



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

FLORE

Repository istituzionale dell'Università degli Studi di Firenze

Dall'urbanistica normativa alla città collaborativa: beni comuni e partenariati per la prossimità

Questa è la Versione finale referata (Post print/Accepted manuscript) della seguente pubblicazione:

Original Citation:

Dall'urbanistica normativa alla città collaborativa: beni comuni e partenariati per la prossimità / De Santis, M., Camellato, A., Alberti, F.. - In: CONTESTI. - ISSN 2035-5300. - ELETTRONICO. - (2026), pp. 336-349. [10.36253/contest-17158]

Availability:

The webpage <https://hdl.handle.net/2158/1492192> of the repository was last updated on 2026-10-04T09:58:28Z

Published version:

DOI: 10.36253/contest-17158

Terms of use:

Open Access

La pubblicazione è resa disponibile sotto le norme e i termini della licenza di deposito, secondo quanto stabilito dalla Policy per l'accesso aperto dell'Università degli Studi di Firenze (<https://www.sba.unifi.it/upload/policy-oa-2016-1.pdf>)

Publisher copyright claim:

Conformità alle politiche dell'editore / Compliance to publisher's policies

Questa versione della pubblicazione è conforme a quanto richiesto dalle politiche dell'editore in materia di copyright.

This version of the publication conforms to the publisher's copyright policies.

La data sopra indicata si riferisce all'ultimo aggiornamento della scheda del Repository FloRe - The above-mentioned date refers to the last update of the record in the Institutional Repository FloRe

(Article begins on next page)

Dall'urbanistica normativa alla città collaborativa: beni comuni e partenariati per la prossimità

From regulatory urban planning to the collaborative city: commons and partnerships for proximity

Maria De Santis

Dipartimento di Architettura,
Università degli Studi di Firenze
maria.desantis@unifi.it
orcid.org/0000-0001-9923-1340

Arianna Camellato

Dipartimento di Architettura,
Università degli Studi di Firenze
arianna.camellato@unifi.it
orcid.org/0009-0004-9625-7528

Francesco Alberti

Dipartimento di Architettura,
Università degli Studi di Firenze
francesco.alberti@unifi.it
orcid.org/0000-0003-0642-0455

Received: February 2026 / Accepted:
May 2026 | © 2026 Author(s).
This article is published with Creative
Commons license CC BY-SA 4.0
Firenze University Press.
DOI: 10.36253/contest-17158
www.fupress.net/index.php/contest/

keywords

proximity
adaptive urban governance
urban housing
community welfare
public-private-people
partnerships

The article interprets proximity as an urban paradigm that can guide the transition toward equitable and integrated planning models. Building on the vulnerabilities that emerged in the post-pandemic debate and the ongoing structural crises, proximity is understood not as a metric condition, but as a relationship to be constructed among spaces, services, and communities, in balance with supra-local accessibility. The contribution proposes an adaptive and multiscalar urban governance framework grounded in iterative learning, public–

1. La prossimità come paradigma urbano

L'obiettivo 11 dell'Agenda 2030 dell'ONU per lo sviluppo sostenibile – *Città e comunità sosteni-*

bili (United Nations, 2015) – definisce i requisiti fondamentali degli insediamenti urbani che le politiche pubbliche dovrebbero assicurare dal punto di vista dell'equità sociale e dell'equilibrio ambientale, entro una cornice di fattibilità economica. Poiché nelle aree urbane si concentrano quote crescenti della popolazione globale e si manifestano i principali impatti derivanti dalle attività umane, insieme a disparità sempre più marcate nell'accesso a servizi essenziali e opportunità tra i di-

private–people partnerships, and horizontal subsidiarity. Within this perspective, the Tuscan experience of Urban Housing Coop.net is examined as an evolution of Social Housing toward an Urban Housing model centered on community welfare. Through concrete cases, the article demonstrates how housing regeneration can activate collaborative networks, generate social value, and build stable infrastructures of proximity.

versi gruppi sociali, tale obiettivo costituisce di fatto un banco di prova critico per l'attuazione di quasi tutti gli altri SDGs (Nabiyeva & Wheeler, 2024).

Nella prospettiva della sostenibilità, la questione della *spatial justice* (Rocco, 2025; Soja, 2013) – relativa all'equa distribuzione sul territorio delle diverse categorie di servizi pubblici, la cui accessibilità condiziona concretamente la possibilità di ciascuno di esercitare i propri diritti di cittadinanza – si declina in termini di *just transition* (Galanis et al., 2025; Heffron, 2021). Si tratta di garantire che le politiche mirate a migliorare le performance ambientali e climatiche delle città non si traducano in *green gentrification* (Gould & Lewis, 2017; Rigolon & Collins, 2023), alimentando ulteriormente la forbice tra “la città dei ricchi e la città dei poveri” (Secchi, 2013), ma che, al contrario, siano l'occasione per intervenire sui meccanismi di rendita urbana che producono segregazione sociale. A seguito dell'emergenza sanitaria da Covid 19, che ha messo drammaticamente in luce il peso

delle *spatial disparities* anche all'interno delle città del Global North, il tema si è imposto nel dibattito sulla città postpandemica, spingendo a valorizzare il “pilastro” sociale dello sviluppo sostenibile (Purvis et al., 2019) – da più parti riconosciuto come il più sfuggente e trascurato (Boström, 2012; Boyer et al., 2016; Davidson, 2010; European Parliament. Directorate General for Internal Policies of the Union, 2020) – nelle strategie di risposta urbana alle sfide globali. Ne sono esempio la *Majors' Agenda for a Green and Just recovery* (Cities Climate Leadership Group, 2020), promossa dalla rete C40, che raggruppa un centinaio di *world cities* impegnate sul fronte del cambiamento climatico; la *New Leipzig Charter: The transformative power of cities for the common good*, adottata dai ministri responsabili sulle questioni urbane dell'Unione Europea (European Union, 2020) e il secondo ciclo del processo di costruzione della *UE Urban Agenda* (2021-2025), che ha introdotto tra gli ambiti d'azione prioritari per i paesi membri il tema “Cities of equality” (An EU Agenda for Cities, 2025).

In questo contesto ha acquistato forza un modello di riforma urbana basato sulla prossimità (Alberti & Radicchi, 2022), che trova nella *Ville du quart d'heure* – o 15-Minute City – teorizzata da Carlos Moreno, advisor per la smart city del Comune di Parigi, la sua formulazione più nota (Allam et al., 2022; Moreno, 2020; Moreno et al., 2021). Fondato su un principio di “crown-urbanistica”, secondo cui i servizi urbani di

base dovrebbero essere fisicamente accessibili entro una breve distanza a piedi da ogni luogo di residenza, tale modello mette in discussione il ruolo di intermediazione tra le diverse funzioni urbane svolto nella città moderna dal trasporto meccanizzato.

Esso si distingue dalle precedenti declinazioni del concetto di prossimità urbana – dalla *Neighborhood Unit* di Clarence Perry in poi (Alberti & Radicchi, 2023; Sharifi, 2016) – per l'integrazione della prossimità con altri tre attributi caratterizzanti: diversità (riferita all'equa diffusione sul territorio di sei funzioni sociali essenziali: abitare, lavorare, approvvigionarsi, curarsi, apprendere e ricrearsi), densità (come antitesi alla dispersione insediativa che genera dipendenza dalla mobilità veicolare e inibisce la creazione di reti sociali locali) e ubiquità digitale (intesa come “prossimità aumentata” offerta dalle reti telematiche a servizi e opportunità fuori dall'ambito locale).

Al di là delle enunciazioni di principio, anche in questo caso si tratta di un modello che, di per sé, non offre garanzie rispetto al conseguimento degli obiettivi di una transizione giusta. Nell'attesa di azioni incisive di riequilibrio, che richiedono necessariamente una forte regia pubblica, esso tende infatti a privilegiare le aree urbane strutturalmente già predisposte – e quindi, in particolare, le aree centrali dense e multifunzionali delle grandi città, rispetto ai quartieri periferici e ai centri minori (Alberti, 2023) – con il rischio di ampliare, anziché ridurre, i divari esistenti

(Gower & Grodach, 2022; Pozoukidou & Chatziyiannaki, 2021).

Il punto cruciale diventa, allora, la capacità effettiva del settore pubblico di gestire tali processi in modo coerente con gli obiettivi dell'Agenda 2030 e delle agende urbane a essa ispirate, individuando le modalità di azione e le forme di governance più efficaci nel contesto specifico considerato. Tale sforzo, da un lato, mette alla prova gli strumenti di governo del territorio “tradizionali” nel loro ruolo di supportare – o quanto meno non ostacolare – sul piano regolativo il necessario cambio di paradigma; dall'altro, evidenzia come questi strumenti risultino insufficienti, da soli, a guidare la transizione.

Con tali premesse, il presente contributo si propone di mettere in dialogo tre piani di ragionamento. Il primo riguarda lo stato dell'arte delle direzioni istituzionali della sostenibilità urbana – dalle agende internazionali alle politiche europee e nazionali – letto criticamente attraverso il concetto di prossimità come paradigma relazionale. Il secondo mobilita la letteratura scientifica su governance adattiva, sussidiarietà orizzontale e partenariati pubblico-privato-plurale per costruire un quadro interpretativo capace di rendere conto della complessità dei processi urbani contemporanei. Il terzo porta alla prova empirica questo quadro attraverso l'esperienza toscana di Urban Housing Coop.net, osservata come laboratorio in cui istituzioni, corpi intermedi e abitanti costruiscono nel tempo condizioni reali di prossimità, identificando e strutturando quegli

“spazi intermedi” capaci di mediare tra certezza del diritto e flessibilità delle trasformazioni alla scala minuta. Da questa triplice articolazione emerge una riflessione conclusiva sul passaggio da una logica normativa a una logica abilitante nella rigenerazione urbana.

2. La Governance Urbana Adattiva e Multiscalare

La letteratura sulla governance urbana adattiva evidenzia la necessità di un passaggio fondamentale da una pianificazione puramente regolativa a modelli in grado di confrontarsi con l'incertezza e la complessità proprie delle città contemporanee.

Walker, Haasnoot e Kwakkel evidenziano come la pianificazione urbana debba affrontare complessità e incertezza attraverso un approccio adattivo, flessibile e basato su apprendimento iterativo. In contesti di “profonda incertezza”, dove mancano previsioni affidabili (come nei cambiamenti climatici), le strategie devono essere capaci di evolvere nel tempo. L'articolo *Adapt or perish* (Walker et al., 2013) analizza diversi approcci: robustezza, cioè soluzioni efficaci in molteplici scenari; flessibilità, ovvero capacità di modificarsi rapidamente; pianificazione gerarchica, che articola le decisioni su più livelli; strategie robuste-adattive, che integrano solidità e adattabilità; apprendimento iterativo e sperimentazione, per correggere le azioni in base ai risultati. L'obiettivo è costruire sistemi urbani resilienti e sostenibili, capaci

di mantenere prestazioni elevate nonostante cambiamenti e shock esterni.

Un simile approccio si fonda sulla comunicazione multi-stakeholder e su una visione sistemica capace di superare una gestione meramente emergenziale o limitata al rischio. In questa prospettiva, come sostengono Scolobig and Lilliestam:

“la partecipazione e il contributo significativo di tutti i portatori di interesse della città, inclusi enti pubblici, imprese private e cittadini, al processo di rafforzamento della resilienza permetteranno di individuare nuove soluzioni, migliorare la legittimità delle decisioni prese e aumentare l'accettabilità dell'attuazione delle politiche.” Scolobig and Lilliestam (2016)

La prossimità emerge come una qualità complessa di un ecosistema urbano difficilmente misurabile attraverso parametri spaziali e temporali rigidi, in quanto intrecciata a dimensioni immateriali quali l'immagine della città, i ritmi della vita quotidiana e le modalità del vivere collettivo. Essa non va intesa come un dato sostantivo, ma come una relazione da costruire, che impone di interrogarsi su quali servizi, spazi e attività debbano essere connessi e riconosciuti come fondamentali in ciascun contesto urbano. In questa prospettiva la prossimità dovrebbe diventare principio fondamentale per incrementare la diversità dell'ecosistema urbano, la sostenibilità, l'inclusione e l'estetica, come proposto dal Next Generation EU e dal progetto New European Bauhaus (Mecca, 2023).

Uno strumento in grado di valorizzare le risorse locali come leve site-specific e orientare in modo strategico l'introduzione di nuovi spazi e usi a supporto di trasformazioni sostenibili. Essa sollecita inoltre una riflessione critica sullo spazio del welfare come diritto di cittadinanza e sul ruolo delle politiche pubbliche nel favorire una distribuzione più capillare dei servizi, anche quando gestiti da attori privati.

La prossimità richiede infatti un'applicazione contestuale e situata, fondata sull'integrazione di strumenti di pianificazione, assetti di governance e pratiche d'uso, nonché sulla definizione di ambiti di quartiere che non sempre coincidono con i confini amministrativi.

La letteratura mette in evidenza, infatti, una serie di rischi connessi alla sua applicazione. In particolare, emerge il rischio di ridursi a una visione puramente deterministica della prossimità, legata a esigenze di razionalizzazione e semplificazione della complessità insita, che, se tradotta in applicazione meccanica del modello, può trasformarsi in un'ingiustizia.

Si pensi, ad esempio, a come la transizione verso città più verdi e sostenibili comporta anche criticità, che il concetto di prossimità ci aiuta a leggere in modo critico: l'attenzione ai soli benefici ambientali del verde ne rafforza il valore compensativo, mentre l'associazione automatica tra verde e qualità urbana ne nasconde le ambivalenze. Il largo consenso verso il rinverdimento lo rende spesso uno strumento di marketing e legittimazione di nuovi sviluppi, talvolta

orientati verso modelli iniqui di città (Anguelovski & Connolly, 2021).

Un simile esito può portare alla segregazione spaziale o alla gentrificazione di interi settori urbani, con la conseguente espulsione delle fasce più vulnerabili, correlata all'innalzamento dei valori immobiliari e all'aumento del costo della vita.

Le possibilità di equità della pianificazione del verde risiedono nella ricchezza semantica intrinseca al concetto di prossimità (accessibilità e vicinanza spaziale, facilità di relazione) che può rivelarsi decisiva per l'orientamento di traiettorie eque di transizione ecologica delle città (Chiesi, Galmarini, 2023).

Una governance urbana capace di confrontarsi con tale complessità deve superare la rigida dicotomia tra pubblico e privato, adottando il paradigma della sussidiarietà orizzontale. Secondo il modello dell'amministrazione condivisa, le funzioni pubbliche di programmazione possono essere trasformate in processi di co-programmazione e co-progettazione tra enti pubblici, Terzo settore e cittadini attivi (Arena, 2020). I cosiddetti partenariati 4ps (Partenariati Pubblico-Privato-Persone) possono dunque configurarsi come un meccanismo chiave in grado di supportare la rigenerazione e resilienza urbana, grazie all'integrazione tra le competenze tecniche delle aziende, le risorse delle istituzioni e la conoscenza situata dei cittadini (Maraña et al., 2020). Flaviano Zandonai ne sottolinea la valenza innovativa:

“L'elemento centrale risiede quindi in un approccio centrato sulla creazione e la gestione di collaborazioni ad ampio raggio tra soggetti diversi, superando i tradizionali confini dell'organizzazione economica e sociale: tra settore pubblico e privato, tra imprese for profit e soggetti non lucrativi, tra istituzioni e società civile.” (Zandonai, 2012)

In sostanza, l'art. 55, applicando il principio di sussidiarietà nel punto di incontro tra il polo degli interessi pubblici e quello dell'interesse generale, genera una circolarità di relazioni, esperienze e competenze, fondata su una condivisione di responsabilità reciproca e vantaggiosa per entrambe le parti.

In sintesi, una governance urbana risulta efficace quando è in grado di operare come una rete neurale adattiva, non limitandosi a costruire stanze separate (quartieri), ma assicurando che le connessioni (sinapsi) tra esse siano fluide, permettendo all'intero organismo urbano di apprendere e adattarsi costantemente attraverso l'interazione tra gli elementi costituenti l'ecosistema.

3. Urban Housing Coop.net e l'Esperienza Toscana

L'esperienza toscana di Urban Housing Coop.net costituisce il campo empirico di questo contributo e insieme il suo banco di prova: un contesto in cui i concetti di prossimità relazionale, governance adattiva e partenariato pubblico-privato-persone smettono di essere categorie astratte e

diventano processi osservabili, con le loro contraddizioni e i loro aggiustamenti progressivi.

Il contributo si fonda su un approccio di ricerca collaborativa e situata.

Gli autori collaborano con il contesto di Urban Housing Coop.net da anni in qualità di supporto scientifico. Il caso studio è stato inoltre approfondito nell'ambito della ricerca di dottorato di uno degli autori che ha previsto un'immersione prolungata nel contesto, combinando osservazione partecipante alle attività del network – riunioni operative, eventi comunitari, momenti di co-progettazione – con l'analisi di documentazione prodotta nel corso degli anni: relazioni, materiale informativo, verbali di incontri tra operatori e abitanti, report di valutazione tra cui uno SROI condotto dal Laboratorio ARCO sull'esperienza di Osteria Social Club. Le conversazioni con i principali attori del sistema – gestori, cooperative sociali, enti del terzo settore – hanno avuto carattere prevalentemente informale, coerentemente con un posizionamento di ricerca che valorizza la conoscenza situata come risorsa analitica.

Le immagini presenti nel testo sono originali e prodotte nell'ambito di questa ricerca di dottorato.

L'esperienza dell'Urban Housing Coop.net (UHCN), iniziata nel 2020 quando Abitare Toscana, il gestore sociale integrato del Fondo Housing Toscano¹, avvia la costruzione di una rete di soggetti del terzo settore per sperimentare un modello di welfare abitativo chiamato “Abito

in community” partendo da tre housing sociali dell’area metropolitana fiorentina: Pieve degli Orti a Scandicci, Sesto Smart Village a Sesto Fiorentino e Osteria Social Club a Firenze attraverso il programma “Fai la casa giusta”, cofinanziato dalla Fondazione Cassa di Risparmio Firenze.

Il network, promosso dalla Cooperativa Cooper Toscana, lavora per la messa a sistema dei contesti socio-economici e culturali nelle diverse esperienze di housing diffuse nel territorio regionale (Fig.1) e si consolida come un’evoluzione della governance del Social Housing verso il modello dell’Urban Housing, che sposta l’attenzione dalla singola unità abitativa all’intero contesto urbano e ai servizi di comunità. I principali attori del network includono:

Fondo Housing Toscano (FHT): specializzato nella realizzazione di iniziative di housing sociale localizzate nella Regione Toscana e gestito dalla Società di gestione del risparmio InvestiRE

CooperToscana: Promotrice e coordinatrice della progettazione.

Abitare Toscana: Advisor tecnico-sociale e gestore sociale integrato del Fondo Housing Toscano (FHT), con il ruolo di coordinatore del network dal 2023.

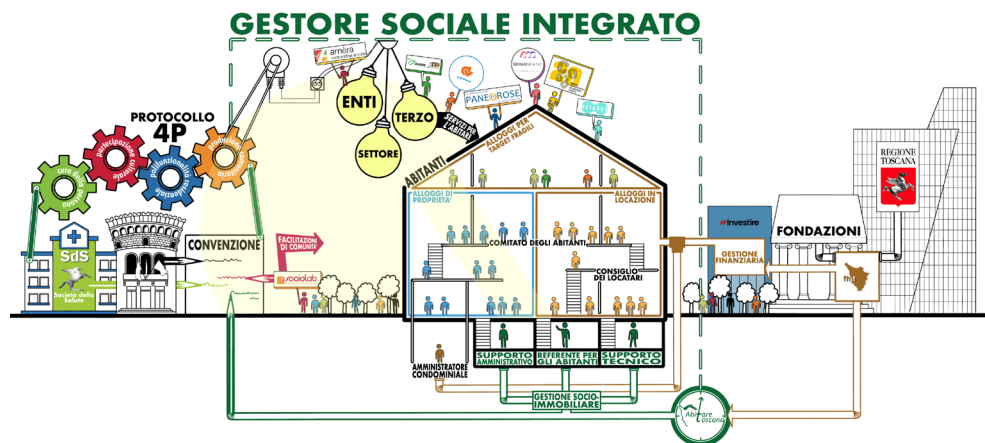
Terzo Settore e Cooperative Sociali: gestiscono servizi di transizione abitativa, inserimento lavorativo e cura delle persone fragili.

Dipartimento di Architettura (DiDA - Università di Firenze): fornisce supporto scientifico, monitoraggio e valutazione delle pratiche (De Santis, 2022; De Santis & Gregori, 2023).

Istituzioni Pubbliche: Regione Toscana, Comuni e Società della Salute, che supportano il network attraverso protocolli d’intesa e finanziamenti.

L’obiettivo fondamentale del network è sperimentare un nuovo modello di welfare abitativo, in cui comunità collaborative e terzo settore lavorino insieme per fornire servizi integrati, attivare i quartieri e migliorare la qualità della vita urbana complessiva. Il modello applicato da UHCN si basa sui partenariati pubblico-privati plurimi (4P), che integrando le istanze locali nei processi di governance attraverso una rete multilivello, coinvolge tutti i soggetti sopra citati, oltre alle risorse necessarie quali servizi, spazi ed economie. L’offerta del Social Housing si connota per una prevalenza di locazione a canone calmierato, integrata da una formula innovativa che non si limita a fornire l’alloggio ma favorisce l’accesso al welfare di comunità. Il contesto tende a configurarsi come una rete di servizi sociali e relazioni umane, fondata sui principi della condivisione e della solidarietà, prefigurando un modello dell’abitare alternativo a quello tradizionale. Gli interventi di social housing tendono così a configurarsi come servizio abitativo orientato alla promozione del senso di comunità, dell’appropriazione dei luoghi e della partecipazione da parte degli abitanti. Sebbene la governance multilivello del sistema abbia un certo grado di complessità, è possibile identificare quattro ingranaggi fondamentali al suo funzionamento (Fig. 2).

Il primo riguarda l’integrazione nelle politiche regionali, in quanto l’esperienza toscana narrata è



Funzionamento del sistema Urban Housing, rappresentazione della governance multilivello del sistema.

Fonte: Arianna Camellato, 2025.

Fig. 2

strettamente legata alla L.R. 38/2021 che finanzia lo sviluppo di servizi integrativi connessi agli alloggi sociali. Il secondo riguarda l'esistenza di protocolli d'intesa territoriali, infatti il network ha adottato la pratica di consolidare i rapporti con i territori tramite accordi che coinvolgono Comuni, Società della Salute e Terzo settore locale, agendo come "dispositivi abilitanti" che vanno a formalizzare gli impegni di ciascun attore per rispondere ai bisogni specifici del contesto. Un altro elemento cardine è la gestione sociale integrata, operata da Abitare Toscana, che lavora congiuntamente a comunità e le cooperative per produrre servizi che spaziano dalla cura della persona alla produzione comunitaria, dalla polifunzionalità residenziale alla partecipazione culturale, presidiando i quartieri dei Social Housing come hub di rigenerazione. Il quarto ingranaggio è poi costituito dalle persone che abitano i

quartieri dove esistono i Social Housing, intesi non come destinatari passivi delle politiche e dei servizi attivati, ma come attori fondamentali del sistema. Attraverso la loro partecipazione, l'attivazione nelle dinamiche collaborative, l'uso e la co-costruzione degli spazi e dei servizi, il sistema acquisisce sostenibilità nel tempo come dispositivo capace di produrre valore sociale misurabile. In assenza di tale livello, gli altri risulterebbero assetti organizzativi privi di reale ricaduta trasformativa nei territori.

A un'illustrazione sistemica dell'esperienza toscana di innovazione nel campo del Social Housing si affianca, in questa fase, il racconto di alcuni episodi concreti, in grado di migliorare la comprensione di questo tipo di progetti e pratiche di gestione.

Raccontare quanto accaduto in questi casi consente infatti di osservare come prossimità e

governance collaborativa si siano costruite nel tempo attraverso aggiustamenti progressivi, sperimentazioni e forme di apprendimento collettivo. Gli esempi riportati non intendono proporsi come casi di successo normativo, ma come situazioni utili a indagare le condizioni che possono favorire o ostacolare l'attivazione di relazioni significative tra spazi, servizi e comunità. Il caso forse più interessante è quello del quartiere delle Piagge a Firenze, dove l'esperienza si sviluppa a partire dal 2020 in piena fase pandemica con il progetto "Abito in Community", che ha innescato un processo incrementale di trasformazione di due complessi di Social Housing del Fondo Housing Toscano: Osteria Social Club, nato dalla rigenerazione del "Casone" nel 2020 con 120 abitanti e servizi di supporto alla fragilità abitativa, e In Sala Community, attivo dal 2008 con 300 residenti e interessato da processi di invecchiamento comunitario. Il percorso evolutivo ha visto una progressiva strutturazione di governance condivisa attraverso la costituzione del Comitato Abitanti Osteria 2021, che ha ottenuto la gestione autonoma di spazi comuni tramite comodato d'uso gratuito, sviluppando una programmazione stabile di eventi culturali, con il supporto di soggetti esperti, che spazia dal teatro diffuso agli interventi di street art partecipata, fino alla creazione di servizi stabili come ad esempio "L'Osteria del tè" attivata da abitanti ex-dipendenti della Richard Ginori per condividere con le tazze a suo tempo prodotte in azienda momenti conviviali con i vicini, o i laboratori interculturali di

doposcuola per le famiglie di persone immigrate. Il filo verde e solidale de Le Piagge poi è un progetto che si è sviluppato nello stesso quartiere con cui si desidera promuovere un modello integrato di rigenerazione urbana basato su salute pubblica, benessere, progettazione urbana, vivibilità del verde e inclusione di target fragili. Il progetto coinvolge la comunità in percorsi di co-progettazione, mappatura e cura condivisa del verde, trasformando gli spazi interstiziali in luoghi di salute, socialità e attivazione. Le attività includono living lab, laboratori di verde urbano, teatro partecipato, mobilità sostenibile e strumenti per l'intermodalità. Il valore sociale generato nel contesto di Osteria Social Club è stato oggetto di una valutazione SROI condotta dal Laboratorio ARCO, che ha restituito un indice di 2,6: per ogni euro investito, 2,6 euro di valore sociale prodotto. Un altro caso paradigmatico è quello di Lux Living di Montelupo Fiorentino, Social Housing in cui è stata attivata la "Nursery di Comunità", uno spazio fisico e presidio di prossimità che offre servizi di portierato sociale, alfabetizzazione digitale e supporto socio-sanitario. Nello stesso complesso residenziale è presente anche lo spazio "Home Digital Care", dedicato ad anziani e persone con fragilità, in cui sono presenti aree attrezzate con tecnologie innovative per la stimolazione fisica e cognitiva e una sala dedicata a ospitare visite specialistiche. Le attività sono accompagnate da professionisti e pensate per essere inclusive e adattabili. Alcuni appartamenti del complesso poi, gestiti da enti del terzo

settore, ospitano progetti abitativi del “Dopo di noi” per giovani persone con disabilità, progettati di “First housing” e abitare “Post acuzie” per persone adulte con fragilità economica o sociale.

4. Conclusioni: La Rigenerazione Urbana come Paradigma Operativo

Le riflessioni sviluppate nel paper mostrano come la prossimità non possa essere interpretata unicamente come criterio spaziale o distributivo, ma debba essere riconosciuta come un paradigma urbano complesso, capace di ridefinire le relazioni tra abitare, servizi, governance e coesione sociale. L'analisi evidenzia come i modelli fondati sulla prossimità rappresentino oggi una risposta strategica alle fragilità emerse nelle città contemporanee – dalla crisi ambientale all'invecchiamento della popolazione, fino alle nuove disuguaglianze territoriali – contribuendo alla costruzione di contesti urbani più resilienti, inclusivi e adattivi. Uno dei principali risultati del lavoro consiste nell'aver messo in luce il carattere multidimensionale della prossimità: non soltanto accessibilità fisica ai servizi, ma anche capacità di attivare reti sociali, pratiche collaborative e forme di mutualismo in grado di rafforzare il senso di appartenenza e la qualità dell'abitare. In questa prospettiva, il paper sottolinea come la prossimità possa diventare un dispositivo progettuale e politico capace di integrare sostenibilità ambientale, innovazione sociale e benessere collettivo. Il contributo del paper al dibattito scientifico risiede inoltre nell'aver proposto una lettura critica

delle retoriche contemporanee sulla “città dei 15 minuti” e sui modelli urbani adattivi, evidenziandone potenzialità ma anche limiti e contraddizioni. Il lavoro mostra infatti che la prossimità, se ridotta a semplice strategia funzionale o infrastrutturale, rischia di produrre nuove forme di esclusione e frammentazione; al contrario, essa richiede approcci integrati, capaci di connettere pianificazione urbana, politiche abitative e processi partecipativi.

Infine, il paper apre a ulteriori sviluppi di ricerca e sperimentazione progettuale, suggerendo la necessità di approfondire strumenti e pratiche in grado di tradurre il paradigma della prossimità in modelli abitativi concreti, adattabili alle trasformazioni demografiche e sociali in corso². In questo senso, la prossimità emerge non solo come categoria interpretativa, ma come possibile leva operativa per ripensare il futuro delle città e dell'abitare contemporaneo.

Note

¹ Il Fondo Housing Toscana (FHT), costituito nel 2012, è uno dei 10 fondi partecipati dal Fondo FIA in tutta Italia, nato per dare una risposta al disagio abitativo che sia sostenibile dal punto di vista sociale, ambientale, energetico e finanziario

² A conferma dell'attitudine evolutiva, il network è oggi impegnato nel progetto Interreg HEROES con 7 partner Europei e la Regione Toscana come capofila, per lo scambio di buone pratiche sul tema dell'inclusione nel campo dell'Abitare.

Bibliografia

- Alberti F. (2023), *La crono-urbanistica e il paradosso delle piccole città*, in S. Mecca (a cura di), *Prossimità. Il benessere nella città del futuro*, DIDA Press, Firenze, pp. 87-91
- Alberti F., Radicchi A. (2022), *The Proximity City: A Comparative Analysis between Paris, Barcelona and Milan*, «TECHNE – Journal of Technology for Architecture and Environment», pp. 69-77
- Alberti F., Radicchi A. (2023), *From the Neighborhood Unit to the 15-Minute City. Past and Recent Urban Models for Post-Covid Cities*, in F. Alberti, A.R. Matamanda, B.-J. He, A. Galderisi, M. Smol, P. Gallo (a cura di), *City Planning: Urbanization and Circular Development*, Springer, Cham, pp. 159-170
- Allam Z., Moreno C., Chabaud D., Pratlong F. (2022), *Proximity-Based Planning and the “15-Minute City”: A Sustainable Model for the City of the Future*, in *The Palgrave Handbook of Global Sustainability*, Springer International Publishing, Cham, pp. 1-20, https://doi.org/10.1007/978-3-030-38948-2_178-1
- Anguelovski I., Connolly J.J. (2021), *The Green City and Social Injustice: 21 Tales from North America and Europe*, Routledge, London
- Arena G. (2020), *Sussidiarietà orizzontale ed enti del Terzo Settore*, «Rivista Impresa Sociale», n. 3, <https://www.rivistaimpresasociale.it/rivista/articolo/sussidiarieta-orizzontale-ed-enti-del-terzo-settore>
- Boström M. (2012), *A Missing Pillar? Challenges in Theorizing and Practicing Social Sustainability: Introduction to the Special Issue*, «Sustainability: Science, Practice and Policy», vol. 8, n. 1, pp. 3-14, <https://doi.org/10.1080/15487733.2012.11908080>
- Boyer R.H.W., Peterson N.D., Arora P., Caldwell K. (2016), *Five Approaches to Social Sustainability and an Integrated Way Forward*, «Sustainability», vol. 8, n. 9, art. 878, <https://doi.org/10.3390/su8090878>
- C40 Cities Climate Leadership Group (2020), *C40 Mayors' Agenda for a Green and Just Recovery*, <https://www.c40knowledgehub.org/s/article/C40-Mayors-Agenda-for-a-Green-and-Just-Recovery>
- Chiesi L., Galmarini B. (2023), *Prossimità, (in)giustizia e processi di rinaturalizzazione della città*, in S. Mecca (a cura di), *Prossimità. Il benessere nella città del futuro*, DIDA Press, Firenze, pp. 91-94
- Commissione europea (2025), *An EU Agenda for Cities: Driving Growth and Prosperity*, Comunicazione COM(2025) 739 final, https://managenergy.ec.europa.eu/publications/eu-agenda-cities-driving-growth-and-prosperity_en
- Cottino P., Zandonai F. (2012), *Progetti d'impresa sociale come strategie di rigenerazione urbana: spazi e metodi per l'innovazione sociale*, «Euricse Working Paper», n. 04212
- Davidson M. (2010), *Social Sustainability and the City*, «Geography Compass», vol. 4, n. 7, pp. 872-880, <https://doi.org/10.1111/j.1749-8198.2010.00339.x>
- De Santis M. (a cura di) (2022), *Dieci progetti per la qualità abitativa. Concorso di idee per l'edilizia sociale nel post-pandemia*, DIDA Press, Firenze
- De Santis M., Gregori L. (2023), *Abitare urbano. Dalla qualità abitativa alla qualità urbana*, Altralinea, Firenze
- European Parliament, Directorate General for Internal Policies of the Union (2020), *Social Sustainability: Concepts and Benchmarks*, Publications Office, Luxembourg, <https://doi.org/10.2861/651448>
- European Union (2020), *The New Leipzig Charter: The Transformative Power of Cities for the Common Good*, https://urbact.eu/sites/default/files/2023-05/new_leipzig_charter_final.pdf

- Galanis G., Napoletano M., Popoyan L., Sapio A., Vardakoulis O. (2025), *Defining Just Transition*, «Eco-logical Economics», vol. 227, art. 108370, <https://doi.org/10.1016/j.ecolecon.2024.108370>
- Gould K.A., Lewis T.L. (2017), *Green Gentrification: Urban Sustainability and the Struggle for Environmental Justice*, Routledge, London-New York
- Gower A., Grodach C. (2022), *Planning Innovation or City Branding? Exploring How Cities Operationalise the 20-Minute Neighbourhood Concept*, «Urban Policy and Research», vol. 40, n. 1, pp. 36-52, <https://doi.org/10.1080/08111146.2021.2019701>
- Heffron R.J. (2021), *Achieving a Just Transition to a Low-Carbon Economy*, Springer International Publishing, Cham
- Maraña P., Labaka L., Sarriegi J.M. (2020), *We Need Them All: Development of a Public Private People Partnership to Support a City Resilience Building Process*, «Technological Forecasting and Social Change», vol. 154
- Mecca S. (2023), *Prossimità, benessere e cittadinanza*, in S. Mecca (a cura di), *Prossimità. Il benessere nella città del futuro*, DIDA Press, Firenze
- Moreno C., Allam Z., Chabaud D., Gall C., Pratlong F. (2021), *Introducing the "15-Minute City": Sustainability, Resilience and Place Identity in Future Post-Pandemic Cities*, «Smart Cities», vol. 4, n. 1, art. 6, <https://doi.org/10.3390/smartcities4010006>
- Nabiyeva G.N., Wheeler S.M. (2024), *How Is SDG 11 Linked with Other SDGs? Evidence from the United Nations Good Practices*, «Highlights of Sustainability», vol. 3, n. 3, pp. 294-307, <https://doi.org/10.54175/hsustain3030017>
- Pozoukidou G., Chatziyiannaki Z. (2021), *15-Minute City: Decomposing the New Urban Planning Eutopia*, «Sustainability», vol. 13, n. 2, art. 928, <https://doi.org/10.3390/su13020928>
- Purvis B., Mao Y., Robinson D. (2019), *Three Pillars of Sustainability: In Search of Conceptual Origins*, «Sustainability Science», vol. 14, pp. 681-695, <https://doi.org/10.1007/s11625-018-0627-5>
- Regione Toscana (2021), *Legge Regionale 38/2021*, Regione Toscana, Firenze
- Rigolon A., Collins T. (2023), *The Green Gentrification Cycle*, «Urban Studies», vol. 60, n. 4, pp. 770-785, <https://doi.org/10.1177/0042098022114952>
- Rocco R. (2025), *A Brief Introduction to Spatial Justice*, Zenodo, <https://doi.org/10.5281/zenodo.17447464>
- Scolobig A., Lilliestam J. (2016), *Comparing Approaches for the Integration of Stakeholder Perspectives in Environmental Decision Making*, «Resources», vol. 5, n. 4, art. 37
- Secchi B. (2013), *La città dei ricchi e la città dei poveri*, Laterza, Roma
- Sharifi A. (2016), *From Garden City to Eco-urbanism: The Quest for Sustainable Neighborhood Development*, «Sustainable Cities and Society», vol. 20, pp. 1-16, <https://doi.org/10.1016/j.scs.2015.09.002>
- Soja E.W. (2013), *Seeking Spatial Justice*, University of Minnesota Press, Minneapolis
- United Nations (2015), *Transforming Our World: The 2030 Agenda for Sustainable Development*, Risoluzione adottata dall'Assemblea Generale, A/RES/70/1, <https://docs.un.org/en/A/RES/70/1>
- Walker W.E., Haasnoot M., Kwakkel J.H. (2013), *Adapt or Perish: A Review of Planning Approaches for Adaptation under Deep Uncertainty*, «Sustainability», vol. 5, n. 3, pp. 955-979