi abbiamo considerato come delle isole nelle quali attivare la rigenerazione sono parti della città contemporanea che richiede un mutamento della logica d'intervento. In condizioni dinamiche – come ne esistono esempi nell'area padana – è la maggior parte del patrimonio edilizio a versare in condizioni di difficile manutenzione, a presentare un indebolimento dei nuclei familiari rispetto alle esigenze manutentive del patrimonio. Non siamo più di fronte a un'isola; siamo calati in una dimensione urbana.

E allora come cambiare le strategie?

## 5.

Un terzo orizzonte è quello dei contratti di quartiere, la cui pratica è stata precocemente e stupidamente abbandonata, proprio nel momento in cui il mix di intervento sul patrimonio pubblico, sugli spazi urbani, sui servizi collettivi fatica a procedere, a fronte di una fase di contrazione, quando il rapporto fra offerta e domanda sta producendo situazioni sempre più estreme di disagio all'interno del patrimonio pubblico.

Io credo che nei prossimi anni, quando parleremo di rigenerazione urbana, dovremo cambiare lo sfondo di riferimento, perchè la questione sempre più sarà quella di mettere in valore il patrimonio esistente. Noi abbiamo un patrimonio in eccesso, anche in alcuni territori in cui l'economia e la demografia non presentano segni negativi – alcune città metropolitane e alcuni contesti di urbanizzazione diffusa –; si tratta di un patrimonio che non è più quello del centro storico, del tessuto consolidato, ma che riguarda episodi – anche isolati – degli anni cinquanta e sessanta che stanno entrando in una fase di grande difficoltà del proprio ciclo di vita.

Come agire? Questo oggi è rigenerazione urbana. Non più qualcosa che possiamo isolare nel centro storico che vede processi di abbandono, nel quartiere pubblico, nell'area dismessa, ma un dato presente nel patrimonio della città contemporanea, compreso quello storico.

## 6.

In questo panorama, il tema della rilocalizzazione volumetrica risulterà rilevante: come definire un canovaccio dei più, dei meno su cui nel tempo poter costruire accordi, allorché il ciclo di vita di quel singolo edificio richiederà una manutenzione straordinaria, se non una demolizione e ricostruzione? Occorre puntare l'attenzione sulle aree di esondazione fluviale, su alcune situazioni di detrattori paesistici; c'è un lavoro da fare in un rapporto desueto col tempo. Perché l'urbanistica oggi non ha solo una dimensione di progetto, ma anche una dimensione ordinativa; e la dimensione ordinativa era già nel piano dell'Ottocento come in quelli del razionalismo: le “cinque dita” di Copenhagen, la “griglia” di Cerda, il piano del 1934 di Van Esten, ragionavano in un orizzonte di crescita; oggi dobbiamo recuperare quella dimensione ordinativa per trarne gli elementi di orientamento, per cercare di gestire processi sull'esistente; con un'immagine di struttura che supporti la tecnicità.

Oggi dobbiamo pensare all'urbanizzato come a un “lago”, cioè a una struttura non in crescita, ma neppure “stagnante”: un lago è un sistema dinamico, interconnesso con il mondo, in cui l'acqua continua a cambiare.

All'interno di questa dimensione urbana avremo tuttavia da gestire anche alcune domande che comporteranno consumo di suolo; forse non da regolare attraverso il piano.

Nell'attuale crisi economica c'è ancora un 30% di imprese concorrenziali che richiedono ampliamenti a fianco delle aree dove hanno capitalizzato i loro investimenti. Questioni dunque non tanto sul residenziale, ma sul produttivo, che possono indurre un consumo di suolo.

Mentre è chiara la dimensione del piano come struttura organizzativa e come progetto di suolo, di fronte a queste nuove domande dovremo introdurre procedure di valutazione, di confronto del tutto nuove; in un orizzonte dove il tema della rigenerazione riguarda quasi la totalità del costruito. Qualche volta potremo occuparci ancora di aree dismesse, di qualcosa che sostanzi la forma del progetto urbano; molto più spesso dovremo costruire dei *design codes*, codici regolativi leggeri e una *design view*, un processo regolativo che però ha bisogno di regole parzialmente differenti che riportino una dimensione interpretativa nel fare urbanistica – da parte degli uffici o dei consulenti degli uffici – che oggi la legislazione impedisce.

## 7.

Nel futuro la gestione dei progetti urbani sarà destinata a pesare sempre meno; ma dovremo confrontarci sempre di più con un RUE evoluto, con un RUE di nuovo tipo, che si accompagni a un'attività di interpretazione, di flessibilità da parte della struttura amministrativa a cui è affidata la gestione del piano.

Dovrà prevalere una dimensione regolativa, di indirizzi, di direttive; pochi elementi categorici che diano peso ai fattori energetici, al trattamento delle acque, alla ricostruzione di componenti paesistiche.

Detto tutto ciò, dovremmo infine porci una domanda di senso, interrogarci su “dove” e “per chi”. Per quali soggetti e attività dovremo operare? E ancora: possiamo fare qualcosa come urbanisti per trattenere della popolazione italiana giovane *in situ*? possiamo fare qualche cosa pro-natalista? Gli spazi pubblici realizzati negli ultimi quindici anni per chi sono pensati? solo per consumatori dai 30 agli 80 anni? come offriamo ai bambini condizioni di sicurezza? cosa offriamo a un siriano che vorrebbe andare a Stoccolma e non ce la fa?

Ecco, nella rigenerazione urbana dovremmo tornare a chiederci proprio “per chi”? per quale popolazione? per quale attività? Noi non dobbiamo più fare case per anziani, ma dovremo riflettere sul fatto che in una parte del patrimonio della città compatta si possa tornare a vivere bene, facilitando la presenza di servizi di prossimità. Proviamo a ragionare meglio sulla congruenza fra alcune situazioni insediative e alcune fasce di domanda sociale.

Nel ragionare sulla rigenerazione urbana dobbiamo trovare proprio questa dimensione e dobbiamo inserire tutto il patrimonio in una logica di *welfare* urbano. La grande sfida sarà quella di pensare la manutenzione straordinaria oltre l'oggetto edilizio, con una valenza urbanistica e come occasione di innovazione. Tutto questo sapendo che stiamo andando contro vento, perchè la politica infrastrutturale realizza ancora l'autostrada a fianco della superstrada che potrebbe essere messa in sicurezza. Sapendo che non c'è nulla di scontato in questa politica di rigenerazione urbana, che speriamo sia l'orizzonte del futuro.

\*\*\*\*\*

**Magari aggiungendo come postilla questo pezzo di presentazione del libro di Arturo Lanzani (professore ordinario di Tecnica e pianificazione urbanistica al Politecnico di Milano), Città territorio urbanistica tra crisi e contrazione, Franco Angeli, 2015**

“L'urbanistica non potrà essere più quella di un tempo. L'esperienza della crescita ininterrotta dell'urbanizzato su cui questo sapere si è costruito, almeno in Europa va arrestandosi e si moltiplicano nel

nostro continente le situazioni di contrazione, di dismissione e abbandono, seppur in forme e con intensità diverse in relazione alla concomitante crisi economica.

Nello stesso tempo è sempre più evidente la gravità delle condizioni ambientali del nostro pianeta e la centralità che la questione ecologica dovrebbe assumere nelle scelte di governo del territorio, così come i limiti della regolazione neoliberale che ha fortemente condizionato nell'ultimo trentennio le principali scelte urbanistiche. Infine più specificatamente è chiaro come il particolare modello italiano di regolazione tra economia, politica, società e territorio abbia portato allo sfacelo del suo territorio: sempre di più difficile manutenzione, sempre più soggetto a dissesto idro-geologico e a degrado ecologico, sempre più incapace di farsi paesaggio e infine sempre meno in grado di dare benessere ai suoi abitanti e di attrarre e sostenere le loro attività economiche. Eppure il governo del territorio in Italia continua basarsi sul deleterio binomio delle grandi opere, spesso inutili e sempre realizzate senza la benché minima integrazione con i territori e le città su cui sono calate, e una urbanistica ridotta a esclusivo autogoverno municipale dello sviluppo edilizio che per ragioni fiscali e politiche si è tramutato in una infinita espansione dell'urbanizzato e una moltiplicazione del dismesso.”

Nel libro l'autore propone degli spunti per perseguire una strada differente: avanza una differente agenda per la politica nazionale della città e del territorio, segnala qualche prima questione che emerge nel fare urbanistica a scala locale dopo l'esperienza della crescita, evidenzia l'inadeguatezza di alcuni quadri legislativi recentemente proposti. Nel ricercare nuove strade segnala tuttavia anche le radici profonde di una disciplina, il valore di alcune sue esperienze, di alcuni suoi fondamentali dispositivi che pur entro un nuovo quadro possono e debbono essere richiamati per pensare un differente futuro o perlomeno per criticare un presente insoddisfacente.