

urbanistica

INFORMAZIONI

■ **Conoscere per agire** ■ La **questione urbana** e il futuro del Paese ■ **FOCUS Industria e città** ■ **FOCUS** Il recupero del patrimonio urbano di **Mogadiscio** ■ **MOSAICO ITALIA** Questioni consolidate e prospettive di innovazione per una **nuova legge urbanistica** regionale nel **Lazio** ■ La **Calabria** come laboratorio di **innovazione**. Attualità e prospettive dell'urbanistica ■ **PODCAST** UP 2025 Apprendere **accessibilità** e **inclusione**. Qualità, attrazione ed efficienza dei territori ■ **SPAZIO GIOVANI** Displacing the **new urban question**. Bernardo Secchi's urbanistica and plantation territories in **North/East Sumatra** ■ **URBANISTICA, SOCIETÀ ISTITUZIONI** Rinascita del **Velino**: progetto di riqualificazione per il **lungofiume** a Rieti ■ **Case senza città**. Il **Piano casa** tra emergenza abitativa, finanza immobiliare e assenza di progetto urbanistico ■ La mappa dei **bisogni** del Comune di Siacca ■ **UNA FINESTRA SU...** La **Biennale** di **Venezia** ■ **ASSOCIAZIONI ECTP-CEU** 15th Biennale "The Lens of Time in Spatial Planning" **ASSURB** Pianificare le città con l'**AI SIU** Note in ordine ad aspetti urbanistici nel Ddl 2826/2026 ■ **SIGNIFICANTE&SIGNIFICATI** **Patrimonio urbano** ■ IV di **COPERTINA** **PARMA**: patrimonio e paesaggio urbano ■

327

Rivista bimestrale
Anno LIV
Maggio-Giugno
2026
ISSN n. 0392-5005
Edizione digitale
€ 10,00

INU
Edizioni

In caso di mancato recapito rinviare a ufficio posta Roma – Romanina per la restituzione al mittente previo addebito.
Poste Italiane S.p.A. Spedizione in abbonamento postale – D.L. 353/2003 (conv. in l. 27/2/2004 n. 46) art. 1 comma 1 – DCB – Roma

**Rivista bimestrale urbanistica
e ambientale dell'Istituto
Nazionale Urbanistica**

Fondata da Edoardo Salzano

Direttrice scientifica

Carolina Giaimo

Vicedirettore

Vittorio Salmoni

Redazione nazionale

Francesca Calace, Marcello Capucci,
Emanuela Coppola, Carmen Giannino,
Elena Marchigiani, Franco Marini,
Stefano Salata, Ignazio Vinci

Segreteria di redazione

Valeria Vitulano (responsabile),
Andrea Nino, Agata Grazia De Domenico

Progetto grafico

Luisa Montobbio (DIST/Polito)

Impaginazione

Valeria Vitulano, Andrea Nino,
Agata Grazia De Domenico

Immagine in IV di copertina

*"Contrasto visivo", Ospedale vecchio
di Parma*

Crediti fotografici: Marco Gheri

327

Anno LIV
Maggio-Giugno 2026
Edizione digitale
Euro 10,00

Finito di stampare il 23 luglio 2026

**Comitato scientifico e Consiglio
direttivo nazionale INU**

**Componente eletta dall'Assemblea dei
Soci (Roma, maggio 2025):**

Luca Barbarossa, Bertrando Bonfantini,
Francesca Calace, Romina D'Ascanio,
Carmen Giannino, Valeria Lingua,
Roberto Masciarucci, Francesco
Domenico Moccia, Michele Talia, Città
metropolitana di Torino, Comune di
Ancona, Regione Campania.

**Componente dei Presidenti di Sezione
e secondi rappresentanti:**

Franco Alberti (Veneto), Andrea
Arcidiacono (Lombardia 2° rap.),
Carlo Alberto Barbieri (Piemonte
e Valle d'Aosta 2° rap.), Vittorio
Emanuele Bianchi (Emilia-Romagna),
Alessandro Bruni (Umbria), Francesca
Calace (Puglia), Camilla Cerrina Feroni
(Toscana), Paolo Colarossi (Lazio),
Emanuela Coppola (Campania),
Pasquale De Toro (Campania),
Donato Di Ludovico (Abruzzo e Molise),
Marco Engel (Lombardia), Sandro
Fabbro (Friuli Venezia Giulia), Carolina
Giaimo (Piemonte e Valle D'Aosta),
Francesco M. Licheri (Sardegna),
Domenico Passarelli (Calabria), Renato
Perticarari (Marche), Chiara Ravagnan
(Lazio 2° rap.), Lorenzo Rota (Basilicata),
Alessandro Sgobbo (Campania 2°
rap.), Silvia Soppa (Liguria), Michele
Stramandinoli (Alto Adige), Vincenzo
Todaro (Sicilia), Anna Viganò (Trentino).

**Componenti regionali
del comitato scientifico**

Abruzzo e Molise: Massimo Angrilli (coord.)

Alto Adige: Pierguido Morello (coord.)

Basilicata: Simone Corrado (coord.)

Calabria: Gabriella Pultrone (coord.),
gabriella.pultrone@unirc.it

Campania: Giuseppe Guida (coord.),
Arena A., Berruti G., Gerundo C.,
Grimaldi M., Somma M.

Emilia-Romagna: Simona Tondelli (coord.),
simona.tondelli@unibo.it, Vecchi L.

Friuli Venezia Giulia: Sandro Fabbro (coord.)

Lazio: Chiara Ravagnan (coord.), chiara.
ravagnan@uniroma1.it, Poli I., Rossi F.

Liguria: Franca Balletti (coord.),
francaballetti@libero.it

Lombardia: Iginio Rossi (coord.),
iginio.rossi@inu.it

Marche: Roberta Angelini (coord.),
robyarch@hotmail.com, Vitali G.

Piemonte: Ombretta Caldarice (coord.),
ombretta.caldarice@polito.it, La Riccia L.,
Pinceghe B., Vitulano V.

Puglia: Olga Giovanna Paparuso
(coord.), olga.g.paparuso@gmail.com,
Patruno M.

Sardegna: Anna Maria Colavitti (coord.)
amcolavt@unica.it

Sicilia: Vincenzo Todaro (coord.),
vincenzo.todaro@unipa.it, Giampino A.

Toscana: Leonardo Rignanese (coord.),
leonardo.rignanese@poliba.it, Alberti F.,
Nespolo L.

Trentino: Giovanna Ulrici (coord.)

Umbria: Marco Storelli (coord.)

Veneto: Matteo Basso (coord.),
mbasso@iuav.it



Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana

Registrazione presso il Tribunale della
stampa di Roma, n.122/1997

Editore

INU Edizioni

Iscr. Tribunale di Roma n. 3563/1995;

Roc n. 3915/2001;

Iscr. Cciaa di Roma n. 814190.

Direttore responsabile: Francesco Sbeti

**Consiglio di amministrazione
di INU Edizioni**

F. Sbeti (presidente),
G. Cristoforetti (consigliere),
D. Di Ludovico (consigliere),
D. Passarelli (consigliere),
L. Pogliani (consigliera).

Servizio abbonamenti

Monica Belli

Email: inued@inuedizioni.it

**Redazione, amministrazione e
pubblicità**

INU Edizioni srl

Via Castro Dei Volsci 14 - 00179 Roma

Tel. 06 68134341 / 335-5487645

http://www.inuedizioni.com

Contatti

redazione.urbanistica@inuedizioni.it

inuedizioni.com

direttrice.urbanistica@inuedizioni.it

inuedizioni.com

Urbanistica Informazioni è una Rivista
scientifica del ranking ANVUR - Agenzia
Nazionale di Valutazione del Sistema
Universitario e della Ricerca

APERTURE

- 4** **Conoscere per agire. Il benessere come principio ordinatore dello sviluppo oltre la crescita**

Carolina Giaimo

IL PUNTO

- 7** **La questione urbana e il futuro del Paese**

Michele Talia

FOCUS

INDUSTRIA E CITTÀ: POLITICHE DI TRANSIZIONE E RIGENERAZIONE URBANA NEI SITI COSTIERI EX ILVA

a cura di Emanuela Coppola

- 11** **Il difficile equilibrio tra città e industria. Il ruolo dell'urbanistica nella rigenerazione dei maggiori siti siderurgici costieri**
Emanuela Coppola
- 15** **Rigenerazione territoriale e transizione giusta nei contesti post-industriali: il caso di Taranto e la governance collaborativa del mar Piccolo**
Maria Casola, Eleonora Giovane di Girasole

- 21** **Piombino 'città fabbrica': un processo di lungo periodo tra ricerca di un nuovo equilibrio territoriale e diversificazione del modello di sviluppo**
Camilla Cerrina Feroni
- 25** **Genova Cornigliano, la 'città d'acciaio' complessa**
Francesco Gastaldi
- 29** **Bagnoli contesa. La Coppa America e l'urbanistica senza progetto**
Michelangelo Russo

FOCUS

IL RECUPERO DEL PATRIMONIO URBANO DI MOGADISCIO FRA DEMITIZZAZIONE E MUSEALIZZAZIONE

a cura di Elio Trusiani e Maria Spina

- 35** **Il patrimonio culturale somalo tra istanze distruttive e prospettive di conservazione. Intervista a Khalid Mao Abdulkadir e Nuredin Hagi Scikei**
Maria Spina, Elio Trusiani
- 41** **La Somalia e il Piano Mattei per l'Africa: coerenza strategica e sfida decisionale**
Ahmed Faghi Elmi
- 44** **Mogadiscio e la trasformazione in città coloniale**
Alessandro Volterra
- 49** **Il patrimonio urbano di Mogadiscio: strategie internazionali e questioni emergenti**
Elio Trusiani
- 53** **La Somalia tra nomadismo e stanzialità. Una molteplicità culturale da capitalizzare**
Maria Spina

MOSAICO ITALIA

Questioni consolidate e prospettive di innovazione per una nuova legge urbanistica regionale nel Lazio

a cura di Gianfranco Buttarelli, Inu Lazio

- 57 Verso una nuova legge urbanistica regionale per il Lazio. La questione della qualità urbana**

Paolo Colarossi

- 61 Innovazioni disciplinari e normative: una nuova legge urbanistica per il Lazio**

Gianfranco Buttarelli

La Calabria come laboratorio di innovazione. Attualità e prospettive dell'urbanistica

a cura di Domenico Passarelli e Gabriella Pultrone, Inu Calabria

- 65 La Calabria come laboratorio di innovazione. Attualità e prospettive dell'urbanistica**

Domenico Passarelli, Gabriella Pultrone

- 69 Pianificazione di area vasta e territori-paesaggio in Calabria: il documento programmatico pilota "Città-territorio dei due mari Catanzaro-Lamezia"**

Attilio Mazzei

- 73 Consumo di suolo zero in Calabria: limiti strutturali della Lr n. 19/2002 e proposta di rimodulazione dell'art. 27 quater tra rigenerazione urbana, riuso e densificazione sostenibile**

Francesco Perri

- 77 Il ruolo dei centri storici nella società contemporanea. Riflessioni dal patrimonio insediativo calabrese**

Guglielmo Minervino

- 82 Patrimonio architettonico e rischio sismico: conservazione e prevenzione in Calabria**

Caterina Sergi

- 85 Rischi territoriali e governo del territorio. Ripensare la pianificazione in Calabria**

Domenico Gullifa

PODCAST URBANPROMO 2025

Apprendere accessibilità e inclusione. Qualità, attrazione ed efficienza dei territori

a cura di Iginio Rossi

- 89 Efficienza dei territori**

Iginio Rossi

- 91 Il turismo tra innovazione, cambiamento climatico e rigenerazione urbana**

Maurizio Caviglia

- 93 Turismo urbano, sostenibilità e governance data-driven: le città come ecosistemi complessi**

Alessandra Arcese, Alessandro Paglia

- 95 ControSenso: un'esperienza didattica per l'accessibilità comunicativa al patrimonio culturale**

Dina Riccò

- 97 Progettare l'accessibilità: una nuova laurea magistrale per formare professionisti dell'inclusione**

Fabio Sacchi, Serenella Besio, Mabel Giraldo

- 99 Politiche per l'inclusione: lo spazio non è mai neutro**

Piera Nobili

- 101 Toscana accessibile: un cammino partecipato per la trasformazione dei territori**

Alberto Zanobini

SPAZIO GIOVANI

Phd & Professione

a cura di Maria Somma e Valeria Vitulano

- 103 Displacing the new urban question. Bernardo Secchi's urbanistica and plantation territories in North/East Sumatra**

Giulio Gonella

URBANISTICA, SOCIETÀ ISTITUZIONI

a cura della Redazione di UI

- 109 Rinascita del Velino: un progetto di riqualificazione per il lungofiume a Rieti**

Simone Damiani, Artemis Papakosta

- 112 Case senza città. Il Piano casa governativo tra emergenza abitativa, finanza immobiliare e assenza di progetto urbanistico**

Giuseppe De Luca

- 115 La mappa dei bisogni del Comune di Sciacca. Soddisfare i principali bisogni del vivere umano negli spazi pubblici in un comune siciliano**

Gaetano Giovanni Daniele Manuele

UNA FINESTRA SU...

La Biennale di Venezia

a cura di Vittorio Salmoni

- 119** 19. Mostra internazionale di architettura - La Biennale di Venezia "Intelligens. Naturale. Artificiale. Collettiva."

Vittorio Salmoni, Monica Prencipe

- 123** Biennale di Venezia. L'Archivio storico - Centro internazionale della ricerca sulle Arti contemporanee

Vittorio Salmoni

ASSOCIAZIONI

ECTP-CEU

- 127** 15th Biennale of European Towns and Town Planners "The Lens of Time in Spatial Planning"

João Belard Correia, Rute Afonso, Paula Pacheco, Tiago Trigueiros

ASSURB

- 129** Pianificare le città con l'Intelligenza Artificiale: opportunità, limiti e prospettive

Adriano Bisello

SIU

- 135** Note in ordine ad aspetti urbanistici contenuti nel Ddl n. 2826/2026 di delega al governo per l'adozione del Codice dell'edilizia e delle costruzioni

Iacopo Zetti, Barbara Pizzo

SIGNIFICANTE&SIGNIFICATI

- 138** Patrimonio urbano

a cura di ANCSA



Nel 2025 l'Inu è stato impegnato nell'organizzazione del XXXII Congresso Inu e dell'Assemblea dei Soci, svoltesi a Roma. L'offerta culturale e tecnica dell'Inu realizzata grazie alla quota associativa, è in grande crescita.

Facendo notevoli economie soprattutto mediante il ricorso alle comunicazioni telematiche, si è potuto investire nell'attività di ricerca e nella organizzazione di incontri di studio e manifestazioni culturali. Anche per questi motivi chiediamo di rinnovare l'adesione.

Nel sito web dell'Inu (www.inu.it) sono pubblicate le attività

più recenti, i documenti e le principali iniziative nazionali e locali promosse.

L'importo delle quote associative non è stato modificato rispetto allo scorso anno, e lo trovi sul sito <https://www.inu.it/sezione/associazione-a-inu/>. Il versamento della quota 2026 potrà essere effettuato con la seguente modalità:

- tramite bonifico sul conto corrente Bancario intestato a "INU" IBAN IT 18 W 03069 09606 100000151369

- tramite carta di credito al seguente link

<https://www.inu.it/rinnovo.php>

Case senza città. Il Piano casa governativo tra emergenza abitativa, finanza immobiliare e assenza di progetto urbanistico

Giuseppe De Luca

Introduzione

La questione abitativa è tornata prepotentemente al centro dell'agenda pubblica italiana ed europea. Dopo almeno tre decenni nei quali il tema della casa sembrava essere stato assorbito dalle dinamiche del mercato immobiliare e dalle politiche di rigenerazione urbana, la crescente difficoltà di accesso all'abitazione da parte di ampie fasce della popolazione ha riportato il diritto all'abitare tra le principali questioni sociali contemporanee.

Studenti universitari, giovani lavoratori, famiglie monoreddito, anziani soli, lavoratori temporanei e una crescente porzione dei ceti medi si trovano oggi in una condizione che sfugge alle tradizionali categorie dell'edilizia residenziale pubblica ma che, al tempo stesso, non consente loro di sostenere i costi del mercato libero. È quella che viene comunemente definita "fascia grigia": una popolazione numericamente rilevante che non è sufficientemente povera per accedere all'edilizia pubblica tradizionale, ma non è abbastanza ricca per competere con la crescente finanziarizzazione dei mercati immobiliari urbani.

In questo contesto si colloca il Decreto legge n. 66/2026 (Camera dei deputati 2025, 2026), con il quale il Governo ha annunciato un Piano casa di dimensioni inedite negli ultimi decenni. L'obiettivo dichiarato è ambizioso: rendere disponibili circa 100.000 alloggi nell'arco di dieci anni attraverso una combinazione di recupero del patrimonio esistente e nuova edificazione, mobilitando risorse pubbliche e private per un valore complessivo stimato in circa dieci miliardi di euro.

L'iniziativa rappresenta indubbiamente un cambio di scala rispetto alle politiche abitative degli ultimi anni e merita di essere valutata senza pregiudizi ideologici. Essa

riconosce infatti una condizione reale: il mercato da solo non è più in grado di garantire l'accessibilità abitativa a una quota crescente della popolazione.

Il Piano si articola su due direttrici principali: il recupero di circa 60.000 alloggi di edilizia residenziale pubblica oggi inutilizzabili e la realizzazione di ulteriori 40.000 nuove abitazioni. Una scelta, almeno sulla carta, condivisibile. Intervenire sul patrimonio esistente significa evitare consumo di suolo, ridare valore a immobili pubblici abbandonati, riattivare pezzi di città. Tuttavia, è proprio sul piano economico che emergono le prime tensioni.

Se si dividono i dieci miliardi per i 100.000 alloggi previsti, si ottiene un costo medio di circa 100.000 euro per unità. Un dato che, preso isolatamente, può sembrare plausibile. Ma una lettura più attenta – soprattutto alla luce dei parametri regionali dell'edilizia pubblica – restituisce un quadro più complesso, perché si devono fare i conti con la legislazione regionale. Se usiamo la Toscana come parametro di confronto, con la legge n. 18/2023. Anche se questa non fissa un numero unico, dalla prassi tecnica e dai prezzi regionali aggiornati si possono ricavare valori consolidati. Per nuova costruzione edilizia residenziale pubblica (Erp) il costo è 1.600-2.200 euro/m² (range realistico aggiornato). Per un alloggio medio 70-80 m² servono 120.000-175.000 euro. Per il recupero di Erp, cioè manutenzione e impianti il costo è di 30.000-70.000 euro/m². Ovviamente per un recupero più profondo si può andare anche oltre, fino a 100.000 euro.

Oggi il recupero di un alloggio Erp può variare tra i 30.000 e i 100.000 euro, mentre la nuova costruzione si colloca realisticamente tra i 120.000 e i 175.000 euro. Applicando questi valori al Piano, l'equilibrio economico complessivo regge, ma solo a condizioni

molto precise: costi sotto controllo, disponibilità di aree pubbliche, assenza di imprevisti. È un equilibrio fragile.

Tuttavia, proprio perché il problema individuato è reale, occorre interrogarsi attentamente sulla natura delle risposte proposte.

La domanda fondamentale

La domanda fondamentale non riguarda infatti il numero degli alloggi previsti, né la consistenza delle risorse mobilitate. La domanda è un'altra: stiamo assistendo alla costruzione di una politica della casa oppure di una politica dell'abitare?

La distinzione non è puramente terminologica. Una politica della casa misura il proprio successo attraverso indicatori quantitativi: numero di alloggi realizzati, tempi di attuazione, risorse investite, metri quadrati recuperati o costruiti.

Una politica dell'abitare, invece, si interroga sulle condizioni complessive che rendono possibile la vita urbana: accessibilità ai servizi, prossimità alle opportunità di lavoro, presenza di trasporto pubblico, qualità dello spazio pubblico, mix funzionale, integrazione sociale, accesso alle infrastrutture educative, sanitarie e culturali.

L'urbanistica si colloca tradizionalmente in questo secondo campo.

La casa rappresenta certamente un elemento fondamentale della città, ma non coincide con essa. L'abitazione è parte di un sistema territoriale complesso che produce valore attraverso le relazioni che riesce a costruire con il contesto urbano e territoriale nel quale si inserisce. Da questo punto di vista emerge una prima criticità del Piano casa.

Nel dibattito che ha accompagnato il decreto si è discusso molto delle risorse economiche, delle semplificazioni procedurali, dei meccanismi di partenariato pubblico-privato, del ruolo degli investimenti esteri e delle deroghe urbanistiche previste per gli interventi strategici. Molto meno si è discusso di un tema apparentemente banale ma decisivo: dove saranno localizzate le centomila case?

In quali territori saranno localizzate queste 'case'?

La domanda non è secondaria. Essa riguarda il rapporto tra politiche abitative e progetto di città.

Il decreto individua strumenti finanziari e procedurali, ma non costruisce una

geografia dell'intervento. Non chiarisce quali territori saranno interessati, come verranno selezionate le aree, quali relazioni si intendano costruire con i sistemi della mobilità, dei servizi e dello spazio pubblico.

Si parla di alloggi, ma non di città. È proprio qui che emerge il rischio di una progressiva separazione tra politiche abitative e politiche urbane.

Una parte significativa del Piano si fonda sull'idea che l'incremento dell'offerta possa contribuire a riequilibrare il mercato. Si tratta di una logica ampiamente diffusa nelle politiche abitative contemporanee e che trova un'espressione sintetica nello slogan internazionale *build, baby, build*: costruire di più per ridurre la pressione sui prezzi.

Tale impostazione presenta tuttavia un limite evidente. La crisi abitativa contemporanea non dipende esclusivamente da una carenza quantitativa di alloggi. Essa è anche il prodotto di processi di concentrazione della rendita urbana, finanziarizzazione dell'immobile, polarizzazione territoriale degli investimenti, trasformazione turistica delle città storiche e crescente disallineamento tra redditi e valori immobiliari.

In questo quadro, l'aumento dell'offerta rappresenta una condizione necessaria ma non sufficiente. Pensare che la semplice produzione di nuove abitazioni possa risolvere automaticamente la questione abitativa significa attribuire al mercato una capacità autoregolativa che negli ultimi vent'anni ha mostrato evidenti limiti.

Più che risolvere il problema, esiste il rischio che esso venga continuamente rinviato, riproducendo periodicamente nuove condizioni di scarsità e nuove tensioni sociali.

È in questo senso che emerge il rischio delle 'case senza città'.

Con questa espressione non si intende semplicemente denunciare l'assenza di qualità urbanistica dei nuovi insediamenti. Si intende piuttosto descrivere una condizione nella quale la politica pubblica concentra la propria attenzione sulla produzione dell'oggetto edilizio e perde progressivamente di vista la costruzione delle condizioni territoriali dell'abitare.

Le città non nascono dalla semplice addizione di abitazioni. Nascono dall'organizzazione delle relazioni tra abitazioni, servizi, lavoro, infrastrutture, spazi pubblici, comunità e paesaggi.

Quando questa dimensione relazionale viene rimossa l'alloggio rischia di trasformarsi in un prodotto immobiliare isolato, incapace di contribuire alla costruzione di una più ampia qualità urbana.

Da questo punto di vista il Piano casa sembra muoversi prevalentemente dentro una razionalità tecnico-finanziaria.

La centralità attribuita agli investimenti privati, alle procedure accelerate, alle deroghe urbanistiche e agli incentivi volumetrici risponde all'esigenza di aumentare rapidamente l'offerta abitativa. Tuttavia, la rapidità non coincide necessariamente con la qualità. L'urbanistica contemporanea ha ormai dimostrato che la qualità delle trasformazioni dipende dalla capacità di costruire processi di coordinamento tra attori pubblici, operatori privati e comunità locali.

Non si tratta di rallentare le decisioni. Si tratta di costruire decisioni migliori.

Proprio per questa ragione appare particolarmente interessante la figura del commissario straordinario prevista dal piano.

La sua interpretazione potrà infatti orientare in modo significativo gli esiti dell'intera operazione.

Se il commissario sarà concepito come un semplice acceleratore procedurale, il piano rischierà di configurarsi come l'ennesima risposta emergenziale a un problema strutturale.

Se invece questa figura verrà interpretata come una vera e propria regia pubblica della qualità urbana, allora potrebbe aprirsi uno scenario diverso.

L'esperienza europea offre alcuni riferimenti interessanti (Bouwmeesters *et al.* 2024).

Nei Paesi Bassi la figura del *Rijksbouwmeester* e dei *Bouwmeesters* territoriali non coincide con quella di un decisore straordinario. Essa svolge piuttosto una funzione di indirizzo culturale e progettuale, promuovendo concorsi, ricerca progettuale, sperimentazione e coinvolgimento delle comunità locali.

Più che sostituirsi alla pianificazione, queste figure contribuiscono a rafforzarla. Forse è proprio qui che si colloca la principale questione aperta dal Piano casa.

L'Italia ha certamente bisogno di più abitazioni accessibili. Ma ha bisogno soprattutto di una nuova politica dell'abitare capace di integrare casa, città e territorio all'interno di una medesima visione pubblica. Il successo del piano non dipenderà soltanto dalla

capacità di produrre centomila alloggi in dieci anni. Dipenderà dalla capacità di costruire centomila occasioni di città.

Perché il problema contemporaneo non consiste semplicemente nella scarsità di abitazioni. Consiste nella difficoltà crescente di costruire contesti urbani nei quali sia possibile abitare in condizioni di accessibilità, qualità e giustizia spaziale.

Se questa dimensione verrà trascurata, il rischio non sarà quello di fallire nella costruzione delle case. Sarà quello, più sottile e più profondo, di credere che la crisi abitativa sia stata risolta mentre, in realtà, sarà stata soltanto rinviata. Ancora una volta.

E forse è proprio questa la più grande insidia delle politiche che separano l'edilizia dall'urbanistica: produrre abitazioni senza produrre città, alimentando l'illusione che la quantità possa sostituire il progetto e che il mercato possa sostituire la costruzione collettiva dell'abitare.

Dalle 'case senza città' alla progettazione urbanistica governante

Forse è proprio qui che si colloca la principale questione aperta dal Piano casa. L'Italia ha certamente bisogno di più abitazioni accessibili. Ma ha bisogno soprattutto di una politica dell'abitare capace di integrare casa, città e territorio all'interno di una medesima visione pubblica.

Per questa ragione il dibattito non dovrebbe limitarsi a discutere la quantità degli alloggi, l'entità delle risorse disponibili o la velocità delle procedure.

La questione decisiva riguarda la capacità di costruire una regia delle trasformazioni territoriali in grado di orientare gli investimenti verso obiettivi collettivi e non soltanto verso risultati quantitativi.

Negli ultimi anni il governo del territorio ha oscillato tra due polarità apparentemente opposte ma spesso convergenti negli esiti. Da un lato la fiducia nella capacità autoregolativa del mercato e nella sua presunta

efficienza allocativa. Dall'altro il ricorso crescente a dispositivi straordinari, derogatori e commissariali, pensati per superare inerzie amministrative e accelerare i processi decisionali. Entrambe le soluzioni mostrano tuttavia limiti evidenti quando vengono chiamate a confrontarsi con problemi complessi come quello abitativo.

Il mercato è in grado di produrre edifici e attrarre investimenti, ma non necessariamente di garantire equità territoriale, accessibilità ai servizi, qualità urbana e coesione sociale. Il commissariamento può accelerare le procedure, ma difficilmente può sostituire una visione strategica di lungo periodo.

Tra queste due polarità si apre uno spazio che appartiene propriamente all'urbanistica. È lo spazio della Progettazione Urbanistica Governante, intesa non come semplice produzione di piani o di norme, ma come costruzione della decisione pubblica attraverso processi capaci di integrare conoscenza, progetto, istituzioni, interessi economici e aspettative sociali.

In questa prospettiva il tema della casa non può essere affrontato come una questione esclusivamente edilizia o immobiliare. Ogni alloggio realizzato produce effetti che investono l'organizzazione complessiva del territorio, la domanda di mobilità, la distribuzione dei servizi, la qualità dello spazio pubblico, le forme della convivenza urbana e persino le opportunità di accesso al lavoro e al welfare. La vera sfida del Piano casa non consiste dunque soltanto nel produrre centomila abitazioni in dieci anni, ma nel costruire centomila occasioni di città.

Per questa ragione il recupero degli alloggi Erp, la valorizzazione del patrimonio pubblico dismesso, il coinvolgimento degli investimenti privati e le stesse procedure accelerate dovrebbero essere ricondotti all'interno di una strategia territoriale esplicita, capace di individuare priorità, localizzazioni, effetti attesi e criteri di valutazione. In assenza di questa regia il rischio è che il Piano si trasformi in una sommatoria di

interventi tra loro scollegati, governati prevalentemente dalle opportunità fondiarie e dalle convenienze economiche dei singoli operatori.

Il successo del piano non dipenderà quindi soltanto dalla capacità di costruire nuove abitazioni. Dipenderà dalla capacità di costruire nuove relazioni urbane, perché il problema contemporaneo non consiste semplicemente nella scarsità di alloggi, consiste nella difficoltà crescente di produrre contesti urbani nei quali sia possibile abitare in condizioni di accessibilità, qualità e giustizia spaziale.

Se questa dimensione verrà trascurata, il rischio non sarà quello di fallire nella costruzione delle case. Sarà quello, più sottile e più profondo, di credere che la crisi abitativa sia stata risolta mentre, in realtà, sarà stata soltanto rinviata. Ancora una volta.

E forse è proprio questa la più grande insidia delle politiche che separano l'edilizia dall'urbanistica: produrre abitazioni senza produrre città, alimentando l'illusione che la quantità possa sostituire il progetto e che il mercato possa sostituire la costruzione collettiva dell'abitare. ■

Riferimenti

Bouwmeester J., Hartmann T., Ay D., Gerber J.D. (2024), "Making room for affordable housing: Project-based negotiations between planning authorities and landowners in Dutch and Swiss densification", *Land Use Policy*, vol. 144. <https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2024.107264>.

Camera dei deputati (2025), Proposta di legge n. 2332, *Delega al Governo per l'aggiornamento, il riordino e il coordinamento della disciplina legislativa in materia edilizia*, XIX Legislatura, marzo 2025.

Camera dei deputati (2026), Decreto legge n. 66, *Disposizioni urgenti per il Piano Casa*, approvato con modifiche il 23 giugno 2026, atto n. 2930, e trasmesso al Senato per la definitiva conversione in legge.

Autori

Rute Afonso

Associação Portuguesa de Urbanistas

ANCSA

Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici

Alessandra Arcese

Coordinatrice Area Qualificazione Territori e Imprese/ISNART

João Belard Correia

Associação Portuguesa de Urbanistas

Serenella Besio

DSUS/Università degli Studi di Bergamo

Adriano Bisello

Vice Presidente ASSURB, EURAC research

Gianfranco Buttarelli

Inu Lazio

Maria Casola

Dipartimento Jonico In Sistemi Giuridici Ed Economici Del Mediterraneo: Società, Ambiente, Culture/Università degli Studi di Bari "Aldo Moro"

Maurizio Caviglia

Segretario generale Camera di Commercio di Genova

Camilla Cerrina Feroni

Dirigente, Settore Urbanistica, Programmi complessi e rigenerazione urbana/Comune di Livorno, Presidente Inu Toscana, già Dirigente Comune di Piombino

Paolo Colarossi

Presidente Inu Lazio

Emanuela Coppola

DiARC/Università degli Studi di Napoli Federico II

Simone Damiani

Architetto, Spazio Trasversale Architects

Giuseppe De Luca

DiDA/Università di Firenze

Ahmed Faghi Elmi

Delegato in Italia/Università Nazionale Somala, Consigliere e Rappresentante per l'Italia e l'Unione Europea/Ministero del Lavoro e degli Affari Sociali della Repubblica Federale di Somalia

Francesco Gastaldi

Università IUAV di Venezia

Carolina Giaimo

Vice Presidente nazionale Inu, Direttrice UI, DIST/Politecnico di Torino

Eleonora Giovane di Girasole

Primo Ricercatore/CNR-ITC

Mabel Giraldo

DSUS/Università degli Studi di Bergamo

Giulio Gonella

Dottorando in Architettura. Storia e progetto/Politecnico di Torino

Domenico Gullifa

Inu Calabria

Attilio Mazzei

Vice Presidente Inu Calabria

Guglielmo Minervino

Segretario Inu Calabria

Piera Nobili

Presidente CERPA Italia ETS

Paula Pacheco

Associação Portuguesa de Urbanistas

Alessandro Paglia

Senior Project manager consultant, ISNART

Artemis Papakosta

Architetto, Spazio Trasversale Architects

Domenico Passarelli

Presidente Inu Calabria, dAeD/Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria

Francesco Perri

Dipartimento per la Sostenibilità Ambientale, Settore Gestione Sostenibile e Circolare della Risorsa Idrica/Regione Calabria

Barbara Pizzo

SIU, DSDRA/Sapienza Università di Roma

Monica Prencipe

Ingegnere

Gabriella Pultrone

Coord. regionale UI Inu Calabria, dAeD/Università degli Studi Mediterranea di Reggio Calabria

Dina Riccò

Dipartimento di Design/Politecnico di Milano

Iginio Rossi

Coordinatore Community Inu "Città accessibili a tuttə"

Michelangelo Russo

DiARC/Università degli Studi di Napoli Federico II

Fabio Sacchi

Dipartimento di Scienze Umane e Sociali/Università degli Studi di Bergamo

Vittorio Salmoni

Responsabile Community Inu Città creative e sviluppo culturale, Vice Presidente Inu Marche, Vice Direttore UI

Caterina Sergi

Inu Calabria

Maria Spina

Architetta, già FAPF/Universidade Eduardo Mondlane di Maputo, già FAPF/Universidade Lúrio di Nampula

Michele Talia

Presidente nazionale Inu, già SAAD/Università di Camerino

Tiago Trigueiros

Associação Portuguesa de Urbanistas

Elio Trusiani

Architetto, PhD, PDTA/Sapienza Università di Roma

Alessandro Volterra

Storico, Dipartimento di Scienze Politiche/Università Roma Tre, Direttore/Laboratorio di Ricerca e documentazione Iconografica "L. Goglia"

Alberto Zanobini

Investimenti per l'inclusione e l'accessibilità, Regione Toscana

Iacopo Zetti

SIU, DiDA/Università degli Studi di Firenze

Luoghi

Bagnoli, Napoli

Calabria

Catanzaro

Cornigliano, Genova

Lamezia (Cz)

Lazio

Lisbona (PRT)

Mogadiscio, (SOM)

Piombino (Li)

Sciacca (Ag)

Sumatra (IDN)

Taranto

Toscana

Velino (Ri)

Venezia

PARMA: PATRIMONIO E PAESAGGIO URBANO

a cura di Chiara Vernizzi Assessora alla Rigenerazione urbana del Comune di Parma

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio ha introdotto il concetto di patrimonio come bene diffuso, riconoscendo l'importanza delle relazioni tra i beni culturali e il contesto paesaggistico e urbano in cui sono inseriti. Questa visione amplia la prospettiva tradizionale, includendo sia elementi di origine antropica sia naturale, per una comprensione arricchita e integrata del territorio e della città.

Così, il concetto di patrimonio culturale urbano racchiude una vasta gamma di beni materiali, tra cui spazi aperti, architetture e paesaggi, riconosciuti come di particolare interesse storico-artistico, sociale e ambientale. Questi beni non solo rappresentano testimonianze del passato, ma costituiscono un tessuto vivo che riflette l'identità culturale, storica e i valori di una comunità.

Il tessuto urbano di Parma si configura come una stratificazione storica che riflette l'impianto di matrice romana e poi le vicende politiche dall'età comunale ai fasti ducali delle dinastie Farnese e Borbone, fino all'impronta neoclassica asburgica. Il baricentro monumentale e religioso è costituito dal complesso di piazza del Duomo, illustre esempio di urbanistica medievale: la cattedrale, espressione del romanico padano, custodisce la cupola affrescata dal Correggio, mentre l'adiacente battistero ottagonale, progettato da Benedetto Antelami, rappresenta un nodo critico di transizione formale e plastica tra i canoni romanici e le prime istanze del gotico d'oltralpe. La definizione del potere signorile trova la massima espressione macro-urbanistica nel complesso farnesiano del palazzo della Pilotta, mentre l'assetto ottocentesco è segnato dall'intervento di Maria Luigia d'Austria, che promosse una razionalizzazione urbanistica di stampo neoclassico, il cui fulcro formale è il teatro Regio, prototipo della tipologia teatrale all'italiana.

La morfologia urbana si caratterizza inoltre per l'interazione tra spazi edificati e infrastrutture verdi storiche; tra questi, il parco Ducale, configurato secondo i dettami del giardino formale, e la cittadella, impianto fortificato pentagonale di scuola tardo-rinascimentale, declinano il concetto di patrimonio in senso ambientale e ridefiniscono i margini urbani. Questo sistema viene integrato dalle emergenze rinascimentali dell'ospedale Vecchio, di San Giovanni Evangelista e della Steccata oltre che di numerosi altri complessi monastici e conventuali di diversa datazione la cui struttura ha fortemente condizionato l'impianto urbano della città storica.

Un patrimonio urbano che alterna in modo equilibrato architetture monumentali ed edilizia residenziale basata sulle tipologie edilizie tradizionali del lotto gotico o delle case a corte, che avvicendano ritmi e linguaggi aulici o popolari nelle diverse zone delle città e definiscono il paesaggio urbano della città storica.

Il centro storico di Parma si struttura come il risultato di un processo di sedimentazione culturale e architettonica che rende il suo tessuto urbano denso di significati, definendo un sistema in cui portici, strade e piazze testimoniano il persistere di un'organizzazione urbana consolidata nel tempo, nella quale, la centralità dello spazio pubblico, inteso come luogo in cui il "patrimonio umano" si incontra e interagisce, diviene elemento chiave nell'interpretare il rapporto tra il centro storico e le persone che lo vivono, rendendolo vivo.

In IV di copertina: "Contrasto visivo", Ospedale vecchio di Parma (Crediti fotografici: Marco Gherri).



Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici (ANCSA)

Fondata a Gubbio nel 1961, rappresenta una realtà d'eccellenza per la salvaguardia e la rigenerazione del patrimonio italiano. Nata in risposta all'espansione edilizia del dopoguerra, l'ANCSA ha segnato la storia dell'urbanistica con le Carte di Gubbio, considerando il "centro storico" come organismo vivo da tutelare nella sua complessità patrimoniale e sociale, quindi il "territorio storico" come espressione dell'identità culturale e soggetto in tutte le sue parti – città esistente, paesaggi edificati, territorio rurale – di una organica strategia d'intervento.

L'attività di ANCSA si articola attraverso ricerche, consulenze tecnico-amministrative e promozione di politiche di rigenerazione urbana sostenibile. Collabora con Comuni, Università e Istituzioni, favorendo lo scambio di buone pratiche per contrastare il degrado e la museificazione dei luoghi. Persegue l'obiettivo di coniugare conservazione dei valori storici ed esigenze della vita contemporanea, affinché i centri storici rimangano luoghi abitati e fruiti.