IMPRONTE

ABITARE IL FUTURO



ANNO I - numero 3 | 11/2026

autore:
LAPO SECCIANI - ver.01

SOMMARIO

0.
PREMESSA

1.
ABITARE È TENERE INSIEME
LA CASA DENTRO L'ECOSISTEMA URBANO

2.
LE PERSONE CAMBIANO. COME RISPONDE L'ABITARE
BISOGNI DIFFERENTI E TRASFORMAZIONI LUNGO IL CORSO DELLA VITA

3.
TRASFORMARE IL PATRIMONIO, COSTRUIRE LE POSSIBILITÀ
RECUPERO E NUOVE COSTRUZIONI DENTRO UNA STRATEGIA TERRITORIALE

4.
ACCESSIBILE OGGI, SOSTENIBILE NEL TEMPO
IL COSTO DELL'ABITARE DALL'INGRESSO ALLE TRASFORMAZIONI FUTURE

5.
COSTRUIRE PENSANDO A CIÒ CHE CAMBIERÀ
OFF-SITE SISTEMI A SECCO E MANUTENZIONE COME SCELTE DI PROGETTO

6.
LA BELLEZZA NELLA VITA QUOTIDIANA
QUALITÀ ARCHITETTONICA, SERVIZI E CURA DEI LUOGHI

7.
LE IMPRESE COME PARTE DELLA SOLUZIONE ABITATIVA
INVESTIMENTI, PATRIMONIO E WELFARE ALLA SCALA DEL TERRITORIO

8.
UNA RESPONSABILITÀ CONDIVISA, UNA SPERIMENTAZIONE POSSIBILE
LE CONDIZIONI PER PASSARE DALLA VISIONE ALL'ATTUAZIONE

9.
BIBLIOGRAFIA

0. PREMESSA

Ogni città racconta un'idea di convivenza. La raccontano le distanze tra case e luoghi di lavoro, i servizi, gli spazi pubblici, la natura che attraversa i quartieri. La raccontano anche le difficoltà: trovare un'abitazione compatibile con il proprio reddito, raggiungere una scuola, conservare autonomia mentre si invecchia, affrontare una manutenzione imprevista. È nelle esperienze quotidiane delle persone che le scelte urbanistiche, economiche e progettuali assumono il loro significato.

La riflessione di questo numero di IMPRONTE prende forma a Modena, nel dibattito sulla disponibilità di abitazioni, sul recupero del patrimonio e sulle condizioni per rendere accessibile la casa. Ne emerge una domanda che riguarda anche altri territori: quale città vogliamo rendere possibile attraverso le case che abbiamo, quelle che possiamo recuperare e quelle che sarà necessario realizzare?

La questione dell'abitare attraversa la vita delle persone e il funzionamento del territorio. Il lavoro permette di sostenere il costo di una casa; la disponibilità di una casa può rendere possibile accettare un lavoro. La vicinanza dei servizi incide sul tempo delle famiglie, sulle spese e sull'autonomia di chi fatica a spostarsi. Spazio pubblico, mobilità e condizioni ambientali determinano opportunità di incontro e possibilità d'uso dei luoghi. È attraverso queste relazioni che un territorio può accogliere nuove persone e sostenere chi già lo abita.

Affrontare l'abitare significa quindi assumersi la responsabilità di un ecosistema.

L'alloggio ne costituisce una componente indispensabile, la cui utilità dipende anche dalle connessioni con ciò che lo circonda. Per questo aumentare l'offerta richiede di comprendere quali abitazioni servano, a chi, dove e a quali condizioni. Il patrimonio esistente rappresenta una risorsa da conoscere e attivare, distinguendo la sua consistenza numerica dalla possibilità effettiva di trasformarlo in una risposta adeguata. Ogni intervento, di recupero o di nuova costruzione, dovrebbe essere valutato attraverso la qualità della vita che può sostenere e le risorse necessarie per mantenerla.

Questa responsabilità continua oltre la consegna dell'edificio. L'accessibilità economica si misura ogni mese, nelle bollette e nelle spese condominiali, e quando occorre sostituire un impianto o adattare gli ambienti. Progettare bene significa prevedere anche quei momenti: rendere raggiungibili gli impianti, sostituibili le parti, limitare demolizioni e interferenze con la vita quotidiana. Industrializzazione, sistemi a secco e off-site possono contribuire quando sono scelti in funzione della manutenzione e della capacità dell'edificio di cambiare.

Dentro questa idea di qualità trova posto anche la bellezza. Credo che abitare dignitosamente debba comprendere la possibilità di vivere in luoghi piacevoli, riconoscibili e curati, nei quali luce, proporzioni, materiali e paesaggio siano parte di un progetto attento alle persone. Una responsabilità che riguarda anche gli interventi economicamente accessibili e che richiede coerenza tra architettura, costi di gestione e cura degli spazi. Servizi di prossimità e ambienti condivisi possono arricchire questa esperienza quando rispondono a esigenze reali, rispettano la libertà degli abitanti e possiedono un'organizzazione capace di farli funzionare.

Rendere possibile una simile prospettiva richiede risorse, competenze e investimenti. Le imprese possono assumere un ruolo importante, partecipando al recupero e alla realizzazione di abitazioni, mettendo a disposizione capitale e patrimonio, costruendo collaborazioni di filiera e di distretto. La possibilità di ottenere un rendimento deve essere affrontata come una condizione da verificare insieme all'accessibilità dei canoni, alla durata degli impegni e alla tutela delle persone. È su questo terreno che il welfare abitativo può diventare una componente dello sviluppo territoriale: attraverso un equilibrio nel quale interesse imprenditoriale e beneficio collettivo siano riconoscibili, misurabili e sostenibili.

Questo terzo numero prosegue il percorso dei precedenti IMPRONTE: dall'organizzazione della filiera al progetto, fino alla persona che cerca una casa, vive un quartiere e costruisce relazioni. Ne emerge un modello fondato sulla connessione tra bisogni, patrimonio, servizi e lavoro, sull'accessibilità nel tempo e sulla bellezza. Una responsabilità condivisa deve permettere a queste qualità di durare.

Il coraggio richiamato nel titolo riguarda la disponibilità ad assumere insieme queste responsabilità, costruendo alleanze e accettando che le evidenze possano modificare le soluzioni immaginate. Il futuro dell'abitare prende forma nelle scelte che compiamo oggi e nelle possibilità che lasciamo a chi verrà dopo di noi.

Abitare il futuro significa progettare le condizioni perché le persone possano scegliere un luogo, viverlo bene e continuare a riconoscervi una possibilità per la propria vita.

1.
ABITARE È TENERE INSIEME

il coraggio di abitare il futuro

La giornata di una persona attraversa molti più luoghi di quelli contenuti nella sua abitazione. Comincia in una casa, prosegue lungo una strada, incontra una scuola, un luogo di lavoro, un negozio, un servizio sanitario o qualcuno di cui prendersi cura. Ogni passaggio richiede tempo, risorse e possibilità di movimento. La qualità dell'abitare prende forma in questa successione di esperienze, ben oltre il perimetro domestico.

Quando scegliamo dove vivere, cerchiamo un equilibrio tra prezzo dell'alloggio e distanza dal lavoro, servizi ed esigenze familiari, trasporto pubblico e orari quotidiani. L'equilibrio cambia da persona a persona e può modificarsi anche per chi resta nello stesso luogo. Un quartiere facilmente abitabile con un'automobile può diventare complicato quando non si guida più; una casa compatibile con il reddito può diventare onerosa se impone spostamenti frequenti o servizi privati per compensare quelli mancanti.

La possibilità di abitare un territorio dipende quindi dalle relazioni che quel territorio rende praticabili. La disponibilità di alloggi rimane una condizione essenziale, ma la loro capacità di rispondere ai bisogni deve essere osservata insieme al funzionamento della città. È questa la ragione per cui ritengo necessario affrontare l'abitare come un ecosistema: riconoscere le interdipendenze permette di comprendere dove una soluzione produce benefici e dove rischia di trasferire il problema.

Il rapporto tra casa e mobilità rende particolarmente evidente questo passaggio. Nei documenti del PUMS di Modena che accompagnano l'approvazione del piano nel 2020, la quota degli spostamenti in automobile assunta nel quadro di partenza era pari al 61,5%. È un riferimento storico, che richiede un aggiornamento per descrivere la situazione attuale, ma che mostra quanto la mobilità privata pesasse nello scenario sul quale il piano è stato costruito. Lo stesso Comune presenta il PUMS come uno strumento che coordina trasporti, urbanistica, ambiente, attività economiche e servizi sociali, ponendo tra gli obiettivi accessibilità, qualità della vita ed equità.[1][2]

Per le politiche abitative ne deriva una conseguenza: un canone contenuto va letto insieme alla possibilità di raggiungere il lavoro, alla frequenza dei collegamenti e alla sicurezza dei percorsi. Una famiglia che trovi un'abitazione meno costosa, ma debba acquistare una seconda automobile, potrebbe vedere assorbita una parte del risparmio. L'esempio chiarisce perché il confronto tra abitazioni debba comprendere le condizioni territoriali della scelta.

Un'opportunità professionale interessante può diventare poco praticabile per il costo della casa o la difficoltà di raggiungere la sede. Allo stesso modo, abitazioni lontane dalle opportunità economiche possono essere poco utili ai destinatari. Casa e lavoro richiedono una lettura congiunta dei bacini di spostamento e delle relazioni tra comuni, quartieri e poli produttivi. La scala del quartiere mostra la vita quotidiana; quella territoriale ne chiarisce le connessioni più ampie.

In questa prospettiva cambia anche il significato della capacità attrattiva. Un territorio attrattivo offre condizioni nelle quali le persone possono immaginare una permanenza, costruire relazioni e affrontare i cambiamenti della propria vita. È una qualità che deve riguardare anche chi già vi abita. Il miglioramento dei luoghi, se accompagnato da costi che ne rendono difficile la permanenza, può infatti entrare in tensione con l'obiettivo dell'inclusione. Per questo propongo di valutare l'attrattività insieme alla possibilità di restare: accogliere nuove persone e conservare opportunità per gli abitanti presenti sono responsabilità da tenere nello stesso campo di osservazione.

La prossimità dei servizi contribuisce a questo equilibrio, ma richiede una definizione concreta. La presenza di una scuola, di un ambulatorio o di una fermata sulla mappa fornisce una prima informazione; per comprenderne l'accessibilità occorre conoscere i percorsi, le barriere, gli orari e la capacità del servizio di rispondere alla domanda. Una distanza breve può essere difficile da superare con un passeggino o con una limitazione motoria. Una linea di trasporto può collegare due luoghi senza essere utilizzabile nell'orario di un turno di lavoro. L'accessibilità si misura quindi attraverso ciò che le persone riescono effettivamente a fare.

Abitare bene richiede compatibilità tra i tempi della città e quelli della vita. Gli orari dei servizi, delle attività e degli spostamenti contano quanto la loro distribuzione nello spazio. Un quartiere va quindi osservato lungo la giornata e la settimana: quali funzioni offre, quando, per chi e a quali condizioni. Può essere ben servito in alcune ore e poco accessibile in altre.

La dimensione temporale riguarda anche il patrimonio comune. Una scuola, una biblioteca o un impianto sportivo possono essere valutati per la possibilità di accogliere ulteriori attività in orari compatibili, quando sicurezza, responsabilità e gestione lo consentono. Aumentare l'utilità degli spazi esistenti richiede un progetto organizzativo: accessi, personale, pulizia, manutenzione e copertura dei costi. È una possibilità da esplorare

[segue...]

attraverso le esigenze del quartiere, evitando di considerare ogni periodo di chiusura come uno spreco o ogni condivisione come un beneficio già acquisito.
Anche la natura partecipa al funzionamento di questo ecosistema. La possibilità di percorrere una strada durante una giornata calda, fermarsi in uno spazio ombreggiato o utilizzare un giardino dipende dalle condizioni ambientali che il progetto contribuisce a creare. Il valore del singolo intervento va quindi compreso attraverso le relazioni con il contesto. Un contributo scientifico pubblicato nel 2026, basato su revisione della letteratura e dati raccolti a Melbourne, Monaco di Baviera e Hong Kong, evidenzia che gli effetti della vegetazione sul comfort termico dipendono dal clima, dalla forma urbana, dalla struttura delle piante e dalla loro disposizione. Nei contesti stradali i risultati sono più variabili, anche per l'interazione con ventilazione e configurazione degli edifici.[3]
Un altro studio, condotto in sedici piazze di Monaco durante l'estate del 2022 e pubblicato nel 2025, ha rilevato benefici differenti in relazione alla composizione e alla complessità della vegetazione. Gli autori sottolineano anche la necessità di verificarne la trasferibilità a contesti climatici diversi.[4] Sono evidenze che suggeriscono un criterio progettuale preciso: definire gli interventi attraverso le condizioni del luogo e le prestazioni desiderate. Il numero degli alberi o la superficie verde costituiscono informazioni necessarie, da integrare con la qualità dell'ombra, la disponibilità di suolo, la gestione dell'acqua, la ventilazione e la continuità degli habitat.
Considerare permeabilità e biodiversità come componenti strutturali significa includerle nelle decisioni iniziali e nelle responsabilità successive. La scelta delle specie, le condizioni di crescita, gli spazi destinati alle radici e la manutenzione contribuiscono alla possibilità che il sistema naturale continui a svolgere le funzioni attese. La dimensione ambientale incontra così quella sociale: un percorso confortevole può offrire migliori condizioni per raggiungere un servizio; uno spazio esterno utilizzabile può ampliare le possibilità di incontro. Il progetto deve predisporre queste opportunità e verificarne gli effetti attraverso l'uso reale.
Una lettura territoriale dell'abitare richiede di mettere in relazione informazioni che spesso appartengono a strumenti differenti: distribuzione delle abitazioni e dei luoghi di lavoro, rete dei servizi, collegamenti, orari, condizioni ambientali e caratteristiche degli spazi pubblici. Sovrapporre queste letture permette di comprendere dove un intervento abitativo possa rafforzare connessioni già presenti, dove richieda nuovi servizi e dove trovi ostacoli difficili da compensare. È attraverso questa conoscenza che la visione dell'ecosistema diventa un criterio per le scelte urbane.

Propongo quindi che ogni trasformazione venga interrogata anche per ciò che rende possibile fuori dal proprio perimetro. Quali attività diventano raggiungibili? Quali spostamenti possono essere semplificati? Quali servizi ricevono nuova domanda e quali rischiano di risultare insufficienti? Come cambia la fruibilità degli spazi nelle diverse ore e stagioni? Chi beneficia del miglioramento e chi incontra nuovi ostacoli? Sono domande che permettono di collegare il risultato edilizio alla responsabilità territoriale.
Tenere insieme significa organizzare queste relazioni e riconoscere che la qualità di una parte dipende anche dalle altre. L'abitare diventa così un criterio attraverso il quale leggere il funzionamento della città e orientarne le trasformazioni. Per applicarlo, però, occorre compiere un passaggio ulteriore: comprendere come persone differenti vivano quelle stesse relazioni, quali risorse possiedano e quali esigenze chiedano al territorio di riconoscere.
La domanda su come rendere abitabile un luogo conduce alla domanda su chi dovrà poterlo abitare, oggi e nel tempo.



2.
LE PERSONE CAMBIANO. COME RISPONDE L'ABITARE

bisogni differenti e trasformazioni lungo il corso della vita

Una casa può rimanere nello stesso luogo per decenni, mentre la vita di chi la abita cambia più volte. Si comincia a lavorare, si costruisce una relazione, arrivano figli, si attraversa una separazione, si accoglie un familiare, si affronta una difficoltà economica o una progressiva perdita di autonomia. Anche le abitudini cambiano: un'attività professionale entra nello spazio domestico, una stanza assume una funzione diversa, un servizio prima marginale diventa indispensabile. Ogni passaggio modifica il rapporto con l'abitazione e con il territorio che la circonda.

È dentro questa relazione tra permanenza dei luoghi e trasformazione delle vite che si colloca una delle questioni fondamentali dell'abitare contemporaneo. La capacità degli edifici di accompagnare il cambiamento acquista significato attraverso le persone: quali esigenze dobbiamo comprendere affinché tale capacità produca possibilità concrete di vita?

I dati sulle famiglie offrono un primo elemento di lettura. Secondo ISTAT, nel biennio 2024–2025 le famiglie italiane sono 26,6 milioni e quelle composte da una sola persona rappresentano il 37,1% del totale, rispetto al 25,9% di vent'anni prima. Nello stesso periodo la dimensione media familiare è scesa da 2,6 a 2,2 componenti.[1] Sono trasformazioni che invitano a riconsiderare il rapporto tra popolazione, famiglie e abitazioni: il numero delle persone, da solo, non descrive come esse si distribuiscano nei luoghi di vita.

Anche Modena rende visibile questa evoluzione. La tavola comunale sulle famiglie residenti registra, al 31 dicembre 2025, 85.361 famiglie, delle quali 35.932 composte da una sola persona: il 42,09%. Nella serie pubblicata dal Comune, che affianca i censimenti storici al dato di fine 2025, la quota delle famiglie unipersonali era pari al 29,41% nel 2001 e al 36,45% nel 2011.[2] Questi numeri descrivono una trasformazione della struttura familiare; per comprenderne le conseguenze abitative occorre poi conoscere età, condizioni economiche, patrimonio occupato e preferenze delle persone interessate.

Una popolazione numericamente stabile può esprimere bisogni abitativi profondamente diversi. Se cambiano le modalità di convivenza, può cambiare anche il numero delle abitazioni necessarie. Se mutano l'età, il lavoro o le condizioni di autonomia, cambiano le caratteristiche richieste agli spazi e ai servizi. La relazione tra demografia e domanda abitativa deve quindi essere ricostruita attraverso più dimensioni, evitando di ricavare il fabbisogno dalla semplice corrispondenza tra abitanti e alloggi.

Le previsioni aiutano a interrogare anche il futuro. Nello scenario mediano ISTAT con base al primo gennaio 2025, la quota delle famiglie unipersonali raggiungerebbe il 42% nel 2050, con una crescente presenza di persone anziane che vivono sole. Si tratta di una proiezione fondata su ipotesi demografiche, soggetta a incertezza, e non di un risultato già acquisito.[3] Per il progetto rappresenta un invito a predisporre possibilità: realizzare oggi luoghi capaci di accogliere condizioni differenti, mantenendo aperta la capacità di adattamento.

La categoria statistica, tuttavia, costituisce soltanto l'inizio della comprensione. Due persone che vivono sole possono cercare soluzioni molto diverse. Una può desiderare un'abitazione raccolta e vicina al lavoro; un'altra può avere bisogno di ospitare periodicamente i figli, accogliere un familiare o disporre di un ambiente professionale. Una persona anziana può voler conservare la propria casa e la rete di vicinato, mentre un'altra può preferire trasferirsi in un luogo più accessibile e semplice da gestire. La dimensione familiare fornisce un'informazione importante, da collegare alle condizioni effettive di vita.

L'aumento delle famiglie unipersonali non implica quindi che servano soltanto case più piccole. Superficie, distribuzione, accessibilità e localizzazione vanno considerate insieme. Anche nuclei dello stesso numero di componenti possono avere esigenze diverse, per età, attività, risorse o necessità di assistenza. Il progetto acquista precisione quando legge queste differenze.

La comprensione della domanda richiede inoltre di distinguere chi risiede nel territorio da chi lo abita per periodi limitati. Studenti fuori sede, lavoratori in trasferimento, persone impegnate in incarichi temporanei o familiari che accompagnano un percorso di cura possono cercare una sistemazione senza risultare residenti nel comune interessato. Le loro esigenze devono essere rilevate attraverso fonti appropriate, evitando di sommare automaticamente studenti, lavoratori e residenti come se fossero popolazioni sempre separate: una stessa persona può appartenere a più insiemi.

Anche la temporaneità ha caratteristiche diverse. Può riguardare poche settimane, un anno di studio, una fase professionale o un periodo di transizione familiare. Comprendere la durata attesa, il grado di certezza e la possibilità di permanenza aiuta a

[segue...]

definire quale stabilità abitativa sia necessaria. Una soluzione temporanea deve comunque consentire riposo, intimità, gestione della quotidianità e relazioni con il territorio.
La domanda abitativa nasce dall'incontro tra bisogni, risorse e possibilità di scelta. Contano il reddito e la sua continuità, i risparmi, le garanzie richieste e il sostegno familiare. Si può avere capacità di spesa e incontrare ostacoli nell'accesso; si può possedere una casa e non riuscire più a gestirla. La distinzione tra chi ha un'abitazione e chi la cerca non esaurisce queste condizioni.
Va distinto ciò che le persone desiderano da ciò che accettano perché disponibile. Condividere un appartamento può essere una preferenza o una necessità economica; restare nella casa familiare può dare soddisfazione o comportare una rinuncia all'autonomia. Conoscere le aspirazioni aiuta a capire quanto una sistemazione corrisponda a una scelta e quanto all'assenza di alternative.
L'autonomia costituisce, a mio avviso, uno dei criteri attraverso cui affrontare questa lettura. Riguarda la possibilità di entrare e muoversi nella propria casa, utilizzare gli ambienti, gestire le attività quotidiane e raggiungere ciò di cui si ha bisogno. Comprende anche la libertà di decidere come organizzare il proprio tempo e quali relazioni coltivare. L'accessibilità degli spazi sostiene questa libertà e assume significati differenti durante la vita, dalle esigenze di un bambino a quelle di una persona con una limitazione temporanea o permanente.
Nello spazio domestico si svolge inoltre un lavoro quotidiano di cura: preparare i pasti, pulire, lavare, assistere, organizzare materiali e attività. Considerarlo nel progetto significa riconoscere il tempo e l'impegno necessari a far funzionare una casa. A queste attività può affiancarsi il lavoro professionale, che richiede condizioni di concentrazione, riservatezza e compatibilità con gli altri usi. La distribuzione degli ambienti incide così sulla possibilità di svolgere attività diverse senza imporre interferenze continue.
Intimità e relazione devono trovare entrambe spazio in questa prospettiva. Poter incontrare altre persone è un'opportunità; poter scegliere quando ritirarsi è una condizione altrettanto importante. Gli spazi condivisi possono ampliare le possibilità dell'abitare quando rispondono a esigenze riconosciute e rispettano confini chiari. La condivisione richiede quindi di conoscere quali funzioni le persone desiderino mettere in comune, con chi, a quali costi e con quale libertà di utilizzo.
Comprendere la domanda significa collegare i dati sulle famiglie a redditi, sistemazioni attuali, localizzazione e durata dei bisogni. Questa lettura permette di distinguere la carenza di alloggi dalla distanza tra l'offerta disponibile e le caratteristiche necessarie, preservando autonomia e libertà di scelta.
Da questa lettura deriva un orientamento progettuale: offrire una pluralità di soluzioni e permettere alle persone di attraversare i cambiamenti con minori ostacoli. L'adattamento può avvenire dentro l'abitazione, attraverso i servizi disponibili o mediante la possibilità di trovare un'altra casa nello stesso contesto di relazioni. Conservare libertà nel tempo richiede di lavorare su queste diverse possibilità, riconoscendo anche quando un edificio non possa essere trasformato in modo adeguato.
Comprendere i bisogni diventa così il presupposto per valutare le risorse immobiliari. La consistenza del patrimonio acquista significato quando sappiamo quali condizioni di vita debba sostenere e quali trasformazioni possa realisticamente accogliere.
La domanda successiva è quindi quali edifici, in quali luoghi e attraverso quali interventi possano diventare risposte effettive alle vite che abbiamo imparato a conoscere.





3. TRASFORMARE IL PATRIMONIO, COSTRUIRE LE POSSIBILITÀ

recupero e nuove costruzioni dentro una strategia territoriale

Conoscere i bisogni delle persone modifica il modo in cui osserviamo gli edifici. Un appartamento, un ufficio inutilizzato o un'area dismessa diventano risorse da valutare attraverso le possibilità che possono offrire: quali esigenze riescono ad accogliere, con quali trasformazioni, entro quali tempi e a quali condizioni economiche. È in questo passaggio che la consistenza del patrimonio incontra la responsabilità del progetto.

Il dibattito sulla casa richiama spesso una contraddizione: esistono abitazioni che risultano non occupate mentre molte persone incontrano difficoltà a trovare una sistemazione. È una questione importante, che richiede però di comprendere che cosa misurino i numeri utilizzati. Secondo ISTAT, nel 2023 il patrimonio abitativo italiano superava i 35,6 milioni di unità; circa 9,5 milioni rientravano nella categoria delle abitazioni non occupate, che comprende anche quelle utilizzate da persone non residenti.[1] La definizione statistica raccoglie quindi condizioni differenti e non misura direttamente gli immobili vuoti disponibili per una nuova locazione.

Un'abitazione censita appartiene al patrimonio rilevato; una non occupata da residenti può essere usata da altre persone. Definirla inutilizzata richiede di accertarne l'assenza d'uso secondo periodi e criteri espliciti. La disponibilità dipende dalla proprietà, dai diritti esistenti e dalla volontà di offrirla. La recuperabilità riguarda invece la possibilità tecnica, urbanistica ed economica di adeguarla alla funzione prevista. Sono condizioni collegate, ma differenti.

Tra il patrimonio esistente e le case attivabili c'è un processo da organizzare. Lavori da finanziare, situazioni proprietarie irrisolte, localizzazioni lontane dalla domanda, distribuzioni inadatte e aspettative economiche incompatibili con i canoni sostenibili richiedono strumenti e tempi diversi.

Anche il confronto tra famiglie e abitazioni richiede cautela. Più famiglie possono condividere un

[segue...]



alloggio; alcune case ospitano persone temporaneamente presenti, altre sono indisponibili. Anni e perimetri differenti rendono inoltre i dati poco confrontabili. La sottrazione tra grandezze aggregate non misura l'offerta immediatamente mobilitabile.
La costruzione dell'offerta richiede di passare dalle informazioni sul patrimonio alla conoscenza degli immobili effettivamente candidabili. Per ciascuno occorre comprendere dove si trovi, quali caratteristiche possieda, chi possa renderlo disponibile, quali interventi richieda e a quali bisogni possa rispondere. È in questo passaggio che la consistenza statistica del patrimonio si traduce in possibilità abitative concrete.
Il recupero è la priorità che sostengo. Permette di restituire utilità a risorse già presenti nel territorio o migliorare edifici che rispondono con difficoltà alle esigenze attuali. La scelta deve confrontarsi con qualità abitativa ottenibile, sicurezza, costi e condizioni ambientali.
La conversione degli uffici rende evidente questa necessità. La disponibilità di una superficie libera costituisce soltanto il primo elemento. La profondità del corpo di fabbrica, la posizione delle aperture, l'accesso alla luce naturale, l'organizzazione dei collegamenti e degli impianti possono favorire oppure limitare la trasformazione. Occorre verificare quali abitazioni sia possibile ricavare, come renderle accessibili e quali adeguamenti richiedano struttura, involucro e sicurezza. La valutazione deve riguardare anche il contesto: servizi, mobilità, rumore e compatibilità con le attività circostanti.
L'obiettivo del progetto dovrebbe essere ottenere abitazioni adeguate, evitando che la sola possibilità di suddividere una superficie prevalga sulla qualità degli ambienti. Un edificio può consentire una trasformazione parziale, una combinazione di funzioni o un numero di alloggi inferiore alle aspettative iniziali. Riconoscere questi limiti permette di costruire scenari credibili e di valutare l'investimento sul risultato effettivamente realizzabile.
A Modena esiste un'iniziativa concreta che affronta una parte di questo percorso. Nel novembre 2025 il Comune ha pubblicato un avviso per raccogliere manifestazioni di interesse alla trasformazione temporanea di uffici sfitti in residenze, attraverso un albo e successive verifiche di idoneità. L'impostazione annunciata prevede il coinvolgimento di Agenzia Casa e convenzioni per l'uso temporaneo degli immobili.[2] Il valore dell'esperienza, ai fini di questa riflessione, consiste nel collegare disponibilità della proprietà, valutazione dell'immobile e gestione abitativa. L'avvio della procedura va tenuto distinto dal numero degli alloggi che saranno concretamente attivati.
La rigenerazione richiede quindi di progettare anche le condizioni che permettono agli spazi di tornare utili. Può essere letta attraverso tre dimensioni: fisica, funzionale e temporale.[4] La prima riguarda gli interventi sull'edificio, sulle sue condizioni e sulle prestazioni. La seconda considera la possibilità di attribuire agli spazi usi differenti, quando compatibili. La terza interroga l'utilità che alcuni luoghi possono offrire in momenti diversi della giornata, della settimana o dell'anno.
Queste dimensioni possono concorrere alla qualità di un programma dell'abitare. Recuperare un edificio residenziale riguarda direttamente la disponibilità e l'adeguatezza degli alloggi; riutilizzare uno spazio vicino per un servizio può migliorare le condizioni nelle quali quegli alloggi vengono vissuti. Rendere una biblioteca o un'attrezzatura collettiva utilizzabile in ulteriori fasce orarie può ampliare le opportunità del quartiere, quando esistano domanda, compatibilità e risorse per farlo.
La dimensione temporale riguarda spazi e funzioni condivisibili, nel rispetto delle attività principali. Servono accessi, personale e copertura dei costi. La chiusura di un luogo suggerisce una domanda sulla sua utilità potenziale, senza dimostrare che debba essere usato di più. La casa privata conserva la propria funzione di intimità e disponibilità per chi la

[segue...]



abita.
Dentro questa lettura trovano posto anche gli usi temporanei. Possono offrire risposte quando caratteristiche dell'immobile, durata della disponibilità e lavori necessari sono coerenti. Devono però essere valutati rispetto al bisogno che intendono affrontare: per chi cerca stabilità, la durata della soluzione e le condizioni alla scadenza sono elementi sostanziali. La temporaneità acquista valore quando il suo orizzonte è chiaro e compatibile con l'investimento e con le esigenze degli abitanti.
Il quadro urbanistico partecipa a queste valutazioni fin dall'inizio. A Modena il PUG, in vigore dal 2 agosto 2023, comprende una strategia per la qualità urbana ed ecologico-ambientale, la disciplina degli interventi, vincoli e tutele. Nel luglio 2026 il Comune ha inoltre approvato nuove linee guida per valutare proposte di edilizia residenziale sociale negli interventi complessi di rigenerazione.[3] Gli strumenti delineano il contesto entro il quale verificare le singole operazioni; la disponibilità di un immobile richiede comunque un esame delle condizioni applicabili al caso concreto.
Anche la nuova costruzione va motivata rispetto al fabbisogno, alle alternative praticabili e agli effetti territoriali. Quale risposta aggiunge? Perché il patrimonio attivabile non riesce a offrirla? Il confronto deve includere consumo di suolo, infrastrutture, servizi e gestione futura.
Recupero e nuova costruzione richiedono scenari omogenei per destinatari, prestazioni, localizzazione e durata. Il confronto economico comprende acquisizione, lavori, finanziamento e gestione. Quello ambientale include materiali conservati o sostituiti, demolizioni e prestazioni d'uso, entro un perimetro esplicito. Sul piano sociale contano disagi, interruzioni e continuità delle relazioni con il quartiere.
Anche il tempo è una risorsa della trasformazione. Un immobile disponibile può richiedere un percorso lungo prima di essere abitabile; un intervento apparentemente rapido può incontrare difficoltà autorizzative, finanziarie o organizzative. Le decisioni dovrebbero quindi rendere espliciti i tempi stimati, le incertezze e le condizioni necessarie per procedere. Una strategia territoriale può coordinare risposte con orizzonti differenti, verificandone il contributo complessivo.
Propongo una ricognizione del patrimonio mobilitabile che colleghi ogni immobile a un bisogno e a una prima valutazione di disponibilità, compatibilità, costi e tempi. Gli approfondimenti permetterebbero di distinguere interventi attivabili, condizioni ancora mancanti e soluzioni inadeguate. Criteri trasparenti renderebbero comprensibili anche le esclusioni.
La risorsa abitativa prende forma quando un immobile disponibile incontra un bisogno e un progetto capace di sostenerne la trasformazione. È questo il passaggio attraverso il quale il patrimonio può diventare una possibilità concreta per le persone e per il territorio.
Rendere abitabile un edificio costituisce però soltanto l'inizio della responsabilità. La casa ottenuta dovrà continuare a essere accessibile, gestibile e utile durante la propria vita. Occorre quindi spostare lo sguardo oltre l'acquisizione e il cantiere, verso i costi e le condizioni che permetteranno alle persone di continuare ad abitarla.
Un immobile attivabile diventa una risposta duratura quando possiamo sostenere anche ciò che accadrà dopo la consegna.

2. ACCESSIBILE OGGI, SOSTENIBILE NEL TEMPO

il costo dell'abitare dall'ingresso alle trasformazioni future

Entrare in una casa significa assumere impegni che durano nel tempo. Prezzo di acquisto, anticipo, canone o rata del mutuo sono subito visibili. Bollette, condominio e manutenzione si misurano nella quotidianità. Altri costi emergono quando cambiano le esigenze familiari, occorre adattare gli ambienti o affrontare un guasto mentre si continua ad abitare.

Una casa raggiungibile all'ingresso può diventare difficile da gestire negli anni. Valutarne l'accessibilità significa rendere visibili spese prevedibili, responsabilità e margini per affrontare l'incertezza.

Anche gli indicatori statistici riconoscono che il costo dell'abitare comprende più del solo canone. Eurostat definisce il sovraccarico dei costi abitativi attraverso la quota di popolazione che vive in famiglie nelle quali tali costi superano il 40% del reddito disponibile, secondo le specifiche convenzioni dell'indicatore. Nel calcolo rientrano, tra le altre voci, utenze, servizi obbligatori, manutenzioni ordinarie e riparazioni; per i proprietari vengono considerati gli interessi sul mutuo, mentre per gli inquilini viene incluso l'affitto.[1]

Questo riferimento permette confronti tra condizioni abitative, ma non rappresenta una soglia capace di stabilire da sola quanto una singola famiglia possa sostenere. A parità di incidenza percentuale, redditi differenti lasciano risorse molto diverse per alimentazione, mobilità, salute, istruzione e cura. La composizione familiare e la continuità delle entrate modificano ulteriormente l'equilibrio. La valutazione dell'accessibilità richiede quindi di osservare anche ciò che rimane disponibile dopo aver sostenuto le spese della casa.

Una casa è economicamente accessibile quando il suo costo può convivere con le altre necessità della vita e con un ragionevole margine per affrontarne i cambiamenti.

L'impegno economico cambia nelle diverse fasi. All'ingresso può comprendere anticipo, imposte, spese professionali, trasloco, arredi e garanzie. Durante l'uso si aggiungono canone o servizio del mutuo, utenze, condominio e servizi. Manutenzioni e sostituzioni hanno scadenze e possibilità di previsione differenti.

Va distinto l'esborso dal costo economico. L'intera rata del mutuo incide sulla liquidità, anche se capitale e interessi hanno natura diversa. Un deposito cauzionale richiede denaro subito, ma è in linea di principio recuperabile. Nel confronto tra acquisto e locazione vanno quindi considerati patrimonio acquisito, debito residuo e somme recuperabili. Il bilancio dei pagamenti e la valutazione economica rispondono a domande differenti.

Un costo condominiale può includere utenze già conteggiate; un servizio può essere compreso nel canone o addebitato a parte. Per confrontare due soluzioni bisogna chiarire importi, consumi ipotizzati e prestazioni offerte, evitando sovrapposizioni.

Possiamo osservare il principio attraverso una simulazione elementare. Immaginiamo due abitazioni in locazione, comparabili per adeguatezza ai bisogni, localizzazione e comfort, utilizzate dallo stesso nucleo familiare. Gli importi seguenti sono ipotesi illustrative, senza valore di stima del mercato modenese; energia e oneri condominiali sono considerati separati, senza sovrapposizioni.

spesa mensile ipotizzata	*abitazione A*	*abitazione B*
canone	600 €	650 €
energia	140 €	80 €
condominio e servizi considerati	100 €	80 €
totale delle voci considerate	**840 €**	**810 €**

Nelle ipotesi assunte, la casa con il canone più alto costa complessivamente 30 euro in meno al mese: 1.800 euro in cinque anni, a importi invariati. Restano esclusi ingresso, manutenzioni a carico dell'abitante e altre spese o variazioni. L'esempio mostra perché l'affitto vada letto insieme ai costi d'uso.

Allungando l'orizzonte, la valutazione deve includere componenti che richiedono interventi periodici. La metodologia del costo nel ciclo di vita offre un riferimento utile. La Commissione europea invita a considerare, accanto all'investimento iniziale, funzionamento, manutenzione e fine vita. Il quadro europeo Level(s), dedicato agli edifici, approfondisce il rapporto tra costi iniziali, spese d'uso e sostituzioni, riconoscendo l'utilità dei piani manutentivi anche per proprietari, gestori e occupanti.[2][3]

Applicare questa prospettiva all'abitare significa

[segue...]

conoscere quali parti richiederanno attenzione, con quale frequenza e con quali conseguenze economiche. Una manutenzione programmata, una riparazione e una sostituzione completa producono impegni differenti. La loro previsione deve basarsi sulle caratteristiche dei componenti, sulle condizioni di utilizzo e sulle informazioni disponibili, prevedendo aggiornamenti quando l'esperienza dell'edificio fornisce dati più precisi.
La manutenzione fa parte dell'accessibilità. Le spese possono arrivare in modo discontinuo, mentre i redditi hanno un ritmo mensile: dopo anni poco onerosi può presentarsi un esborso concentrato. Programmare gli interventi e predisporre riserve coerenti riduce l'esposizione alle richieste improvvise.
Accantonare denaro prepara un pagamento futuro: nel bilancio economico, la riserva e la spesa che finanzia non vanno sommate come costi distinti. Per l'abitante devono essere chiari anche custodia, destinazione e rendicontazione delle risorse.



Proprietario, gestore e abitante hanno ruoli differenti, definiti da norme e contratti. Il quadro dei costi dovrebbe chiarire chi sostiene ogni voce, chi decide e attiva gli interventi, come vengono comunicati. Un onere poco comprensibile all'ingresso può diventare un problema quando si presenta la necessità.
Manutenzione coordinata, assistenza e spazi comuni possono offrire utilità, ma hanno costi. Il canone va valutato insieme agli oneri obbligatori e alle regole di aggiornamento. Dove il modello gestionale lo consente, poter scegliere alcuni servizi rende più chiaro il rapporto tra esigenze e spesa.
Gli interventi comprendono anche un costo che le fatture descrivono solo in parte: il disagio. Giorni senza acqua calda, stanze inutilizzabili, rumore, polvere o trasferimenti temporanei hanno conseguenze diverse per chi lavora in casa, assiste un familiare o ha difficoltà a spostarsi.
Questi effetti possono essere documentati senza attribuire loro valori monetari arbitrari. Ore di interruzione dei servizi, giorni di indisponibilità delle stanze, necessità di lasciare l'alloggio e tempi richiesti per organizzare l'intervento sono informazioni utili. Le spese effettivamente sostenute per una sistemazione alternativa possono essere registrate come esborsi; il disagio residuo richiede invece una descrizione capace di riconoscere l'esperienza degli abitanti.
Anche le trasformazioni familiari devono trovare posto nella valutazione. Una soluzione adeguata oggi potrebbe richiedere domani un adattamento o un trasferimento. Comprendere queste possibilità aiuta a esaminare i costi che derivano dalla rigidità dell'offerta: lavori invasivi, difficoltà a riorganizzare gli ambienti o necessità di cercare un'altra abitazione. Il progetto può predisporre margini di cambiamento; l'analisi economica deve rendere visibile il loro contributo nelle condizioni considerate.
Nei confronti pluriennali vanno dichiarati orizzonte, anno dei prezzi e ipotesi, trattando coerentemente inflazione e attualizzazione. Conta anche la sequenza delle uscite: un costo complessivo favorevole può nascondere scadenze insostenibili per la famiglia. Le stime devono distinguere costi documentati, ipotesi e imprevisti.
Propongo che ogni intervento sia accompagnato da un quadro comprensibile e aggiornabile dei costi attesi: spese iniziali e ricorrenti, manutenzioni, responsabilità e incertezze. Il confronto con consumi e fatture effettive permetterebbe di correggere le previsioni.
L'accessibilità diventerebbe così una qualità da seguire nel tempo, assumendo responsabilità anche per l'equilibrio economico e quotidiano dopo la consegna.
Perché questo equilibrio possa durare, manutenzione e trasformazione devono essere considerate mentre si decide come costruire. È nelle scelte iniziali sugli spazi, sui componenti e

[segue...]

sulla loro accessibilità che prende forma una parte importante dei costi e dei disagi futuri.



5.
COSTRUIRE PENSANDO A CIÒ CHE CAMBIERÀ

off-site sistemi a secco e manutenzione come scelte di progetto

Ogni edificio contiene parti destinate ad attraversare il tempo in modi differenti. La struttura, le facciate, gli impianti, le finiture e la distribuzione degli ambienti rispondono a esigenze diverse e richiedono interventi con frequenze differenti. Durante la vita di una casa sarà necessario riparare, sostituire, aggiornare e, in alcuni casi, modificare gli spazi. Il modo in cui queste operazioni potranno avvenire dipende anche dalle decisioni prese prima della costruzione.

Nel capitolo precedente abbiamo osservato quanto tali interventi incidano sul costo dell'abitare e sulla quotidianità delle persone. La domanda progettuale che ne deriva è concreta: come possiamo rendere raggiungibile ciò che richiederà manutenzione, sostituibile ciò che si consumerà e modificabile ciò che dovrà accompagnare nuove esigenze? Affrontarla significa includere nel progetto anche le condizioni nelle quali altri professionisti, imprese e abitanti dovranno intervenire in futuro.

La qualità costruttiva comprende la possibilità di mantenere e trasformare un edificio senza compromettere inutilmente ciò che continua a funzionare. È una responsabilità che collega durabilità, accessibilità dei componenti e organizzazione degli interventi. Un elemento destinato a essere sostituito deve poter essere raggiunto; una connessione deve poter essere compresa; una trasformazione deve rispettare le prestazioni dell'insieme.

Il quadro europeo Level(s) offre un riferimento per questa prospettiva. L'indicatore dedicato all'adattabilità considera le caratteristiche spaziali, strutturali e impiantistiche che possono facilitare la risposta a nuove esigenze. Per gli edifici residenziali, il metodo richiama esplicitamente la possibilità di accompagnare cambiamenti personali e familiari. Un ulteriore indicatore affronta la progettazione per lo smontaggio, il riuso e il recupero dei componenti.[1][2] Questi strumenti permettono di portare nel confronto progettuale qualità che richiedono verifiche specifiche, oltre alla valutazione della configurazione iniziale.

Dentro questa impostazione possono assumere un ruolo importante industrializzazione, produzione off-site e sistemi a secco. Per comprenderne il contributo occorre però distinguere concetti spesso utilizzati come equivalenti. La produzione off-site riguarda la realizzazione di componenti o parti dell'edificio fuori dal cantiere, per il successivo trasporto e montaggio. La modularità riguarda l'organizzazione attraverso elementi e interfacce coordinati. La reversibilità esprime la possibilità di disfare un assemblaggio o una trasformazione secondo condizioni definite. La manutenibilità riguarda la facilità con cui il sistema può essere conservato o riportato alle prestazioni richieste.

Queste caratteristiche possono rafforzarsi, ma non coincidono. Un componente prodotto in stabilimento può essere difficile da rimuovere; aprire una parete a secco può richiedere di sostituirne le finiture; connessioni modulari possono restare inaccessibili. Il risultato dipende dai dettagli e dal funzionamento del sistema.

L'off-site offre la possibilità di organizzare lavorazioni, assemblaggi e controlli in un ambiente produttivo dedicato. Per tradurre questa opportunità in qualità occorre coordinare tempestivamente progetto, produzione, trasporto e installazione. La ricerca sulla costruzione modulare volumetrica pubblicata dal governo britannico nel 2024 sottolinea l'importanza della pianificazione iniziale, del coinvolgimento della filiera e dei controlli nelle diverse fasi. Lo stesso rapporto evidenzia la scarsità di evidenze su alcuni aspetti della manutenzione durante l'uso e richiama la necessità di informazioni e competenze adeguate.[3] Il suo ambito riguarda una specifica forma di costruzione off-site: le osservazioni vanno quindi utilizzate rispettandone il perimetro.

Propongo di orientare queste capacità produttive anche agli interventi successivi. La precisione dell'assemblaggio acquista valore nel tempo se permette di riconoscere, raggiungere e sostituire le parti. Il progetto deve prevedere spazi di lavoro, strumenti e accessi necessari.

Separare componenti con durate differenti significa evitare che la necessità di intervenire su una parte trascini nella sostituzione altre parti ancora utili. Questo principio riguarda il rapporto tra struttura e impianti, tra supporti e finiture, tra distribuzione interna e funzioni degli ambienti. Richiede di comprendere quali elementi debbano mantenere continuità e quali possano essere modificati, predisponendo connessioni coerenti con questa distinzione.

La progettazione degli impianti rende immediatamente leggibile il tema. Sapere dove passa una tubazione è utile; poterla raggiungere attraverso un accesso previsto cambia le condizioni dell'intervento. Occorre considerare ispezionabilità, possibilità di isolamento del tratto interessato e spazio per rimuovere e installare il componente. Anche il percorso di sostituzione conta: un'apparecchiatura deve poter attraversare porte,

[segue...]

corridoi o accessi tecnici senza richiedere modifiche sproporzionate.
I sistemi a secco possono contribuire a questa organizzazione attraverso intercapedini, elementi ispezionabili e assemblaggi progettati per interventi circoscritti. La loro utilità deve essere valutata rispetto alla configurazione effettiva. La possibilità di aprire una partizione non autorizza a modificarla liberamente: stratigrafie, fissaggi, giunti e attraversamenti partecipano alle prestazioni acustiche, alla sicurezza antincendio e alla stabilità del sistema. Ogni intervento deve conservarle o ripristinarle secondo le verifiche necessarie.
Lo stesso vale per l'adattabilità degli interni. Predisporre una possibile suddivisione futura richiede di esaminare luce, ventilazione, accessi, distribuzione degli impianti e dimensioni degli ambienti risultanti. Spostare una parete rappresenta soltanto una parte della trasformazione. La flessibilità diventa credibile quando le configurazioni previste mantengono condizioni adeguate per chi dovrà utilizzarle.
Il progetto può verificare operazioni rappresentative: sostituire un'apparecchiatura, riparare un tratto impiantistico, modificare una partizione. Accessi, sequenze, parti da rimuovere e prestazioni da ripristinare permettono di valutarne tempi, costi e interferenze con l'abitare.
Durante l'uso, ore di lavoro, materiali rimossi, rifiuti e durata delle interruzioni consentono di confrontare le previsioni con gli interventi reali. L'esperienza può così migliorare i progetti successivi e rendere attendibili le promesse di manutenibilità.
Una parte decisiva di tale capacità risiede nella documentazione. Disegni aggiornati, identificazione dei componenti, schede, istruzioni e registrazione delle modifiche permettono a chi interviene di comprendere ciò che trova. La ricerca britannica sulla costruzione volumetrica richiama proprio l'importanza di conservare informazioni affidabili sul costruito e sulle modalità di manutenzione.[3] Il valore della documentazione dipende dalla sua corrispondenza con l'edificio effettivamente realizzato e dalla possibilità di mantenerla accessibile nel tempo.
Ricambi e competenze locali incidono sulla continuità d'uso. Un pezzo estraibile può essere difficile da sostituire se il prodotto scompare o mancano operatori. Progetto e forniture devono considerare alternative compatibili, assistenza e informazioni per la riparazione. Anche la competenza dei manutentori fa parte della qualità dell'edificio.
L'interoperabilità può ampliare le possibilità di scelta, ma deve essere verificata. Dimensioni compatibili non garantiscono da sole equivalenza funzionale e prestazionale. Connessioni, materiali e comportamento dei sistemi devono consentire l'impiego dell'alternativa prevista. Il rapporto tra specializzazione e dipendenza dal produttore va quindi valutato già nelle decisioni iniziali, insieme alle condizioni per conservare nel tempo un'assistenza adeguata.
La stessa attenzione riguarda il fine vita. Lo smontaggio può favorire il recupero dei componenti quando connessioni, condizioni dei materiali, logistica e possibilità di riutilizzo lo permettono. Il manuale Level(s) dedicato alla decostruzione evidenzia che il risultato dipende anche dai processi operativi, dagli spazi di deposito e dalla domanda di materiali recuperati.[2] Progettare la separabilità costruisce una possibilità che dovrà trovare condizioni concrete per essere utilizzata.
Sul piano ambientale, il confronto richiede quindi di seguire l'intero percorso: produzione, trasporto, montaggio, uso, manutenzioni, sostituzioni e fine vita. Le alternative devono offrire prestazioni comparabili ed essere valutate entro confini e orizzonti dichiarati. Scala dell'intervento, distanze, organizzazione produttiva e durata dei componenti possono modificare i risultati. Ogni affermazione di convenienza deve rendere visibili le ipotesi che la sostengono.
Assumere la possibilità di intervenire con impatti limitati come requisito progettuale significa rendere verificabile una parte della qualità futura della casa. Richiede una filiera capace di collegare il lavoro di chi progetta, produce, monta, gestisce e ripara. La continuità tra queste competenze permette di considerare la consegna come il passaggio di responsabilità verso la vita dell'edificio. È qui che la trasformazione del modo di costruire incontra il proprio significato umano. Ridurre un'interruzione, conservare un ambiente utilizzabile o permettere un adattamento circoscritto può aiutare le persone a mantenere continuità nella propria quotidianità. La tecnologia acquista valore attraverso queste possibilità, quando il progetto riesce a sostenerle e l'esperienza ne conferma gli effetti.
Un edificio capace di cambiare deve però offrire anche luoghi nei quali sia desiderabile vivere. La facilità di manutenzione e adattamento deve incontrare luce, proporzioni, materiali, natura e cura degli spazi.
Progettare ciò che potrà cambiare significa anche custodire la qualità che vorremo continuare ad abitare.

6.
LA BELLEZZA NELLA VITA QUOTIDIANA

qualità architettonica, servizi e cura dei luoghi

La qualità di un luogo si incontra nei gesti ordinari. Nella luce che entra in una stanza, nella possibilità di aprire una finestra verso un paesaggio piacevole, nell'ombra lungo un percorso, in un ingresso riconoscibile e accogliente. Si incontra nella facilità di muoversi, nella disponibilità di uno spazio nel quale fermarsi, nella sensazione che materiali, proporzioni e dettagli siano stati scelti considerando chi li avrebbe vissuti. È attraverso queste esperienze che l'architettura entra nella quotidianità e assume un significato personale.
Credo che la bellezza debba far parte della qualità dell'abitare accessibile. Anche con risorse limitate, chi dispone di un reddito contenuto deve poter aspirare a luoghi dignitosi e curati. L'equilibrio economico dell'intervento deve comprendere questa ambizione e la capacità di conservarla.
Il New European Bauhaus offre un riferimento culturale coerente con questa prospettiva. Il suo Compass propone di sviluppare insieme bellezza, sostenibilità e inclusione, attraverso processi partecipativi e un approccio capace di attraversare le discipline.[1] È una direzione che condivido: affrontare la qualità come relazione tra esperienza dei luoghi, uso delle risorse e possibilità delle persone di accedervi.
Questa posizione richiede di distinguere ciò che sosteniamo sul piano culturale da ciò che possiamo documentare attraverso la ricerca. Affermare che la bellezza debba essere accessibile esprime una scelta di valore. Comprendere come le caratteristiche degli ambienti incidano su benessere, appartenenza o comportamenti di cura richiede invece evidenze specifiche. Le persone possiedono sensibilità, abitudini e riferimenti differenti; lo stesso luogo può essere vissuto in modi diversi e cambiare significato nel tempo.
La ricerca sugli spazi verdi aiuta a riconoscere alcune relazioni. Il rapporto dell'Ufficio regionale europeo dell'Organizzazione mondiale della sanità dedicato al tema raccoglie evidenze sui possibili benefici legati al rilassamento, all'attività fisica, alle relazioni sociali e alla riduzione dell'esposizione a fattori ambientali sfavorevoli.[2] Sono percorsi attraverso i quali gli ambienti possono contribuire al

[segue...]



benessere. La loro presenza invita a progettare condizioni favorevoli, evitando di attribuire a una singola qualità estetica effetti automatici sulla vita delle persone.
La bellezza può essere affrontata attraverso scelte concrete. La luce va considerata insieme alla possibilità di controllare abbagliamento e surriscaldamento. Le proporzioni devono dialogare con arredi, movimento e attività. I materiali richiedono attenzione all'esperienza sensoriale, alla durabilità e alla manutenzione. La relazione con l'esterno comprende ciò che si vede, la riservatezza e la possibilità di utilizzare balconi, giardini e spazi di soglia. Ogni decisione contribuisce alla qualità dell'insieme.
Anche la riconoscibilità possiede un valore progettuale. Un ingresso leggibile, un percorso comprensibile, una sequenza di spazi nella quale sia semplice orientarsi aiutano a utilizzare i luoghi con autonomia. L'identità di un edificio o di un quartiere può nascere dal rapporto con la storia, il paesaggio e le pratiche di chi lo abita. Il progetto deve poter accogliere questa relazione, lasciando spazio anche alle forme di appropriazione quotidiana attraverso cui le persone esprimono la propria presenza.
Negli spazi comuni e pubblici, una panchina è utile quando posizione, accessibilità e clima permettono di usarla. Un cortile deve conciliare gioco, passaggio e quiete. Ombra, vegetazione e forma urbana vanno pensate per le diverse ore e stagioni, perché i luoghi possano entrare nella quotidianità.
La qualità dello spazio comprende la libertà di utilizzarlo secondo esigenze differenti. Un ambiente destinato all'incontro deve consentire anche di scegliere quanto partecipare. Le occasioni di relazione acquistano valore quando rispettano intimità, tempi personali e possibilità di ritirarsi. Questa libertà dovrebbe orientare tanto la distribuzione degli spazi quanto le regole della loro gestione.
Spazi per lavorare, depositi per biciclette, ambienti comuni e assistenza possono ampliare le opportunità dell'abitare. Vanno valutati per domanda, frequenza d'uso e alternative presenti nel quartiere. La scala adeguata può essere l'edificio oppure una rete più ampia, evitando duplicazioni.
Ogni proposta deve chiarire chi la utilizzerà, come e a quali costi. Uno spazio in planimetria richiede attrezzature, pulizia, manutenzione e responsabilità; talvolta una presenza professionale continuativa. Questi costi entrano nella valutazione iniziale, insieme alla possibilità di correggere il servizio quando l'uso si discosta dalle attese.
Modena offre un'esperienza utile per leggere questa dimensione. Il Portierato di Animazione e Sicurezza Sociale PASS MO, documentato dal Comune nell'ambito della riqualificazione dell'area nord, comprende orientamento ai servizi, ascolto, mediazione e attività rivolte agli abitanti. La pagina comunale aggiornata nell'aprile 2025 descrive funzioni e orari di apertura, rendendo visibile l'organizzazione che sostiene un presidio di prossimità.[3]
La scheda originaria del progetto, riferita al periodo 2017–2019, prevedeva inoltre il coinvolgimento di competenze differenti e attività di rilevazione dei bisogni, monitoraggio e restituzione.[4] Questi documenti consentono di comprendere l'impostazione del servizio; per valutarne efficacia e sostenibilità economica servirebbero anche risultati, costi e dati d'uso. L'esperienza mostra comunque quanto il funzionamento di uno spazio dipenda dal lavoro che permette alle persone di trovarvi un interlocutore e una possibilità concreta.
La partecipazione degli abitanti aiuta quando sono chiari gli ambiti di decisione. Ascoltare esigenze e segnalazioni permette di cogliere problemi poco visibili all'osservazione tecnica. Vanno considerati anche chi partecipa meno e chi fatica a esprimersi. Il tempo volontario di alcuni non può essere assunto come risorsa illimitata per il funzionamento comune.
La cura richiede continuità: pulizia, riparazioni e manutenzione del verde devono avere tempi e responsabili riconoscibili. Materiali e attrezzature vanno scelti anche per la possibilità di conservarli in condizioni sostenibili. Il legame tra progetto e gestione permette alla qualità iniziale di durare.
Per questo propongo di valutare i luoghi dopo l'occupazione: usi, difficoltà, comfort e spese effettive mostrano quali scelte funzionino. Uno spazio poco frequentato può dipendere da orari, clima, regole o bisogni interpretati male. Comprenderne le cause permette di intervenire.
Questa responsabilità comprende infine la permanenza degli abitanti. Un intervento può migliorare l'ambiente e accompagnarsi a un aumento degli oneri che rende più difficile continuare a viverci. Il rischio deve essere esaminato attraverso canoni, spese obbligatorie, condizioni contrattuali e situazioni delle persone coinvolte. La qualità accessibile richiede che i benefici della trasformazione possano raggiungere anche chi abita già quei luoghi.
Per gli interventi che assumono obiettivi sociali, la durata dell'accessibilità economica dovrebbe quindi accompagnare quella della qualità architettonica. Occorre verificare come vengono finanziati i servizi, quali spese ricadono sugli abitanti e quali condizioni permettono di mantenere gli impegni. Il miglioramento del luogo e la possibilità di continuare a utilizzarlo devono essere valutati insieme.
La bellezza che propongo come responsabilità dell'abitare comprende il progetto e la sua continuità nella vita delle persone. Si esprime nella qualità degli ambienti, nella libertà di viverli e nell'organizzazione che ne sostiene la cura. È una posizione da tradurre in scelte riconoscibili e da mettere alla prova attraverso l'esperienza degli abitanti.
Garantire questa continuità richiede risorse e soggetti disponibili ad assumere impegni duraturi. Il progetto deve incontrare un investimento capace

[segue...]



di sostenerne realizzazione, gestione e manutenzione. Da qui nasce la domanda successiva: come coinvolgere anche le imprese nella costruzione di un'offerta abitativa nella quale qualità dei luoghi, accessibilità e sostenibilità economica possano rafforzarsi reciprocamente?
La possibilità di abitare bene dipende anche dalla capacità di investire nella qualità e di sostenerla lungo il tempo.

7.
LE IMPRESE COME PARTE DELLA SOLUZIONE ABITATIVA

investimenti, patrimonio e welfare alla scala del territorio

Trovare casa può rendere praticabile un'opportunità di lavoro. Chi si trasferisce confronta retribuzione, alloggio, servizi e spostamenti; chi già vive nel territorio deve mantenere quell'equilibrio mentre cambiano famiglia e risorse. Per le imprese, comprendere questa relazione significa osservare le condizioni nelle quali le persone possono lavorare, restare e costruire un progetto di vita.

Il rapporto tra accessibilità abitativa e attrattività merita spazio nelle strategie aziendali e territoriali. Prima di attribuirgli effetti su assunzioni e competitività, vanno però riconosciuti gli ostacoli dei lavoratori, il loro peso nelle scelte professionali e le soluzioni capaci di modificarli.

Le imprese possono ampliare l'offerta investendo nel recupero o nella realizzazione di abitazioni accessibili. La possibilità di ottenere una remunerazione richiede di tenere insieme interesse imprenditoriale, qualità dei luoghi e beneficio per le persone.

Rendimento, rischi, condizioni offerte agli abitanti e durata degli impegni devono essere espliciti, perché valore economico e utilità sociale possano sostenersi nel tempo.

Esistono precedenti che consentono di osservare questo principio. Il programma nazionale Staff House, nel suo ambito settoriale, collega contributi alla riqualificazione degli immobili alla disponibilità di alloggi agevolati per i lavoratori. Il decreto del 18 settembre 2025 prevede, per i beneficiari dei contributi in conto capitale, una destinazione di nove anni dal termine dell'intervento e una riduzione del canone almeno del 30% rispetto al valore medio OMI indicato dalla disciplina.[1] La misura riguarda le attività turistico-ricettive e di somministrazione ammesse: costituisce un precedente circoscritto, dal quale ricavare elementi di confronto per una proposta più ampia.

Propongo un modello territoriale nel quale le imprese contribuiscano con immobili, capitale o impegni pluriennali e un'organizzazione dedicata curi la gestione. Investimento e canoni devono trovare corrispondenza nei bisogni e nella qualità dell'abitare.

Acquisire immobili può accrescere il patrimonio, ma anche assorbire liquidità. La solidità dipende da capitale proprio, debito, risorse sottratte ad altri investimenti e spese future. Il reddito immobiliare va valutato insieme all'attività principale e agli altri impegni dell'azienda.

I canoni incassati devono sostenere gestione, manutenzione, mancata occupazione, insolvenze, imposte e finanziamento. Gli scenari devono includere ritardi e condizioni meno favorevoli. I benefici organizzativi per l'impresa possono affiancare l'analisi, ma non sono ricavi con cui pagare le scadenze immobiliari.

Il modello regge quando canoni sostenibili per gli abitanti incontrano risorse sufficienti a conservare il servizio. Se manca questo equilibrio, vanno rivisti acquisizione, dimensione, capitale, finanziamento o contributi. Il piano economico deve mostrarlo prima dell'investimento.

Distinguerei chi investe nel patrimonio da chi aderisce al servizio. Una grande impresa potrebbe sottoscrivere capitale; una PMI contribuire per i propri lavoratori senza una partecipazione immobiliare. Un proprietario potrebbe vendere, conferire o concedere l'immobile; un investitore sostenere parte dell'operazione; un gestore curarne il funzionamento.

I diversi apporti devono conservare una natura riconoscibile. Il capitale partecipa al rischio e ai risultati dell'investimento. Un finanziamento comporta condizioni di remunerazione e rimborso. Una garanzia sostiene un'obbligazione e crea un'esposizione per chi la presta. Un contributo al canone o al servizio interviene sui costi di accesso o gestione. Distinguere questi flussi permette di comprendere chi finanzia gli immobili, chi sostiene l'accessibilità e quali impegni continuino anche dopo la realizzazione.

La forma organizzativa dovrebbe essere scelta attraverso queste funzioni. Una società di scopo potrebbe detenere gli immobili e raccogliere il capitale dei soci investitori. Strumenti consortili potrebbero essere valutati per organizzare attività comuni alle imprese. Un contratto di rete potrebbe concorrere al coordinamento della domanda e allo sviluppo del programma. Sono opzioni da approfondire sotto il profilo societario, fiscale e gestionale, considerando scala, responsabilità e costi: la configurazione definitiva appartiene alla verifica dell'operazione.

Un numero contenuto di investitori potrebbe affiancarsi ad accordi di adesione per altre imprese, permettendo nuovi ingressi nel servizio senza modificare necessariamente la proprietà. I rapporti con il gestore devono chiarire prestazioni, rischi e modalità di uscita.

Alla scala di filiera o di distretto, più aziende possono esprimere una domanda comune e contribuire secondo capacità diverse. Regole adeguate potrebbero permettere a chi cambia impresa di restare nel circuito. Il vantaggio richiede accordi e risorse, considerando che aziende dello

[segue...]

stesso settore possono attraversare crisi simultanee. Vanno chiariti requisiti di adesione, aggiornamenti ed effetti dei cambiamenti nei rapporti commerciali. La stabilità abitativa deve trovare condizioni compatibili con la vita delle persone anche quando le relazioni tra imprese si modificano.

La partecipazione aziendale deve preservare l'autonomia abitativa dei lavoratori. Rapporto professionale e rapporto con il locatore richiedono una distinzione chiara, con condizioni conoscibili fin dall'ingresso anche per chi cambia o perde il lavoro. Un periodo di accompagnamento può offrire tutela, se durata e costi sono finanziati e compatibili con i contratti. Vanno previste anche permanenza nel circuito, alternative e conseguenze dell'uscita o della crisi di un'impresa aderente.

Anche l'assegnazione richiede trasparenza. La quota di capitale investita determina diritti economici secondo gli accordi societari; l'accesso alle abitazioni agevolate deve seguire criteri coerenti con le finalità del programma e con le eventuali condizioni pubbliche. Bisogni familiari, risorse, esigenze di mobilità e adeguatezza dell'alloggio possono concorrere alla valutazione. Il gestore dovrebbe disporre delle competenze necessarie e trattare le informazioni personali secondo responsabilità definite.

Il sostegno pubblico, quando previsto, dovrebbe essere collegato alla quantità, alla qualità e alla durata del beneficio abitativo. A Modena le linee guida ERS approvate nel luglio 2026 attribuiscono rilievo alla locazione di lungo periodo negli interventi considerati, richiamando un orizzonte non inferiore a vent'anni.[2] È un riferimento locale utile al confronto. Nel modello qui proposto, una durata ventennale rimane un'ipotesi da motivare rispetto a investimento, agevolazioni e sostenibilità, distinguendo il vincolo sul patrimonio dalla durata dei singoli contratti.

Vendita degli immobili, trasferimento delle partecipazioni e cessazione degli impegni devono rispettare regole di continuità del beneficio abitativo, con controlli e conseguenze proporzionate alle violazioni. La fiscalità richiede un esame specifico: la finalità sociale non comporta automaticamente agevolazioni per ogni configurazione.

Il modello prende forma quando domanda dei lavoratori, disponibilità delle imprese e immobili trovano corrispondenza. Alloggi, costi e tutele devono rispondere alle persone; gli apporti aziendali trovare equilibrio con durata e rischi.

Il welfare abitativo di filiera e di distretto può così unire investimento privato e accessibilità. Le imprese assumono una funzione imprenditoriale riconoscibile, il territorio verifica i benefici e le persone conoscono le condizioni della propria permanenza.

L'iniziativa delle imprese diventa territoriale quando capitale, diritti e responsabilità vengono organizzati per sostenere una possibilità abitativa duratura. È questa capacità di governo condiviso che permette di passare dalla singola operazione a una sperimentazione valutabile.





8. UNA RESPONSABILITÀ CONDIVISA, UNA SPERIMENTAZIONE POSSIBILE.

le condizioni per passare dalla visione all'attuazione

Una visione dell'abitare acquista consistenza quando orienta le decisioni: riconoscere un bisogno, scegliere un intervento e comprenderne le conseguenze. Il modello richiede un'organizzazione capace di collegare conoscenze, risorse e responsabilità e di verificare i risultati.

Ogni territorio ha bisogni e soggetti differenti. Metterli in relazione permette di costruire un programma condiviso; una sperimentazione può mostrarne il funzionamento e aiutare a comprendere quali scelte siano trasferibili altrove.

Una sperimentazione credibile comincia dalla chiarezza degli obiettivi: rendere disponibili abitazioni adeguate, mantenerne accessibile il costo complessivo e sostenere nel tempo qualità e gestione. Il welfare abitativo di filiera e di distretto rappresenta una delle possibili applicazioni di questa visione.

La domanda orienta il programma: caratteristiche e costi delle soluzioni devono corrispondere a difficoltà di accesso, risorse e condizioni delle persone. La qualità si misura anche nella capacità di preservare possibilità di scelta.

Gli immobili candidati vanno valutati rispetto a domanda e trasformazione. Una posizione interessante può accompagnarsi a lavori economicamente insostenibili; la fattibilità tecnica può produrre alloggi poco adatti. L'incrocio di questi elementi orienta le scelte.

Imprese e investitori devono conoscere entità e durata degli apporti, rendimento atteso, rischi e obblighi. La chiarezza trasforma una disponibilità generale in un impegno economico.

Domanda, immobili e risorse vengono prima della dimensione dell'intervento. Anche un progetto contenuto può mettere alla prova le relazioni del modello, se i rischi sono governabili e le condizioni della realizzazione sono riconoscibili.

Per sostenere il percorso occorrono ruoli distinti. Alle istituzioni competono le valutazioni e le decisioni pubbliche previste dagli strumenti

[segue...]



applicabili, insieme alla verifica dell'interesse collettivo. Le imprese possono concorrere alla conoscenza dei bisogni e assumere impegni economici. Gli investitori valutano capitale, rischio e orizzonte dell'operazione. Progettisti e specialisti verificano la possibilità di tradurre gli obiettivi in soluzioni tecniche ed economiche.
Il gestore deve contribuire fin dalle fasi iniziali, perché assegnazioni, manutenzione, incassi e accompagnamento abitativo incidono sul funzionamento del progetto. Le parti sociali possono aiutare a definire condizioni di accesso e tutele, rendendo riconoscibili esigenze che una lettura esclusivamente immobiliare potrebbe trascurare. Gli abitanti devono trovare modalità comprensibili per esprimere preferenze, segnalare problemi e partecipare alle decisioni che li riguardano.
Il coordinamento deve chiarire chi raccoglie le informazioni, aggiorna la fattibilità, presenta le alternative e decide, con quali tempi e risorse. Il confronto produce risultati quando si traduce in scelte e rende visibili anche i disaccordi.
È questa la funzione della regia: permettere alle competenze di lavorare insieme e mantenere coerenza tra obiettivi e decisioni. Una responsabilità condivisa ha bisogno di qualcuno che custodisca il significato dell'insieme.
L'eventuale sostegno pubblico deve inserirsi in questa chiarezza. Ogni beneficio va verificato rispetto alle competenze dell'ente, agli strumenti disponibili e alle condizioni dell'operazione. La proposta è collegarlo a risultati abitativi duraturi: disponibilità degli alloggi, accessibilità economica, qualità, criteri di accesso e continuità degli obblighi. Le condizioni di controllo e le conseguenze delle violazioni devono essere definite prima dell'attribuzione del vantaggio.
Vendite, trasferimenti di partecipazioni, uscita di imprese e sostituzione del gestore possono incidere sul programma. Gli accordi devono chiarire quali obblighi proseguano, chi li assuma e con quali risorse. Il beneficio sociale deve restare esigibile nel tempo.
Per riconoscere i risultati serve una situazione iniziale documentata: alloggi disponibili, spese e difficoltà dei destinatari, condizioni degli immobili. Senza questa base è difficile distinguere il contributo del programma dai cambiamenti che sarebbero avvenuti comunque.
Propongo di organizzare il monitoraggio attraverso poche dimensioni, ciascuna collegata a fonti, responsabilità e tempi di rilevazione.

dimensione	*che cosa osservare*
OFFERTA ABITATIVA	Alloggi attivati, tempi di disponibilità, adeguatezza rispetto alla domanda e durata degli impegni
ACCESSIBILITÀ ECONOMICA	Canone, oneri obbligatori, spese effettive e sostenibilità per i nuclei interessati
QUALITÀ E CONTINUITÀ	Comfort, fruibilità, interventi necessari e possibilità di permanenza nelle situazioni previste
EQUILIBRIO ECONOMICO	Costi, ricavi effettivi, riserve, impegni finanziari e scostamenti dalle ipotesi
PRESTAZIONI AMBIENTALI	Risultati riferiti a un perimetro esplicito, confrontati con gli obiettivi del progetto
FUNZIONAMENTO GESTIONALE	Tempi di risposta, delle manutenzioni, segnalazioni, comprensione delle regole

[segue...]

Gli indicatori devono servire alle decisioni. Il quadro Level(s), per esempio, collega la valutazione iniziale dei costi nel ciclo di vita alla verifica durante l'uso.[1] Ai dati va affiancato l'ascolto degli abitanti, capace di riconoscere anche difficoltà espresse da una minoranza.

Per ogni indicatore servono un responsabile del dato, una verifica e un soggetto che intervenga sugli scostamenti. I tempi cambiano: pagamenti e disponibilità richiedono controlli ravvicinati, consumi e comfort seguono le stagioni, continuità abitativa e cambiamenti familiari richiedono osservazioni più lunghe. I dati devono restare pertinenti e rispettare la riservatezza.

Misurare permette di correggere. Una spesa superiore alle attese richiede di valutarne cause ed effetti sull'accessibilità; uno spazio poco usato di rivederne funzione, orari e regole. Anche le ipotesi sulla domanda devono poter cambiare. Il monitoraggio è utile quando produce decisioni.

Prima degli impegni principali vanno dimostrati disponibilità giuridica dell'immobile, fattibilità tecnica, domanda compatibile e risorse per la gestione. Se manca una condizione essenziale, modificare o arrestare il percorso protegge persone e risorse.

Estendere il modello richiede di riconoscere quanto il risultato dipenda da condizioni favorevoli, come un prezzo d'acquisto contenuto o un apporto irripetibile. Da questo dipendono trasferibilità e adattamenti necessari.

Ogni intervento dovrebbe lasciare al territorio una maggiore capacità di affrontare le trasformazioni successive: conoscenze sul patrimonio, competenze di gestione e relazioni operative. Questa eredità acquista valore quando diventa condivisa e migliora le decisioni future.

Una visione diventa programma quando bisogni, risorse e impegni trovano corrispondenza. La sua validità si riconosce nei risultati che durano e nella capacità di accompagnare la vita delle persone.

La responsabilità condivisa diventa concreta quando ciascun soggetto conosce il proprio compito e tutti possono verificare se il progetto mantiene la possibilità abitativa che ha promesso.

Quali condizioni vogliamo rendere possibili? Quali impegni siamo disponibili ad assumere? Da quali risultati riconosceremo una migliore possibilità di abitare? Queste domande uniscono cultura del progetto e responsabilità di chi ne permette l'attuazione.



journal #3

LA POSSIBILITÀ

L'IMPRONTA

Ogni casa accoglie una vita.
Ogni quartiere intreccia destini.
Abitare significa trovare un luogo nel quale sentirsi parte del mondo e poter immaginare il proprio domani.
Per questo credo che la responsabilità di chi progetta, costruisce, investe e governa continui nella vita che quei luoghi renderanno possibile.
Nella bellezza accessibile, nella cura quotidiana, nella libertà di cambiare senza perdere le proprie radici.
Perché ogni scelta sullo spazio entra nel futuro di qualcuno.
E l'impronta che lasciamo prende forma nelle possibilità che gli abbiamo aperto.

9. BIBLIOGRAFIA

CAPITOLO 1

1. Comune di Modena, PUMS 2030 — VAS, Dichiarazione di sintesi, documentazione del piano approvato nel 2020. Documento.
2. Comune di Modena, Cos'è il PUMS. Pagina istituzionale.
3. The Microclimate and Human Thermal Comfort Impacts of Increased Vegetation Complexity in Urban Streets and Greenspaces, in Nature in Cities, Nurturing Cities, 2026, pp. 113–139. Riferimento all'abstract pubblico. DOI.
4. Pattnaik, N., Rahman, M. A., Pauleit, S., Urban vegetation structure and composition influence pedestrian thermal comfort in public spaces: A case study in Munich, «Urban Forestry & Urban Greening», 114, 2025, 129162. Riferimento all'abstract disponibile nel portale della Technical University of Munich. DOI.

CAPITOLO 2

1. ISTAT, Indicatori demografici — Anno 2025, 31 marzo 2026, sezione «La famiglia unipersonale è la più diffusa». I dati sulla struttura familiare si riferiscono alla media 2024–2025. Pubblicazione.
2. Comune di Modena, Annuario statistico 2025, tavola A.19d, Famiglie residenti per numero componenti — Anni 1971–2025, aggiornata al 30 marzo 2026. Tavola e formati disponibili.
3. ISTAT, Previsioni della popolazione residente, delle famiglie e delle forze di lavoro — Base 1/1/2025, 31 agosto 2026. Scenario mediano e indicazioni metodologiche sull'incertezza delle previsioni. Pubblicazione.

CAPITOLO 3

1. ISTAT, Abitazioni occupate — Anni 2021–2023, 11 febbraio 2026. Definizione delle abitazioni non occupate e consistenza del patrimonio abitativo. Pubblicazione.
2. Comune di Modena, Trasformazione di uffici in residenze, via alle manifestazioni di interesse, 10 novembre 2025. Riferimento all'iniziativa annunciata e al percorso di selezione degli immobili. Comunicazione istituzionale.
3. Comune di Modena, Piano Urbanistico Generale. Approvazione del 22 giugno 2023, entrata in vigore del 2 agosto 2023 e richiamo alle linee guida ERS approvate il 6 luglio 2026. Documentazione istituzionale.
4. Lapo Secciani, Il futuro dell'edilizia non si costruisce. Si trasforma. Riferimento autoriale per la lettura della rigenerazione nelle dimensioni fisica, funzionale e temporale. Articolo.



CAPITOLO 4

1. Eurostat, Glossary: Housing cost overburden rate. Definizione dell'indicatore e delle componenti dei costi abitativi. Glossario.
2. Commissione europea, Life-cycle costing. Quadro generale della valutazione dei costi lungo il ciclo di vita. Pagina istituzionale.
3. Dodd, N., Donatello, S., Cordella, M., Level(s) indicator 6.1: Life cycle costs — User manual: Introductory briefing, instructions and guidance, versione 1.1, Joint Research Centre, gennaio 2021. Manuale.

CAPITOLO 5

1. Dodd, N., Donatello, S., Cordella, M., Level(s) indicator 2.3: Design for adaptability and renovation — User manual: overview, instructions and guidance, versione 1.0, Joint Research Centre, ottobre 2020. Manuale.
2. Dodd, N., Donatello, S., Cordella, M., Level(s) indicator 2.4: Design for deconstruction — User manual: introductory briefing, instructions and guidance, versione 2.0, Joint Research Centre, agosto 2021. Manuale.
3. Harlow Consulting ed Edinburgh Napier University, Volumetric Modular Construction research, rapporto finalizzato nel luglio 2022 e pubblicato il 26 novembre 2024. In particolare, sezioni sulla progettazione, sulla produzione e sulla fase d'uso. Rapporto.

[segue...]

CAPITOLO 6
1. Commissione europea, New European Bauhaus Compass. Quadro di riferimento per bellezza, sostenibilità, inclusione e processi partecipativi. Pagina istituzionale.
2. WHO Regional Office for Europe, Urban green spaces and health, 2016. Sintesi delle evidenze e dei percorsi attraverso cui gli spazi verdi possono contribuire alla salute e al benessere. Pubblicazione.
3. Comune di Modena, Portierato sociale — PASS MO, pagina aggiornata al primo aprile 2025. Descrizione delle funzioni e dell'organizzazione del servizio. Documentazione istituzionale.
4. Comune di Modena, Scheda di sintesi del progetto di gestione del servizio di portierato sociale di quartiere, progetto riferito al periodo luglio 2017–luglio 2019. Scheda di progetto.

CAPITOLO 7
1. Ministero del Turismo, decreto 18 settembre 2025, Staff House, in particolare articolo 9 sulle condizioni dei contributi in conto capitale. Decreto. Per l'ambito della misura: Invitalia, Staff House — Riqualificazione degli immobili.
2. Comune di Modena, Edilizia residenziale sociale, incentivi e premialità nelle nuove linee guida, 6 luglio 2026. Riferimento al rilievo attribuito alla locazione di lungo periodo negli interventi disciplinati. Comunicazione istituzionale.

CAPITOLO 8
1. Dodd, N., Donatello, S., Cordella, M., Level(s) indicator 6.1: Life cycle costs — User manual: Introductory briefing, instructions and guidance, versione 1.1, Joint Research Centre, gennaio 2021. Riferimento metodologico per il collegamento tra previsioni e costi rilevati durante l'uso. Manuale.



WWW.LAPOSECCIANI.COM



SB società benefit | LSh