

Il lotto costruito e la città futura Il problema dell'unità elementare nella lettura e nel disegno della forma urbana

DOI: -----

Giuseppe Strappa

DiAP, Dipartimento di Architettura e Progetto, Sapienza Università degli Studi di Roma
E-mail: giuseppe.strappa@uniroma1.it

The built lot and the future city. The elementary unity problem in the reading and design urban form

The problem of the relationship between city reading tools and transformation design is actually part of the very history of urban morphology understood as an operational discipline.

Since their formation, the different schools have been divided on the question of the usefulness of rational and transmissible investigations on urban reality: on their constituting a set of data such as guiding choices, or representing the substance of the project itself.

A first observation, of a general nature, can be made on the progressive complexity that urban morphology studies are taking on. Their growing IT trend finds an immediate explanation in the general framework of the central role that digital transformation seems to be assuming in Europe. It is also known as in Italy the PNRR (National Recovery and Resilience Plan) envisages the digitization of the country as its first mission. And yet, even in this general framework and even considering the scientific relevance of many of the "quantitative" research in progress, I believe that their real relationship with the project is not infrequently entirely indirect and that, at times, they do not approach the designer to the concrete investigation of the built landscape. May be that we need to return to simple and obvious things that are not trivial except for the way they are read and interpreted.

In this spirit, I would like to propose some considerations on the notion, for us essential, of the urban aggregate elementary unit, which is to asking the question of what are the principles to study the built in order to design.

Undoubtedly the idea on which the notion of aggregate is based is the ability of the elements that compose it to establish "laws of coexistence", rules that regulate the way in which the different parts of the building form a society of buildings (Giannini, 1976). But the general definition of what is the element on which this aggregation is based is an always open problem. The diversity of the aggregations in the different cultural areas derives from structural differences (economic, historical, juridical,) which identify different meanings of the term "unity" and determine the ways they link together. This definition is therefore: universal, since the concept of ownership of a portion of land (by an individual, a group, a company) has some common aspects from which the notions of perimeter and belonging derive; cultural, as it is linked to the context in which the lot originates and is transformed, extremely dissimilar in the different areas, and

Il problema del rapporto tra strumenti di lettura della città e progetto di trasformazione fa parte, in realtà, della storia stessa della morfologia urbana intesa come disciplina operativa. Fin dalla loro formazione, le diverse scuole si sono divise sulla questione dell'utilità delle indagini razionali e trasmissibili sulla realtà urbana: sul loro costituire l'insieme dei dati quali orientare scelte, oppure rappresentare la sostanza del progetto stesso. Credo che una prima osservazione di carattere generale si possa fare, oggi, sulla progressiva complessità che gli studi di morfologia urbana vanno assumendo. La loro crescente tendenza informatica trova un'immediata spiegazione nel quadro generale del ruolo centrale che sembra stia assumendo la trasformazione digitale in Europa. È noto, peraltro, come in Italia il piano per il PNRR preveda come prima missione la digitalizzazione del paese, alla quale viene dedicato una particolare attenzione anche negli investimenti dei fondi europei. E tuttavia, pur in questo quadro generale e pur considerando la rilevanza scientifica di molte delle sperimentazioni "quantitative" in corso, ritengo che la loro reale rapporto con il progetto sia non di rado del tutto indiretto e che, a volte, non avvicinino il progettista all'indagine concreta del costruito. Si rischia, a mio avviso, di creare un complesso, poderoso microcosmo di regole espresse da un linguaggio simbolico dove, tuttavia, non c'è posto per la infinita varietà del costruito reale: nonostante l'esigenza, insita nella natura stessa della morfologia, di cercare principi generali nella infinita molteplicità della realtà urbana, questa non si lascia ingabbiare in regole e norme di astratta assolutezza. *Frustra fit per plura quod potest fieri per pauciora* (è inutile fare con molte cose ciò che può essere fatto con meno): dopo sette secoli da quando il monaco Guglielmo di Occam lo ha enunciato, questo frugale principio di economia dovrebbe forse rientrare nello statuto stesso della morfologia urbana, almeno quando il suo fine venga riconosciuto nel progetto di architettura. E può darsi che occorra ritornare alle cose semplici ed evidenti che non sono banali se non per il modo in cui vengono lette e interpretate. In questo spirito vorrei proporre alcune considerazioni sulla nozione, per noi centrale, di *unità elementare dell'aggregato urbano*, che equivale a porsi la domanda di quali siano i principi in base ai quali studiare il costruito per progettare. Un tema sul quale, non a caso, recentemente si è scritto molto poco. Certamente l'idea sulla quale si fonda la nozione di aggregato è la capacità degli elementi che lo compongono di stabilire "leggi di convivenza", norme implicite o codificate che regolano il modo con cui le diverse parti del costruito formano una società di edifici (Giannini, 1976). Ma la definizione generale di quale sia l'elemento sulla quale si fonda tale aggregazione è un problema sempre aperto. La diversità delle aggregazioni nelle diverse aree culturali deriva da differenze strutturali (economiche, storiche, giuridiche) che individuano diverse accezioni del termine "unità" e ne determinano i modi di legarsi insieme. Tale definizione è quindi: *universale*, in quanto il concetto di proprietà di una porzione di suolo (da parte di un individuo, di un gruppo, di una società) ha alcuni aspetti comuni da cui derivano le nozioni di perimetrazione e appartenenza; *culturale*, in quanto legata al contesto nel quale il lotto ha origine e si trasforma, molto diverso nelle diverse aree, e spesso differenziato all'interno delle aree stesse (tema di recente, peraltro, molto indagato: Milano 2021, Guo e Ding 2021,

Eskidemir e Kubat 2020). È necessario allora riconoscere l'aspetto generale nel particolare, ma azzardato generalizzarne oltre un certo limite il significato. Al centro del problema stanno, a mio avviso, i diversi modi di uso del suolo, soprattutto la definizione del termine "lotto" e del suo ruolo nella formazione della città. In italiano, come pure in altre lingue (Kropf, 2018), il termine è ambiguo riferendosi a diversi ambiti di competenze. Nel suo significato più generale, con questo termine si intende una suddivisione, ciascuna delle parti in cui è frazionato un tutto. La definizione più specifica che riguarda il costruito è, in Italia: "ognuno degli appezzamenti di terreno in cui viene suddivisa, per uso edilizio, un'area fabbricabile (Dizionario Treccani). Nella nostra lingua il termine può essere inteso, quindi, come porzione continua di suolo, distinta da confini, appartenente ad una stessa proprietà, destinata all'edificazione. "Destinata all'edificazione" non è una considerazione ovvia: significa che i caratteri morfologici del lotto sono riferiti al tipo di costruzione originariamente previsto, con rilevanti differenze nel tempo e specificità relative alle diverse condizioni al contorno e alla stessa nozione di proprietà, altro termine centrale della questione. Il termine "proprietà" corrisponde sia al diritto di godere e di disporre delle cose in modo pieno ed esclusivo (art. 832 del Codice Civile) sia all'oggetto della proprietà fisica. Il suolo, in altre parole, è parte costituente della proprietà, come lo è la costruzione che lo occupa, appartenente (tranne rare eccezioni) allo stesso proprietario o gruppo di proprietari. Questo avviene anche se la proprietà può cambiare nel tempo, e se la proprietà può riguardare diversi lotti. Il proprietario di molte particelle limitrofe destinate all'edificazione, in altre parole, è proprietario di altrettanti lotti distinti. Anche nella attuale prassi legale (atti di proprietà ecc.), costruzione i due termini coincidono nella stessa nozione di proprietà. Come possono queste considerazioni riguardare la lettura e il progetto della forma urbana?

I geografi hanno posto da tempo in modo chiaro il problema della centralità del lotto di proprietà nello studio della città. Per M.R.G. Conzen, ad esempio, esso è una porzione di suolo costituente una sua "unità d'uso", divenendo l'elemento base dello spazio urbano, insieme agli edifici e alle strade, formando la struttura stessa all'interno della quale si sviluppa la successione delle fasi costruttive (Conzen, 2004). Non è però compito della geografia definire in termini operativi (progettuali) il processo formativo che lega la forma della costruzione alla forma del suolo ed alla sua proprietà. Questo è un problema dell'architettura, anzi, una delle sue questioni centrali che deve tener conto della natura complessa ed ambigua della materia su cui si fonda lo studio delle trasformazioni urbane. Noi studiamo la città attraverso la sua forma, ma non possiamo non tener conto di come essa sia l'aspetto visibile di una struttura, l'esito di un processo complesso la cui materia può avere origini e definizioni diverse, le quali spesso si intrecciano e sovrappongono. Il lotto traccia un perimetro, circoscrive un luogo unico rispetto al resto del mondo generando appartenenze ed esclusioni. La proprietà lo rende un luogo familiare, rassicurante, ma anche causa di conflitti economici e sociali di cui restano ampie tracce sulle mappe catastali. Credo che Aldo Rossi abbia considerato più di altri il problema attraverso la nozione, cui non è stato dato forse il giusto seguito, di "area residenza". La forma dei lotti di una città, la loro formazione e trasformazione, è espressione, per Rossi, della storia continua della proprietà urbana. Pure scritti in un particolare contesto politico, i passi di *L'architettura della città* che riguardano l'analisi dello scontro, da cui deriva il disegno dei lotti, hanno un'indubbia validità scientifica: la loro forma conferma come la modificazione della struttura fondiaria indichi il sorgere della borghesia urbana e il fenomeno della concentrazione progressiva del capitale. Rossi mette l'accento sulla base economica delle trasformazioni, un aspetto che verrà, a torto, scarsamente indagato in seguito, quando il pensiero marxista non sarà più di moda tra gli architetti: è il legame tra regime di proprietà, forma del lotto e tipo edilizio, a distinguere la casa "extra capitalista", dove non esiste sfruttamento, da quella di affitto dove, invece, tutto è destinato alla rendita. Al netto del linguaggio apodittico impiegato, questo spiega, tra l'altro, il cambiamento strutturale della proprietà edilizia in Italia nel dopoguerra, dove il 70% del

often differentiated within the same areas (a topic recently investigated: Milani, 2021; Guo and Ding, 2021; Eskidemir and Kubat, 2020) It is therefore necessary to recognize the general in the particular, but risky to generalize its meaning beyond a certain limit.

At the heart of the problem is, in my opinion, definition of the term "lot" and its role in the formation of the city. In Italian, as well as in other languages (Kropf, 2018), the term is ambiguous. In its most general sense, this term means a subdivision, each of the parts into which a whole is divided. The most specific definition concerning buildings is, in Italy: "each of the plots of land into which a building area is divided for building use (Treccani Dictionary). In Italian, the term can therefore be understood as a continuous portion of land, distinguished by boundaries, belonging to the same property, intended for building. "Intended for building" is not an obvious consideration: it means that the morphological characters of the lot refer to the type of construction originally envisaged, with significant differences over time and specificities relating to the boundary conditions and the very notion of ownership, another term central to the question.

The term "ownership" corresponds both to the right to dispose of things fully and exclusively (Article 832 of the Italian Civil Code) and to the object of physical property. The land, in other words, is a constituent part of the ownership, as is the building that occupies it, belonging (with rare exceptions) to the same owner or group of owners. Even in current legal practice (property deeds etc.), the two terms coincide in the same notion of ownership.

How can these considerations relate to the reading and design of the urban form?

For some time now, geographers have clearly posed the problem of the property lot central role in the study of the city. For M.R.G. Conzen, for example, it is a portion of land constituting its "unit of use", becoming the base element of the urban space, together with the buildings and streets, forming the very structure within which the succession of the construction phases develops (Conzen, 2004).

The task to define in operational (design) terms the formative process that links the shape of the building to the shape of the soil and its properties is however an architectural problem. We study the city through its form, but we cannot ignore how it is the visible aspect of a structure, the result of a complex process whose matter can have different origins and definitions, which often intertwine and overlap. The lot traces a perimeter, circumscribes a unique place with respect to the rest of the world, generating belonging and exclusions. The property is also a cause of economic and social conflicts of which traces remain on the cadastral maps.

*Aldo Rossi, I believe, has considered the problem more than others through the notion, perhaps not given the right follow-up, of "area residenza" (residence area). Although written in a particular political context, the passages of his *L'architettura della città* that concern the analysis of the social clash, from which the drawing of the lots derives, have an undoubted scientific validity: their form confirms how the modification of the land structure indicates the rise of the urban bourgeoisie and the phenomenon of the progressive concentration of capital. Rossi emphasizes the economic basis of the transformations, an aspect that will be scarcely investigated later: it is the link between system of ownership, lot shape and type building, to distinguish the "extra cap-*

italist" house, where there is no exploitation, from the rented one where, instead, everything is destined for profit. Net of the apodictic language, this also explains the structural change of building ownership in Italy after the war, where 70% of public assets were built before 1990 with a rapid decline in the following years, and the progressive abandonment of the theme of the house as a research field for architects.

And since the house, unlike the "primary elements", does not have the characters of permanence, it must be studied, Rossi points out, in its transformation process together with the area on which it insists, and it should be investigated within a "general theory of urban facts" (Rossi, 1966).

Gianfranco Caniggia is much more pragmatic. He identifies in the lot the serial law of the urban aggregate, varying by historical phase and cultural area, which explains the relationship of congruence between the shape of the portion of built land and the building type. While not particularly insisting on this theme, Caniggia nevertheless introduces the original and fertile notion of "pertinence strip" as the set of buildings and property areas inherent to each front of a route (Caniggia and Maffei, 1979). It is another way of organically linking the shared space of the street to the property area and to the building. "Pertinence" therefore does not indicate only the legal notion of possession, but also that of a physical bond, which unites a construction with the area it belongs to.

Even considering the research of the many other architects (Muratori, Renna, Grassi, Monestiroli, etc.) it can therefore be said that the idea of lot boundary and building type is at the basis of the interpretation of the city, in most of the Italian research on urban morphology. Perhaps it is possible to derive a current and synthetic consideration from it.

I believe that the definition of "built lot" as a solidary and indivisible union of construction and soil could be identified as the elementary unit through which to identify the evolving form of the city and its mutations. I believe that the usefulness of the term is evident in the study of historic buildings: in the row house of medieval origin, the house is not actually made up of the building plus its pertinent area: they are the same. The lot encompasses the modes of transformations, their dimensions, the geometry of potential upgrades. Indissolubly unites the two terms a more general and shared notion of house, with its rules and conventions, which for this reason also contains a substrate of typicality and repeatability. Proof of this is the modularity of the land partition which coincides with the modularity of the building type in use at the time of the formation of the lots. The building type derives, in other words, from the subdivision of the soil as well as the division of the soil is implemented according to the idea of the building that will occupy it.

The lot indicates, therefore, the rooting of man in the city, the custom with an inhabited space in the etymological sense, with the locus habitatus, that is, possessed.

We should consider, in my opinion, the vitality and usefulness of the notion of built lot even in the contemporary city.

Un updated idea of a built lot, understood in its broadest meaning, could represent, in my opinion, a contribution to overcome the actual split between urban planning and architecture that has determined the "informal" turning point of our suburbs, the decline of the congruence rela-

patrimonio pubblico è stato costruito prima del 1990 con un rapido declino negli anni successivi, e il progressivo abbandono del tema della casa come ambito di ricerca. E poiché l'abitazione, a differenza degli "elementi primari", non presenta i caratteri di permanenza, essa va studiata, indica Rossi, nel suo processo di trasformazione insieme all'area su cui insiste; e dovrebbe essere indagata all'interno di una "teoria generale dei fatti urbani" (Rossi, 1966).

Gianfranco Caniggia è molto più pragmatico. Egli individua nel lotto la legge seriale dell'aggregato urbano, variante per fase storica e area culturale, che spiega la relazione di congruenza tra forma della porzione di suolo edificato e tipo edilizio. Pur non insistendo particolarmente su questo tema, Caniggia introduce tuttavia la nozione, originale e fertile, di "fascia di pertinenza" come l'insieme degli edifici e delle aree di proprietà inerenti a ciascun fronte di un percorso" (Caniggia, Maffei, 1979). È un altro modo di legare organicamente lo spazio condiviso della strada all'area di proprietà e alla costruzione. "Pertinenza" non indica, quindi, solo la nozione giuridica di possesso, ma anche quella di legame fisico, che unisce una costruzione all'area di appartenenza.

Anche considerando le ricerche dei tanti altri architetti che si sono interessati alla lettura scientifica della città (Muratori, Renna, Grassi, Monestiroli, ecc.) si può dunque affermare che l'idea di perimetrazione e costruzione siano alla base dell'interpretazione della città, percorrendo per intero la ricerca italiana sulla morfologia urbana. E forse è possibile derivarne una considerazione attuale e sintetica. Credo che si possa individuare nella definizione di "lotto costruito" come unione solidale e indivisibile di costruzione e suolo, l'unità elementare attraverso la quale individuare la forma in divenire della città e delle sue mutazioni. Questo riconoscimento non è solo la proposta di uno strumento di analisi: è una scelta di parte che prefigura una direzione al progetto urbano.

Due considerazioni. Ritengo che l'utilità del termine sia evidente nello studio dell'edilizia storica: nella casa a schiera di origine medievale, l'abitazione non è costituita, in realtà, dalla costruzione più la sua area di pertinenza; esse sono la stessa cosa. Storicamente l'uomo contribuisce, con i gesti di un'intera esistenza, a costruire la casa che abita e che lo rappresenta, la cui forma deriva da necessità, aspirazioni, desideri (ed è, sotto questo aspetto, unica e irripetibile) ma è legata indissolubilmente alla forma della porzione di suolo che possiede. Il lotto contiene, si potrebbe dire, la forma della costruzione e il suo destino. Racchiude i modi delle trasformazioni, le loro dimensioni, la geometria dei potenziali aggiornamenti. Unisce indissolubilmente i due termini una più generale e condivisa nozione di casa, con le sue regole e convenzioni, che per questo possiede anche un sostrato di tipicità e ripetibilità. Ne è prova la modularità della partizione fondiaria che coincide con la modularità del tipo edilizio vigente nel momento della formazione dei lotti. Il tipo edilizio deriva, in altre parole, dalla suddivisione del suolo così come la divisione del suolo è attuata in funzione dell'idea di edificio che lo dovrà occupare. Il lotto indica, dunque, il radicamento dell'uomo nella città, la consuetudine con uno spazio abitato in senso etimologico, con il *locus habitatus*, cioè posseduto. Una seconda considerazione. Credo che dovremmo considerare, anche nella città contemporanea, la vitalità e utilità della nozione di lotto costruito. È vero, come scrive Rossi, che il grande cambiamento si ha col passaggio dalla casa di proprietà alla casa d'affitto, dove il rapporto col suolo passa attraverso strumenti astratti di pianificazione urbana. E conosciamo tutti le contraddizioni cui ha portato la divisione degli strumenti progettuali in scale di intervento. Certo, il cambiamento radicale è avvenuto con le nuove forme di proprietà e la condizione abitativa che ne deriva. Come l'operaio della città industriale non è più proprietario dei mezzi di produzione, così egli è estraneo al luogo che abita: è evidente che quella di Rossi, risalente agli anni '60, è una semplificazione della nozione marxiana di alienazione. Ma le case in linea d'affitto, derivate dalla rifusione di unità di schiera, risalgono alla seconda metà del XVIII secolo. Ed il problema è oggi ancora cambiato, visto che oltre il 60% per cento degli italiani posseggono un'abitazione di proprietà, in gran parte in condomini. Più che di un'alienazione, forse si tratta di uno spaesamento, che è anche una condizione fertile che propizia l'avvento del nuovo, come avverte Heidegger. L'idea di lotto costruito, intesa nel suo significato più ampio e attuale, può costituire, a mio avviso, un

contributo per superare la storica scissione tra urbanistica e architettura che ha determinato la svolta informale delle nostre periferie, il declino del rapporto di congruenza tra i modi di uso del suolo e forma degli edifici. La partizione finalizzata del suolo disegnata *insieme* alla forma degli edifici: riguardate in questi termini, le stesse nozioni di proprietà e lotto potrebbero avere un’accezione diversa, con la riduzione degli spazi privati a favore di strutture e pertinenze partecipate, propiziando nuove forme di densificazione (non mancano, in questo senso, timidi esperimenti di condivisione degli spazi comuni, dal *cohousing* ai *cluster* abitativi al *micro living*). Quello di “proprietà” è, del resto, un termine molteplice: traccia il confine che delimita appartenenze e difese, comprende ed esclude, ma significa anche “carattere”: noi parliamo degli attributi propri di una cosa o di una porzione di suolo come di “proprietà”, appunto, per distinguere le qualità specifiche dalle altre infinite che la realtà costruita ci offre. Forse è ipotizzabile dunque che, in un futuro in cui l’esistenza dell’uomo non venga regolata solo dalla competizione, il termine proprietà perda un po’ del significato di disporre liberamente di un bene, di un’area confinata, per assumere quello di “prendersi cura dei suoi caratteri”, del modo in cui quella cosa sta nel mondo, il suo condividere qualità comuni, rimanendo unica e irripetibile. Comprendendo anche il valore dinamico di queste proprietà, il loro trasformarsi nel tempo che richiede che “il prendersi cura” sia soprattutto un progetto che riscriva il senso dello spazio fisico della città. L’idea di lotto costruito potrebbe contenere, in altri termini, una nuova, realistica accezione di processo, proprio quando la città contemporanea, quella dei flussi telematici e delle transizioni immateriali, tende invece alla sua, apparentemente ineluttabile, eliminazione. Potrebbe costituire, anche, il nucleo ideale intorno al quale costruire processi di densificazione organica. Nel 2020 sono stati consumati, in Italia, quasi 60 chilometri quadrati di suolo, con particolare concentrazione nelle aree metropolitane e in quelle a maggiore sviluppo economico. Anche nella pubblica opinione ormai fa strada l’idea che il suolo sia un bene raro e prezioso, un bene comune che deve trovare nuovi ambiti di negoziazione. Le indicazioni europee prevedono che dal 2050 debba essere azzerato il consumo netto di suolo (Parlamento Europeo, 2013). Diverrà allora ancora più importante studiare il tessuto esistente, in che modo possa essere trasformato, come la nozione di “mutazione”, che sostituirà quella di “crescita”, possa informare un processo congruente e proporzionato al patrimonio edilizio disponibile. In questo processo non si potrà più pensare ad un tessuto costituito astrattamente da superfici costruite e aree ancora disponibili. Occorrerà considerare, invece, in che modo la una nuova solidarietà tra costruzione e forma del suolo, fisica e giuridica, espresso dalla nozione di lotto costruito, possa rappresentare il mezzo di una rigenerazione aperta al futuro. Il mondo nuovo che, propiziato dalle indicazioni europee, potrebbe lentamente apparire sarà allora fondato non sulla cancellazione liberista di quanto già scritto, sulla disuguaglianza crescente nell’impiego delle risorse del territorio. La cosciente lettura critica del patrimonio ereditato dall’uso del suolo potrebbe divenire il fondamento di una rigenerazione intesa nel senso letterale e ciclico del termine: generare di nuovo a partire da quanto già esiste, col suo deposito di saggezza e contraddizioni da risolvere, e anche con i suoi principi morfologici da riconoscere, generativi della futura forma della città.

Riferimenti bibliografici_References

- Caniggia G., Maffei G.L. (1979) *Composizione architettonica e tipologia edilizia 1. Lettura dell’edilizia di base*, Marsilio, Padova.
- Conzen M.R.G. (2004) *Thinking about Urban Form* (edited by Conzen, M.P.), Peter Lang, Bern.
- Kropf K. (2018) “Plots, property and behaviour”, in *Urban Morphology*, vol. 22/1.
- Eskidemir K., Kubat A.S. (2020) “Urban form and culture: a comparative analysis of Anatolian and Italian towns”, in *Urban Morphology*, vol. 24, p. 1.
- Giannini A. (1976) *Il tipo territoriale*, Istituto di Progettazione Architettonica, Genova (pubblicazione a ciclostile).
- Guo P., Ding W. (2021) “The relationship of building types and plots to changing family structures and land systems in Chinese settlements”, in *Urban Morphology*, vol. 25/1.
- Milani A.M. (2021) “The impact of regulations on the typo-morphological transformation of residential buildings in Tehran”, in *Urban Morphology*, vol. 25/2.
- Rossi A. (1966) *L’architettura della città*, Marsilio, Padova.

relationship between land use modes and building shapes. The finalized partition of the soil designed together with the shape of the buildings: considered in these terms, the same notions of ownership and lot could have a different social meaning, with the reduction of private spaces in favour of participatory structures, propitiating new forms of densification (some early experiments in sharing common spaces are cohousing, housing clusters, micro living).

The term “property” is, moreover, a multiple term: it also means “character”. We speak of the attributes of a thing as “properties”, in fact, to distinguish its specific qualities from the other infinite ones that built reality offers us. Perhaps it is therefore conceivable that the term could lose some of the meaning of freely disposing of a good to assume that of “taking care of its characters”. In other words, the notion of a built lot could contain a new, realistic meaning of process, just when the contemporary city, that of telematic flows and immaterial transitions, tends instead to its, apparently ineluctable, elimination.

It could also constitute the ideal nucleus around which to form organic densification processes. In 2020, almost 60 square kilometres of land were consumed in Italy, with particular concentration in metropolitan areas. Even in public opinion, the idea is now gaining ground that soil is a rare and precious commodity, a common good. European guidelines provide that net land consumption must be eliminated from 2050 (European Parliament, 2013). It then becomes even more imperative to study the existing fabric, how it can be transformed, how the notion of “mutation” will replace that of “growth”, informing a transformation process congruent and proportionate to the available building stock. In this process it will no longer be possible to think of a fabric abstractly made up of constructed surfaces and areas that are still available. Instead, it will be necessary to consider a new solidarity between construction and form of the soil, physical and legal.

The conscious, critical reading of the legacy inherited from land use could become the foundation of a regeneration understood in the literal and cyclical sense of the term: to generate anew starting from what already exists, with its deposit of wisdom and contradictions to be resolved, and also with its morphological principles to be recognized.