

Mario Losasso, Presidente SITdA,

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Napoli Federico II, Italia

losasso@unina.it

La progressiva contrazione della crescita urbana e delle forme di dispersione della città si afferma a partire dalla metà degli anni '80, in cui alle espansioni quantitative dei quartieri residenziali la cultura architettonica risponde facendo proprio il tema della "presenza del passato" e del confronto con la propria storia. Il principale tema urbano non è più quello dell'espansione e della costruzione ex novo della città moderna ma quello di dare senso al suo futuro attraverso continue modificazioni urbane e delle relazioni con quanto appartiene al contesto e alla sua materialità, alla sua storia, alla sua regola costitutiva (Secchi, 1984). A partire dalla riscoperta del tema delle "preesistenze ambientali", richiamate in maniera compiuta da E. N. Rogers già negli anni di Casabella Continuità, nasce una sensibilità per il progetto legata al contesto, concepito come continuità storica e di memorie, che negli anni '70 si caratterizza con l'apertura ai temi del recupero e del riuso edilizio e urbano.

Il passaggio da una "tabula rasa" da saturare attraverso nuove costruzioni a un interesse per il luogo come fondamento del progetto, determina negli anni '80 la nuova condizione di "costruire nel costruito", in cui la nozione di appartenenza diviene *pedagogia del progetto* attraverso una nuova tensione per l'esistente inteso come patrimonio (Gregotti, 1984). Partendo dalle nozioni di principio insediativo, di appartenenza e di modificazione, in quegli anni nasce una nuova sensibilità per i luoghi e per le preesistenze, da integrare attraverso completamenti o da riqualificare attraverso processi di recupero, riuso, manutenzione. Alcune tappe importanti per gli interventi sull'esistente sono tracciate dal movimento per il recupero dei centri storici, dalle azioni sui "contratti di quartiere" degli anni '90 fino alle più recenti esperienze dei programmi di recupero urbano.

Nel nostro paese il tema della residenza si è evoluto con alterne fortune: la cultura del progetto si è mossa tra i versanti della sperimentazione progettuale e tecnologica, della relazione con i contesti, della transizione dal costruire ex-novo al recupero edilizio e urbano. Lo scenario attuale inquadra la questione del rinnovo della residenza secondo i temi della transizione verde, della transizione digitale, dello sviluppo di nuovi servizi urbani e nuove tecnologie per la produzione edilizia in uno scenario di una innovativa articolazione della domanda. Rimane il problema delle grandi sacche costituite dalla città informale e dello sprawl urbano, oltre i confini della città consolidata e in stretta relazione con la fascia incerta della condizione periurbana. Un tema di grande interesse per l'incremento dell'offerta residenziale attiene la riconversione di edifici nati per altri usi come il caso degli edifici per il terziario dismessi o sottoutilizzati.

Intervenire sul patrimonio edilizio esistente diventa dunque una priorità, come prioritaria diventa l'azione di retrofit per la sua riqualificazione al fine di adeguarlo, attraverso l'utilizzo di tecnologie innovative, a prestazioni e qualità non previste in fase di progettazione o di realizzazione.

Innovare in campo urbano e edilizio ha oggi il significato di introdurre nuove modalità di progettazione e di produzione, determinando un cambiamento positivo delle condizioni degli edifici e del loro contesto sia in termini di caratteristiche fisiche che funzionali e prestazionali. L'innovazione è strettamente correlata all'evoluzione della ricerca in architettura, evidenziando capacità di adattamento all'ambiente, alla conoscenza, agli abitanti.

In campo residenziale, rinnovare le abitazioni ha l'obiettivo del mantenimento sul mercato dello stock abitativo esistente,

URBAN RENEWAL STRATEGIES FOR HOUSING

The gradual contraction of urban growth and forms of dispersion of the city asserted itself in the mid-1980s, when the architectural culture responded to the quantitative expansions of residential neighbourhoods addressing the theme of the "presence of the past" and confronting their own history. The main urban theme is no longer that of expansion and construction ex novo of the modern city but that of making sense of its future through continuous urban modifications and relations with the context and its materiality, its history and its constitutive rules (Secchi, 1984). From the rediscovery of the theme of "environmental pre-existences", recalled in an accomplished manner by E. N. Rogers in the years of *Casabella Continuità*, a sensibility for the project linked to the context conceived as historical and memory continuity was born,

which in the 1970s was characterised by an openness to the themes of building and urban recovery and reuse.

In the 1980s, the shift from a "tabula rasa" to be filled with new buildings towards an interest in the site as the foundation of the project constituted the new conditions of "building in the built environment", in which the notion of belonging becomes "pedagogy of the project" through a new tension for the existing dwelling understood as heritage (Gregotti, 1984). Starting from the notions of settlement principle, belonging and modification, a new sensibility for sites and pre-existences was born in those years, to be integrated through building additions or to be redeveloped through processes of recovery, reuse and maintenance. Some important stages for interventions on the existing dwelling are traced by the movement for the recovery of historic

centres, from the actions on "neighbourhood contracts" in the 1990s to the more recent experiences of urban recovery programmes.

In our country, the issue of housing has evolved with mixed fortunes: the design culture has moved between the notions of design and technological experimentation, relationship with contexts and the transition from new constructions to building and urban renewal. The current scenario frames the issue of residence renewal according to the themes of green transition, digital transition, development of new urban services and new technologies for building production in a scenario of an innovative articulation of demand. It will be necessary to manage the problem of the large pockets composed of the informal city and urban sprawl beyond the boundaries of the established city and in strict relation

allungando la durata dei cicli di vita attraverso la sostituzione di componenti tecnologiche obsolete e l'inserimento di sistemi più performanti capaci di determinare la riduzione degli scarti e l'efficienza dei processi, accanto ad evolute condizioni di sicurezza e riduzione dei costi di esercizio. L'attuale sfida del rinnovo del patrimonio edilizio residenziale richiamata dai documenti di politica tecnica europea nell'ambito strategico di Next Generation EU si configura decisamente impegnativa in presenza di un parco di abitazioni particolarmente degradato, cresciuto fortemente negli ultimi 50 anni, poco performante, energeticamente inefficiente, poco orientato ad accogliere una domanda che si diversifica, si radicalizza, si confronta con numerose criticità.

In Italia sono oggi presenti circa 32 milioni di alloggi che contribuiscono significativamente ai consumi di energia e alle emissioni di anidride carbonica e che richiederebbero interventi diffusi di rinnovo per migliorarne le prestazioni. Tuttavia, l'impegno non è facile, poiché interventi di *retrofit* prevedibili su quote percentuali contenute dello stock particolarmente degradato richiederebbero investimenti economici ingenti. Considerando i valori di mercato e le transazioni immobiliari, il rinnovo ha tuttavia il vantaggio di essere meno costoso di un intervento di sostituzione edilizia – che include demolizioni e oneri di urbanizzazione – a patto di non trovarsi di fronte a condizioni irreversibili che, viceversa, richiederebbero costi elevati per gli interventi di ristrutturazione. Investimenti di tale portata sono difficili da realizzare senza un appropriato mix di interventi statali, privati o in partenariato, agganciandoli a prassi snelle e a una diversificazione delle azioni da intraprendere fra programmi pilota, incentivazioni ai privati e azioni sui

contesti dello spazio pubblico che valorizzino anche gli immobili.

Il rinnovo edilizio, come indicato nel programma *Regeneration Wave* dell'Unione Europea del 2020, costituisce dunque una strada tracciata nella consapevolezza che si tratterà di un processo progressivo ed emulativo. Tuttavia, la crisi energetica che stiamo vivendo a valle delle recenti tensioni geopolitiche potrebbe avere durate e ripercussioni senza rientri a breve termine, alimentando la ridefinizione radicale degli scenari di globalizzazione anche nel settore delle costruzioni. Entrano così in gioco la diversificazione delle fonti energetiche, l'autoproduzione dell'energia basandosi su fonti rinnovabili e la riduzione dei consumi energetici.

Negli edifici residenziali questi obiettivi potrebbero essere più efficacemente raggiunti attraverso l'attuazione di processi di *light retrofit* tecnologico ed energetico piuttosto che di *deep retrofit*, più complessi, costosi e non compatibili con la permanenza degli utenti all'interno delle abitazioni. Le modalità di attuazione si basano su alcuni concetti chiave quali sostituzione, rimozione, spostamento e nuova installazione di sistemi e componenti orientati alla riduzione dei fabbisogni energetici e all'utilizzo efficiente di fonti energetiche rinnovabili. L'azione di aggiornamento propria del rinnovo degli edifici esistenti consente di riorganizzare nuove funzioni abitative, di ridurre i tempi dei processi di riqualificazione e di ottimizzare quelli di produzione ottenendo edifici "modernizzati". L'obiettivo generale è, in ogni caso, l'allungamento dei cicli di vita dello stock abitativo, con maggiori livelli di efficienza e sicurezza oltre che con un maggiore rendimento energetico e costi di produzione edilizia non elevati.

to the uncertain belt of the peri-urban condition. An issue of great interest regarding the increase of residential supply involves the reconfiguration of buildings originally conceived for other uses, such as disused or underutilised tertiary buildings.

It is, therefore, a priority to renovate the existing building stock, as well as retrofitting it in order to adapt it, through the use of innovative technologies, to performance and quality not provided at the design or construction phases.

Innovating in the urban and built environment today has the meaning of introducing new ways of design and production, bringing about a positive change in the conditions of buildings and their context, both in terms of physical and functional and performance characteristics. Innovation is closely related to the evolution of

research in architecture, emphasising adaptability to the environment, knowledge and inhabitants.

In the residential field, renovating housing has the goal of maintaining the existing housing stock on the market, extending its life cycles through the replacement of obsolete technological components and the inclusion of higher-performance systems capable of leading to waste reduction and process efficiency, alongside evolved safety conditions and reduced operating costs. The current challenge of the renewal of the residential building stock recalled by European technical policy documents in the strategic framework of Next Generation EU is configured as challenging in the presence of a particularly degraded housing stock, which has grown rapidly in the last 50 years, and which is underperforming, energy inefficient and poorly oriented

to accommodate a demand that is diversifying, radicalising, and confronted with numerous criticalities.

Today there are about 32 million housing units in Italy that contribute significantly to energy consumption and carbon dioxide emissions and would require widespread renovation actions to improve their performance. However, the undertaking is not easy, as foreseeable retrofit interventions on small percentage shares of the degraded stock would require large economic investments. Considering market values and real estate transactions, however, the renovation has the advantage of being less costly than building replacements – which includes demolition and zoning charges – as long as it is not faced with unrecoverable conditions that, conversely, require high costs for retrofitting. Investments on such a scale are difficult to achieve without an

appropriate mix of government, private or partnership interventions, linking them to streamlined practices and a diversification of actions to be undertaken between pilot programmes, incentives to private developers and actions in public space contexts that also enhance buildings.

Building renewal, as outlined in the European Union's 2020 Regeneration Wave programme, constitutes therefore a road mapped out in the consciousness that it will be a progressive and emulative process. However, the energy crisis we are experiencing downstream of recent geopolitical tensions could be lengthy and have long-lasting repercussions, fuelling the radical redefinition of globalisation scenarios in the construction sector as well. The issues of diversification of energy sources, self-production of energy based on renewable sources and

Per rinnovare la residenza occorre essere consapevoli di limiti e complessità, nonché di dover attuare un “pluralismo disciplinare” attraverso molteplici contributi tra loro convergenti che, pur mantenendo appropriati apporti specialistici, sono chiamati ad agire simultaneamente per fornire una risposta alle sfide, integrate, che contrassegnano il progetto nella contemporaneità. Il progetto di architettura deve inoltre fare i conti con una realtà in cui la posta in gioco è il futuro del pianeta. Edgar Morin illustra bene questa condizione: nel destino bioecologico del mondo siamo tutti coinvolti per un avvenire in gestazione, per una rigenerazione della politica, per una protezione del pianeta e per un’umanizzazione della società (Morin, 2020).

Sulla base dell’avvicinamento all’obiettivo di neutralità climatica, che nell’ambito del PNRR – Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza rappresenta uno scenario di riferimento per l’attività di ricerca e trasferimento tecnologico, è possibile circoscrivere il *milieu* culturale e produttivo del rinnovo dell’edilizia residenziale in base alle innovazioni introdotte da recenti bandi di progettazione promossi in ambito ministeriale. Essi, infatti, virando sulla transizione ecologica e digitale, sono finalizzati ad assetti culturali e operativi basati su performance, obiettivi, traguardi, ovvero sui processi per raggiungere risultati e ricadute piuttosto che su soli “prodotti-progetto”. Questo cambio di visuale va collocato all’interno di scenari che non affrontano esclusivamente la scala dell’organismo edilizio ma che operano in chiave interscalare sul sistema edifici-contesti.

Le criticità dell’abitabilità vanno oggi considerate alla luce di una visione più ampia, di lungo periodo e più complessa «perché la negazione delle condizioni di abitabilità del territorio è ancora più radicale del sogno della globalizzazione in cui le

vecchie classi dirigenti pretendevano di ospitare la modernizzazione» (Latour and Schultz, 2022). La scala dell’edificio va correlata con quella del distretto/quartiere, «in cui molte iniziative per un uso efficiente delle risorse per lo sviluppo urbano rigenerativo si concentrano tra gli altri sugli ecodistretti nelle città in Europa e negli Stati Uniti» (Von Weizsacker and Wijkman, 2018). L’innovazione progettuale e tecnologica intercetta numerosi aspetti, dagli scenari della vivibilità urbana a quelli di inclusione, dall’innovazione per l’autoproduzione e l’accumulo di energia da fonti rinnovabili alle comunità energetiche e alla trasformazione di alloggi e edifici in sistemi a basso consumo.

In uno scenario che è certamente in evoluzione, un interrogativo su come sarà la casa del futuro è posto da Emanuele Coccia, nella convinzione che se la casa del passato è stata una macchina della distinzione funzionale, nel futuro dovrà diventare la disciplina collettiva dell’ibridazione, dalle identità alle culture, immaginando «case capaci di trasformarsi rapidamente come rapidamente può cambiare il clima o il tempo», sostanzialmente il contrario dell’equilibrio perfetto poiché il ritorno del lavoro nelle case, avvenuto nella fase critica della pandemia, va interpretato come un indicatore della fine della modernità intesa come illusione di creare lo spazio del lavoro alternativo alla casa secondo una concezione macchinistica (Coccia, 2021). L’utilizzo degli spazi domestici durante la pandemia si è modificato nella direzione di abitazioni più vive come luoghi di studio, di lavoro, di svago e di socialità, verificando quanto possano essere importanti gli spazi intermedi come balconi, terrazzi, cortili e giardini, rafforzando la necessità di curare la qualità ecologica del nostro abitare (Ronchi, 2021).

reduction of energy consumption will be central.

In housing, these goals could be more effectively achieved through the implementation of light technological and energy retrofit processes rather than deep retrofits, which are more complex, costly and not compatible with the permanence of users inside the dwellings. The implementation methods are based on a few key concepts, such as replacement, removal, relocation and the new installation of systems and components targeted at the reduction of energy needs and efficient use of renewable energy sources. The upgrading action specific to the renovation of existing buildings makes it possible to reorganise new housing functions, reduce the time of upgrading processes and optimise those of production by obtaining “modernised” buildings. The overall goal is, in

each case, the lengthening of the life cycles of the housing stock, with higher levels of efficiency and safety as well as greater energy efficiency and lower building production costs.

Renovating residences requires an awareness of limitations and complexities, as well as the need to implement a “disciplinary pluralism” through multiple, converging contributions that, while maintaining appropriate specialised inputs, are called upon to act simultaneously to provide an answer to the integrated challenges that mark the project in contemporary times. The architectural project must engage with a reality in which the future of the planet is at stake. Edgar Morin illustrates this condition clearly: in the bioecological destiny of the world, we are all involved in a future in gestation, for a regeneration of politics, for a protection of the planet and a humanisation of society (Morin, 2020).

Based on approaching the goal of climate neutrality, which in the context of the PNRR – National Recovery and Resilience Plan – is a reference scenario for research and technology transfer activities, it is possible to circumscribe the cultural and productive milieu of housing renewal based on the innovations introduced by recent design competitions promoted at ministerial level. Focussing on the ecological and digital transition, they are aimed at cultural and operational arrangements based on performance, objectives and goals: in other words, on processes to achieve results and spin-offs rather than just on “project-products”. This change of view needs to be placed within scenarios that do not exclusively address the scale of the building organism but operate in an interscalar key on the building-context system.

Critical issues of liveability must now be considered in light of a broader, longer-term and more complex vision “because the denial of the conditions of inhabitability of the land is even more radical than the dream of globalisation in which the old ruling classes claimed to accommodate modernisation” (Latour and Schultz, 2022). The scale of the building should be related to the scale of the district/ neighbourhood, “where many resource-efficient initiatives for regenerative urban development focus, among others, on eco-districts in cities in Europe and the United States” (Von Weizsacker and Wijkman, 2018). Design and technological innovation intercept several aspects, from urban liveability scenarios to inclusion scenarios, from innovation for self-generation and the storage of energy, from renewable sources to energy communities and the transfor-

La domanda di riqualificazione nasce per abitazioni sempre meno adatte – dal punto di vista tecnologico, impiantistico, prestazionale, di modi d’uso – alle esigenze attuali. Il concetto di riqualificazione sta ampliando la sua visuale per assumere un’estensione più complessa e articolata, con una tematica che investe la questione degli stock abitativi con valore storico-documentativo o con la cultura identitaria del progetto italiano espressione di autorialità. Nel contesto italiano si è in presenza di una poco strutturata condizione delle politiche tecniche per la residenza, priva di una visione programmatica e deficitaria in termini di finanziamenti e continuità degli investimenti. I sistemi normativi sono inadeguati all’evoluzione della domanda e del mercato, con riconosciuti limiti degli strumenti regolativi e delle strutture tecniche di supporto. Gli stessi regolamenti edilizi dovrebbero essere più flessibili rispetto alle tematiche energetiche fino alla scala delle attrezzature e dei servizi.

Le nuove politiche per l’abitazione dovranno prospettare azioni di rinnovo nella programmazione, nell’innovazione progettuale, nei nuovi modelli di produzione, nell’accesso al credito, negli aspetti gestionali e di finanziamento. Il rinnovo della residenza nella sua organizzazione scalare (alloggio – edificio – insediamento) e negli aspetti tecnologici, funzionali e spaziali, rappresenta la risposta alla nuova articolazione della domanda sociale, alle strategie ambientali e di transizione verde, agli aspetti normativo-regolamentari e alle dotazioni di attrezzature e servizi. Numerose esperienze europee tracciano, con elevati criteri di affidabilità, le linee di indirizzo in cui il rinnovo dello stock residenziale si rivela prioritario per ogni azione di rinnovo urbano.

mation of housing and buildings into low-consumption systems.

In a scenario that is certainly evolving, a question about what the house of the future will look like is proposed by Emanuele Coccia. Assuming that if the house of the past was a machine of functional distinction, in the future it will have to become the collective discipline of hybridisation, from identities to cultures, imagining “houses capable of transforming as rapidly as the climate or weather can change”. This is essentially the opposite of perfect equilibrium because the return of working from home, which occurred in the critical phase of the pandemic, should be interpreted as an indicator of the end of modernity understood as an illusion of creating the space of work alternative to the home according to a Mechanistic conception (Coccia, 2021). The use of domestic spaces dur-

ing the pandemic shifted in the direction of more living dwellings becoming places of study, work, leisure and sociability, verifying the importance of intermediate spaces, such as balconies, terraces, courtyards and gardens, and reinforcing the need to care for the ecological quality of our living (Ronchi, 2021).

The demand for renovation arises for dwellings that are less and less suited to current needs in terms of technology, installations, performance and usage patterns. The concept of renovation is broadening its view to take on a more complex and articulated extension, with a theme that concerns the issue of housing stock with a historical-documentary value or with the identity culture of the Italian project expression of authorship. In the Italian context, there is an unstructured condition of technical policies for housing which

REFERENCES

- Coccia, E. (2021), *Filosofia della casa. lo spazio domestico e la felicità*, Einaudi, Torino.
- Gregotti, V. (1984), “Modificazione”, *Casabella*, Vol. 498/499.
- Latour, B. and Schultz, N. (2022), “Appunti sulla nuova classe ecologica”, *MicroMega*, Vol. 3.
- Morin, E. (2020), *Cambiamo strada. Le 15 lezioni del Coronavirus*, Raffaello Cortina Editore, Milano.
- Ronchi, E. (2021), *La sfida della transizione ecologica*, Mondadori, Milano.
- Secchi, B. (1984), “Le condizioni sono cambiate”, *Casabella*, Vol. 498/499.
- Von Weizsacker, E.U. and Wijkman, A. (2018), *Come on. Come fermare la distruzione del pianeta*, Rapporto al Club di Roma, Giunti, Firenze.

are lacking a programmatic vision and inadequate in terms of funding and continuity of investment. Regulation systems are inadequate for the evolution of demand and the market, with recognised limitations of regulatory tools and technical support structures. Building codes should be more flexible on energy issues down to the scale of equipment and services.

New housing policies will have to envisage renewal actions in planning, design innovation, new production models, access to credit, management and financing aspects. The renewal of residences in their scalar organisation (housing – building – settlement) and in their technological, functional and spatial aspects, represents the response to the new articulation of social demand, environmental and green transition strategies, normative-regulatory aspects and equipment and service

supplies. Several European experiences set out high-reliability criteria guidelines where the renewal of the residential stock proves to be a priority for any urban renewal action.