

**ABITARE L'ITALIA
TERRITORI, ECONOMIE, DISEGUAGLIANZE**



XIV CONFERENZA SIU - 24/25/26 MARZO 2011

**Zanfi F. La città diffusa dopo la
crescita. Dinamiche di
mutazione emergenti e prospettive per un
progetto di ricomposizione urbanistica**

www.planum.net
ISSN 1723-0993

La città diffusa dopo la crescita. Dinamiche di mutazione emergenti e prospettive per un progetto di ricomposizione urbanistica

Federico Zanfi

Dipartimento di Architettura e Pianificazione
Politecnico di Milano, federico.zanfi@polimi.it
Tel. 02 2399 9431

1. Sintomi di esaurimento delle dinamiche di autopromozione immobiliare nei territori dell'urbanizzazione diffusa

Nella primavera del 2009 il governo italiano ha varato una politica di sostegno al settore dell'edilizia privata per rispondere alla congiuntura economica negativa. Il cosiddetto "Piano Casa 2" intendeva innescare un rilancio delle costruzioni predisponendo incentivi e agevolazioni finalizzate all'ampliamento e al rinnovo del patrimonio edilizio esistente, definendo due modalità di intervento. Operazioni di ampliamento degli edifici uni o bi-familiari nella misura del 20% del volume dell'edificio originale, per «rispondere alle esigenze di molte famiglie che vedono l'ampliamento del numero dei componenti della famiglia», e operazioni di demolizione e ricostruzione con un bonus volumetrico del 35% rispetto al volume del fabbricato originale demolito «per gli edifici che si considerano obsoleti», finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dello stock edilizio più datato. Il tutto, da attuarsi attraverso «procedure assolutamente semplici»¹.

Il primo punto su cui queste note invitano a riflettere è che sin dalle iniziali dichiarazioni del presidente del Consiglio, questo provvedimento ha richiamato un immaginario – la casa di famiglia che si amplia per accogliere i nuclei famigliari dei figli adulti, il capannone produttivo cui si aggiunge un nuovo reparto per far fronte alle necessità dell'accresciuta produzione – che è fortemente radicato nei processi generativi della "città diffusa" del nostro paese. Questa politica si rivolge a quel tipo di famiglia-impresa che ha svolto un ruolo importante nell'urbanizzazione di buona parte del territorio italiano già dagli anni '60: tanto in modo pulviscolare, attraverso la ripetizione di pochi e semplici manufatti appoggiati alla maglia poderale della campagna o alla rete viabilistica intercomunale (Secchi 1996), quanto in modo incrementale, modificando e ampliando quelle case e quei capannoni quando le condizioni familiari o produttive lo richiedevano e le risorse disponibili lo permettevano, entro un peculiare circuito di relazioni tra clientela, sapere tecnico e permissivismo amministrativo (Robiglio 2001).

Il lancio del "Piano Casa" ha suscitato reazioni opposte. Da un lato esponenti della maggioranza politica e imprenditori edili hanno accolto positivamente l'opportunità di intervenire aumentando le cubature anche nei centri urbani consolidati, attraverso una semplificazione delle procedure e auspicando un rilancio del settore così "liberato" da una burocrazia opprimente. Dall'altro lato, un coro di urbanisti, architetti e ambientalisti ha messo in luce i rischi di un sovraccarico urbanistico incontrollato e la minaccia di un impatto devastante sul territorio (Bellicini 2009).

Il secondo punto su cui queste note propongono di riflettere è che nessuno di questi due scenari opposti si è avverato. Non l'auspicata ampia adesione delle famiglie e la conseguente rimessa in moto delle piccole e medie imprese edili, non il sacco del

¹ Tutte le citazioni sono tratte dalla relazione del Presidente del Consiglio Silvio Berlusconi alla conferenza stampa del 1 aprile 2009, dopo l'intesa tra Governo, Regioni ed Enti locali. Si veda anche il D. L. 19 marzo 2009 (bozza) in materia di *Misure urgenti per il rilancio dell'economia attraverso la ripresa delle attività imprenditoriali edili*.

paesaggio e dei centri storici ad opera degli speculatori. Il Piano Casa non ha raggiunto gli obiettivi che si era preposto e – ancora in assenza di un quadro definitivo, e affidandoci perciò ad alcuni rapporti intermedi – si rileva che le adesioni sono state molto al di sotto delle aspettative (Della Ratta 2011).

L'esito così contenuto di una politica che esplicitamente ripropone e incentiva un modello di crescita più che radicato nei processi generativi di gran parte del territorio urbanizzato italiano non può essere spiegato solo richiamando l'azione normativa delle Regioni e delle Amministrazioni Locali laddove queste hanno recepito il decreto nazionale limitando le casistiche di applicabilità degli incentivi². Piuttosto, si potrebbe vedere nell'esito del Piano Casa la spia che segnala la riduzione strutturale di una certa domanda immobiliare, più precisamente l'affievolirsi delle dinamiche di crescita edilizia autopromosse dalla singola famiglia-impresa, e in tal senso la crisi di quel paradigma di crescita edilizia e diffusione urbana incrementale all'origine dei fenomeni di dispersione insediativa nel nostro paese (Lanzani, Zanfi 2010).

La tesi del presente contributo è che si sia avviata, nei territori della Terza Italia, una fase di trasformazione del tutto diversa rispetto a quella che aveva caratterizzato la loro prima grande espansione – che era stata l'oggetto delle descrizioni di urbanisti e geografi negli anni Novanta – e che sia oggi necessario tornare ad osservare gli stessi territori, quelle case di famiglia e quei capannoni, per accorgersi che un diverso ciclo ha iniziato a svolgersi accanto al precedente e che alle dinamiche della crescita diffusa se ne sono affiancate altre di molecolare sottoutilizzo e svuotamento. E che proprio questi fenomeni possano essere interpretati e tradotti in nuove ipotesi operative per il progetto urbanistico.

2. Spazi sottoutilizzati, dinamiche insediative emergenti, tendenze di riorganizzazione del mercato immobiliare nel settore residenziale e produttivo

Sono ormai numerosi i contesti insediativi ove si registra non tanto una domanda di addizioni agli edifici, ma piuttosto una contrazione negli usi degli spazi esistenti e una loro problematica gestione e riorganizzazione. Nel diffuso distrettuale, in tutto il centro Nord, possono essere rilevate due dinamiche emergenti relative rispettivamente alle pratiche dell'abitare e del produrre.

In primo luogo un'evoluzione delle preferenze tipologiche e localizzative legate all'abitazione, ancora non del tutto esplicita nell'andamento delle compravendite, ma più che significativa se all'analisi dei dati aggregati si affiancano ricognizioni sul campo e interviste ad attori del settore immobiliare locale. Più precisamente una decrescente capacità della "casa di famiglia" uni o bi familiare realizzata in autopromozione tra gli anni Sessanta e gli anni Ottanta di rispondere all'evoluzione della domanda abitativa, e una connessa migrazione delle preferenze da tale modello verso soluzioni abitative più aggregate e dalle dimensioni più contenute, più efficienti dal punto di vista energetico e meno onerose nella manutenzione, localizzate in zone più centrali riguardo a infrastrutture e servizi, comunque meno isolate³.

Dinamiche riconducibili non soltanto ai mutamenti strutturali nella composizione e organizzazione della famiglia media italiana e alla pluralizzazione dei modi dello stare assieme (Saraceno, Naldini 2007). Altri fattori incidono sull'evoluzione delle preferenze abitative, in buona parte generati dal maturare di caratteri intrinsecamente connaturati

² Tesi sostenuta da buona parte della maggioranza di governo, parzialmente smentita dall'emanazione, in molte Regioni, di circolari integrative che nei mesi successivi allo stentato avvio della manovra hanno agito sulle casistiche di ammissibilità delle tipologie edilizie agli incentivi e sui termini temporali ampliandoli e prorogandoli ulteriormente (Mazzei 2009; Della Ratta 2011).

³ Riscontri parziali di queste dinamiche sono rintracciabili negli andamenti delle compravendite e nella contrazione diversificata dei prezzi degli immobili residenziali che distinguono i centri minori e più isolati dai centri medi, caratterizzati da presenza di infrastrutture e servizi, in diversi contesti regionali (Osservatorio Mercato Immobiliare 2010).

nella “città diffusa” italiana. Il manifestarsi di certe forme di “delusione” dovute alla persistente bassa qualità e abitabilità degli insediamenti e all’assenza di servizi alla persona in misura sufficiente da generare occasioni di urbanità e di socialità (Bonomi, Abruzzese, 2004; Vallerani, Varotto 2005); l’affaticamento provocato dalla mobilità suburbana ed extraurbana, che resta la principale e concreta esperienza quotidiana aldilà delle retoriche commerciali della “casa nel verde” (Falco 2010); o ancora il rovesciamento della percezione di sicurezza incorporata in un certo modello abitativo, per cui nell’immaginario collettivo sono avvertite come insicure le situazioni più isolate, verso le quali si cercava indipendenza e *privacy* solo alcuni decenni fa (Cittalia 2008). Fattori emergenti percepiti non soltanto dalle generazioni più giovani, le cui scelte abitative non necessariamente coincidono con quelle dei genitori, ma anche dagli originali soggetti promotori di questo patrimonio costruito, che si ritrovano anziani e “intrappolati” in case di famiglia ampie e progressivamente sottoutilizzate, sempre più onerose da mantenere, in difficoltà a spostarsi verso insediamenti più compatti pur trovandosi in condizioni tali da richiedere una maggiore vicinanza ai centri e ai relativi servizi (Mela 2009).



Stefano Graziani, Montebelluna, Treviso, 2009

Molte di queste case di famiglia si ritrovano oggi in una condizione di sottoutilizzo, abitate soltanto in alcune loro parti: una quota consistente di esse viene proposta al mercato, ma con difficoltà riesce a incontrare una domanda. Frequentemente restano troppo alte le aspettative dei proprietari venditori – che in quegli immobili hanno concentrato importanti investimenti materiali e simbolici – rispetto la quotazione di mercato, e le compravendite si arrestano lasciando una situazione immutata, ma accrescendo le perplessità sul possibile ricambio abitativo di uno stock che oggi si ritrova perlopiù abitato da una popolazione sempre più anziana.

D'altra parte, negli stessi territori al Centro-Nord, anche i rapporti tra le dinamiche del produrre e gli spazi del lavoro stanno cambiando. La crisi economica ha accelerato e reso più evidenti i processi di profonda riorganizzazione dell'assetto manifatturiero italiano e restituirà situazioni insediative profondamente cambiate, trascorsa la congiuntura negativa. Tanto la delocalizzazione di segmenti delle filiere produttive,

quanto i non ancora univocamente compresi processi di riconfigurazione della forma tradizionale del distretto (Azzariti, Candoni 2007) stanno ridefinendo le necessità spaziali del lavoro e la domanda di spazi per la produzione, sia in relazione alle caratteristiche qualitative e tipologiche che in relazione al loro posizionamento nel territorio rispetto a centralità e infrastrutture.

In primo luogo lo standard del capannone prefabbricato di media metratura, adatto all'attività artigianale come alla piccola azienda manifatturiera o commerciale, vede quasi ovunque una contrazione della domanda a vantaggio di tipologie più ridotte, o più grandi. Poche centinaia di metri quadri oggi rispondono alle esigenze di artigiani e aziende con attività in contrazione per numero di addetti, macchine e superfici di magazzino, alla ricerca di spazi più funzionali e meno costosi da mantenere. Più grandi comparti, all'opposto, accolgono soggetti emergenti come medie aziende in espansione, alla ricerca di standard qualitativi e ambientali superiori, o nuovi soggetti della logistica delle merci, che occupano vaste superfici coperte con attività di magazzino.



Stefano Graziani, Arcore, Monza, 2010

In secondo luogo la domanda di nuovi spazi sembra fare emergere nuove gerarchie tra aree industriali in relazione alla dimensione e al numero di imprese localizzate e alla localizzazione sul territorio e alla qualità dei manufatti, superando in tal senso la logica dell'industrializzazione "senza fratture" che dagli anni '70 aveva lasciato proliferare aree industriali di piccolo e medio taglio in continuità con la trama insediativa preesistente, disseminate anche nei comuni minori e non di rado al di fuori di ogni razionalità infrastrutturale (Fuà, Zacchia 1983).

In questa prospettiva risultano in via di consolidamento e anche di espansione i poli industriali di maggiori dimensioni e che già contano su un numero consistente di imprese insediate, meglio attrezzati dal punto di vista urbanistico e prossimi ai nodi infrastrutturali, in cui si rilevano integrazioni crescenti di attività terziarie e di servizio

come interventi di modernizzazione finalizzati ad evidenziare il rinnovato ruolo assunto dall'area produttiva nel contesto regionale, nazionale e talvolta internazionale⁴.

Più in difficoltà gli insediamenti artigianali minori e più datati, meno accessibili – poiché dispersi in zone agricole o frammisti ai tessuti residenziali dei piccoli centri a cui sono legati – e generalmente più carenti sotto l'aspetto qualitativo e prestazionale degli edifici (Pucci 2006). È in questi contesti – diffusi e rilevanti per quantità – che si rendono più evidenti le dinamiche di sottoutilizzo e di abbandono degli spazi produttivi esistenti e che l'offerta di nuovi capannoni, quando si realizza, stenta ad incontrare una domanda: non sono rari gli interventi di nuova realizzazione già ultimati e mai occupati, o le operazioni mai completate in cui strutture al rustico attendono una ripresa del mercato per riprendere i cantieri, degradandosi nel frattempo (Pasqualetto 2009; Di Vico 2010).



Stefano Graziani, Potenza Picena, Macerata, 2010

Tutto questo non significa che la città diffusa abbia smesso di crescere. Le risposte alle esigenze emergenti di famiglie e imprese ricadono entro un settore dell'offerta che continua a urbanizzare territorio attraverso la produzione di rinnovati formati edilizi, promossi da altrettanto nuovi soggetti. Non più un pulviscolo di singoli edifici autopromossi, guidati da razionalità minimali e appoggiati alle trame viarie esistenti, ma l'urbanizzazione di medi e grandi interventi unitari, residenziali e produttivi, realizzati da più robusti soggetti immobiliari e orientati da autonome razionalità di settore, svincolati da ogni rapporto col suolo fatta eccezione per la prossimità ai nodi del telaio infrastrutturale (Bianchetti 2009; Lanzani 2009).

Si può comprendere come, in assenza di politiche che si propongano di governare questi processi, sia concreto il rischio di una progressione affiancata e in prossimità delle dinamiche di crescita e abbandono, di nuove edificazioni e dell'invecchiamento precoce di nuovi ruderi, verso una deriva esiziale per i residui spazi aperti in territori già estesamente urbanizzati (Pileri 2009). Quali le ripercussioni di tale ulteriore crescita, in

⁴ Si vedano in questa accezione le operazioni di integrazione funzionale e riorganizzazione urbanistica e architettonica che hanno accompagnato l'evoluzione di alcune aree industriali come Zipa (Jesi, Ancona).

assenza di un quadro paesistico complessivo? Quale l'effetto sui mercati immobiliari della sovrapproduzione edilizia e dell'abbandono diffuso?

3. Condizioni e prospettive per il progetto urbanistico: ricomposizione insediativa, rigerarchizzazione infrastrutturale

Attorno a queste questioni il presente contributo propone una riflessione alternativa, invitando a considerare l'emergente porosità generata dai processi di sottoutilizzo e abbandono come occasione per ripensare in modo più complessivo i tessuti residenziali e produttivi in cui tali dinamiche si danno.

Come abbiamo visto, in diversi contesti locali il mercato immobiliare mostra un dinamismo a due velocità: tanto nel settore residenziale quanto in quello produttivo gli operatori concordano nel rilevare difficoltà crescenti ad effettuare transazioni su immobili ricadenti nel pulviscolo urbanizzato più rarefatto, in condizioni isolate, mentre nuove localizzazioni centrali richiamano le scelte localizzative di famiglie e imprese e condensano le operazioni di sostituzione edilizia – generalmente con aumento di cubatura – e di nuova costruzione.



Stefano Graziani, Arcore, Monza, 2010

Lo stock localizzato nel primo dei due contesti, quando viene posto sul mercato, sempre meno frequentemente riesce a incontrare una domanda: l'offerta è elevata, le quotazioni di mercato non raggiungono le aspettative di vendita e i tempi delle trattative si allungano fino a diventare, talvolta, motivo della loro interruzione⁵. La controparte di questi fenomeni è un maggiore dinamismo che si registra in "ambienti centrali"⁶, verso i quali si indirizza sempre più frequentemente la domanda di spazi per la residenza e per il lavoro.

Queste due direzioni opposte della pressione immobiliare definiscono potenzialmente un mercato, e possono essere assunte come le pre-condizioni di un progetto di ricomposizione insediativa che immagini di integrare la domanda emergente nei

⁵ Per il settore residenziale cfr. Banca d'Italia, Tecnoborsa 2010.

⁶ Fini 2010; Gabellini 2010.

contesti più rarefatti e in quelli più centrali e realizzare un trasferimento di diritti edificatori da un ambito all'altro, producendo una più complessiva redistribuzione del carico insediativo "a somma zero".

La difficoltà degli oggetti più dispersi ad essere assimilati dal mercato e la richiesta di volumetrie più consistenti in corrispondenza dei nodi infrastrutturali, del trasporto pubblico e dei servizi alla persona, potrebbero rendere praticabile – se sollecitate da opportune forme di incentivo e guidate da una politica d'indirizzo – un trasferimento di sostanza edilizia tra questi due ambiti, liberando dall'edificato più scadente gli ambiti insediativi più pulviscolari, e specularmente operando con consolidamenti e densificazioni mirate negli ambiti di centralità emergente, generando plusvalore attraverso tale spostamento.

L'architettura normativa di un simile processo dovrebbe identificare ambiti territoriali di diradamento, verso i quali indirizzare prioritariamente le operazioni di sottrazione, e ambiti di consolidamento, nei quali consentire operazioni mirate di aggiunta e integrazione, attivando un soggetto intermedio costituito sul modello delle *land banks* statunitensi (Schilling, Logan 2008)⁷.

Dal punto di vista del progetto urbanistico, questo meccanismo di trasferimento apre a due linee di lavoro, che trovano lo spazio per attuarsi rispettivamente negli ambiti del diradamento e della concentrazione.

In primo luogo, la rilocalizzazione delle volumetrie spostate si indirizza al consolidamento di porzioni di "città in formazione" appoggiate sui telai urbani principali (Calafati 2009): ne integra la composizione funzionale, ne completa il tessuto urbanizzato ove necessario e ne intensifica il carico edilizio in corrispondenza delle centralità emergenti, per confermare figure territoriali riconoscibili e in grado di costituire elementi di orientamento nel continuum dell'urbanizzazione diffusa (D'Hooghe 2006). Operazioni di intensificazione del carico insediativo lungo poche linee di forza lungo le quali diventa opportuno e necessario – ma in tal senso più giustificabile in ragione dell'incremento insediativo e di potenziali utenti – un articolato investimento nel trasporto collettivo, che possa costituire, a partire da questi luoghi, una praticabile alternativa alla mobilità individuale.

In secondo luogo, la rimozione dell'edificato maggiormente scaduto dagli ambiti rarefatti rende possibili operazioni puntuali di bonifica e rinaturalizzazione, strategiche se intese come innesco di un diffuso progetto di ricolonizzazione naturale in grado di restituire agli spazi aperti un ruolo meno intercluso e residuale, ma al contrario di effettiva infrastruttura (Bélanger 2009). L'elemento ambientale che qualifica l'abitare, l'unica, ultima occasione per la costruzione di uno spazio pubblico nei territori dell'urbanizzazione diffusa (Xaveer De Geyter Architects 2002; Desvigne 2009).

Infine, questa ipotesi di ricomposizione insediativa porta con sé uno scenario a lungo termine di rigerarchizzazione infrastrutturale. I segmenti di rete – stradale, sanitaria, energetica – a servizio dell'urbanizzato più disperso perdono progressivamente la loro funzione di supporto e possono essere dismessi, contraendo una rete troppo estesa e capillare, e riducendo la spesa pubblica per il suo mantenimento. E forse consentendo, in una condizione ovunque critica della finanza locale, argomenti per la concentrazione degli investimenti su quegli elementi di telaio a cui si appoggiano i sistemi urbani in via di consolidamento, bisognosi di più efficienti e adeguate – e non più rinviabili – soluzioni infrastrutturali.

⁷ Il tema del "credito edilizio" è stato introdotto nella normativa regionale italiana dalla L. R. 23 aprile 2004, n. 11 del Veneto (Art. 36, *Riqualificazione ambientale e credito edilizio*).

Riferimenti bibliografici

- Ferdinando Azzariti, Italo Candoni (2007) *Oltre il distretto: interviste, modelli aziendali e teorie di un fenomeno italiano*, Milano, Franco Angeli.
- Banca d'Italia, Tecnoborsa (2010) *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, Luglio 2010, Supplementi al bollettino statistico, n. 48.
- Pierre Bélanger (2009) "Landscape as Infrastructure", *Landscape Journal*, Vol. 28, n. 1, 79-95.
- Lorenzo Bellicini (2009) "Tra opportunità e rischi", *Il Giornale dell'Architettura*, n. 72, p. 3.
- Cristina Bianchetti (2009) *La fine della città dispersa*, in Pepe Barbieri, a cura di, *Hyperadriatica*, Barcelona, Actar, pp. 18-29.
- Aldo Bonomi, Alberto Abruzzese (2004) a cura di, *La città infinita*, Milano, Bruno Mondadori.
- Antonio G. Calafati (2009) *Economie in cerca di città. La questione urbana in Italia*, Roma, Donzelli.
- Cittalia (2008) *I piccoli comuni e la sicurezza. Analisi della percezione del senso di insicurezza dei cittadini nei piccoli comuni*, Anci, Roma.
- Alexander D'Hooghe (2006) "A theory of the New Monumentality", *Volume n. 9*, pp. 151-157.
- Xaveer De Geyter Architects (2002) a cura di, *After-Sprawl. Research for the contemporary city*, Rotterdam, NAI Publishers.
- Eleonora Della Ratta (2011) "Il Piano Casa si fa largo in Veneto", *Il Sole 24 Ore*, 10 gennaio.
- Michel Desvigne (2009) *Intermediate natures*, Basel, Birkhäuser.
- Dario Di Vico (2010) "Sfilata di capannoni vuoti a Nord Est", *Il Corriere della Sera*, 8 giugno.
- Giorgio Falco (2009) *L'ubicazione del bene*, Torino, Einaudi.
- Giulia Fini (2010) *From poles to places. Crescita periferica, polarità emergenti e nuove urbanità*, Dissertazione di dottorato, XXII ciclo, Politecnico di Milano.
- Giorgio Fuà, Carlo Zacchia (1983) a cura di, *Industrializzazione senza fratture*, Bologna, il Mulino.
- Patrizia Gabellini (2010) *Fare urbanistica*, Roma, Carocci, in particolare i capp. *Nuove città in formazione e Urbanistica oggi*.
- Arturo Lanzani (2009) *Un nuovo e assai più problematico consumo di suolo*, in Osservatorio Nazionale sui Consumi di Suolo, *Primo rapporto 2009*, Santarcangelo di Romagna, Maggioli, pp. 34-42.
- Arturo Lanzani, Federico Zanfi (2010) "Piano casa. E se la domanda fosse quella di ridurre gli spazi?", *Dialoghi Internazionali - Città nel Mondo*, n. 13, pp. 126-145.
- Bianca Lucia Mazzei (2009) "Puzzle regionale per i premi del piano casa", *Il Sole 24 Ore*, 9 Agosto, p. 3.
- Alfredo Mela (2009) *Lo sprawl urbano: una sfida per la sociologia*, in Giampaolo Nuvolati, Fortunata Piselli (a cura di) *La città: bisogni, desideri, diritti. La città diffusa: stili di vita e popolazioni metropolitane*, Franco Angeli, Milano, p. 37-50.
- Osservatorio Mercato Immobiliare (2010) *Rapporto immobiliare 2010. Il settore residenziale* [online] <http://www.agenziaterritorio.it/?id=6329>.
- Claudio Pasqualetto (2009) "Il silenzio e la strada dei capannoni fantasma", *Il Sole 24 Ore*, 27 Giugno, pp. 1-2.
- Paolo Pileri (2009) "Consumo di suolo, consumo di futuro", *Urbanistica*, n. 138, pp. 81-117.
- Paola Pucci (2006) a cura di, *I territori della produzione. Riorganizzare gli spazi della produzione in provincia di Vicenza*, Firenze, Alinea.
- Matteo Robiglio (2001) *La costruzione dell'ordinario*, in Sisto Giriodi, Matteo Robiglio, *La costruzione dell'ordinario. Un atlante piemontese*, Torino, Celid, pp. 19-131.

Chiara Saraceno, Manuela Naldini (2007) *Sociologia della famiglia*, Bologna, Il Mulino.
Joseph Schilling, Jonathan Logan (2008) "Greening the Rust Belt. A green infrastructure Model for Right Sizing America's Shrinking Cities", *Journal of the American Planning Association*, vol. 74, n. 4, pp. 451-466.
Bernardo Secchi (1996) *Un'interpretazione delle fasi più recenti dello sviluppo italiano. La formazione della città diffusa e il ruolo delle infrastrutture*, in Alberto Clementi, a cura di, *Infrastrutture e piani urbanistici*, Palombi, Roma, pp. 27-36.
Francesco Vallerani, Mauro Varotto (2005) a cura di, *Il grigio oltre le siepi: geografie smarrite e racconti del disagio in Veneto*, Portogruaro, Nuova Dimensione.

Riferimenti normativi

D. L. 19 marzo 2009 (bozza) in materia di *Misure urgenti per il rilancio dell'economia attraverso la ripresa delle attività imprenditoriali edili*.
L. R. 23 aprile 2004, n. 11 del Veneto, *Norme per il governo del territorio*, in particolare l'Art. 36, *Riqualficazione ambientale e credito edilizio*.