



## Ritratti di città. Aarhus, bella e ci vivrei (a poterselo permettere)

La seconda città danese interpreta in maniera originale il blocco, sostenibile, alle nuove costruzioni. Politica urbana e architettura di qualità attirano talenti, risorse e occasioni (come “As seen below”, la nuova opera di James Turrell). Con un effetto collaterale: l’aumento dei prezzi, come a Copenaghen

AARHUS (Danimarca). **Aarhus** sicuramente non è una di quelle mete esotiche da volo low cost che uno può aver letto nel tabellone dei voli in partenza attendendo l’uscita del proprio gate in un momento di noia. La “vicina” **Billund** (100 km a sud-ovest), città-stato di un [famoso impero che produce giocattoli a mattoncini](#), le soffia questa possibilità dal 1964, rendendo Aarhus – che va detto una volta per tutte si scrive “a-a-rhus” si legge “o-rhus” – **praticamente irraggiungibile se non a coloro che davvero ne siano intenzionati**. Ma non se lo meriterebbe.

### Byggestop? Sì, ma non qui

Come **prima città dello Jutland** e seconda per abitanti a livello nazionale, solo alla [capitale Copenaghen](#), è un **caso urbanistico** che sembra essere immune dalla moratoria che, a livello nazionale e internazionale, anima il dibattito legato alla sostenibilità: il **byggestop**, lo stop alle

nuove costruzioni.

Il termine, discusso da anni nel settore sia a livello nazionale che internazionale e codificato dall'Unione Internazionale degli Architetti nel 2023 nelle famose [Copenaghen Lessons](#) che chiusero l'evento UIA e diedero appuntamento all'[edizione a Barcellona che si è appena conclusa](#). A voler fare i pignoli, proprio la terza *lesson* recita: **riusare sempre prima l'esistente**. Eppure lo stop non è comunque privo di critiche: c'è chi lo considera una posizione di classe, comoda per chi una casa ce l'ha già, assai meno per chi ancora la cerca, come ci hanno ricordato [Morten Birk Jørgensen & Nicholas Thomas Lee](#) nel loro numero speciale dedicato al tema della rivista della Reale Accademia Danese, la scuola di architettura di Copenaghen.

Tutto questo rende Aarhus un caso di studio di rilievo, proprio perché non si tira certo indietro quando si tratta di costruire, e **costruisce parecchio senza risolvere il problema dell'accesso alla casa**. Anzi. Per questo vale la pena parlare di Aarhus, la città che continua a costruire capendo che ruolo hanno architetti, investitori, e accademici in queste dinamiche. Partiamo da questi ultimi, gli accademici. Dal 17 al 21 del mese scorso, circa 300 tra ricercatori, docenti, case editrici e operatori del settore della storia dell'architettura, provenienti da tutto il mondo, si sono incontrati proprio ad Aarhus per il biennale appuntamento dell'[EAHN](#), il network europeo per gli storici dell'architettura (ne parliamo nel box in fondo).

Una vera e propria maratona ospitata dall'[Università di Aarhus](#), organizzata nei minimi dettagli da **Panagiotis Farantatos** e **Kasper Lægring** (general chairs) insieme a **Ingrid Halland**. Il tutto negli spazi del campus progettato nel 1931 da **Kay Fisker, C.F. Møller** e **Povl Stegmann**, entrato nel canone ufficiale del Ministero della Cultura Danese nel 2006 (insieme al Municipio della città progettato da **Arne Jacobsen** e **Erik Møller**) e in continuo sviluppo sin dalla posa della prima pietra con cantieri e dibattiti ancora attivi sul preservare e come il progetto modernista del campus simbolo nazionale, oggi in via di trasformazione, *a.k.a.* costruzione, come in tipica chiave Aarhus-iana.

### **Otto punti per una politica urbana generosa**

Quello di Aarhus è un campus per eccellenza, ma non ospita la Scuola di Architettura, che, come da tradizione Beaux-Arts, non fa parte dell'Università ma è un ente autonomo che dal 2021 si trova [in un edificio altrettanto nuovo](#) e inaugurato in una delle aree della città che

hanno visto più investimenti negli ultimi anni, **Godsbanearealerne, l'ex scalo merci della città**. Proprio dall'apertura della loro nuova sede ogni settembre la Scuola attira in città il pubblico internazionale nell'ormai festival annuale arrivato alla sua sesta edizione [OPEN](#) capitanato dalla curatrice interna alla Scuola di Architettura, **Karen Kjærsgaard**, e da co-curatori scelti che ogni anno costruiscono una giornata fitta di incontri trasversali nella città. Vecchia conoscenza della stessa scuola, come docente per quasi una decade e dottorata qua proprio in studi urbani, è anche **Anne Mette Boye**, dal 2020 [city architect del Comune di Aarhus](#) sicuramente una delle voci più autorevoli in città per discutere di pratiche edilizie cittadine. Tra i suoi molteplici interventi, al netto del politichese, vale la pena ricordare la sua presenza tre anni fa a Leopoli a 1.500 km da Aarhus per raccontare a una platea di sindaci, architetti e funzionari ucraini impegnati a immaginare un post-guerra di ricostruzione del proprio paese quali fossero *"i valori di Aarhus"*.

Con alle spalle già tre anni di mandato, proprio in quell'occasione Boye ha parlato di **architettura generosa**, di una politica urbana costruita insieme a cittadini e politici, con un processo aperto fin dalle prime bozze: **8 obiettivi per misurare ogni progetto che insieme formano un vocabolario** che poi si ritroverà, quasi parola per parola, nei comunicati stampa di mezza città.

In ordine di rilevanza e non di apparizione, il primo è **il 25% di edilizia sociale su ogni nuovo intervento urbanistico**. Altri 5 vale la pena solo elencarli: c'è la qualità urbana come funzione dell'interazione con il paesaggio: dalla scala della valle a quella di un pannello solare da posizionare "con attenzione". Ci sono i **nodi urbani**: non solo le piazze pensate per essere piazze, ma anche i dintorni di una scuola o di un campo sportivo, i luoghi dove la gente si incontra comunque, più la clausola che riserva al Comune una quota di suolo pubblico per mantenere un margine di controllo sullo sviluppo.

C'è appunto l'architettura generosa, che Boye ammette di non saper definire a parole, ma promette che si riconosce a colpo d'occhio quando manca. Ci sono le **connessioni**, cioè il diritto di attraversare la città a piedi o in bicicletta con la stessa dignità di chi ci si ferma. Ci sono le **comunità locali**, descritte non come destinatarie ma come produttrici di qualità urbana.

### **Nuova Scuola di Architettura: un progetto emblematico**

Gli ultimi due punti sono degni di un approfondimento: uno riguarda i **partenariati**, la parola

con cui la politica chiama la collaborazione tra Comune, atenei, sviluppatori e studi di architettura: un **laboratorio urbano**, lo definisce Boye, pensato anche per coltivare la prossima generazione della professione.

Proprio su questo punto, l'edificio stesso della Scuola di Architettura è uno dei progetti (pur non citati da Boye) che sicuramente ha fatto da traino allo sviluppo di un'intera area. Nel 2016 un concorso internazionale per il nuovo edificio (235 proposte, tre vincitori di cui due *"completamente sconosciuti"*, esattamente come prometteva il bando, per dare spazio al talento emergente) è proseguito con una fase ristretta a cui sono stati invitati, accanto ai tre vincitori, tre nomi ben più pesanti: **SANAA, BIG, Lacaton & Vassal**. Non tutti hanno consegnato una proposta e alla fine, nel marzo 2017, la giuria ha trovato [la proposta danese](#) di **Vargo Nielsen Palle**, tre architetti freschi di laurea riuniti in uno studio fondato apposta per l'occasione, così convincente da dichiararla vincitrice unica, saltando persino il negoziato successivo previsto dal bando.

Il progetto è stato poi realizzato [grazie alla collaborazione di un altro studio danese, già affermato, ADEPT](#), allora incaricato della sola fase di cantiere, ma che da lì in poi è stato indicato come progettista della scuola. Questioni di colophon a parte, il nuovo edificio sorge a ridosso del già citato scalo merci dove fino a pochi anni prima si trovava uno degli insediamenti dal basso più radicali della città, [Institut for X](#), che oggi ancora resiste ma ben regolamentato (e ritagliato) tra torri di appartamenti, parcheggi multipiano, supermercati e la Scuola stessa. Chiedersi cosa insegni ai suoi studenti, quella scuola, **sulle procedure di gara, sugli appalti, sul ruolo del pubblico e del privato nella costruzione, sull'autorialità, non è un esercizio accademico**: è la domanda che la sua stessa collocazione, e la sua stessa storia, pone ogni giorno.

### **Un grattacielo di legno spinge in alto i prezzi**

L'ultimo obiettivo esplicitato da Boye come esempio della filosofia di Aarhus è **il costruire sulla storia, riusare i materiali invece di demolire**. Una sorta di byggestop in chiave light simboleggiato da **un grattacielo di legno appena completato nel quartiere portuale di Sydhavnen**. [Quel grattacielo si chiama TRÆ](#), ed è la stessa identica costruzione che il mese scorso [Forbes](#) ha raccontato ai suoi lettori come una delle ragioni per cui Aarhus sta diventando *"una delle città più sostenibili al mondo"*.

Quello che Forbes racconta, e che Boye non poteva anticipare a Leopoli tre anni fa, è come sono

andate le cose con gli affitti: il fondo pensione che ha finanziato l'edificio pensava inizialmente di scontare i canoni dell'1,5% per compensare gli inquilini del rischio di abitare in una struttura sperimentale. **Talmente alta è stata la domanda che ha fatto esattamente il contrario, alzando gli affitti del 25% sopra il prezzo di mercato.** *"Tutto era stato affittato prima ancora di iniziare a costruire"*, racconta **Anders Lendager**, [progettista, e altro guru della sostenibilità danese](#). La sostenibilità, secondo il pezzo, è un prodotto premium, e Aarhus, sempre secondo Forbes, non è certo una meta economica.

Mentre la narrazione del turismo verde per lettori internazionali è molto in sintonia con quella dei valori esportati a un pubblico in ricostruzione tre anni fa, [Finans Danmark](#) pubblicava numeri meno fotogenici: **l'offerta di appartamenti in vendita ad Aarhus è crollata del 61% in un anno, i tempi di vendita si sono ridotti da 118 a 77 giorni, i prezzi sono saliti dell'8,6%**. Il mercato, scrive Finans Danmark, comincia *"a somigliare a quello di Copenaghen"*, il che, per chi conosce la Danimarca e abbia mai provato a cercare casa a Copenaghen, non è una buona notizia. [Colliers](#), che dell'immobiliare vive, è ancora più esplicita: la nuova costruzione di edilizia plurifamiliare è al livello più basso da 18 anni, proprio mentre la popolazione cresce di 6.000 abitanti l'anno; nel giro di due anni **la domanda potrebbe superare l'offerta** pianificata di circa mille unità.

### **Vince il mercato, ecco la crisi**

Non è la prima volta che Aarhus prova questa ricetta. Nel 1997 [il Comune pubblicava il masterplan per Aarhus Ø, l'ex area portuale](#), decidendo - sono parole dell'allora capo della strategia urbana della città, **Lykke Sørensen** - che se a decidere fosse stato solo il mercato, *"non avremmo ottenuto la città che vogliamo"*, come a dire che il comune e il pubblico hanno spinto per ottenere il massimo in una situazione di capitalismo neoliberale. Purtroppo spingere per il massimo non è bastato a garantire una società più equa. Anche lì, 25% di edilizia sociale promessa fin dall'inizio; anche lì, un modello di finanziamento - i cosiddetti *revolving funds* - pensato per autoalimentarsi: **il Comune anticipa i costi di bonifica e infrastrutture, li recupera vendendo i terreni ai prezzi nuovi, più alti, e reinveste il ricavato nell'acquisto di altri terreni**. Nel 2008 la crisi finanziaria ha bloccato tutto a metà: sviluppatori con i permessi già in mano sono falliti, il Comune ha incassato quel che poteva con garanzie bancarie e ha organizzato eventi sul sito in attesa che tornasse

l'interesse degli investitori.

Nel 2013, quando l'area ha ricominciato a vendersi attorno **a torri dai nomi internazionali, ad effetto** - l'Iceberg, il Lighthouse - che hanno spaccato l'opinione pubblica tra **chi ci vedeva un nuovo skyline e chi un progetto fuori sintonia** con quello che il mercato poteva davvero sostenere. Già nel 2022 su [Land Use Policy](#), un articolo che studiava proprio il caso di Aarhus Ø, arrivò a una conclusione che vale la pena riportare: la cattura di valore fondiario (lo strumento con cui il Comune finanzia tutto questo) funziona solo se i prezzi degli immobili continuano a salire. È, per costruzione, uno strumento che dipende dalle stesse **dinamiche di mercato che producono la crisi abitativa** che dovrebbe in parte correggere.

### **Quindici anni di arte: da Olafur Eliasson (arcobaleno) a James Turrell (skyspace)**

Anche la cultura, ad Aarhus, fa parte della stessa narrazione. Nel 2011 [ARoS \(il locale Museo d'arte\) ha inaugurato "Your Rainbow Panorama"](#) di **Olafur Eliasson**, finanziato da Realdania: il direttore della fondazione di allora lo descrisse come **un tassello capace di rafforzare lo status di Aarhus quale centro culturale**. Città e museo, stesso respiro.

Il 19 giugno di quest'anno, proprio durante l'EAHN, poco più di 15 anni dopo, [ARoS ha inaugurato "As Seen Below"](#), **la skyspace sotterranea di James Turrell**, la più grande mai realizzata in un contesto museale: finanziata da fondazioni, Comune e un donatore anonimo, presentata dalla direttrice del museo come *"un dono al pubblico"* e già raccontata dalla stampa internazionale come ciò che renderà Aarhus una delle mete artistiche imperdibili d'Europa. Stessa **struttura narrativa dantesca a reggere l'intero edificio** - il paradiso sul tetto, ora un contrappunto sotterraneo - stesso identico linguaggio, **15 anni dopo**.

Bisogna essere chiari, nessuno di questi episodi, preso singolarmente, ha qualcosa di sbagliato. Gli 8 obiettivi della politica urbana di Aarhus esistono davvero, il 25% di edilizia sociale è una promessa fatta e in parte mantenuta, TRÆ riusa davvero i suoi materiali, Godsbanearne ospita davvero una scuola premiata. **Il problema è cosa succede quando questi episodi si allineano**: una città che ha bisogno, per finanziare la propria immagine di generosità, esattamente delle dinamiche di prezzo che quella generosità dice di voler correggere. *"I valori"* di cui Boye ha parlato a Leopoli - paesaggio, identità, comunità - sono reali.

Ma forse la domanda giusta da fare, a chi li racconta, non è più solo quali siano: è chi, ad Aarhus, se li può ancora permettere.

*Immagine di copertina: Aarhus vista da "Your Rainbow Panorama", Olafur Eliasson, ARoS (©Mads Smidstrup, courtesy ARoS)*

Lo sguardo degli storici

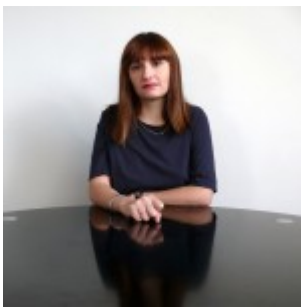
La [9° conferenza biennale dell'EAHN \(European Architectural History Network\)](#) si è svolta ad Aarhus dal 17 al 21 giugno 2026, ospitata dall'Università di Aarhus e dalla Scuola di Architettura.

Circa 300 tra ricercatori, docenti e operatori del settore, da tutto il mondo, hanno preso parte a tre keynote lecture - **Ellen Braae** su paesaggio e patrimonio del welfare nordico, **Itohan Osayimwese** sulle assenze archivistiche nella storiografia architettonica africana, **Mario Carpo** su intelligenza artificiale generativa e imitazione creativa - e a 30 sessioni parallele, distribuite in 5 filoni tematici, per un totale di 137 interventi.

I 5 filoni restituiscono bene lo spettro dei temi discussi: si va dall'architettura del lavoro agricolo e coloniale - allevamento intensivo, piantagioni, i consumi di tè, caffè e cioccolato (*Domesticating Life*) - alla storia sociale e dei corpi, tra disabilità, salute mentale, cura e organizzazione collettiva femminile (*Diversity and the Collective*); dalle soglie e infrastrutture del movimento, trasporti, spazio aereo, sottosuolo (*Edges/Interfaces*), all'architettura come pratica di conoscenza, tra scienza urbana della prima età moderna, guide di viaggio e ricezione del gotico (*Worlds of Knowledge*); fino a una riflessione più metodologica sul presente della disciplina, tra storiografia, intelligenza artificiale e archivio (*Histories for the Present*).

Ad aprire i lavori, dieci Special Interest Group e una dozzina di presentazioni di libri in parallelo; a chiuderli, 5 tour cittadini e altrettanti tour post-conferenza nello Jutland. Uno sforzo intellettuale immenso. Eppure, nella pratica, nessuna sessione ha affrontato direttamente i temi più scottanti dell'ipercostruzione di Aarhus, né il confronto con casi analoghi altrove in Europa e nel mondo. Come se, a dispetto delle sinergie tra pratica e teoria sempre auspiccate in qualsiasi convegno accademico o professionale, alla fine, nel silenzio della critica, il mercato avesse la parola finale.

## About Author



### **Angela Gigliotti**

Architetta docente e ricercatrice. Specializzata in architettura e lavoro, studia i modi di produzione nei contesti locali e transnazionali del welfare state danese, dell'architettura diplomatica e della colonialità svizzera. Laureata al Politecnico di Milano (2011) e nel programma di doppia laurea dell'Alta Scuola Politecnica (2010) al Politecnico di Torino. Ha conseguito il dottorato con la tesi monografica "The Labourification of Work" alla Aarhus Arkitektskolen (2020) e il post-graduate in processi di apprendimento presso l'Università Cattolica del Sacro Cuore di Milano (2020). È stata Visiting Ph.D. Fellow all'Architectural Association di Londra (2018). Attualmente è: Distinguished Postdoctoral Fellow di Sua Maestà la Regina Margrethe II presso l'Accademia di Danimarca a Roma (Carlsbergfondet 2021-24), affiliata alla cattedra di Storia e Teoria della Progettazione Urbana a ETH Zürich e alla Aarhus Arkitektskolen; vincitrice della Fellowship all'Istituto Svizzero di Roma (2024-25); docente al DIS Copenaghen (dal 2016) e co-fondatrice dello studio di ricerca architettonica OFFICE U67 ApS.

[See author's posts](#)

[\*\*+\*\* Condividi](#)