

RIGENERAZIONE TERRITORIALE E SVILUPPO ECONOMICO SOSTENIBILE

Conferenza tenutasi il 7 aprile 2025 al Palace Grand Hotel di Varese, Piemonte, Italia, in occasione della presentazione del libro "La città tra IA, smart city, diritto e rigenerazione", a cura del Prof. Francesco Alessandria, Roma, cronaca e qualche appunto

Una serata ad alto contenuto culturale, tecnico e istituzionale, dove si sono intrecciati sguardi multidisciplinari su uno dei temi cruciali del nostro tempo: la rigenerazione del territorio, in chiave sostenibile, equa e intelligente.

Il programma della serata era il seguente:

- Saluti delle autorità e dei rappresentanti degli ordini professionali patrocinanti
- Presiede ed introduce i lavori Luca Sartorio, giurista
- Relazione di Alessandro Bianchi Urbanista, già Rettore dell'Università Mediterranea di Reggio Calabria e già Ministro dei Trasporti
- Relazione di Francesco Alessandria Docente di urbanistica - Università di Roma La Sapienza, membro del Nucleo di valutazione degli investimenti pubblici della Presidenza del Consiglio dei Ministri

Interventi:

- Emanuele Boscolo Avvocato e ordinario di Diritto amministrativo dell'Università dell'Insubria
- Alessandro Bertirotti, Università degli Studi di Genova
- Mauro Capitanio Ingegnere, Direttore AREXPO
- Giuseppe Rusconi Assessore allo Sviluppo urbano del Comune di Lecco
- Antonio Ilacqua Avvocato Commissario VIA del Ministero Ambiente e della Sicurezza

Tavola rotonda finale



Il Libro presentato:

Francesco Alessandria curatore e Luca Sartorio co-autore del libro - *La città tra IA, smart city, diritto e rigenerazione* | Aracne, Roma, 2025

Indice sommario del libro:

- *Prefazioni*
- *PARTE PRIMA*
- *Capitolo I L'intelligenza artificiale*
- *Capitolo II La smart city*
- *Capitolo III Le città in trasformazione tra oriente e occidente*
- *Capitolo IV La rigenerazione urbana e lo sviluppo sostenibile solidaristico*
- *PARTE SECONDA*
- *Capitolo VI Diritto e rigenerazione: l'interesse pubblico al risparmio di suolo e negozialità*
- *Postfazione*



Riassunto della conferenza (essendo un elaborato umano può anche discostarsi dal reale, chiedo venia)

Riflessioni introduttive degli Ordini professionali

I rappresentanti degli ordini professionali patrocinanti – architetti, ingegneri, geologi e paesaggisti – hanno aperto i lavori con una riflessione condivisa sulla necessità di valorizzare il patrimonio culturale esistente come parte integrante della rigenerazione. Un'operazione complessa, paragonata a scrivere parole nuove su un romanzo già scritto: non si tratta solo di costruire, ma di rileggere, interpretare e restituire senso agli spazi, in equilibrio tra memoria storica e visione del futuro.

È stata sottolineata l'importanza di una cultura multidisciplinare, capace di trasformare l'edilizia in architettura di qualità, anche attraverso strumenti come i *concorsi di progettazione*, che promuovono la qualità progettuale, la partecipazione e l'innovazione. È emerso il richiamo al pensiero di Salvatore Settis, per il quale architettura e civiltà sono strettamente legate: ogni intervento incide sulla vita pubblica, sulla coesione sociale e sull'identità collettiva.

Richiamando lo Statuto di Siena, è stato ribadito che la bellezza non è solo estetica, ma anche funzionale alla città, al bene comune e all'economia locale. In questa prospettiva, è bello ciò che funziona, ciò che migliora la qualità della vita e rende gli spazi accessibili, vivibili e identitari.

A chiusura degli interventi, è stata evocata la fiaba africana del colibrì, resa nota dall'ambientalista Wangari Maathai: quando nella foresta scoppiò un incendio, tutti gli animali fuggirono. Solo il piccolo colibrì volava avanti e indietro con una goccia d'acqua nel becco. Gli altri, stupiti, gli chiesero: "Ma cosa credi di fare?", e il colibrì rispose: "Faccio la mia parte." Questa immagine ha assunto il valore di metafora potente per il lavoro degli architetti, dei tecnici e delle istituzioni: anche di fronte a sfide complesse come la rigenerazione urbana e territoriale, ognuno è chiamato a fare la propria parte, con competenza, responsabilità e visione. Solo così, goccia dopo goccia, si può contribuire a costruire un futuro più sostenibile e condiviso.

Molto significativi, dunque, gli interventi dei rappresentanti degli Ordini professionali: hanno ribadito l'urgenza di concorsi di progettazione, qualità architettonica, bonifiche e valorizzazione del patrimonio. Il riferimento al "colibrì" che spegne l'incendio con una goccia d'acqua è stato il simbolo della responsabilità individuale e collettiva nel costruire una nuova civiltà urbana.

Ha aperto i lavori **Luca Sartorio**, giurista, ha posto l'accento su una delle più grandi criticità del nostro tempo: il consumo di suolo, spesso non affrontato con la dovuta serietà. L'Italia, ha ricordato, è un Paese composto da oltre 8.000 comuni, si presenta come un "Paese delle cento città" -molti dei quali di piccole dimensioni, che faticano a gestire processi complessi di pianificazione e rigenerazione- è frammentato e in cerca di una governance efficace del territorio.

Sartorio ha precisato che la pianificazione, da sola, non basta. Essa richiede una profonda conoscenza dei fattori giuridici, economici, ambientali e sociali. La rigenerazione, infatti, è un processo che coinvolge il governo del territorio, l'edilizia, l'urbanistica e l'interesse pubblico, ma anche il partenariato con soggetti privati, secondo un approccio integrato e multilivello.

Uno dei nodi più complessi è rappresentato dalle aree dismesse, spesso superiori ai 5.000 m², molte delle quali risalgono a 50-70 anni fa e presentano gravi problematiche ambientali. Basti pensare che solo il 2% delle aree dismesse è precedente al 1970, il che rende evidente l'urgenza di intervento su spazi con un impatto significativo sul paesaggio e sull'ecosistema urbano.

Ha sottolineato la necessità di riconoscere che i soggetti promotori della rigenerazione non sono solo pubblici, ma spesso privati. Tuttavia, non tutti i proprietari sono veri e propri imprenditori capaci di sviluppare un progetto. Questo rende cruciale la costruzione di un rapporto collaborativo basato sulla fiducia e su forme contrattuali di diritto civile piuttosto che autoritativo.

Un ulteriore tema critico riguarda la compatibilità tra sviluppo economico e sostenibilità: per rendere redditizio il recupero di un'area dismessa, spesso si dovrebbe puntare a raddoppiare o triplicare il volume edificabile, compromettendo però il principio del risparmio di suolo e della qualità urbana. Si aggiungono anche questioni legate alla salute, alla sicurezza e all'interesse ambientale, che devono essere attentamente bilanciati.

Come proposta, Sartorio ha rilanciato l'idea della "*programmazione negoziata sovralocale*", capace di rilocalizzare volumi edilizi abbandonati e azzerare nuovo consumo di suolo, anche attraverso forme di *perequazione intercomunale*. Questo meccanismo, che riequilibra i vantaggi tra Comuni

con e senza interesse economico diretto, potrebbe valorizzare i territori più fragili, promuovendo uno sviluppo più equo e condiviso.

L'intervento del **Prof. Alessandro Bianchi**, già Ministro dei Trasporti, ha offerto una lettura urbanistica ampia e articolata sui temi della rigenerazione, del territorio e della sostenibilità, proponendo anche un'iniziativa di studio sul paesaggio rivolta all'Università dell'Insubria.

I. Rigenerazione

Bianchi ha sottolineato che il territorio non si trasforma da solo, ma attraverso processi di governo che dovrebbero essere regolamentati con chiarezza. In Italia, tuttavia, manca ancora una definizione normativa efficace di "*rigenerazione urbana*": la legge 380/2001 sull'edilizia non ne fa menzione, e i tentativi in corso presso la Commissione Ambiente del Senato non affrontano pienamente il nodo centrale, ovvero: che cos'è davvero la rigenerazione urbanistica?

La rigenerazione, ha spiegato, è un processo che riguarda oggetti urbani dismessi, per i quali non esiste più una funzione economica o sociale attiva, né volontà di ripristinarla. Parliamo di aree industriali abbandonate, edifici religiosi in disuso, complessi edilizi, reti ferroviarie, stazioni, miniere e cave: un patrimonio enorme, oggi improduttivo, che rappresenta un'occasione cruciale per contenere il consumo di suolo.

A sostegno della sua analisi, ha citato casi emblematici di rigenerazione riuscita:

- Torino, con la trasformazione del Lingotto da fabbrica a polo multifunzionale con giardino pensile;
- Parigi, dove la Gare d'Orsay è divenuta un museo di fama mondiale;
- Roma, con la Centrale Montemartini riconvertita in museo che unisce archeologia e tecnologia industriale;
- Freiburg in Breisgau, dove ex caserme sono state trasformate in abitazioni modello;
- Amburgo, con la Speicherstadt e la Elbphilharmonie nate da interventi sul porto storico.

Bianchi ha ribadito che l'urbanistica contemporanea deve rifondarsi sui principi della rigenerazione del territorio esistente, mettendo da parte la logica espansiva a favore di un approccio più sostenibile e mirato.

II. Territorio

Ha poi evidenziato il legame inscindibile tra città e territorio, richiamando l'iconografia senese del "Buon Governo in città e in campagna", dove città e contado appaiono come un unico continuum. Nessuna città, infatti, può sopravvivere o svilupparsi senza il proprio territorio circostante.

Un esempio virtuoso è quello della Val di Chiana e Montepulciano, dove la bonifica del territorio ha portato alla creazione di un tessuto rurale con costruzioni agricole – le leopoldine – oggi oggetto di interventi di rigenerazione che mantengono viva la memoria storica e produttiva.

III. Sostenibilità

Infine, ha introdotto il concetto di "*smartland*", inteso come territorio esteso dove le risorse locali vengono valorizzate attraverso progetti tecnologici avanzati. Non solo *smart city*, quindi, ma anche *smart rural areas*, capaci di integrare innovazione e sostenibilità nei contesti rurali.

La sostenibilità, ha ricordato, si è evoluta dalla definizione iniziale del Rapporto Brundtland (1987) "–soddisfare i bisogni del presente senza compromettere quelli delle generazioni future" – verso una visione più complessa, articolata nei tre pilastri del modello di Elkington (1994): ambientale, economico e sociale, tra loro interconnessi.

Con riferimento alla Dichiarazione di Toledo e al Trattato di Amsterdam, ha infine espresso preoccupazione per una certa “mercificazione” dell’urbanistica contemporanea, ridotta spesso a un insieme di misure tecniche slegate da una visione di lungo periodo. Al contrario, la vera sostenibilità dovrebbe fondarsi su integrazione, equilibrio territoriale e responsabilità intergenerazionale.



Il **Prof. Francesco Alessandria** dal canto suo ha delineato le sfide di una città globale in trasformazione, evidenziando il diverso ritmo evolutivo tra Europa e Medio Oriente.

In Europa si registra una crisi demografica e sociale, mentre nei Paesi del Golfo si investe con ambizione in grandi laboratori urbani ad alto contenuto tecnologico.

Tramite innovazione e sperimentazione, il baricentro geopolitico e urbano del mondo si sta progressivamente spostando, come dimostrano i casi dell’Arabia Saudita, con città emergenti in competizione con i propri antichi grandi centri storici.

Il Burj Khalifa, Abu Dhabi, Gedda: nuovi luoghi di incontro della *diplomazia internazionale*. Paradossalmente, il vertice ONU sul riscaldamento climatico (COP18) si è tenuto nel 2012 a Doha, in Qatar, uno dei maggiori esportatori mondiali di gas naturale. In Europa la popolazione invecchia, mentre in Medio Oriente, sono presenti numerose risorse e una demografia in espansione.

La sostenibilità si articola in tre dimensioni fondamentali: ambientale, economica e sociale. Tuttavia, mentre le prime due sono in parte quantificabili, è particolarmente complesso “*metrizzare*” la componente sociale, legata a dinamiche relazionali, culturali e di coesione. Per affrontare questa complessità, sono necessari progetti “*a-scalari*”, capaci di operare su più livelli e di adattarsi ai diversi contesti. È inoltre essenziale una contaminazione di competenze, che vada oltre l’urbanistica: occorrono sociologi, economisti, medici e altri attori in grado di contribuire attivamente ai processi decisionali.

La sfida dell’ESG è ancora aperta: oggi la crescita resta prioritaria rispetto alla sostenibilità.

Il dibattito si è arricchito ulteriormente con l’**avv. Emanuele Boscolo** (Università dell’Insubria), che ha definito il suolo come una “matrice ambientale” da salvare non solo quantitativamente ma qualitativamente, con un approccio integrato ai servizi ecosistemici e alla rigenerazione urbana come strumento di urbanità diffusa.

Egli ha offerto una riflessione densa sul valore giuridico e ambientale del suolo, sottolineando come non sia più sufficiente considerarlo una superficie da preservare in termini quantitativi, ma occorra tutelarla come matrice ambientale sulla base della qualità dei servizi ecosistemici che è in grado di offrire alle generazioni future.

Ha richiamato il concetto di “urbanità diffusa ed ecosistemica”, capace di garantire accessibilità, sicurezza, prossimità e qualità dell’organizzazione territoriale. La rigenerazione, in questa prospettiva, non può essere ridotta a mera sostituzione edilizia, né tantomeno a una lettura semplificata offerta da alcune recenti leggi regionali.

Boscolo ha auspicato la nascita di piani urbanistici aperti, fondati su una negozialità prefigurativa, cioè in grado di anticipare scenari attraverso il coinvolgimento di attori diversi e con una struttura flessibile. Tali strumenti, ha affermato, non rappresentano un’evoluzione dell’urbanistica tradizionale, bensì una nuova forma di governo del territorio, dotata di un piano economico-finanziario coerente e di una governance coraggiosa, che non abbia timore delle responsabilità decisionali.

Ha inoltre sottolineato l’importanza della perequazione territoriale tra aree urbane attive e territori dismessi, evidenziando come le scale di intervento a “grana fine” e “grana grossa” – debbano corrispondere sia agli usi locali che ai fruitori esterni. L’urbanistica, ha concluso, non inizia né finisce con il piano, ma deve assolvere a una funzione continua di riequilibrio e innalzamento civile, orientata alla giustizia territoriale e alla rigenerazione sostenibile.

Suggestivo l’intervento dell’antropologo **Prof. Alessandro Bertirotti** (Università di Genova), specializzato in neuroscienze, ha proposto una riflessione profonda e originale, intrecciando neuroscienze, filosofia ed ecologia umana, parlando di “rigenerazione antropologica”, sottolineando come ogni rigenerazione sia un atto progettuale proiettato nel futuro, fatto di sogni e di aspirazioni, dove si ricostruisce non solo il territorio ma anche l’identità collettiva.

Ha esordito osservando che, paradossalmente, i neuroni agiscono con intelligenza, mentre l’essere umano, nella sua dimensione individualista, spesso no, agendo in modo stupido. L’individualismo ci porta a comportamenti che un neurone – in quanto parte di un sistema – non adotterebbe mai.

Abbiamo circa 100 miliardi di neuroni, ciascuno interconnesso con altri in una rete che è tanto più efficace quanto più è solidale e cooperativa. Così anche noi, come individui, non siamo singoli isolati, ma una “popolazione” vivente, prima nove mesi in simbiosi con la madre, poi immersi in un “utero biologico” più ampio: l’ambiente.

Citando Baudelaire, ha ricordato che nelle città moderne si aggirano “*mimi morbos*”, figure spente, che hanno perso il legame con la natura e con gli altri. L’invito è a elevarsi, a riscoprire la dimensione del legame, della solidarietà umana. L’errore, secondo Bertirotti, è credere che il presente sia il solo tempo che conta: in realtà, noi viviamo nel futuro. Il presente non esiste come tempo stabile: è solo un passaggio.

Dal punto di vista neurologico, il respiro – come nella meditazione asiatica – è ciò che ci àncora al presente e ci permette di non esserne sopraffatti. Ogni progetto – e quindi ogni rigenerazione urbana – è già un gesto orientato a ciò che aspiriamo a diventare.

Richiamando Heidegger (*Essere e tempo*), ha affermato che “esistere” non significa solo “esserci”, ma anche aspirare consapevolmente a ciò che vogliamo diventare. L’essere umano è chiamato a scegliere, non solo tra opzioni immediate, ma tra possibilità profonde. L’“aspirazione” – come scrive Agnes Callard – è ciò che ci rende vivi, ciò che dà forma ai nostri progetti.

In quest’ottica, la rigenerazione urbana è anche rigenerazione antropologica: non riguarda solo spazi fisici, ma valori, visioni, desideri. Ogni abbandono è un atto di morte, se non segue una rigenerazione, una rivisitazione.

Rigenerare è costruire il futuro con i sogni di oggi. E quei sogni, come ha poeticamente concluso, sono come mattoni impilati uno sull’altro: fondamenta di un domani possibile.

Dal canto suo, **Mauro Capitanio**, Direttore di Arexpo, ha illustrato il distretto dell'innovazione MIND a Milano, presentandolo come un modello avanzato di rigenerazione urbana a vocazione tecnologica. Il progetto, frutto di una collaborazione pubblico-privata, prevede un investimento complessivo di 5 miliardi di euro, di cui 1,5 miliardi pubblici e 3,5 miliardi privati. MIND ha già attirato l'attenzione internazionale, accogliendo 25 delegazioni straniere interessate al modello proposto.

Capitanio ha inoltre accennato ad altre due iniziative significative: il Parco Cardano per l'innovazione sostenibile a Pavia e il progetto della Città dell'Aerospazio a Torino, entrambi inseriti in un'ottica di rigenerazione territoriale ad alta vocazione tecnologica e scientifica.

A seguire l'Assessore **Giuseppe Rusconi** ha raccontato l'esperienza del Comune di Lecco nell'attivare processi concreti di rigenerazione di edifici dismessi.

Conclusione:

In conclusione, la conferenza ha mostrato chiaramente come la rigenerazione territoriale non sia soltanto una questione di spazi e infrastrutture, ma un vero e proprio processo culturale, sociale e politico. Un processo che coinvolge competenze, aspirazioni e coraggio decisionale.

Anche il progetto Locarno – Milano – Venezia si colloca pienamente in questa traiettoria: un'infrastruttura fluida e transfrontaliera, capace di ricucire territori e identità, integrando paesaggio, mobilità sostenibile e sviluppo culturale. Un esempio concreto di rigenerazione urbano-rurale su scala macroregionale e internazionale.

Per dirla con le parole dell'antropologo Prof. Bertirotti, anche questo progetto è fatto di sogni impilati come mattoni. Noi continuiamo a credere che quei sogni abbiano il potere di rigenerare non solo luoghi fisici, ma anche il senso di appartenenza e la visione del futuro. Ottant'anni dopo la chiusura della via d'acqua, oggi siamo pronti a riapirla con spirito nuovo: connesso, resiliente e profondamente umano.

Niccolò Salvioni, Locarno, Lago Maggiore, Svizzera, l'8 aprile 2025



(Lago di Varese e Lago Maggiore, specchiati dal sole d'aprile al tramonto)