

UPLanD

Journal of Urban Planning, Landscape & Environmental Design



Research & experimentation
Ricerca e sperimentazione

SUSTAINABLE URBAN REGENERATION: DESIGNING AND PLANNING FOR UNPREDICTABILITY

Alessandro Sgobbo

Department of Architecture, Federico II University of Naples, IT

HIGHLIGHTS

- Urban regeneration is based on processes of intimate transformation of the urban fabric and functions.
- In two years of application of the Superbonus incentive for buildings maintenance, the Italian State spent over 50 billion euros, obtaining energy savings of around 1.2 TWh per year.
- By investing 50 billion euros, it is possible to install plants capable of producing around 43 TWh per year of energy from renewable and environmentally sustainable sources.
- The Campania region, albeit timidly, has taken an important legislative step towards the introduction of an urban planning model that is more in line with the contemporary needs of urban regeneration.

ABSTRACT

The disciplinary debate of urban planner scientific community focus today on urban regeneration, stimulated by the pursuit of multiple objectives: ecological sustainability, social inclusiveness and resilience are probably the ones that most arouse the interest of urban planners. However, we register a prolificacy of meanings for urban regeneration that is often confused with building maintenance and adaptation. This is not necessarily wrong but, in a period of public budget restriction, the simply not focusing on primary objectives often hinders the much more necessary processes of intimate transformation of urban fabric and of functions which are central in urban regeneration.

Nevertheless, in the last twenty years, the Italian legislator has exploited this ambiguity and preferred to concentrate the available resources on interventions on a building scale rather than properly on an urban scale. There are many reasons underlying this choice. Certainly, the distrust in the urban planning procedures, which are considered too long, uncertain and do not give immediate electoral consensus, seems to be the main. From this evidence emerges the reflection on the need to rethink the legislative framework of urban planning as an indispensable condition for the start of a season of real regeneration of urban settlements.

ARTICLE HISTORY

Received: November 06, 2022
Reviewed: November 24, 2022
Accepted: December 12, 2022
On line: December 29, 2022

KEYWORDS

Urban regeneration
Building maintenance
Resilience
Sustainability
Urban planning

This paper was first presented at the 13th International Inu Study Day, Naples, December 16, 2022: Beyond the future: emergencies, risks, challenges, transitions, and opportunities.

*Session 5 - Flexibility: designing and planning for unpredictability.
Discussant: Enrico Formato, Roberto Mascarucci, Gabriele Pasqui
Coordinator: Alessandro Sgobbo*

1. RIGENERAZIONE È/E/O RIQUALIFICAZIONE

Il tema della rigenerazione urbana permea il dibattito disciplinare della comunità scientifica (Roberts & Sykes, 1999) stimolato dal perseguimento di molteplici obiettivi: sostenibilità ecologia, inclusività sociale e resilienza sono probabilmente quelli che maggiormente suscitano l'interesse degli urbanisti (Zipp, 2013). La numerosità delle angolature ha tuttavia favorito una prolificità di significati sicché oggi, parlando genericamente di rigenerazione urbana, ci si riferisce a prodotti, esperienze e best practice molto diverse e, non di rado, divergenti nei risultati.

L'ambiguità si riflette nell'operato della pubblica amministrazione laddove, nella legislazione e nelle opere direttamente generate, produce azioni che non solo appaiono incoerenti ma che, spesso, risultano in chiara contrapposizione (Sgobbo, 2018).

Una ragione è probabilmente di natura semantica laddove il termine rigenerazione è spesso confuso con riqualificazione sicché la manutenzione e l'adeguamento diventano strumenti che il legislatore ritiene coerenti e funzionali alla rigenerazione urbana. Sebbene ciò non sia in generale errato, in regime di risorse scarse, soprattutto sotto il profilo finanziario, puntare ingenti sforzi su manutenzione e adeguamento edilizio intralcia nel tempo e nello spazio i ben più necessari processi di intima trasformazione del tessuto e delle funzioni che costituiscono i prodotti su cui permea la rigenerazione urbana (Tallon, 2020).

L'ambiguità semantica, tuttavia, è diretta conseguenza di un'evoluzione culturale che, per certi versi, non appare ancora matura. L'urbanistica di terza generazione, secondo lo schema di lettura proposto da Campos Venuti (1988), trovò principale applicazione nei processi di trasformazione delle aree dismesse in conseguenza dei cambiamenti prodotti dalla globalizzazione e dall'innovazione tecnologica nella produzione industriale. Si tratta perlopiù di aree defunzionalizzate i cui tessuti difficilmente potrebbero essere recupera-

ti tal quali, il cui riuso, in ragione di posizione ed accessibilità, risulta economicamente competitivo rispetto ad interventi di espansione urbana e per i quali, almeno nei primi anni, sussistevano limitate condizioni di tutela; le esigenze di bonifica costituendo, altresì, il principale deterrente. La rigenerazione urbana, viceversa, agisce prevalentemente su tessuti attivi, abitati ed economicamente produttivi. Si confronta con interessi divergenti, esigenze di tutela e privilegi acquisiti, risultando spesso meno lucrativa dell'intervento aree dismesse. Trova la principale regione in obiettivi immateriali o, comunque, percepiti come astratti: inclusione e giustizia sociale, sostenibilità ecologica e lotta ai cambiamenti climatici, adattamento e resilienza (Porter & Shaw, 2013; Tallon, 2020).

La dimensione conflittuale che spesso accompagna questi processi è probabilmente all'origine dell'attitudine con cui sia il legislatore che gli enti territoriali tendano a risolvere in manutenzione e adeguamento l'esigenza di trasformazione dei tessuti urbani esistenti.

D'altra parte un simile approccio consente di evitare il rinnovo o la modifica degli strumenti urbanistici potendosi risolvere in interventi edilizi al più accompagnati da limitate deroghe normative. Si asseconda, in tal modo, l'attitudine, altrettanto viva nella pubblica amministrazione, a rifuggire dalla pianificazione urbanistica, considerata fuoriera di conflitti e con tempi incompatibili sia con le esigenze di rapidità della spesa pubblica che di ritorno in termini di consenso elettorale (Sgobbo & Moccia, 2016).

Conseguentemente, negli ultimi anni, le risposte normative e l'impegno di risorse volte a risolvere i bisogni che costituiscono il fondamento della contemporanea esigenza di rigenerazione urbana, sono perlopiù riconducibili ai bonus per manutenzione ed adeguamento ed a norme derogatorie sul modello del piano casa (Karrer, 2022). Anche gli investimenti del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza si concentrano su opere a scala edilizia o infrastrutturale ricercando la compatibilità urbanistica con strumenti spesso vetusti, anche a costo di tradursi in investimenti ormai inutili.

2. MANUTENZIONE E BONUS EDILIZI

Il tema della sicurezza e sostenibilità degli insediamenti urbani è stato, in più occasioni e con diverse forme, affrontato dal legislatore nazionale. Preso atto dell'imprescindibilità di affiancare al tradizionale approccio di tutela del patrimonio ambientale e paesaggistico politiche che si traducano in effettive azioni positive sugli impatti che, dal punto di vista ecologico e della sicurezza, accompagnano sia l'espansione che la vita stessa delle città esistenti, il Parlamento ha dato vita a misure specifiche che, fondamentalmente, si orientano su tre linee strategiche: ridurre il fabbisogno energetico; incrementare la capacità di produzione energetica da fonti alternative ai combustibili fossili; migliorare la resilienza del patrimonio costruito.

In ambito urbano il consumo di energia è prevalentemente legato alle funzioni dell'abitare, del commercio e servizi e, marginalmente, dei trasporti (Poggio 2013). Nel nostro paese, inoltre, a causa di un'intensa spinta alla metanizzazione, la componente del consumo legata all'uso del gas naturale è particolarmente rilevante con non poche conseguenze sull'efficienza complessiva del sistema rispetto alle emissioni climalteranti (Sgobbo, 2020).

La questione sicurezza edilizia va di pari passo a quella energetica. Alla base vi è il bassissimo dinamismo che caratterizza il settore immobiliare italiano con riferimento agli edifici esistenti. Molteplici sono le ragioni e altrettanti i punti di vista, tuttavia un dato è evidente: a partire dagli anni '70 del secolo scorso l'attitudine alla sostituzione edilizia intraurbana si è drasticamente ridotta fino a, sostanzialmente, annullarsi. Viviamo in immobili vetusti, insicuri, fortemente inefficienti dal punto di vista energetico e conviviamo con politiche di tutela e conservazione che rendono l'agire su tale parco edificato per nulla conveniente e tutt'altro che semplice.

Il quadro giuridico in cui si muove il legislatore è, oltretutto, fortemente condizionato dall'elevato livello di tutela del regime di proprietà privata che caratterizza l'impostazione offerta dalla carta costituzionale (Rolla 2010). Se, infatti, è abbastanza semplice imporre comportamenti virtuosi per le nuove iniziative, difficile, se non impossibile, è agire in modo coercitivo sul parco immobiliare esistente lasciando come uniche strade percorribili quelle della semplificazione (spesso coincidente con l'introduzione di regimi derogatori alla strumentazione urbanistica vigente) e degli incentivi

economici. La seconda strada, la cui genesi può ricondursi alla Legge 449/1997 e all'esperienza napoletana del Progetto Sirena (Laino, 2009; Stangherlin et al., 2014; Sgobbo, 2016) raccoglie giudizi perlopiù positivi sia dalla comunità scientifica che dagli operatori del settore. Oggi, tuttavia, si è arrivati al rimborso del 110% dell'importo investito e si comincia a dibattere sull'effettiva opportunità e convenienza della misura. Infatti, sebbene queste politiche sottendano un più generale intento di promozione economico-produttiva, i risultati conseguiti in termini di qualificazione sociale, sicurezza e, complessivamente, di sostenibilità ecologica degli insediamenti sono incerti e gli interventi stessi limitati. Inoltre, incentivare l'efficientamento di edifici vetusti, poco adeguati alle esigenze contemporanee e, perlopiù, privi di valori tali da giustificarne l'onerosa conservazione, non solo sottrae risorse ma potenzialmente osteggia l'attuazione della rigenerazione urbana. Lo studio prodotto dall'Ufficio Studi della Camera dei Deputati (2019), in collaborazione con il CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il territorio) celebra i risultati economici conseguiti, con circa 1.740.000 interventi attivati nel 2019 ed un fatturato prossimo a 29 miliardi di euro. Un approfondimento dell'analisi rivela che, riferendosi ad esempio al caso campano, principale beneficiario degli incentivi è il parco immobiliare realizzato tra gli anni '50 e '80 del secolo scorso. Sono perlopiù edifici in calcestruzzo armato dei quartieri di espansione semi periferici e suburbani che, sviluppatasi in un momento di rilevante domanda abitativa, in aree prive di adeguata pianificazione, si caratterizzano per scarsa qualità insediativa, carenza di spazi pubblici, aree verdi e infrastrutturazione sociale ed un approccio veicolo-centrico della mobilità. Impegnano spesso zone interessate da rilevanti pericoli naturali ed antropici (in Campania ne è un esempio l'area vesuviana che, nella sola zona rossa, coinvolge ormai quasi un milione di abitanti - Sgobbo, 2018) esponendo ai conseguenti rischi percentuali importanti della popolazione. Nonostante evidenti carenze strutturali gli interventi si concentrano su facciate e finiture e, solo marginalmente su opinabili opere di "miglioramento" della sicurezza. Questa forma di accanimento terapeutico nei confronti di edifici che, altrimenti, si avvierebbero ad una salutare sostituzione vincola il territorio alla conservazione di un tessuto urbano tutt'altro che adeguato. Ma anche limitandosi ai soli obiettivi ecologici il bonus 110% appare una misura insensata. Seb-

bene manchino dati definitivi, le più recenti stime dell'entità delle risorse gravanti sul bilancio dello Stato in ragione dei primi due anni di applicazione della norma indicano tale cifra in poco più di 54 miliardi di euro con interventi che hanno coinvolto circa lo 1,2% del patrimonio edilizio nazionale. Due osservazioni emergono da tali numeri: visto che circa il 73% degli edifici privati del nostro paese risulta energivoro e/o sismicamente inadeguato l'estensione a tali immobili dell'intervento corrisponderebbe ad un investimento di 3.285 miliardi di euro, più dell'attuale debito pubblico nazionale; il beneficio energetico ottenuto dagli interventi già finanziati è quantificabile in una riduzione del consumo annuo di circa 1,2 TWh, rispetto ad un fabbisogno nazionale di circa 301 TWh. La stessa cifra, investita nella realizzazione di impianti fotovoltaici, avrebbe corrisposto all'installazione di almeno 30 TWp, corrispondenti ad una produzione annua di circa 43 TWh di energia primaria, circa il 14,5% del fabbisogno nazionale. Sebbene frutto di un'evidente semplificazione priva di fondamento scientifico il precedente esempio è comunque significativo per dare un'idea dell'entità delle questioni in gioco. D'altra, anche approfondendo con metodi multicriteriali di supporto alle decisioni la valutazione di possibili strategie alternative volte a raggiungere gli obiettivi di sostenibilità fissati dall'Agenda 2030 per gli insediamenti urbani (Bassolino et al., 2021), una semplice applicazione del Analytic Hierarchy Process (AHP – Saaty, 1980; Lee & Chan, 2008), dimostrerebbe l'inopportunità della strategia sottesa al superbonus per l'onerosità specifica, l'esposizione a pratiche di malversazione e le ridotte ricadute su qualità, intensità e accessibilità dei servizi offerti alla collettività.

3. DEREGULATION E PIANO CASA

Sebbene il regime derogatorio alla strumentazione urbanistica vigente, comunemente indicato quale "piano casa" miri innanzitutto alla promozione economico-produttiva, questa misura, ormai prossima al quindicesimo anno di applicazione e variamente declinata nelle regioni italiane, sottende l'intento di porre rimedio ad uno storico problema delle pratiche di pianificazione urbanistica nel nostro paese e che è altrettanto centrale negli obiettivi della rigenerazione urbana: l'adeguata risposta al fabbisogno abitativo. La corretta stima del fabbisogno abitativo presu-

pone di distinguere questo valore da quello della domanda di abitazioni che, nel mercato immobiliare si confronta con l'offerta. La domanda rappresenta la quantità di abitazioni che i soggetti economici sono disponibili ad acquistare in cambio di denaro; il fabbisogno, viceversa, costituisce la quantità di alloggi che si ritiene idonea a soddisfare il legittimo bisogno dei membri della collettività (Moroni, 2000). La domanda è perlopiù generata dalle fasce più agiate della popolazione, in generale già dotate di una condizione abitativa soddisfacente; il fabbisogno è dei più svantaggiati, per i quali il prodotto casa è spesso troppo caro sia rispetto alle possibilità reddituali che alla qualità urbana ed edilizia offerta (Grimes, 1976).

Rispondere adeguatamente a tale esigenza non corrisponde solo alla produzione di nuove abitazioni ma anche ad una corretta distribuzione territoriale e tipologica dell'offerta. La saturazione delle aree centrali e lo scarso dinamismo alla trasformazione che ivi si registra hanno innescato, vista anche la sostanziale assenza di strumenti legislativi/fiscali in grado di governare il fenomeno, processi di intensa gentrificazione, con periferizzazione e marginalizzazione delle classi meno agiate (Atkinson, 2014). Nelle aree metropolitane, inoltre, ciò si accompagna alla crescente attitudine all'impegno delle abitazioni per locazioni temporanee brevi, per motivi turistici o produttivi, sottraendo ulteriore offerta (Gurran & Phibbs, 2017; Ayoub et al., 2020).

Questa condizione generalizzata convive con le giuste rigidità del contemporaneo Governo del Territorio. Riduzione dell'impronta ecologica, protezione degli ecosistemi fragili, mitigazione del climate change, risparmio nello spreco del suolo sono esigenze ineludibili che si contrappongono alle logiche espansive che, negli anni 50 e 60, hanno guidato la risposta al fabbisogno abitativo (Moccia, 2009; Sgobbo, 2018). In Italia, in aggiunta, la ricchezza del patrimonio culturale e il bisogno di resilienza che caratterizza un paese idrogeologicamente fragile, complicano i processi di densificazione degli insediamenti esistenti. Infine, soprattutto nell'area centro-meridionale, la consolidata scarsa qualità che caratterizza l'industria delle costruzioni riduce la questione residenziale nella pianificazione urbanistica ad un confronto tra speculazione e salvaguardia del territorio (Marta, 2010). Si assiste quindi ad una condizione in cui la difesa del territorio e dell'ambiente si risolvono in una sostanziale indifferenza al fabbisogno concentrandosi piuttosto sulla limitazione

dell'offerta conseguente alla domanda.

Gli Enti di scala territoriale, più distanti dal cittadino e, pertanto, anche meno suscettibili di essere direttamente individuati quali responsabili del disagio personale nonché di risentire delle perdite immediate di consenso elettorale, hanno obiettivi di carattere più generale e perseguono con maggiore attenzione le comuni strategie di salvaguardia dei valori territoriali, di tutela degli assetti paesaggistici e di protezione delle invarianti strutturali. Sono però ancorati all'enunciazione di principi quali lotta al consumo di suolo, rigenerazione di ambiti degradati, compromessi o dismessi, contenimento dell'impronta ecologica o, più banalmente, contrasto alla cementificazione, alla speculazione edilizia ed allo sprawl. Prevalde, in tal senso, l'idea che il modo più efficace per dare seguito a queste aspirazioni sia innanzitutto limitare il numero di nuove costruzioni residenziali (Bencardino, 2015).

D'altra parte tali obiettivi spesso si accompagnano ad interpretazioni specifiche tutt'altro che univoche. Il concetto di consumo di suolo, ad esempio, spazia tra chi considera consumata qualunque superficie di territorio urbanizzato e chi, all'opposto, ne limita l'entità all'aliquota di spreco (De Luca & Lingua, 2010; Sgobbo, 2021). L'ambiguità è esaltata allorché dal livello degli studiosi e ricercatori si passa a quello dei portatori di interesse e, ancor più, nella burocrazia, impreparata a comprenderne le sfumature e spesso condizionata più da una malcelata paura di concedere che dall'interesse pubblicamente ostentato (Mattarella, 2007; Capriello, 2017).

Il piano casa, pur nella richiamata prevalenza dell'obiettivo di incentivazione economico-produttiva, si pone, almeno astrattamente, quale strumento deputato a mitigare questa condizione di malessere sociale favorendo, in luogo dell'espansione, la produzione abitativa nei tessuti urbani consolidati. A tal fine, tuttavia, per rendere la misura immediatamente operativa e superare i conflitti istituzionali e sociali che avrebbero accompagnato un percorso incentrato sul rinnovamento della pianificazione vigente in senso rigenerativo, si è operato in termini di deregulation urbanistica, affidando l'intera operazione alla più tranquillizzante scala degli interventi edilizi (Moccia & Sgobbo, 2017; Rodríguez-Pose & Storper, 2020).

Gli esiti sono molto eterogenei e discutibili. Emblematico in tal senso il caso campano. La declinazione regionale della misura, fortemente risentendo delle tensioni ideologiche che hanno

accompagnato l'iter legislativo, ha favorito gli interventi su edifici piccoli, in aree periferiche e con scarsa dotazione di servizi (Sgobbo, 2021; Colacicco, 2021). Ne è risultata una lieve crescita della popolazione insediata nelle aree di maggior degrado, ma senza la capacità di apportarvi benefici dotazionali e qualità urbana.

4. VERSO IL PIANO DELLE INCERTEZZE

Il 10 agosto 2022 la Regione Campania ha parzialmente rinnovato il quadro legislativo regionale sul Governo del Territorio in materia di rigenerazione urbana, semplificazione edilizia e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente. Sebbene la norma riproponga un'ulteriore proroga del piano casa introduce anche importanti novità finalizzate all'attuazione di processi rigenerativi di scala propriamente urbanistica (Coppola & Coppola, 2022). Ciò avviene aggiungendo moderni principi a cui ispirarsi nella pianificazione comunale, istituzionalizzando le pratiche di incentivazione urbanistica e trasferimento diritti edificatori (Dalla Spina et al., 2014) quale strumento privilegiato per il rinnovamento dei tessuti urbani e prevedendo specifiche misure volte alla decompressione residenziale delle aree soggette a pericoli naturali o antropici (Gisotti, 2020).

Nell'ambito dei principi sono introdotti i temi dell'efficientamento energetico di quartiere (Fraker, 2013; Fabbricatti et al., 2022), della valorizzazione quale obiettivo principale a cui far riferimento per i beni culturali e paesaggistici, del risparmio della risorsa suolo (Colsaet et al., 2018), della resilienza urbana, delle dotazioni ecosistemiche (Gómez-Baggethun et al., 2013), dell'inclusione sociale e del diritto alla casa. Particolarmente importante, in tal senso, appare il tentativo di superare il tradizionale approccio campano alla sostenibilità perseguita attraverso il controllo stringente dell'offerta abitativa. Per la prima volta la strategia di vietare la realizzazione di nuove case deve confrontarsi con il diritto all'abitazione, soprattutto per le fasce più deboli della popolazione e soprattutto quando ciò riesce ad attuarsi senza consumare nuovo suolo arricchendo, nel contempo, la dotazione pro capite di servizi accessibili (Sgobbo, 2018; Tosi, 2018).

L'incentivazione urbanistica diventa il principale strumento per il rinnovamento urbano sebbene

ancora sopravviva quella diffidenza nei confronti dell'operato delle amministrazioni comunali che ha condizionato per decenni sia il quadro legislativo regionale che l'operato degli enti territoriali di area vasta. Sicché, se da un lato i piani dovranno prevedere benefici volumetrici per la sostituzione edilizia finalizzata al ridisegno del tessuto urbano dall'altro vengono fissati stringenti limiti all'entità del premio che, altresì, ben avrebbero potuto trovare migliore definizione nel piano stesso. Questa forma distorta di sussidiarietà apre, tuttavia, a rischi concreti. La soglia legislativamente imposta può essere interpretata come il valore a cui atterrarsi anche laddove il pianificatore la ritenga eccessiva. Si favorisce in tal modo una crescita edilizia diffusa, incoerente con lo stato del territorio in cui si attua. Nel contempo, soprattutto nelle aree di degrado, in cui maggiore è l'esigenza di rigenerazione, l'incentivo offerto potrebbe non essere sufficiente, aumentando così il divario sociale e di qualità urbana rispetto alle zone più agiate (Lees et al., 2013; Tosi, 2016).

L'obiettivo della decompressione abitativa delle aree a rischio appare viceversa ben centrato e i recenti eventi dell'Isola di Ischia evidenziano quanto tale azione sia ormai indifferibile. Ai piani comunali è dato il compito obbligatorio di censire gli immobili a rischio, definire gli strumenti incentivanti per favorirne la delocalizzazione (Gasparrini, 2011) e prevedere le aree di atterraggio in cui trasferirsi, privilegiando, anche in tal caso, la densificazione dei tessuti urbani già esistenti. La soglia del 50% di incremento volumetrico è coerente con l'urgenza di attivare le opere a ciò finalizzate. Perplesità, tuttavia, restano sull'effettiva operatività della misura laddove si osserva che proprio nelle aree maggiormente esposte al pericolo si concentra un rilevante numero di immobili privi dei necessari requisiti di legittimità.

La novità più eclatante della norma campana riguarda l'introduzione dei piani operativi (programmatici nella declinazione legislativa regionale) per l'attuazione del PNRR. Infatti, sebbene con alcuni limiti, la Campania è la prima regione in cui si concretizza una forma di piano che recentemente sta animando il dibattito disciplinare (Sgobbo, 2017-2021; Montedoro & Russo, 2022; INU Lombardia, 2022). La disposizione prevede che i comuni destinatari di risorse finanziarie del Piano nazionale di ripresa e resilienza possano re-

digere piani con natura urbanistica, finanziaria e gestionale, per azioni di rigenerazione realizzabili nel breve periodo all'interno di quadri strategici di sviluppo sostenibile. A questi strumenti non è richiesta necessariamente la conformità al Piano strutturale quanto la semplice coerenza. La componente strutturale diventa, quindi, il piano unico del territorio. Fornisce regole per la tutela e indirizzi strategici di sviluppo, rispondendo all'esigenza di flessibilità insita nell'incertezza contemporanea (Moccia, 2021). La componente operativa, viceversa, assurge a funzione autonoma e, in semplice coerenza con gli indirizzi del piano, attua trasformazioni contingenti in archi temporali limitati, cogliendo opportunità estemporanee e bisogni imprevedibili nel lungo periodo.

5. CONCLUSIONI

Le difficoltà che generalmente caratterizzano i lunghi ed incerti processi di pianificazione urbanistica hanno spinto il legislatore nazionale, interessato ad utilizzare la leva del settore delle costruzioni per fronteggiare l'insolito susseguirsi di crisi che ha caratterizzato il nostro paese sin dalla bolla immobiliare, a declinare l'esigenza di rigenerazione urbana in termini di manutenzione e limitate trasformazioni a scala edilizia. A tal fine ha impegnato le scarse risorse disponibili in sussidi incentivanti ed ha cercato di coinvolgere il capitale privato liberandolo dalle briglie di una strumentazione urbanistica obsoleta. Sullo sfondo i temi del climate change, resilienza ed inclusione sociale. Rispetto a questi, tuttavia, il bilancio degli interventi realizzati evidenzia una sostanziale e probabilmente attendibile inefficacia. Anzi, le opere stesse, oggetto di ingenti finanziamenti pubblici e privati, rappresentano un ulteriore ostacolo a quell'insieme di trasformazioni fisiche e funzionali del tessuto cittadino indispensabili alla rigenerazione sostenibile degli insediamenti urbani e che possono trovare adeguato coordinamento e governo solo in strumenti di pianificazione urbanistica. Il dibattito disciplinare sulla forma di piano pare recentemente indirizzarsi verso soluzioni flessibili in grado di accompagnare l'incertezza del nostro tempo. La Campania, seppur timidamente, ha già operato un importante passo in tal senso.

REFERENCES

- Atkinson, R. (2004). The evidence on the impact of gentrification: new lessons for the urban renaissance?. *European journal of housing policy*, 4(1), 107-131.
- Ayouba, K., Breuillé, M. L., Grivault, C., & Le Gallo, J. (2020). Does Airbnb disrupt the private rental market? An empirical analysis for French cities. *International Regional Science Review*, 43(1-2), 76-104.
- Bassolino, E., D'Ambrosio, V., & Sgobbo, A. (2021). Data Exchange Processes for the Definition of Climate-Proof Design Strategies for the Adaptation to Heatwaves in the Urban Open Spaces of Dense Italian Cities. *Sustainability*, 13(10), 5694.
- Bencardino, M. (2015). Consumo di suolo e sprawl urbano. *Bollettino della Società Geografica Italiana*, 8, 217-237.
- Campos Venuti, G. (1988). *La terza generazione dell'urbanistica*. Milano: FrancoAngeli.
- Cappiello, V. (2017). Terraced Landscapes. The "Penisola Sorrentino - Amalfitana" Case. *UPLanD - Journal of Urban Planning, Landscape & Environmental Design*, 2(2), 299-318.
- Colacicco, P., Greco, F., & Rotondo, F. (2021). Il Piano casa: evitare l'urbanistica è la soluzione?. *Territorio*, 97(2), 162-181.
- Colsaet, A., Laurans, Y., & Levrel, H. (2018). What drives land take and urban land expansion? A systematic review. *Land Use Policy*, 79, 339-349.
- Coppola, A. & Coppola, M. (2022). *Semplificazione edilizia, rigenerazione urbana e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in Campania. Commento analitico, articolo per articolo, alla legge regionale n. 13 del 10 agosto 2022, pubblicata sul B.U.R.C. n. 70 del 10 agosto 2022*. Brienza: Le Penseur.
- De Luca, G., & Lingua, V. (2010). Dimensionamento dei piani e controllo del consumo di suolo: l'area vasta come dimensione pertinente. In C. Perrone & J. Zetti, (Eds.), *Il valore della terra. Teoria e applicazioni per il dimensionamento della pianificazione territoriale*, (pp. 277-298). Milano: Franco Angeli.
- Della Spina, L., Calabrò, F., Calavita, N., & Meduri, T. (2014). Trasferimento di diritti edificatori come incentivi per la rigenerazione degli insediamenti abusivi. *LaborEst*, (9), 71-75.
- Fabbricatti, K., Picone, A., Tenore, V., Ascione, F., Berruti, G., Formato, E., Mattiucci, C., & Sgobbo, A. (2022). Quality of housing for inner areas between specialised supply, proximity welfare and production of new economies. *TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment*, 12, 187-197.
- Fraker, H. (2013). *The hidden potential of sustainable neighborhoods: Lessons from low-carbon communities* (pp. 150-155). Washington, DC: Island press.
- Gasparrini, C. (2011). Vesuvio: la convivenza col rischio. *Prisma: economia, società, lavoro*, 1, 106-120.
- Gisotti, G. (2020). *Il dissesto idrogeologico. Previsione, prevenzione e mitigazione del rischio*. Palermo: Dario Flaccovio Editore.
- Gómez-Baggethun, E., Gren, Å., Barton, D. N., Langemeyer, J., McPhearson, T., O'farrell, P., ... & Kremer, P. (2013). Urban ecosystem services. In *Urbanization, biodiversity and ecosystem services: Challenges and opportunities* (pp. 175-251). Springer, Dordrecht.
- Grimes, O. F. (1976). *Housing for low-income urban families: Economics and policy in the developing world*. Washington, D.C.: The World Bank.
- Gurran, N., & Phibbs, P. (2017). When tourists move in: how should urban planners respond to Airbnb?. *Journal of the American planning association*, 83(1), 80-92.
- INU Lombardia (2022). Manifesto per l'urbanistica e Principi e contenuti essenziali della Proposta di Legge nazionale di Riforma del Governo del Territorio. Retrieved from: <https://www.inu.it/wp-content/uploads/manifestourbanistica-inu-lombardia.pdf>
- Karrer, F. (2022). Buildings, city and territory between real complexity and decision-making reductivism. *TECHNE-Journal of Technology for Architecture and Environment*, 21-25.
- Laino, G. (2009). Innovazione delle politiche per l'abitare: una strategia enzimatica per il programma di recupero dei bassi di Napoli. *Archivio di studi urbani e regionali*, 96, 206-223.
- Lee, G. K., & Chan, E. H. (2008). The analytic hierarchy process (AHP) approach for assessment of urban renewal proposals. *Social indicators research*, 89(1), 155-168.
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. (2013). *Gentrification*. London: Routledge.

- Marta, M. (2010). Rischi e potenzialità ambientali per la città in crisi. *Semestrale di Studi e Ricerche di Geografia*, 1, 73-90.
- Mattarella, B.G. (2007). Il diritto dell'onestà. Etica pubblica e pubblici funzionari. *Il Mulino*, 2007(1), 35-44.
- Moccia, F. D. (2009). L'urbanistica nella fase dei cambiamenti climatici. *Urbanistica*, 140, 95.
- Moccia, F.D. (2021). La forma di piano per le esigenze d'oggi. *BDC. Bollettino Del Centro Calza Bini*, 21(1), 45-65.
- Moccia, F.D., & Sgobbo, A. (2017). Città Metropolitana di Napoli. In F.D. Moccia & G. De Luca (eds.), *Pianificare le città metropolitane in Italia. Interpretazioni, approcci, prospettive* (pp. 289-326). Roma: INU Edizioni.
- Montedoro, L., & Russo, M. (Eds.) (2022). *Fare urbanistica oggi: Le culture del progetto*. Roma: Donzelli Editore.
- Moroni, S. (2000). Riflessioni sulla razionalità di piano a partire dal tradizionale problema del fabbisogno abitativo. *Archivio di studi urbani e regionali*, 67.
- Porter, L., & Shaw, K. (Eds.). (2013). *Whose Urban Renaissance?: An international comparison of urban regeneration strategies*. Routledge.
- Roberts, P., & Sykes, H. (Eds.). (1999). *Urban regeneration: a handbook*. London: Sage.
- Rodríguez-Pose, A., & Storper, M. (2020). Housing, urban growth and inequalities: The limits to deregulation and upzoning in reducing economic and spatial inequality. *Urban Studies*, 57(2), 223-248.
- Saaty, T. L. (1980). *The analytical hierarchy process: Planning, priority setting, resource allocation*. New York: McGraw-Hill.
- Saaty, T. L. (1995). *Decision making for leaders: The analytic hierarchy process for decisions in a complex world*. Pittsburgh: RWS Publications.
- Sgobbo, A. (2016). La città che si sgretola: nelle politiche urbane ed economiche le risorse per un'efficace manutenzione. *BDC. Bollettino Del Centro Calza Bini*, 16(1), 155-175.
- Sgobbo, A. (2017). Eco-social innovation for efficient urban metabolisms. *TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment*, 14, 337-344.
- Sgobbo, A. (2018). Resilienza e rigenerazione: l'approccio water sensitive urban planning come strategia di sostenibilità urbana. *BDC. Bollettino Del Centro Calza Bini*, 18(1), 105-126.
- Sgobbo, A. (2018). The Value of Water: an Opportunity for the Eco-Social Regeneration of Mediterranean Metropolitan Areas. In F. Calabrò, L. Della Spina, C. Bevilacqua (Eds), *New Metropolitan Perspectives. Local Knowledge and Innovation Dynamics Towards Territory Attractiveness Through the Implementation of Horizon/E2020/Agenda2030. vol 2* (pp. 505-512). Cham: Springer.
- Sgobbo, A. (2018). *Water Sensitive Urban Planning. Approach and opportunities in Mediterranean metropolitan areas*. Roma: INU Edizioni.
- Sgobbo, A. (2020). Inspiring & Training Energy-Spatial Socioeconomic Sustainability. *SMC – Sustainable Mediterranean Construction*, 12, 138-143.
- Sgobbo, A. (2021). Politiche insediative e sostenibilità urbana. *BDC. Bollettino Del Centro Calza Bini*, 21(1), 19-44.
- Sgobbo, A. (2021). Sostenibilità ecologica e resilienza: la strategia densità/densificazione. In P. La Greca, A. Sgobbo, F.D. Moccia (Eds.), *Urban Density & Sustainability* (pp. 151-170). Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore.
- Sgobbo, A. (2021). Sustainable Planning: The Carrying Capacity Approach. In C. Bevilacqua, F. Calabrò, L. Della Spina (Eds.), *New Metropolitan Perspectives. NMP 2020. Smart Innovation, Systems and Technologies*, 178. Cham: Springer.
- Sgobbo, A., & Moccia, F.D. (2016). Synergetic Temporary Use for the Enhancement of Historic Centers: The Pilot Project for the Naples Waterfront. *TECHNE Journal of Technology for Architecture and Environment*, 12, 253-260.
- Stangherlin, B., Arena, A., & Mollura, G. (2014). Il progetto Sirena a Napoli 2002-2012: una esperienza realizzata per la riqualificazione urbana. *Urbanistica Informazioni*, 255, 68-77.
- Tallon, A. (2020). *Urban Regeneration in the UK*. London: Routledge.
- Tosi, A. (2016). *Le case dei poveri. È ancora possibile pensare un welfare abitativo?*. Sesto San Giovanni, IT: Mimesis.
- Tosi, A. (2018). Alla ricerca di un welfare abitativo in Europa. *Rivista delle politiche sociali*, 4, 43-58.
- Zipp, S. (2013). The roots and routes of urban renewal. *Journal of Urban History*, 39(3), 366-391.