



Transizione demografica, città, diritti

Transizione demografica, città, diritti

L'audizione di IN/Arch nella Commissione parlamentare dedicata è l'occasione per una riflessione profonda sulle trasformazioni fisiche e sociali dell'Italia di oggi

Published 18 aprile 2026 - © riproduzione riservata

La missione dell'**Istituto Nazionale di Architettura** è promuovere la qualità dell'architettura come bene di interesse pubblico, come processo politico, culturale e tecnico capace di rispondere ai bisogni evolutivi della società. In questo senso, la **transizione demografica** rappresenta uno dei principali fattori di ri-definizione della pianificazione urbana e della progettazione dell'ambiente costruito.

Su questo tema, l'IN/Arch ha partecipato all'audizione della **Commissione parlamentare di inchiesta** sugli "[effetti economici e sociali derivanti dalla transizione demografica in atto](#)", presieduta da **Elena Bonetti**, definendo il quadro di riferimento e le possibilità di intervento. La riduzione e la frammentazione dei nuclei familiari, l'aumento della mobilità studentesca e lavorativa, l'invecchiamento della popolazione, i fenomeni migratori e l'emergere di nuove vulnerabilità sociali determinano una domanda abitativa sempre più diversificata. È quindi indispensabile **il superamento dei modelli insediativi tradizionali**, a favore di programmi e

progetti flessibili, inclusivi e sostenibili, che riguardino non solo le case, ma includano il “diritto alla città” nella sua accezione più ampia.

L'ambiente costruito deve essere trattato come **un'infrastruttura sociale attiva**, per influenzare in maniera positiva la coesione, l'accesso ai servizi, la qualità della vita. Le reti territoriali – materiali e immateriali – assumono un ruolo decisivo nel garantire equità e accessibilità, contrastando precarietà e squilibrio.

Nel dare attuazione a queste linee strategiche, è necessario definire partenariati multipli, secondo una logica multi-scalare, inter-disciplinare, inter-istituzionale, con il coinvolgimento di amministrazioni centrali e locali, committenza pubblica e privata, costruttori, progettisti e tutti i portatori di interesse.

Ad esempio, il modello organizzativo delle Case di Comunità sviluppato da **ASL Roma 1** integra sanità pubblica e pianificazione urbana, secondo i paradigmi dell'Urban Health: **salute e benessere umano sono inseparabili da quelli degli ecosistemi urbani** e richiedono politiche intersettoriali: medicina, architettura, urbanistica, giustizia sociale, adattamento climatico. In questa prospettiva, assumono centralità i temi della “città dei 15 minuti”, della qualità dello spazio pubblico, dell'urbanistica tattica.

Bisogna sostenere la concretezza degli interventi, per evitare di restare nella logica delle “buone intenzioni”. Per consentire la reale applicazione dei principi esposti, come la risposta rapida ai nuovi bisogni, il **Piano Operativo Comunale di Livorno** definisce nelle Norme Tecniche di Attuazione abachi di sistemi abitativi temporanei, caratterizzati da semplicità di montaggio/costruzione e dismissione, alta densità, contenimento dei costi.



La Casa per la pace, da un'idea di Massimo Pica
Ciamarra, pubblicato su Le Carré bleu 1/2026

In continuità con tali indirizzi, l'IN/Arch ha avviato una riflessione sulle possibilità di **riutilizzo del patrimonio immobiliare dismesso di Ferrovie dello Stato Italiane**, tra i principali proprietari del Paese, per estensione e localizzazione strategica. Generare nuovi valori territoriali significa anche considerare le aree in disuso o sottoutilizzate come potenziali forme di patrimonialità sociale diffusa.

Le esperienze già avviate, come **la rigenerazione degli scali ferroviari, mostrano le possibilità offerte da questi contesti per lo sviluppo di nuove forme dell'abitare**, caratterizzate da relazioni e integrazioni sociali e intergenerazionali. Insieme alle residenzialità

4S (social, student, senior, service) e alle esperienze di condivisione e collaborazione (co-housing, co-working), queste strategie possono essere orientate da approcci per la riduzione delle marginalità, come Housing First e Housing Led, che pongono la qualità diffusa e la stabilità come condizioni essenziali per l'inclusione sociale.

In questa ottica, assumono rilievo sistemi di gestione non speculativa, basati su partenariati con soggetti pubblici e del terzo settore. Gli elementi valutativi più significativi di questi interventi riguardano la capacità di generare reti relazionali nei territori, la flessibilità delle soluzioni, il senso di appartenenza e partecipazione espresso dai beneficiari. È fondamentale misurare anche la capacità di **generare occupazione lavorativa** e di consentire risparmi indiretti a livello comunale, regionale, nazionale – politiche sociali, sistema sanitario, amministrazione giudiziaria – privilegiando previsione e prevenzione. In generale, la rigenerazione dei patrimoni immobiliari comporta – per le aziende pubbliche e private – l'ulteriore e determinante vantaggio di rendicontare gli interventi nel report integrato di bilancio, stabilito dalla direttiva Corporate Sustainability Reporting (CSRD), convertendo beni passivi in risorse attive con valore economico, ambientale e sociale.

Particolare attenzione deve essere riservata alle **aree metropolitane**, che richiedono elaborate articolazioni territoriali per la misurazione degli impatti e per il coordinamento tra i molteplici attori coinvolti. Data la varietà e la complessità degli interventi, si ritiene opportuno promuovere programmi sperimentali e progetti pilota, per testare i risultati e favorire la replicabilità, anche nell'ambito dei **futuri Piani Casa**, nazionali e locali, in collaborazione con Regioni, Comuni, Enti gestori.

La transizione demografica richiede approcci integrati, per **connettere politiche dell'abitare**, a pianificazione urbana, servizi territoriali, sostenibilità economica e ambientale. La **progettazione consapevole dell'ambiente costruito** ha un ruolo fondamentale in questo processo, contribuendo alla formazione di città più inclusive, resilienti e orientate al benessere delle comunità.

Immagine di copertina: la delegazione di IN/Arch intervenuta in Commissione parlamentare di inchiesta sugli effetti economici e sociali derivanti dalla transizione demografica in atto