

## **IL FUTURO DELLE CITTA'**

**Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici**

**Carla Ferrari**

**ASSESSORE all'URBANISTICA, VERDE, PARCHI E FORESTAZIONE URBANA del COMUNE DI MODENA**

**24 maggio 2025**

## POLITICHE PER LA CASA

Relativamente alle politiche per la casa, il tema che vorrei trattare è quello della necessità di dare risposta ad una fascia di popolazione che fatica ad accedere alla casa, particolarmente in affitto.

Il problema non è risolvibile contando solo sulla realizzazione di nuovi alloggi ERS, perché i tempi per la realizzazione di nuovi alloggi non sono compatibili con la richiesta urgente di alloggi, ma soprattutto perché la realizzazione di nuovi alloggi non risolve il problema a chi ha la necessità di accedere al bene casa, a prezzi realmente calmierati, o di accedere al bene casa, ma in affitto.

Abbiamo quindi riflettuto sul fatto che abbiamo luoghi, nella città di Modena, caratterizzati dalla presenza di edifici di grandi dimensioni, nati per ospitare uffici, che hanno sofferto di una evoluzione del modo di lavorare: non si lavora più tutti insieme in presenza e spesso non c'è più bisogno di un luogo fisico dove lavorare.

### IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

Sono luoghi che,  
in certi momenti della giornata (*la sera*) o della settimana (*la domenica*),  
sembrano abbandonati,  
perché non più appetibili per la funzione originaria che avevano  
e quindi non più frequentati come un tempo  
e completamente deserti di sera e durante il fine settimana.

Luoghi dove l'assenza di manutenzione crea le condizioni ideali per l'abbandono,  
tutti segni che portano al degrado anche fisico degli edifici.

Ci siamo chiesti come recuperarli, senza abbatterli.  
La risposta che ci siamo dati è che è possibile dare loro una nuova funzione  
compatibile con il contesto in cui si colloca l'immobile  
e compatibile con le caratteristiche dell'edificio, per il cui recupero funzionale  
siano sufficienti interventi di minima, compatibili con le caratteristiche dell'edificio.

## IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

Rigenerare un luogo urbano  
ha, come primo effetto, il farlo rivivere  
e riteniamo che ri-abitarlo  
sia il modo migliore per creare le condizioni necessarie per rigenerarlo.

Per farlo, abbiamo pensato di fare ricorso ad una opportunità offerta dalla LR 24/2017,  
dove si fa riferimento agli **USI TEMPORANEI**  
*“allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani  
dismessi o in via di dismissione ..... il comune può consentire l'utilizzazione temporanea  
di tali edifici per usi diversi da quelli consentiti”.*

## IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

Agli **USI TEMPORANEI** richiamati dalla legge regionale 24/2017, spesso quasi non declinati nei PUG, abbiamo pensato di dare una finalità importante dando risposta al bisogno abitativo a prezzi calmierati espresso dai cittadini, operando sulla città esistente, senza consumare nuovo suolo.

**Sarà così possibile recuperare molti uffici non più utilizzati, con interventi minimali, esclusivamente impiantistici, che non comportino la realizzazione di opere edilizie funzionali a poter utilizzare gli spazi per ospitare alloggi temporanei che i proprietari potranno affittare a prezzi calmierati con le garanzie dell'Agenzia Casa**

***E' anche questo un modo per declinare la S maiuscola dell'ERS***

**IL FUTURO DELLE CITTA'**

**Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici**

## SALUTE E BENESSERE

Venendo al tema della **SALUTE** e del **BENESSERE**, prendo spunto dal titolo del convegno per dire che il futuro della “città che vorrei”, é una città in cui ci siano più alberi adulti che abitanti.

Ciò detto, mettiamo in fila alcune questioni, a proposito degli effetti dei cambiamenti climatici

**La prima questione riguarda la dimensione delle città ed il numero dei suoi abitanti.**  
Stefano Mancuso, nel suo libro "La pianta del mondo" ci ricorda che, nel 1950, il 70% delle persone (cioè più di due terzi delle persone in tutto il mondo), viveva ancora in insediamenti rurali.

Nel 2007 la popolazione urbana ha superato la popolazione rurale e, da allora, la velocità di questo fenomeno non ha fatto che aumentare.

Le previsioni dicono che nel 2030, il 60% della popolazione mondiale vivrà in aree urbane e **nel 2050 la percentuale salirà al 70% capovolgendo, in un solo secolo (dal 1950 al 2050), la distribuzione globale della popolazione rurale e urbana.**

### IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

**è necessario riconoscere che:**

**la massiccia industrializzazione e urbanizzazione del secolo scorso  
ci ha lasciato città quasi completamente impermeabilizzate  
nelle quali**

**la forte densità abitativa**

**e le modalità con le quali le infrastrutture stradali sono state realizzate,  
lasciano ben poco spazio non solo agli alberi  
ma anche alla semplice permeabilità dei suoli,  
che tanto incide nella gestione degli eventi meteorici violenti,  
purtroppo sempre più frequenti**

**IL FUTURO DELLE CITTA'**

**Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici**

**è purtroppo necessario riconoscere che:**

negli appalti delle opere pubbliche,  
**non è ancora diventato consuetudine inserire l'obbligo di operare con attenzione all'impiego di materiali di pavimentazione permeabili, affinché favoriscano l'infiltrazione di acqua nel suolo,**  
anziché nel sistema fognario, che è non idoneo a quello scopo,  
**né con attenzione all'impiego di materiali di colore chiaro, affinché respingano il calore del sole e non lo incamerino.**

**Si continua ad utilizzare materiali come l'asfalto o il cemento, che assorbono il calore del sole per poi rilasciarlo, contribuendo alla formazione delle isole di calore, nonostante sia ormai acclarato che le superfici scure assorbono quantità maggiori di radiazione solare, rispetto a quelle di colore chiaro.**

**IL FUTURO DELLE CITTA'**

**Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici**

**Uno dei fenomeni ormai più diffusi sono le isole di calore.  
I motivi che portano al surriscaldamento dell'ambiente urbano  
dipendono per lo più dal modo con cui le nostre città sono costruite.**

**Uno dei fattori principali nella formazione delle isole di calore  
è infatti dovuto alle superfici della città,  
alla loro impermeabilizzazione  
e alla mancanza di alberature**

**IL FUTURO DELLE CITTA'**

**Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici**

**non è ancora patrimonio di tutti i cittadini  
la consapevolezza che:**

- **un solo albero è in grado di ridurre la temperatura, al di sotto delle sue fronde, di 4/5 gradi,**
- **un intero viale alberato costituisce un percorso gradevolmente “percorribile” anche nella stagione estiva, a piedi o in bicicletta, ma è anche un luogo dove poter parcheggiare un’auto ritrovando al nostro ritorno un mezzo utilizzabile, cosa che non avviene in un parcheggio assolato,**
- **un viale alberato riduce l’utilizzo di climatizzatori negli edifici posti a fianco di quel viale.**

## IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

**una città è spesso letta come un organismo  
e non è un caso che, molto spesso,  
il funzionamento della città venga assimilato alle funzioni vitali di un organismo vivente.**

E' ancora Stefano Mancuso a ricordarci quanto sia singolare che  
il più significativo e rispettato approccio alla  
**comprendere di cosa sia e di come funzioni una città**  
sia dovuto ad uno straordinario e famosissimo **sociologo e urbanista scozzese,**  
**Patrick Geddes, sostenitore della responsabilità attiva dei cittadini**  
**come condizione per l'evoluzione delle città**

## IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

**una città è spesso letta come un organismo  
e non è un caso che, molto spesso,  
il funzionamento della città venga assimilato alle funzioni vitali di un organismo vivente.**

E' ancora Stefano Mancuso a ricordarci quanto sia singolare che  
il più significativo e rispettato approccio alla  
**comprendere di cosa sia e di come funzioni una città**  
sia dovuto ad uno straordinario e famosissimo sociologo e urbanista scozzese,  
Patrick Geddes, sostenitore della responsabilità attiva dei cittadini  
come condizione per l'evoluzione delle città  
che era, prima di tutto, un biologo

## IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

Purtroppo, la storia, anche molto recente del Salva Milano, ci insegna che l'urbanistica può avere finalità non necessariamente rivolte alla migliore gestione possibile del territorio.

L'Emilia-Romagna, fortunatamente, ha fatto una scelta molto diversa, con la LR 24/2017, con la finalità di limitare il più possibile il consumo di suolo.

C'è però ancora molto da fare perché si assumano virtuosi modelli di sviluppo che, sono virtuosi non solo quando non si consuma suolo in espansione, ma che, operando sulla città esistente, devono finalmente orientarsi verso la rigenerazione urbana della città.

## IL FUTURO DELLE CITTA'

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

**Come?**

rinnovando ed efficientando il **PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**,  
ma anche, operando con  
**un PROGETTO DI SPAZIO URBANO** capace di reggere le sfide climatiche,  
quindi con attenzione alla permeabilità delle pavimentazioni  
e alla **necessità di estendere la presenza di aree verdi e di alberature stradali ombreggianti**,  
offrendo luoghi in cui sia gradevole e sicuro vivere,  
grazie ad una particolare attenzione anche per la qualità architettonica  
e per la qualità dello spazio urbano,  
creando le **necessarie condizioni di benessere che devono accompagnare la fruizione**  
**dello spazio pubblico.**

Di questo, abbiamo di recente avuto l'importante occasione di parlare con molti cittadini  
**nel percorso partecipativo «Sei la mia città – rigeneriamo Modena».**

**IL FUTURO DELLE CITTA'**

Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici

## **SALUTE E BENESSERE**

**Sul tema della SALUTE e del BENESSERE**

**voglio ricordare un'importante iniziativa in corso da parte della Regione Emilia Romagna**

### **URBAN HEALTH**

**per la quale sono stati coinvolti  
alcuni comuni che avevano già predisposto il PUG  
e alcuni altri comuni che avevano in corso la redazione del PUG**

**con l'intento di valutare le**

**RICADUTE DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA  
SULLA SALUTE DELLE PERSONE**

**IL FUTURO DELLE CITTA'**

**Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici**

***Grazie dell'attenzione.***

**IL FUTURO DELLE CITTA'**

**Le politiche per la casa, la salute e il benessere al tempo dei cambiamenti climatici**