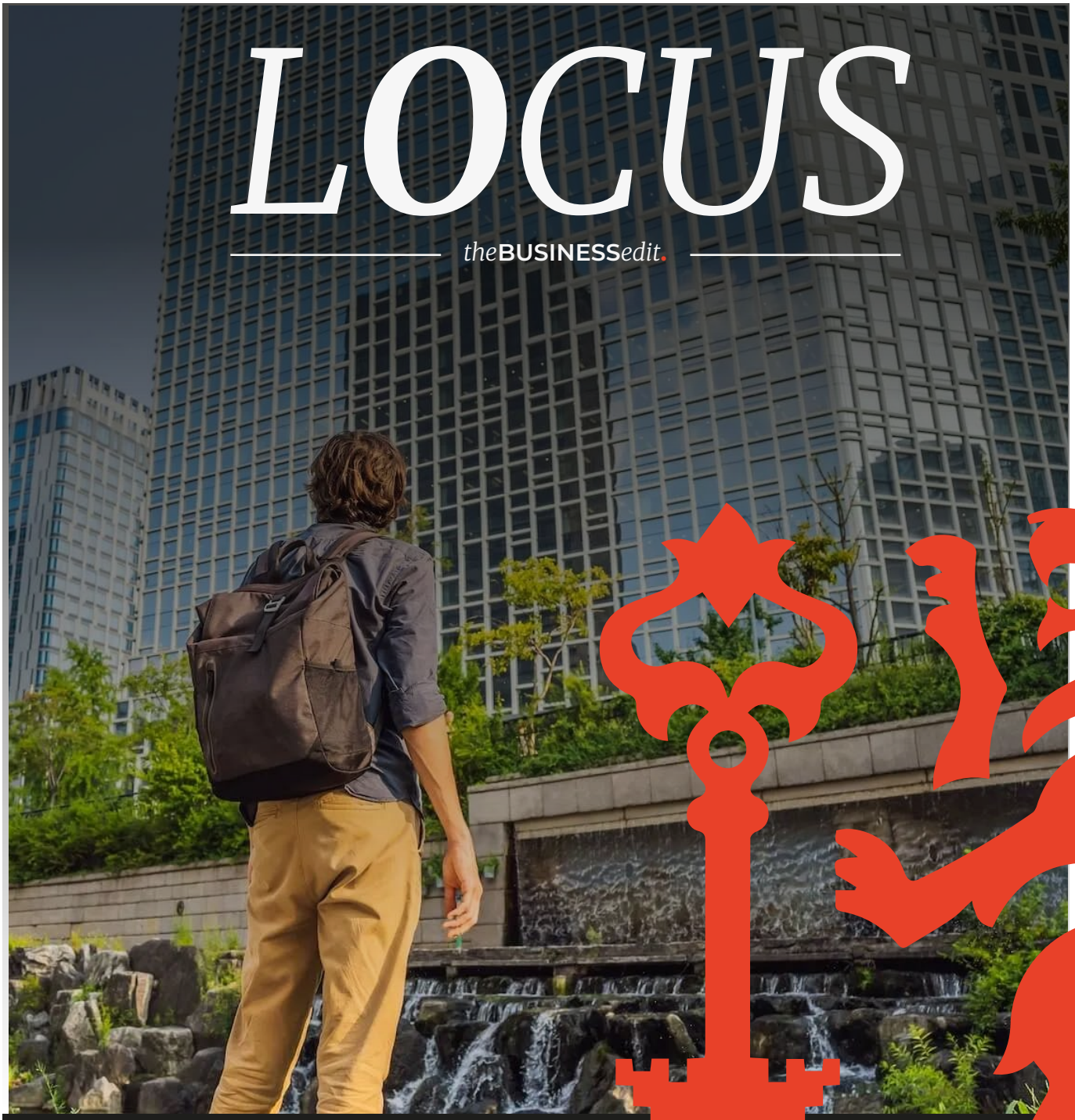
LOCUS

*the*BUSINESS*edit*.



HSL Advisors

Master Partner 2026

N.21 - Novembre 2026
Locus | Magazine Digitale
HSL Advisors

© 2026 HSL Advisors S.r.l. STP | P.IVA 13407091001



Brevi riflessioni sulla rigenerazione urbana.

15/11/2026



Vincenzo Scolavino

Team di Diritto Amministrativo e Scienza dell'Amministrazione - Coordinatore e Founder della Legal Area di HSL Advisors STP

Il concetto di rigenerazione urbana nasce dalla consapevolezza delle nuove esigenze degli spazi urbani, dettate dalla necessità di agevolare una ricollocazione della cittadinanza nel **"locus"** - in omaggio al nome della testata che ci ospita -, per promuoverne e garantirne la sostenibilità ambientale, costituente il vero obiettivo della rigenerazione urbana.

Va precisato, a tal proposito, che la sostenibilità ambientale va intesa e declinata come un coacervo di valori che partendo dalla problematica del consumo del suolo edificabile, ambisce a garantire la sostenibilità urbana ricorrendo al recupero di spazi già oggetto di trasformazione materiale, successivamente dismessi, perseguendo lo scopo di rigenerare, e spesso riscoprire, la vivibilità di tali contesti territoriali, in tal modo garantendo un innegabile processo di miglioramento della qualità della vita.

A tali fini, gli obiettivi sottesi alla rigenerazione urbana vanno perseguiti in una logica di ripristino del **locus**, la cui attuazione necessita anche della pianificazione territoriale, quindi dell'urbanistica.



prescelti dai decisori politici per perseguire gli obiettivi dichiarati della sostenibilità ambientale, ecologica ed urbanistica, nonché della riduzione degli effetti indotti dai cambiamenti climatici "che sono perseguiti attraverso la nuova pianificazione urbanistica, da un lato, e la rigenerazione urbana e territoriale dall'altra".

La sintesi che si ricava da tali princìpi normativi ed operativi esalta l'efficacia della rigenerazione urbana, che, come previsto dalla L.R. Campania n. 13/2022, viene ricondotta nella pianificazione urbanistica non con funzione ancillare, ma concorrendo appieno al contenimento dell'espansione urbana ed al rinnovamento del patrimonio urbanistico e edilizio esistente.

La rigenerazione urbana, quindi, viene attuata per il tramite dello strumento urbanistico comunale "che stabilisce gli obiettivi di qualità da perseguire, i requisiti richiesti e disciplina le forme di premialità", al riguardo rendendosi necessario l'adeguamento degli strumenti urbanistici all'art. 3 della L.R. Campania n. 13/2022.

La scelta di ricondurre la rigenerazione urbana negli strumenti urbanistici si rende, quindi, necessaria,

atteso che l'esercizio della funzione pianificatoria opera sui Piani Urbanistici vigenti (PRG e PUC), "individuando non solo gli ambiti nei quali non consentire l'applicazione degli incentivi, ma determinandosi al contempo nella individuazione degli ambiti degradati e dismessi, ed indicando i requisiti per tipologia di interventi, le forme di premialità e la riduzione degli oneri concessori".

Tali rilievi, inoltre, valgono in primo luogo a "ribadire la preminenza delle prerogative comunali in materia di pianificazione urbanistica", ma anche a riconoscere "la necessità di una coerenza degli strumenti di pianificazione sottoposti alla valutazione ed alle determinazioni del Comune", anche in considerazione del fatto che l'ambito comunale tendenzialmente costituisce il livello tecnico-amministrativo più adatto per promuovere progetti di rigenerazione urbana.

I campi di azione, dunque, sono ben definiti e vanno scrutinati nel contesto della pianificazione urbanistica, al fine di individuare, valutare e monitorare gli interventi riconducibili a interventi basati anche sulla rigenerazione urbana.

La breve analisi della circolare campana prima richiamata – per vero meritevole di un accurato approfondimento – dà, quindi, conto dei primi e concreti indirizzi inerenti alle tematiche della rigenerazione urbana per quel che concerne Regione Campania.

La concreta applicazione delle nuove norme regionali diventa, quindi, il banco di prova e andrà monitorata e valutata nel tempo, non senza ricordare che lo spirito della rigenerazione urbana risiede anche nell'esigenza di contrastare gli effetti del cambiamento climatico.



A tal proposito, va evidenziato che l'originario disinteresse manifestato in occasione di eventi naturali oggettivamente in grado di mettere in pericolo persone o cose, inizia lentamente ad essere percepito come una oggettiva condizione di pericolo, come tale meritevole della giusta e costante attenzione, anche al fine di individuare nuove "buone pratiche" da sperimentare in concreto in funzione del contrasto ai cambiamenti climatici.
Ciò conduce a ritenere che la rigenerazione urbana debba essere praticata anche mediante la comunicazione istituzionale, istruendo ed informando la cittadinanza in merito alle opportunità assicurate dalla rigenerazione urbana anche per il tramite di un catalogo di azioni concrete, in grado di prevenire il consolidarsi di rischi o pericoli riconducibili al cambiamento climatico.
Tornando, invece, alla rigenerazione urbana in quanto tale, va evidenziato che le aspettative politiche risultano essere particolarmente elevate, tenuto conto delle notevoli risorse economiche messe a disposizione dei comuni per dare corso a progetti di rigenerazione urbana.
Basti pensare, a tal proposito, che per il solo periodo 2021/2034 è prevista l'assegnazione ai comuni di 8,5 miliardi di euro per finanziare interventi di rigenerazione urbana.
Non è, dunque, azzardato affermare che il tempo della rigenerazione urbana sia appena iniziato, considerato che la progettazione degli interventi di recupero del territorio non può ridursi a procedure standardizzate, ma richiede una caratterizzazione specifica dei singoli interventi.
In tale ottica, vanno sicuramente sollecitati momenti di confronto e condivisione con gli amministratori locali, con il mondo delle professioni, con gli imprenditori, per promuovere nuovi progetti riconducibili ai princìpi della rigenerazione urbana.
Il recupero del territorio diventa così un obiettivo primario e non negoziabile per il semplice fatto che la salute del nostro pianeta sembra precipitare velocemente.