

L'APERTURA DI URBANPROMO EDIZIONE 22

# "La rigenerazione urbana priorità per l'urbanistica, non va confusa con generici progetti immobiliari"

10 Nov 2025 ► di Giorgio Santilli

*Nel 2004 Stefano Stanghellini (nella foto), presidente onorario dell'INU, crea Urbanpromo, "città, trasformazioni, investimenti". Nel 2012, diventa la manifestazione della rigenerazione urbana. "Il contesto operativo dell'odierna pianificazione e gestione urbanistica – dice oggi – è la rigenerazione urbana, in mostra innovazioni disciplinari e buone pratiche da diffondere".*



"L'autentica sostanza della rigenerazione urbana, quale campo d'azione prioritario dell'odierna pianificazione e gestione urbanistica, merita di essere riaffermata nei suoi essenziali contenuti urbanistici e sociali e, al tempo stessa, difesa dalle frequenti distorsioni. Spesso infatti progetti di natura edilizia o generici progetti di natura immobiliare sono battezzati dai promotori quale iniziative di rigenerazione urbana, usurpando quella connotazione qualitativa che corrisponde a un'esigenza, universalmente riconosciuta, della città contemporanea". A parlare è Stefano Stanghellini, che nel 2004 creò Urbanpromo, quando era presidente di Urbit; oggi, presidente onorario dell'INU, continua a essere uno dei motori di quella sua creatura, sempre più spostata sulla rigenerazione urbana, fin dal 2012.

Nata ventidue anni fa come manifestazione di "città, trasformazioni, investimenti" con la finalità di ricercare ed esplorare le innovazioni urbanistiche, tredici anni fa cambiò il sottotitolo in favore della "rigenerazione urbana". Intuizione felice e anticipatrice dei tempi che avrebbero poi consacrato la rigenerazione urbana come contenitore delle grandi trasformazioni urbane fisiche, economiche, sociali. "Oggi - dice Stanghellini - 'Urbanpromo Progetti per il Paese' (*dal 2017 ha assunto questo nome*, ndr) è una manifestazione unitaria, che conserva l'articolazione pluritematica derivante dalla sua evoluzione culturale, quale si è compiuta in 22 anni di storia urbanistica: Città, Social housing, Green, Digital. Temi che emergono come culturalmente dominanti, per effetto della loro portata innovativa, in un particolare momento della nostra storia urbanistica ma nel giro di qualche anno tendono a perdere la loro originaria autonomia concettuale e si fondono con altri entro un contesto progettuale che altro non è se non quello della 'rigenerazione urbana e

territoriale".

## **La definizione di rigenerazione urbana proposta dall'Inu nel 2017**

Da anni l'Inu propone una formulazione, quanto più possibile condivisa nella forma e nella sostanza, del concetto di "rigenerazione urbana". Nel 2017 un gruppo di lavoro dell'Inu diede una definizione che lo stesso Stanghellini riprese in un suo saggio pubblicato sulla rivista dell'Istituto, *Urbanistica*, con l'intento di farne un concetto condiviso. "La rigenerazione urbana - scriveva Stanghellini - è ... una strategia generale che, nelle concrete applicazioni, diventa a geometria variabile, nel senso che va adattata alle specifiche caratteristiche delle parti di città che necessitano di recuperare appieno la loro funzionalità urbanistico-ambientale, sociale ed economica. Nell'adattarsi alle caratteristiche che sono peculiari di ogni parte di città, la rigenerazione urbana combina, in modo variabile da caso a caso, azioni che in parte sono rivolte principalmente al rinnovamento delle componenti fisiche della città, azioni il cui principale obiettivo è la ricostituzione del tessuto sociale, azioni orientate in primo luogo a rivitalizzare il sistema delle attività economiche. La peculiarità della rigenerazione urbana sta dunque nell'approccio olistico della sua strategia generale e nella forte variabilità progettuale delle sue modalità di intervento". Era il 2017.

Stanghellini spiega meglio ora, però, perché bisogna mettere in guardia da una rigenerazione urbana che diventa slogan vuoto, o peggio, distorsione a uso di

interessi particolari. "Non sfugge - dice - che nell'attività professionale e in quella imprenditoriale, così come nel dibattito politico, ogni volta che un importante principio si afferma sul piano culturale a tal punto da renderne illogica la contestazione, spesso ci se ne appropria per farne un uso distorto. Così è stato per la perequazione, per la sostenibilità, così è ora per la rigenerazione urbana, utilizzata per conferire un presupposto di qualità a qualsiasi operazione di trasformazione urbanistica o anche solo edilizia".

## **Le due anime della trasformazione e della rigenerazione presenti a Urbanpromo**

Ancora oggi Urbanpromo ospita le due anime che attraversano la sua storia. "Il sottotitolo originario di Urbanpromo 'città trasformazioni investimenti' - spiega Stanghellini presentando la ventiduesima edizione della manifestazione - oggi ha riscontro in un numero molto limitato delle sessioni della manifestazione, le quali sono interamente focalizzate sul riuso, sul recupero, sulla riqualificazione di edifici dismessi o sottoutilizzati (ma non solo) e spazi prevalentemente pubblici o di interesse infrastrutturale (compimento di PINQUA e PUI finanziati dal PNRR, valorizzazione delle vocazioni territoriali delle stazioni ferroviarie, piani e progetti per Roma Capitale, logistica nei brownfields). Sono esperienze, quelle che saranno presentate, che fanno riflettere sugli strumenti urbanistici da mettere in campo, sul miglioramento dell'assetto urbano grazie agli investimenti pubblici, sulle opportunità di intervento ancora da concretizzare". Poi c'è l'anima della rigenerazione, ormai maggioritaria. "Per contro -

spiega ancora Stanghellini - vi è un significativo nucleo di sessioni in cui le esperienze di rigenerazione urbana che vi vengono presentate possiedono una caratterizzante dilatazione della componente urbanistico-immobiliare verso la componente socioeconomica, in particolare l'abitare sociale, e verso quella ecologico-ambientale, le agende urbane".

## **Le altre tipologie di progetti**

In un recente intervento alla Scuola Umbra per la pubblica amministrazione, Stanghellini ha evidenziato anche altre tipologie di progetti presenti a Urbanpromo: il riuso di siti produttivi dismessi che "assume una marcata proiezione verso l'economia urbana, con un forte impulso allo sviluppo economico della città"; il riuso del patrimonio edilizio in chiave green e la riqualificazione degli spazi pubblici "come terreno di lavoro per minimizzare il consumo di risorse ambientali, mitigare gli effetti dei cambiamenti climatici, e più in generale perseguire la realizzazione di nature-based solutions, un terreno di lavoro destinato a crescere di importanza negli anni a venire"; le iniziative di rigenerazione urbana a base culturale, con singole iniziative in ambito musicale, coreutico, museale, a fini di divulgazione e di emulazione, ma anche con il tentativo di "formulare una sorta di teoria generale sulla 'cultura che rigenera', ossia sulle condizioni e sulle modalità in base alle quali la cultura può concorrere in misura rilevante al successo delle strategie di rigenerazione urbana"; iniziative con cui si realizzano politiche sociali portatrici di forti valori etici, come quelle di edilizia sociale rivolti ai bisogni delle persone più fragili e svantaggiate, quelle che contrastano il capolarato e il lavoro nero anche curandosi di offrire

dignitose condizioni abitative ai lavoratori immigrati, quelle che puntano ad affermare valori di legalità e a creare nuova occupazione attraverso il riuso sociale dei beni confiscati alle mafie; esperienze riconducibili al marketing territoriale che in questa edizione si caratterizzano con una diffusa preoccupazione per la sorte dei territori esterni agli insediamenti urbani. "Consistente e variegata - dice Stanghellini a proposito di questa ultima categoria - è la presentazione di esperienze, politiche, strumenti, che si prefiggono di contrastare i processi in corso di indebolimento delle strutture sociali, economiche, ambientali: dai piani territoriali regionali ai PIU metropolitani, dai contratti di fiume alla pianificazione agricola e alimentare. Le preoccupate analisi e le molteplici proposte tendono ad essere messe a sistema nell'idea della «rigenerazione territoriale».

Infine, un tema che - segnala Stanghellini - "Urbanpromo affronta sopperendo a una carenza di attenzione ed elaborazione da parte della cultura urbanistica". Si tratta delle complesse relazioni, nei territori regionali, esistenti tra produzione di energia da fonti rinnovabili, qualità dei paesaggi, istanze delle comunità locali. "L'eccezionale egemonia delle pressioni economiche, le incertezze istituzionali e normative, le inadeguate condizioni delle pianificazioni di area vasta, la marginalizzazione delle comunità locali, concorrono - conclude Stanghellini - a determinare trasformazioni dei paesaggi rispondenti a logiche settoriali, una problematica estremamente rilevante non solo per l'economia ma anche per la qualità del territorio nazionale".