

La ‘casa di famiglia’ nella città media: la manutenzione di un paesaggio ordinario dove continuare a vivere bene

Chiara Merlini*, Federico Zanfi*, Marco Zanini*

Le case individuali su lotto costituiscono una parte significativa del patrimonio abitativo italiano, realizzato soprattutto tra il secondo dopoguerra e gli anni '70. Qui definite ‘case di famiglia’ per il loro ruolo nei percorsi di vita e il coinvolgimento degli abitanti nella costruzione, sono oggi al centro di processi di transizione. Trasformazioni demografiche e sociali, obsolescenza e mutamenti delle preferenze abitative creano un quadro complesso. Il contributo si concentra sulla casa di famiglia nelle città medie, con particolare attenzione al contesto emiliano. Le esplorazioni progettuali evidenziano le interrelazioni tra la riforma dello spazio pubblico e l'attivazione di interventi puntuali di adeguamento delle abitazioni, interrogandosi su come continuare ad ‘abitare bene’ in tali contesti. Parole chiave: casa di famiglia; spazio pubblico; transizione

The ‘family house’ in medium-sized cities: the maintenance of an ordinary landscape to keep on living well

Detached houses represent a significant part of Italy’s housing stock, built chiefly between the post-war period and the 1970s. Here defined as ‘family homes’ due to their role in life courses and the involvement of residents in their construction, they are today at the centre of transitional processes. Demographic and social changes, obsolescence, and shifts in housing preferences create a complex scenario. This contribution focuses on the family home in medium-sized towns, with particular attention to the Emilia context. Design explorations highlight the interrelations between the reform of public space and targeted interventions to upgrade housing, questioning how to continue to ‘live well’ in these settings. Keywords: family house; public space; transition

Un enorme patrimonio con cui fare i conti

Durante la seconda parte del Novecento, la casa individuale con giardino ha costituito per molte famiglie italiane un’aspirazione diffusa. È lì che molti volevano abitare: una casa in proprietà, sufficientemente duttile per accogliere esigenze via via diverse, per incorporare eventualmente spazi produttivi, con un piccolo giardino come spazio di sfogo ma anche, in certa misura, come luogo simbolo di un desiderio di appropriazione e sicurezza. Le versioni di questa casa, ritenuta probabilmente la migliore per far crescere i figli negli anni del boom, sono naturalmente innumerevoli per le variazioni combinatorie tra i vari elementi – la casa, l’orto, il capanno per gli attrezzi, l’autorimessa, il giardino – così come per gli investimenti e i valori incorporati.

Più che il riferimento tipologico – la casa isolata su lotto – è probabilmente la sua natura di ‘casa di famiglia’ a costituire l’elemento unificante di questa varietà, consentendo di adottare una prospettiva trasversale capace di interrogare tanto le forme urbane cui essa ha dato origine, quanto le criticità e le prospettive future che ne derivano. Ed è in tale accezione che, in questo lavoro, si sceglie di denominarle.

Casa ‘di famiglia’ perché la loro costruzione, spesso condotta in economia, è stata in larga misura promossa dagli abitanti stessi, facendo ricorso alle risorse tecniche ed economiche disponibili all’interno delle reti parentali; perché nello stesso edificio hanno spesso convissuto più nuclei appartenenti a famiglie estese, organizzati secondo un regime di mutuo aiuto; perché le modifiche e gli adattamenti sono stati sollecitati dal mutare nel tempo delle esigenze abitative delle diverse generazioni, mentre la trasmissione del bene ha rappresentato una strategia fondamentale per il mantenimento dello status sociale e del capitale familiare (Tosi, 1987; Poggio, 2008). Una dimensione patrimoniale che oggi non può evidentemente essere considerata solo nel quadro delle possibili strategie di investimento economico e simbolico di famiglie che, peraltro, sono assai diverse da quelle del passato (Filandri, Olagnero, Semi, 2020). La casa di famiglia va, in un certo senso, letta anche ‘dopo la famiglia’ e, al contempo, come uno degli elementi decisivi

Ricevuto: 2025.10.29
Accettato: 2026.03.05
Doi: 10.3280/TR2025-113002OA

*Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
(chiara.merlini@polimi.it; federico.zanfi@polimi.it;
marco.zanini@polimi.it)

per ripensare larghe parti del territorio italiano di fronte alle sfide sociali e ambientali più attuali.

Non vi è dubbio che le case di famiglia costituiscono una delle principali componenti dell'urbanizzazione italiana contemporanea, che ha preso forma tra il secondo dopoguerra e la fine degli anni '70, e il cui lascito è quantitativamente ingente e ha impatti paesistici assai rilevanti.¹ Nel 2011, in Italia, oltre un terzo degli edifici residenziali rientrava in questa fattispecie, con una distribuzione territoriale prevalentemente nella cosiddetta «Italia di mezzo» (Lanzani, 2024), ossia quella parte del paese non ascrivibile né alle aree metropolitane né alle aree interne. Territori naturalmente molto articolati sotto l'aspetto insediativo e con ampie diversificazioni interne sia per le configurazioni urbane che hanno via via preso forma, sia per le differenti dinamiche socioeconomiche e i valori immobiliari che oggi li interessano (Zanfi *et al.*, 2020; Merlini, Zanfi, 2024). La progressiva obsolescenza dei manufatti, il crescente invecchiamento della popolazione, le trasformazioni del mondo del lavoro e dei mercati professionali che comportano nuove forme di mobilità, insieme al ridefinirsi dei legami che hanno tradizionalmente legato famiglie e luoghi, e all'emergere di nuove preferenze abitative tra i più giovani, costituiscono alcuni dei fattori che mettono sempre più alla prova la tenuta della casa di famiglia e le sue tradizionali capacità di adattamento.

In questo quadro, una riflessione critica e progettuale rinnovata su questo patrimonio sembra necessaria. Se nel panorama della ricerca internazionale esso costituisce infatti un oggetto di studio con una certa tradizione, sia pure assai diversificata negli approcci e nei diversi contesti territoriali indagati,² nel nostro paese le ricerche recenti sul tema sono più sporadiche. Gli studi che, a partire dagli anni '90 del Novecento, hanno descritto i fenomeni di dispersione insediativa di cui la casa di famiglia è stata protagonista ci offrono certamente un patrimonio di riflessioni importanti, ma inevitabilmente datato.³ Con l'esaurirsi della fase di crescita edilizia più intensa e con condizioni di contesto profondamente mutate, la casa di famiglia chiede di essere riosservata con nuove chiavi di lettura ed entro quadri territoriali più variegati e non più sovrapponibili – com'è stato prevalentemente negli scorsi decenni – con le forme della città diffusa.

Nell'intento di rispondere, almeno in parte, a questa domanda di conoscenza attualizzata sulle case di famiglia, nel contributo che segue si illustreranno alcuni primi risultati ottenuti nell'ambito della ricerca Prin, *Italia di mezzo. Progettare la transizione urbano-territoriale*, che ha visto l'unità del Politecnico di Milano dedicarsi a un'indagine sui territori della casa di famiglia.⁴ In particolare, viene qui restituita un'esplorazione progettuale che assume la città media come campo di indagine e di verifica. Un contesto in cui la casa di famiglia costituisce spesso uno dei materiali principali che hanno dato forma alla città contemporanea nella seconda metà del Novecento: talvolta come elemento frammisto ad altre componenti dello spazio urbano (preesistenze di origine rurale, attrezzature e quartieri pubblici, aree produttive o terziarie), più spesso, perlomeno nelle realtà padane prese in considerazione, come tassello costitutivo di espansioni estese e sostanzialmente omogenee, costruite a corona della città esistente all'indomani della seconda guerra mondiale.

Come si dirà, si tratta di una condizione che non presenta criticità particolarmente evidenti, in cui l'eventuale obsolescenza di alcuni manufatti e la loro perdita di valore convivono sia con il permanere di una certa qualità che merita di essere salvaguardata, sia con processi trasformativi potenzialmente in grado di comprometterla. Ed è probabilmente proprio intorno a questa condizione di incertezza e ambiguità – sospesa tra rifiuto e desiderabilità – che si aprono interrogativi decisivi per il futuro. L'emergere di nuove intersezioni tra sfera abitativa e lavorativa, l'attribuzione di significati inediti allo spazio del giardino, la ridefinizione delle relazioni di prossimità, il mutamento delle sensibilità ambientali, la frequente limitatezza delle disponibilità economiche e la diversa valorizzazione della dimensione domestica da parte di un insieme di soggetti più variegato rispetto al passato: è con temi di questa natura che una riflessione sulle case di famiglia, come patrimonio ordinario nelle forme, ma costitutivo dell'identità stessa del territorio italiano, è chiamata a confrontarsi.

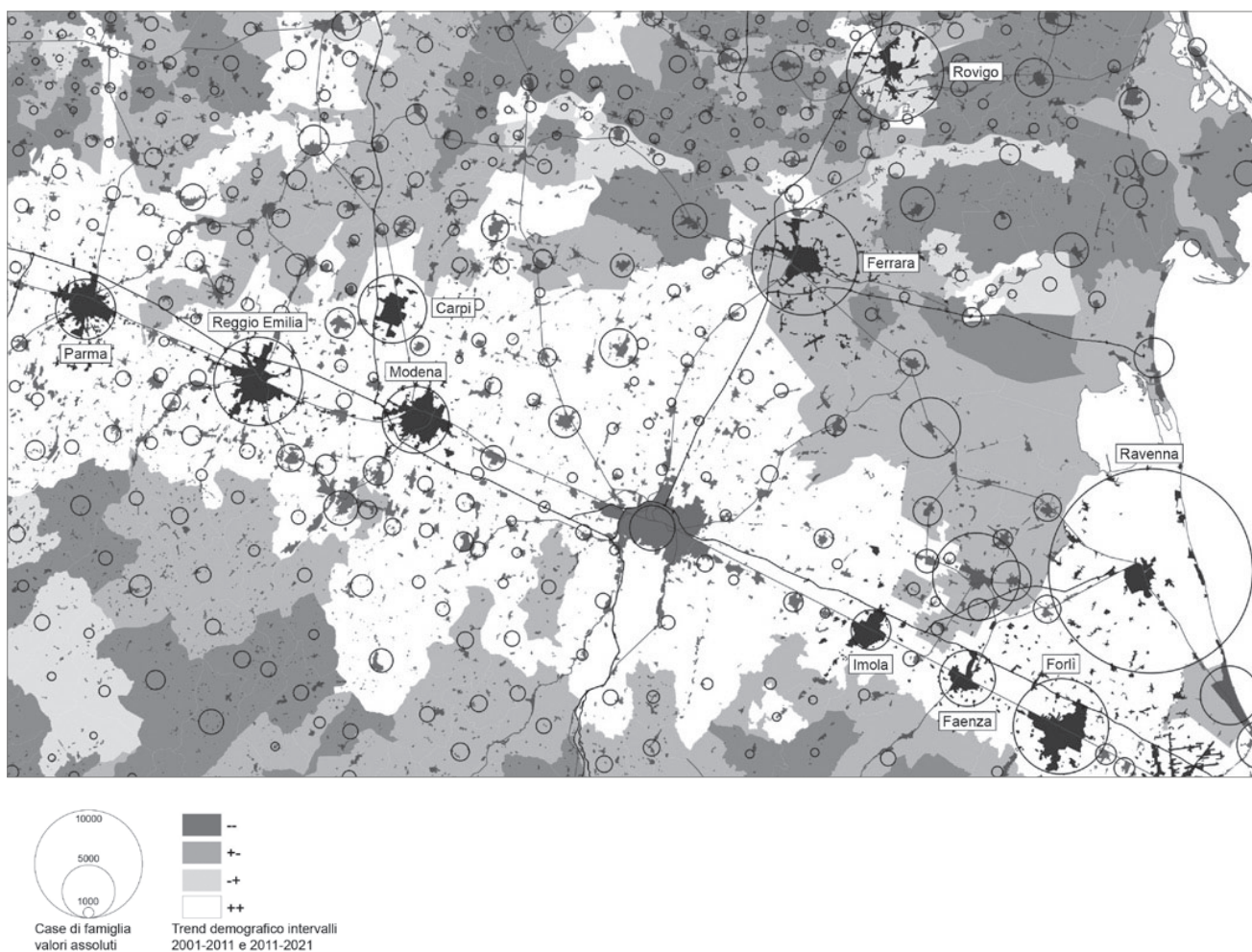
Le corone di espansione nelle città medie. Carpi, ad esempio

In questo quadro complesso e articolato, sia dal punto di vista geografico sia da quello dei valori immobiliari incorporati nel patrimonio delle case di famiglia, le dinamiche che interessano le città medie rivestono particolare rilievo. La ricerca indaga questa condizione mettendo a fuoco una serie di città localizzate in vari contesti dell'Emilia-Romagna, con una popolazione compresa tra 50.000 e 150.000 abitanti (fig. 1). In esse le case di famiglia rappresentano una quota rilevante del patrimonio abitativo esistente e la loro presenza connota ampie porzioni delle corone di espansione sorte attorno ai centri urbani a partire dagli anni '50 (fig. 2).⁵

Una storia di sviluppo e benessere

Un esempio eloquente di questa condizione insediativa e di questi processi di crescita urbana può essere individuato nella città di Carpi, un centro di 73.000 abitanti in provincia di Modena, collocato nella pianura centro-emiliana, a circa 20 chilometri a nord dell'asse della via Emilia, lungo il tracciato ferroviario della linea Modena-Verona e dell'Autostrada A22 Brennero-Modena.

Per comprendere le ragioni della diffusione della casa di famiglia nel contesto carpigiano è utile ripercorrere alcune tappe del suo sviluppo urbano nella seconda metà del Novecento. Nell'immediato dopoguerra la città si trova ad affrontare una forte domanda di nuove abitazioni, generata sia dall'acuirsi di fabbisogni abitativi pregressi, riconducibili alla vetustà e all'affollamento degli alloggi esistenti nel nucleo storico, sia da un intenso fenomeno di inurbamento di popolazione contadina attratta dalla crescente economia urbana, in particolare dai settori dell'edilizia e della maglieria. Questa domanda si riflette in un'attività edilizia molto intensa⁶ e nella rapida estensione dell'area urbanizzata che, in mancanza di strumenti di programmazione urbanistica, avviene prevalentemente mediante lottizzazioni private: trasformazioni avviate per iniziativa dei proprietari dei fondi agricoli adiacenti o più prossimi al centro abitato e appoggiate sui tracciati rurali esistenti, non coordinate tra di loro, approvate con licenza edilizia e disciplinate dalle



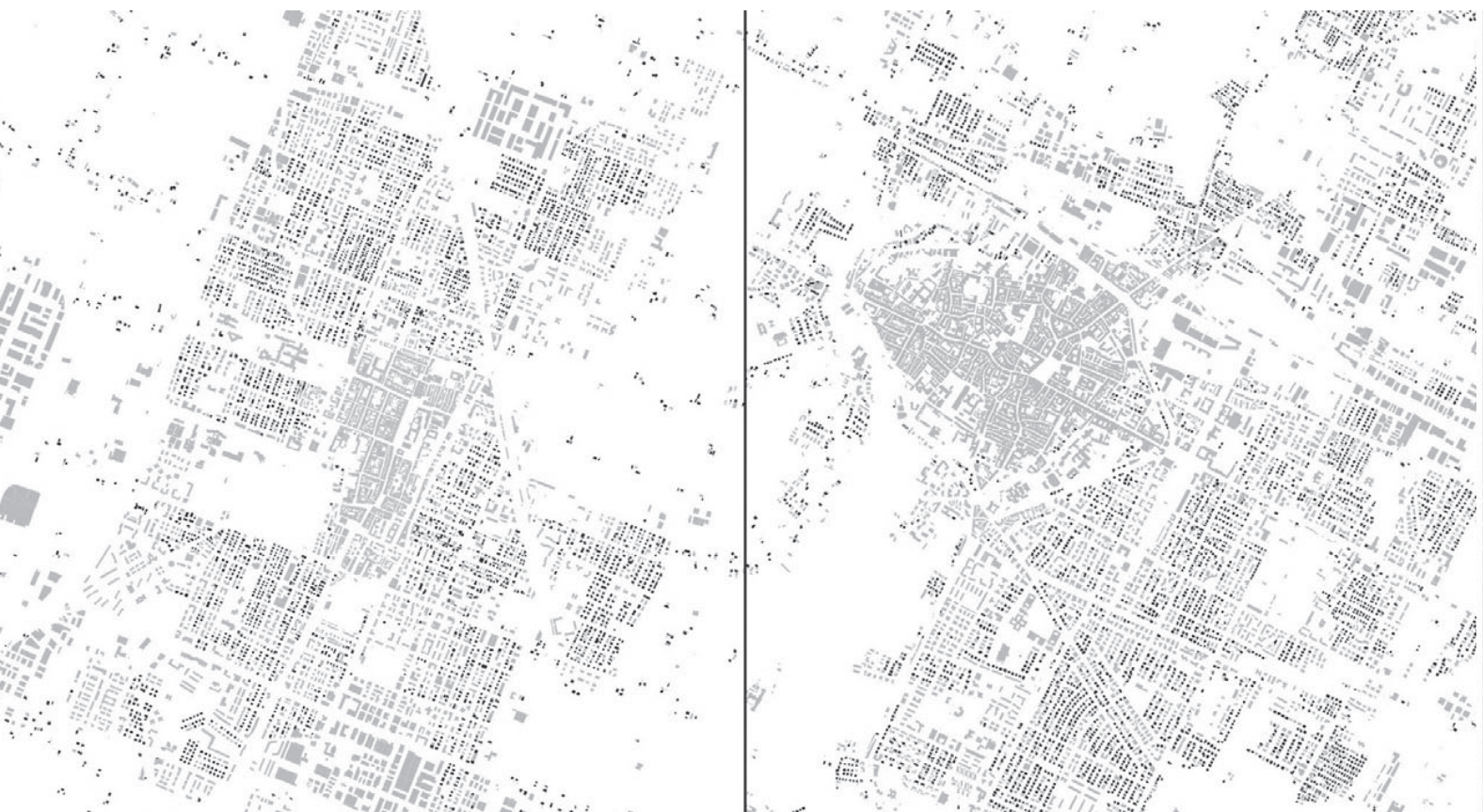
1. Le città medie messe a fuoco dalla ricerca in Emilia-Romagna: il patrimonio delle case di famiglia e l'andamento demografico tra il 2001 e il 2021.

Fonte: elaborazione di M. Zanini su dati Geoportale Emilia-Romagna, OSM.

sole norme tecniche di un Regolamento edilizio risalente ai primi decenni del Novecento e del Codice civile (fig. 3). Le parti di città realizzate entro queste dinamiche sono urbanizzazioni residenziali a bassa densità, di forma quadrangolare, prive di spazi pubblici eccezion fatta per le vie di distribuzione interna, con isolati che si sviluppano prevalentemente lungo la direttrice nord-sud per lunghezze comprese tra 100 e 200 metri e sequenze omogenee di edifici uni o bifamiliari collocati al centro di lotti la cui dimensione media si stabilizza, alla metà degli anni '50, sui 500 metri quadrati (Rossi, 1977; Francia, 2005).

In questo contesto interviene il primo Piano regolatore generale della città, firmato da Luigi Airal di, adottato nel 1959, ma approvato solo otto anni più tardi, nel 1967. Il Piano sostanzialmente conferma la struttura costituita da gradi maglie ortogonali, che era stata progressivamente assunta dalla città negli anni dell'accelerata crescita postbellica e, appoggiandosi

su questo telaio, riorganizza il sistema della viabilità, prevede nuove dotazioni di servizio e attrezzature collettive e dispone nuove aree di espansione (Comune di Carpi, 1959). Il ruolo importante dell'abitazione privata uni e bifamiliare viene ampiamente riconosciuto e garantito dal Piano,⁷ così come il carattere ibrido di questi edifici, che sovente ospitano spazi artigianali funzionali allo svolgimento del lavoro a domicilio femminile, aspetto che in quegli anni diventa fondamentale per lo sviluppo del distretto della maglieria (Cappello, Prandi, 1973). Le case di famiglia che si costruiscono a Carpi – ma la situazione non è molto diversa, come già richiamato, nelle corone periferiche di espansione che prendono forma negli stessi anni a Forlì, Cesena, Ravenna, Ferrara, Faenza – sono edifici ordinari, di dimensioni ridotte, realizzati con sistemi costruttivi semplici sulla base di progetti simili, non di rado con una componente di autocostruzione da parte dei futuri proprietari, che affiancano



2. I tessuti delle case di famiglia nelle corone di espansione di Carpi e Forlì. In nero, una selezione degli edifici esistenti al 1976, effettuata isolando i fabbricati la cui superficie coperta è compresa tra 60 e 250 mq, la cui altezza è compresa tra 3 e 10 m e il cui volume complessivo è inferiore a 1800 mc.
Fonte: elaborazione di M. Zanini su dati Geoportale Emilia-Romagna, 2024.

nelle opere edili meno complesse il lavoro di piccole imprese di costruzioni locali (De Maria, Montella, 2013). Gli edifici si sviluppano solitamente su due livelli: a seconda dei casi, questi sono interamente occupati da stanze destinate a uso abitativo, oppure possono includere vani accessori quali cantina, garage o laboratorio artigianale – quest’ultimo può anche svilupparsi come un edificio funzionalmente autonomo, sebbene addossato a quello residenziale, nella parte retrostante del lotto. La porzione libera ospita piccoli giardini, orti, talvolta fabbricati aggiunti successivamente per ospitare l’autorimessa, il capanno degli attrezzi o ancora l’attività artigianale (figg. 4, 5).

Sono case che, da un lato, esprimono alcuni temi caratteristici del periodo del boom economico, come il soddisfacimento del desiderio legato all’abitazione in proprietà – intesa come fattore di sicurezza e di stabilizzazione e promossa dalle politiche in tutto il paese – o la democratizzazione dell’accesso alla motorizzazione di massa e la ridefinizione di un’idea di comfort domestico basata sul possesso di nuove dotazioni, dalla televisione al frigorifero. Da un altro lato, queste case ci parlano di dinamiche di sviluppo più specifiche e locali, legate ad alcune

tradizioni contadine nell’uso degli spazi domestici, portate in città dai ceti popolari che li costruiscono e li occupano, così come all’affermarsi di un modello di sviluppo distrettuale che produce benessere diffuso, e che plasma la città del dopoguerra secondo una specifica modalità di organizzazione del lavoro, che a sua volta richiede la costruzione di specifici spazi.

Le dinamiche della casa di famiglia oggi

In quali condizioni si trovano oggi le case di famiglia di Carpi? Come sono cambiate rispetto ai decenni della loro costruzione nel secondo dopoguerra? Quali questioni sollevano e in che modo l’urbanistica può rispondervi? Per costruire un primo quadro di riferimento, utile a supportare una riflessione progettuale, possono essere richiamati almeno tre elementi che contribuiscono a delineare il profilo di questo patrimonio abitativo.

In primo luogo, si tratta di un patrimonio quantitativamente rilevante e costituito da abitazioni di ampiezza generalmente maggiore rispetto ai valori medi cittadini. Gli edifici uni e bifamiliari costruiti tra il 1946 e il 1980 ammontano a 4.538 e



3. Evoluzione dell'urbanizzazione nel quadrante a ovest del centro storico di Carpi tra il 1946 e il 1976.
Fonte: Royal Air Force, 1946 e Geoportale Emilia-Romagna, 1976.



4. I tessuti residenziali di case di famiglia a ovest del centro storico, anni '70. Fonte: Garuti, Magnanini, Savi, 1977.

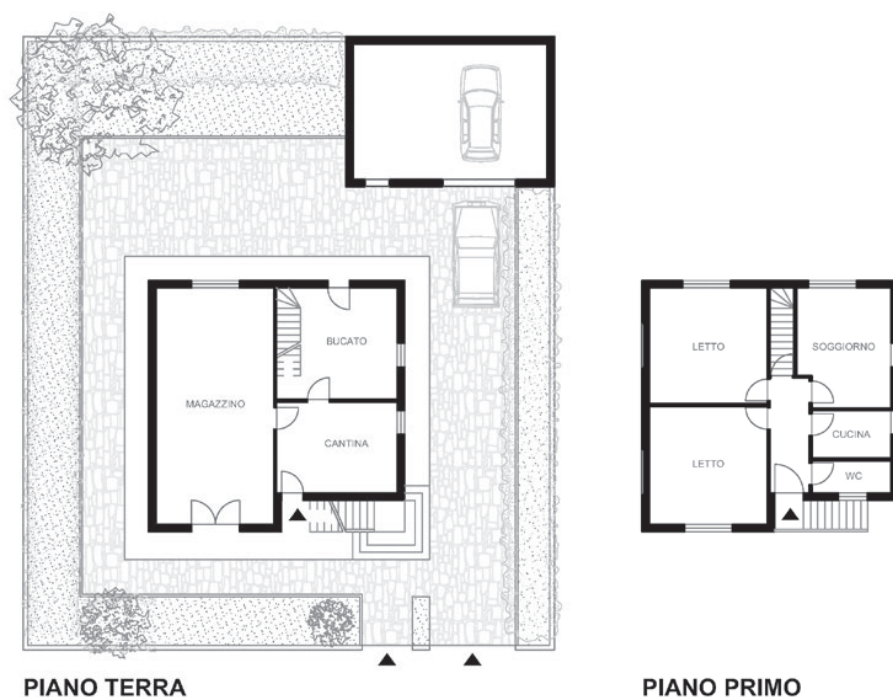
costituiscono il 45% dello stock complessivo di quelli residenziali di Carpi (Censimento Istat 2011). Se si confronta la quota di questi edifici con quella totale dei fabbricati residenziali costruiti nel medesimo periodo, si può apprezzare la pervasività del modello abitativo della casa individuale nella fase di crescita del secondo dopoguerra (corrispondente al 71% di tutti gli edifici residenziali costruiti tra il 1946 e il 1980). D'altra parte, si rileva che l'ampiezza media delle abitazioni ricadenti nelle sezioni censuarie ove l'incidenza delle case uni e bifamiliari costruite tra il 1946 e il 1980 supera il 70% degli edifici residenziali complessivi (110 mq) è leggermente maggiore rispetto all'ampiezza media degli alloggi a Carpi (106 mq) (Censimento Istat 2011).

In secondo luogo, si tratta di un patrimonio mediamente in buono stato di conservazione, sul quale si sono prevalentemente concentrati interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche, trainati da provvedimenti di incentivazione fiscale introdotti a livello nazionale (Unione Terre d'Argine, 2024a:

183-184) e che oggi non manifesta, eccezion fatta per pochi casi isolati, dinamiche di degrado edilizio o di abbandono vistose. In terzo luogo, si tratta di un patrimonio che tuttora mantiene un valore immobiliare in linea con i valori medi cittadini. In particolare, nelle parti di città semicentrali o periferiche, maggiormente interessate dalla presenza di case di famiglia, i valori relativi agli edifici individuali (categoria 'Ville e villini') risultano analoghi o solo leggermente inferiori a quelli delle abitazioni civili nelle medesime zone (dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio del mercato immobiliare, 2025).

Ne emerge il ritratto di un patrimonio edilizio che non solleva particolari criticità, ma su cui occorre riflettere alla luce di almeno due dinamiche di cambiamento, che interrogano la sua capacità di adeguarsi e di rispondere a domande e questioni emergenti.

In primis, si tratta di capire in che modo il patrimonio delle case di famiglia può contribuire a rispondere a un cambiamento demografico che ha visto nell'ultimo ventennio un sensibile aumento



5. Il tipo edilizio della casa unifamiliare isolata su lotto, il più diffuso nella stagione di crescita accelerata tra gli anni '50 e '70. Fonte: ridisegno di M. Zanini su planimetrie catastali.

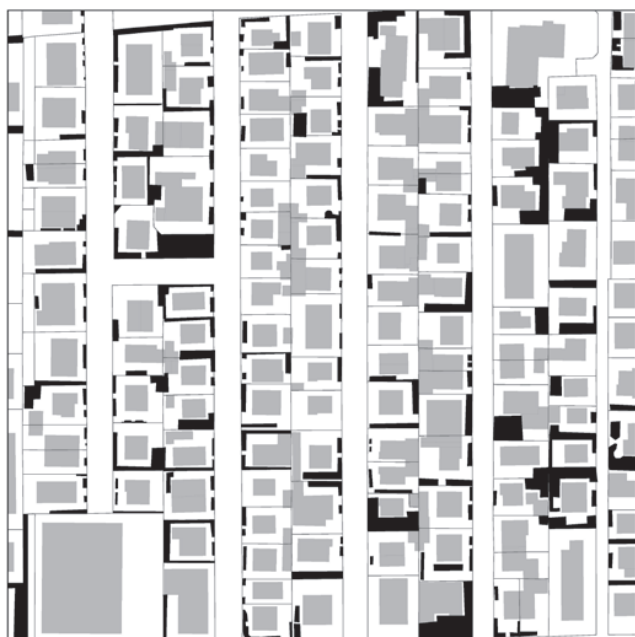
della popolazione residente nel comune (+ 17% tra 2001 e 2023, anche per effetto di un apprezzabile spostamento dalle zone della bassa pianura interessate dal sisma nel 2012), e un ancor più marcato incremento del numero delle famiglie residenti (+ 26%). Fenomeni a cui si affiancano una diminuzione altrettanto sensibile della media dei componenti dei nuclei familiari,⁸ una forte crescita delle famiglie unipersonali (13.046 al 2024, in aumento del 4,57% rispetto al 2023) e il progressivo invecchiamento della popolazione (dati Istat, 2023; Comune di Carpi, 2024).⁹ Un secondo interrogativo riguarda se e in che modo la tipologia della casa di famiglia e, più in generale, i tessuti residenziali a bassa densità entro cui essa si concentra possano rispondere oggi a domande di comfort e di qualità dell'abitare che, in particolare dopo la fase pandemica, riguardano spazi esterni privati, per il lavoro da remoto e dotazioni verdi in grado di mitigare le ondate di calore estive. Esigenze a cui la casa di famiglia potrebbe rispondere, grazie alla sua duttilità, in modo più efficace rispetto alle tipologie abitative collettive e più compatte, ma che, per altri aspetti – in particolare per quanto riguarda il comfort termico e l'impermeabilizzazione del suolo – potrebbe presentare criticità inaspettate (fig. 6).

Dalla casa di famiglia alla palazzina: una discontinuità problematica

A partire dagli anni 2000, nei piani urbanistici della città di Carpi assumono rilevanza gli aspetti relativi al contenimento delle nuove urbanizzazioni su suolo agricolo e al completamento e alla trasformazione della città esistente. In particolare, con riferimento ai tessuti in cui si concentrano le case di famiglia,

vengono introdotti parametri urbanistici e misure agevolanti volti a consentirne il consolidamento mediante ampliamenti degli edifici esistenti e, soprattutto, sostituzioni edilizie puntuali. Tale atteggiamento è fatto proprio dapprima dal piano regolatore generale del 2002, che nei tessuti in questione consente interventi di demolizione e ricostruzione fino a raggiungere un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1 mq/mq e un'altezza dei nuovi edifici pari a quattro piani. Quindi è successivamente sviluppato dal recente Piano urbanistico generale (2024), che individua i tessuti di case isolate su lotto come «Città da qualificare», consentendo sostituzioni puntuali degli edifici esistenti con fabbricati di maggiore volume, fino a un'altezza di 13 metri (Comune di Carpi, 2002; Unione Terre d'Argine, 2024b). Secondo il nostro punto di vista, le istanze della rigenerazione urbana, della città compatta e della densificazione, laddove associate a una classificazione molto aggregata dei tessuti edilizi e a una semplificazione delle norme che disciplinano le trasformazioni diffuse eseguibili mediante interventi diretti, possono compromettere alcuni dei caratteri della città ordinaria che contribuiscono alla qualità dell'abitare. A Carpi, nei primi due decenni degli anni 2000, diversi interventi hanno visto la sostituzione di edifici isolati su lotto – in particolare ove essi insistevano su lotti di grande dimensione – e la costruzione di fabbricati multipiano, portando all'introduzione di tipologie non sempre coerenti con i contesti circostanti e all'eliminazione di importanti alberature.

In alternativa a questo orientamento, che individua la densificazione diffusa e lo sviluppo in altezza come le modalità prevalenti per intervenire nei tessuti residenziali, la ricerca esplora



6. Quota di suolo urbano non pavimentato (in nero): confronto tra i tessuti delle case di famiglia e gli isolati del centro storico (campioni di 200 x 200 m). La quota di suolo non pavimentato nei primi è pari al 7% della superficie territoriale complessiva, nei secondi è pari al 5%.
Fonte: elaborazione di M. Zanini e T. Pozzi.

un atteggiamento più contestuale. L'intento è individuare aree suscettibili di densificazione e aree in cui mantenere invece tessuti abitativi a bassa densità, mettendo a punto regole di trasformazione coerenti con la struttura urbana esistente e valorizzando le qualità abitative di questi due diversi paesaggi urbani.

Un progetto di riforma

L'idea sottesa alla ricerca è che i tessuti delle case di famiglia conservino una certa qualità urbana, da sostenere e rafforzare agendo proprio sui loro principali caratteri. Ciò implica, da un lato, cogliere le caratteristiche dello spazio abitativo e urbano in grado di continuare a garantire una condizione di 'buon abitare', nonostante i fenomeni di progressiva obsolescenza dei manufatti e i mutamenti delle domande e dei valori di riferimento legati alle dinamiche sociali e ai passaggi generazionali. Dall'altro lato, prendere atto degli elementi di indebolimento che potrebbero, sia pure in modo puntuale, 'far saltare' qualche tessera di questi tessuti innescando possibili criticità, vuoi in termini di abbandono, vuoi con sostituzioni edilizie con effetti disgreganti sul complessivo assetto urbano e sociale. Interrogarsi sul destino della casa unifamiliare nella città media implica, in ultima analisi, riconoscere tanto le situazioni più tranquille in cui essa continua a costituire il materiale edilizio prevalente, da conservare o mettere nuovamente in valore, quanto le

situazioni più dinamiche, in cui la casa potrebbe essere oggetto di modifiche più rilevanti e strutturali.

Definendo nuove gerarchie spaziali e funzionali, le esplorazioni progettuali elaborate per la città di Carpi di seguito presentate si muovono in questa prospettiva e delineano la riconfigurazione di due ambienti urbani in cui l'intervento sulla casa di famiglia gioca un diverso ruolo.

Il mantenimento dei tessuti delle case di famiglia

La prima direzione di lavoro riguarda quei settori della città ampiamente caratterizzati dalle case di famiglia e cresciuti tra gli anni '50 e '70 a corona del centro storico, dove salvaguardare la tranquillità che ne costituisce il valore (figg. 7, 8).

Si tratta di tessuti che oggi si trovano in una condizione da valutare con attenzione. Da una parte, va notato che la dimensione contenuta dei lotti non consente capacità insediative residue e che, più in generale, essi non sono oggetto di particolari spinte trasformative. Dall'altra parte, è però possibile che l'esacerbarsi di una condizione di obsolescenza e impoverimento delle case – anche se limitata a pochi lotti – possa dare avvio a interventi di demolizione e ricostruzione che rischierebbero di compromettere l'equilibrio morfologico e sociale di questi tessuti.

In questo quadro, pensare a una riforma dei tessuti delle case di famiglia come luoghi di un 'buon abitare' significa agire principalmente su tre elementi: la disponibilità trasformativa



7a, b. I tessuti residenziali a bassa densità nel quadrante nord-est di Carpi, dove la casa di famiglia è ancora protagonista.
 Fotografie di M. Zanini, 2025.

dei manufatti, la qualità dei giardini e degli spazi aperti privati, l'organizzazione dello spazio collettivo di prossimità.

Per quanto riguarda le possibilità di modificare gli edifici, va osservato che il patrimonio è abbastanza differenziato: talvolta le case e i lotti hanno dimensioni che consentono una certa adattabilità, talaltra sono invece molto ridotti. Presumibilmente costruiti prima dell'entrata in vigore del Decreto ministeriale n. 1444 del 1968, che fissa le distanze minime tra gli edifici, questi ultimi si trovano in una condizione di vincolo normativo e di stretta prossimità che tende a impedirne anche i più minimali adattamenti.

Le azioni che si suggeriscono mirano a inserirsi in modo discreto in questo ambiente, tenendo conto di tali condizioni differenziate. Nei casi in cui le dimensioni lo consentono – per esempio, dove la casa di famiglia ingloba quei laboratori produttivi che a Carpi erano tradizionalmente legati al distretto della maglieria e che oggi, in diversi casi, sono inutilizzati – è possibile immaginare processi di frazionamento o micro-adattamenti, anche con modesti incrementi volumetrici, funzionali alla modifica degli ambienti abitativi (figg. 9, 10).

Non si tratta soltanto di interpretare e soddisfare le istanze di adeguamento e riqualificazione di un patrimonio edilizio che risulta spesso carente sotto il profilo delle prestazioni energetiche e tecnologiche. Attraverso una contestuale ridefinizione degli indici e dei parametri che regolano le trasformazioni diffuse in questi tessuti, è infatti possibile rispondere a un quadro più articolato e plurale di esigenze abitative, riconducibili ai processi di mutamento sociale in atto. In questa direzione si collocano, ad esempio, le modificazioni della casa finalizzate a garantire sicurezza e abitabilità ai residenti più anziani, nonché quelle rivolte a sperimentare nuove forme di flessibilità dello spazio domestico, anche in relazione a modalità inedite di condivisione interpersonale, a forme di integrazione con attività lavorative, o ai nuovi significati attribuiti agli spazi accessori (dal box destinato a un numero ancora elevato di veicoli, al deposito di beni ereditati ancora privi di una collocazione definitiva).

Una prospettiva da sostenere, coerente con questi contesti, potrebbe essere soprattutto indirizzata a interventi di frazionamento: la casa, ma anche eventuali manufatti annessi, potrebbero ospitare alloggi di piccole dimensioni per persone anziane – sole o con necessità di assistenza – oppure si potrebbero predisporre piccole unità abitative da immettere sul mercato della locazione, anche al fine di generare integrazioni del reddito familiare. Suddividere l'abitazione ereditata – la casa dei genitori o dei nonni – vendendone o affittandone una parte può costituire una strategia concreta per reperire le risorse finanziarie necessarie alla ristrutturazione e all'adeguamento dell'intero immobile, trasformando così un vincolo in un'opportunità. Il riferimento è qui a uno scenario trasformativo che potrebbe comportare anche una certa *mixité* negli usi: in particolare per quanto attiene a forme contemporanee di lavoro da remoto e ad attività professionali compatibili con il contesto abitativo, che potrebbero contribuire a una moderata intensificazione funzionale, con qualche effetto positivo in termini di vitalità locale.

Nei casi, invece, in cui le dimensioni delle case sono molto ridotte, il tema della loro tenuta e/o attrattività assume una declinazione in parte diversa.

Posizionandosi in una fascia di mercato relativamente bassa e accessibile, esse potrebbero rispondere, per esempio, alle domande di generazioni più giovani, per le quali la presenza del

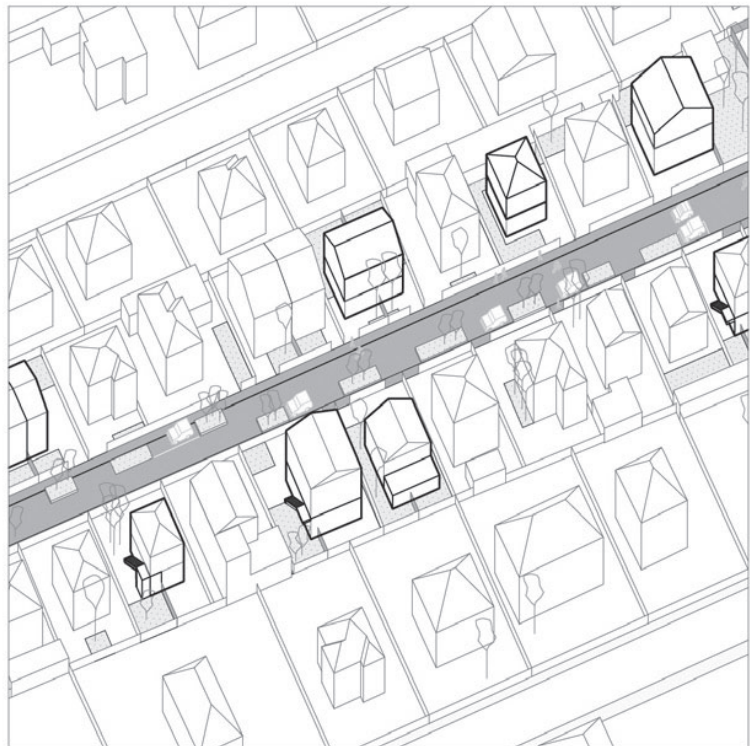
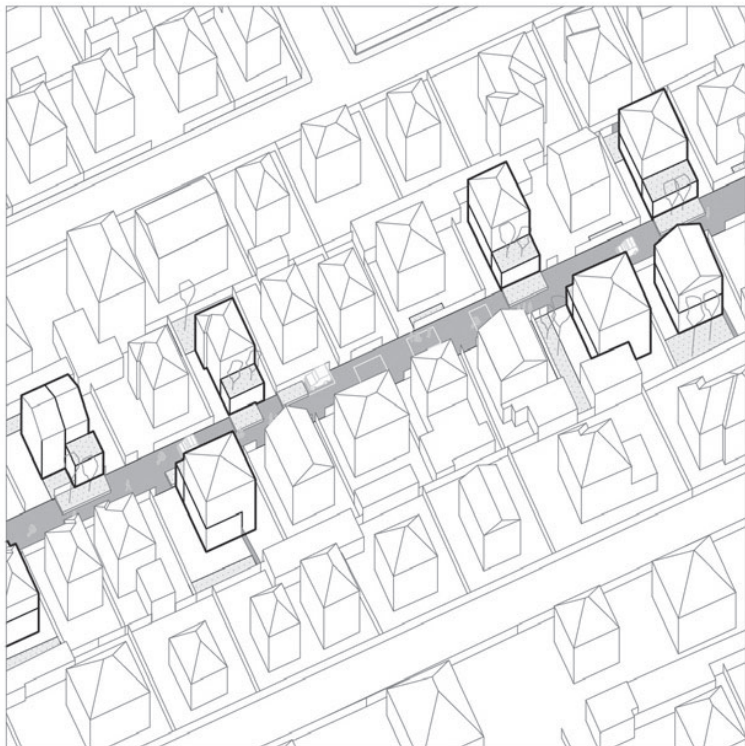
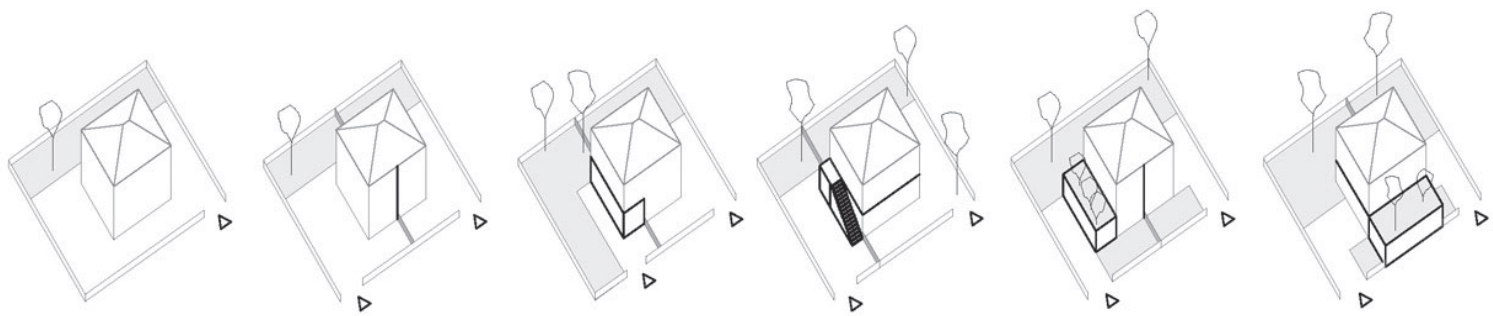
giardino – qui spesso ridotto a una piccolissima cornice pavimentata intorno alla casa – potrebbe non essere particolarmente importante. D'altro canto, però, la vicinanza degli edifici rende assai difficili le modifiche nel rispetto dei vincoli normativi vigenti, se non limitatamente agli interventi manutentivi. È questa, infatti, una condizione di densità che impedisce quella micro-trasformabilità che potrebbe essere utile a vitalizzare proprio le parti più fragili e invecchiate di questi tessuti, e che mette in luce un tema più generale. Per garantire la continuità e la vitalità di un patrimonio edilizio realizzato entro quadri sociali, economici e culturali in parte distanti dalle sensibilità e dalle esigenze attuali, è probabilmente necessario promuovere una riflessione più ampia sull'aggiornamento degli strumenti regolativi. La disciplina delle distanze minime tra fronti finestrati e di altri parametri edilizi che incidono concretamente sulla fattibilità degli interventi, ad esempio, potrebbe essere rivista secondo criteri maggiormente contestuali, calibrando più specificamente le norme dei piani sui caratteri di determinati tessuti, al fine di favorirne un adattamento diffuso ed evitare, al contempo, interventi di sostituzione edilizia suscettibili di comprometterne la qualità.

Oltre ai manufatti, un secondo importante elemento su cui agire progettualmente riguarda, naturalmente, lo spazio aperto privato di loro pertinenza. A un'osservazione attenta, i lotti sono spesso, anche nelle città medie che tenderemmo a considerare abbastanza virtuose sul piano della presenza del verde, dei giardini mancati. Lo spazio aperto che circonda la casa è in realtà molto duro: una striscia pavimentata che dà accesso al box per l'auto, un piccolo piazzale dove allestire un tavolo per pranzare fuori, un vialetto di accesso sono, il più delle volte, gli elementi dominanti a fronte di qualche albero o siepe a ridosso della recinzione.

Pur con i caratteri appena richiamati, tale superficie è tuttavia una componente preziosa per rafforzare la qualità abitativa di questi tessuti, sia come tradizionale prolungamento dello spazio domestico, sia in relazione ai temi della permeabilità dei suoli e della mitigazione del calore. In tal senso, l'esplorazione progettuale immagina che, in analogia ai bonus edilizi, possano essere introdotti meccanismi incentivanti, anche di tipo fiscale o premiale, finalizzati a promuovere pratiche ambientali virtuose, quali la parziale depavimentazione dei piazzali interni o l'incremento della copertura vegetale. Si tratta di provvedimenti in capo all'iniziativa privata, che possono essere incentivati ricorrendo ad alcuni parametri innovativi recentemente adottati da alcuni piani regolatori, quali l'indice di permeabilità profonda e quello di vegetazione arborea. È questa una direzione di lavoro per inserire i 'giardini mancati' in una riflessione più ampia, finalizzata a far evolvere alcuni caratteri originari di questo modello abitativo in coerenza con le sfide contemporanee, anche approfittando dell'immissione di popolazioni più giovani, spesso più sensibili ai temi ambientali. Il terzo asse su cui si basa la riflessione progettuale riguarda, infine, la riforma dello spazio collettivo: un ambito di responsabilità del soggetto pubblico, ma rispetto al quale occorre cercare nuove sinergie per far sì che le trasformazioni diffuse e di piccola scala nelle case di famiglia possano avere ricadute positive non solo sul piano individuale o patrimoniale, ma anche in termini di beneficio collettivo e di qualificazione dell'ambiente urbano.



8a, b. Il rapporto tra gli edifici, gli annessi artigianali, i cortili privati e le strade residenziali nei tessuti del quadrante nord-est di Carpi. Fotografie di S. Graziani, 2025.



9. Possibili modificazioni della casa di famiglia: frazionamenti, ampliamenti, ridefinizione dell'affaccio sulla strada, riorganizzazione funzionale dell'edificio e del lotto.

10. Nei tessuti a bassa densità: adattare le case e qualificare gli spazi aperti, pubblici e privati, per continuare ad abitare bene. Nel primo caso, ampliamenti degli spazi abitativi sul fronte del lotto con ridefinizione del loro affaccio verso una 'strada cortile'; nel secondo, frazionamenti e cambi d'uso degli spazi abitativi e trasformazione della strada in una 'strada lenta'.

Fonte: elaborazioni di M. Zanini.



11a, b. L'asse urbano di via Manzoni nel quadrante ovest di Carpi, dove la casa di famiglia sopravvive in un paesaggio eterogeneo.
Fotografie di M. Zanini, 2025.

A questo proposito va segnalato che, a Carpi come probabilmente in molte altre città medie, la qualità delle strade su cui si dispongono le case di famiglia è modesta: un semplice nastro asfaltato destinato al passaggio e alla sosta delle auto, marciapiedi ridottissimi o assenti, nessuna alberatura. Interventi di riforma su strade di questo tipo sono naturalmente complessi, sia per la presenza di vincoli tecnico-operativi, sia per la scarsa disponibilità di risorse pubbliche.

Cionondimeno, se l'obiettivo è preservare – o potenziare – la buona abitabilità di queste parti di città, gli interventi sulla rete viaria non sono derubricabili. Sempre tenendo conto delle differenze di assetto e di ruolo di un reticolo solo apparentemente equipotenziale, che dovrebbe comunque essere interamente ricondotto a una mobilità lenta, si potrebbero attivare trasformazioni di diversa natura. In alcuni casi, interventi mirati soprattutto al miglioramento delle prestazioni ambientali (con tasselli di *depaving*), all'attrezzamento per garantire la sicurezza del pedone o per rispondere alle esigenze di nuove popolazioni (*bike-parking*, punti di ritiro per l'*e-commerce*, ecc.). In altri casi, lungo strade di piccolo o piccolissimo calibro su cui si affacciano quelle case sotto-standard che prima si richiamavano, si potrebbero legare micro-incrementi edilizi posizionati sul fronte e adeguamenti stradali che ne rafforzino l'uso collettivo, con piccole attrezzature per il gioco e lo stare (secondo il consueto modello del *woonerf*), o con dispositivi ambientalmente orientati. Si tratta di una modificazione da riservare a poche situazioni, che occorre governare attentamente con l'introduzione di norme edilizie dedicate, ma che potrebbe portare, nell'offerta relativamente omogenea dei tessuti delle case di famiglia, nuovi tipi di spazio abitabile, con un rapporto inedito con la strada.

Va infine segnalato che l'obiettivo di potenziare alcuni aspetti della 'città tranquilla' può essere ricondotto al fatto che il posto e il ruolo di questi tessuti nella compagine complessiva della città media sono probabilmente mutati. Essi sono ormai parte di una condizione urbana compiuta e in cui, ad esempio, l'originaria dipendenza dall'automobile risulta verosimilmente attenuata nel tempo. Anche grazie al consolidarsi di reti di prossimità che le connettono ai servizi, alle centralità urbane e ai sistemi di spazi aperti pubblici, emerge un'esperienza dell'abitare che appare coerente con alcuni dei principi sovente richiamati nel dibattito contemporaneo sui temi della prossimità e che potrebbero costituire un ulteriore elemento per sostenere la loro rigenerazione.

Il consolidamento di alcuni assi urbani

La seconda direzione di lavoro interessa parti della città in cui la casa di famiglia non è più il materiale prevalente, risultando, al contrario, una presenza ormai residuale. Una condizione che a Carpi si verifica lungo alcuni assi stradali di un certo calibro che attraversano la città e presentano un paesaggio alquanto eterogeneo: vecchi condomini spesso con commercio al piano terra, palazzine residenziali o per uffici più recenti, contenitori commerciali di media taglia, qualche casa di famiglia più datata. La sezione stradale è ampia, ma il trattamento del suolo è discontinuo: tratti alberati ben riconoscibili si alternano a porzioni meno definite, mentre gli spazi di rispetto, spesso occupati da parcheggi, compromettono la continuità e la qualità della percorribilità pedonale e ciclabile (fig. 11-12).

In questo contesto si rende necessaria una riflessione di diversa natura, volta a valutare la compatibilità delle case di famiglia all'interno di un ambiente molto diverso da quello dell'abitare 'quieto' richiamato in precedenza. Il tema diventa il consolidamento e l'intensificazione di alcuni viali urbani, sui quali si potrebbero concentrare processi trasformativi più consistenti e sperimentare forme di urbanità contemporanea che accettino una certa eterogeneità.

Va ricordato che questi assi, spesso ai margini delle lottizzazioni residenziali, hanno nel tempo già visto processi di sostituzione di case individuali. Tali processi hanno dato forma a un paesaggio urbano di carattere ibrido, a cui concorrono sia l'articolazione funzionale e i continui salti volumetrici e tipologici, sia un rapporto tra edifici e strada, in generale più diretto, non mediato dal giardino. Prendendo atto di questa condizione, il progetto intende rafforzare il ruolo di centralità estesa di questi assi viari, stabilendo una gerarchia più chiara tra essi e i tessuti residenziali a bassa densità (fig. 13).

A tale scopo si immaginano due direzioni di lavoro. Da un lato, interpretando e indirizzando una tendenza già in atto, il progetto propone una relativa densificazione: le case di famiglia rimaste, costrette in un contesto che ne mette alla prova la tradizionale abitabilità, sono sostituite da un'edilizia di maggiore densità e *mixité* funzionale (palazzine di 3 o 4 piani con piede commerciale e una certa articolazione volumetrica), che potrebbe rafforzare il carattere urbano della strada. Dall'altro lato, il progetto dello spazio pubblico cerca di lavorare a due diverse scale: ridefinendo le relazioni tra gli elementi che lo compongono, e reinterpretando il ruolo di questi assi nell'intera città. Approfondendo dell'ampiezza della sezione, la strada – comunque calmierata nella velocità – si riconfigura come una sorta di *boulevard*, componendo, nelle più opportune sequenze, le carreggiate per le auto, i percorsi ciclabili, le alberature e i marciapiedi. Questa modifica del paesaggio stradale potrebbe affidarsi, in modo più specifico, ad alcune azioni ricorrenti, legate anche a forme di cessione di aree ottenute nell'ambito della definizione di permessi di costruire convenzionati, che ne garantiscano la coerenza del disegno: puntuali interventi di *depaving* per dare continuità alle fasce verdi alberate, arretramento dei nuovi edifici ed eliminazione delle recinzioni, trattamento unitario e articolato dello spazio collettivo destinato al pedone.

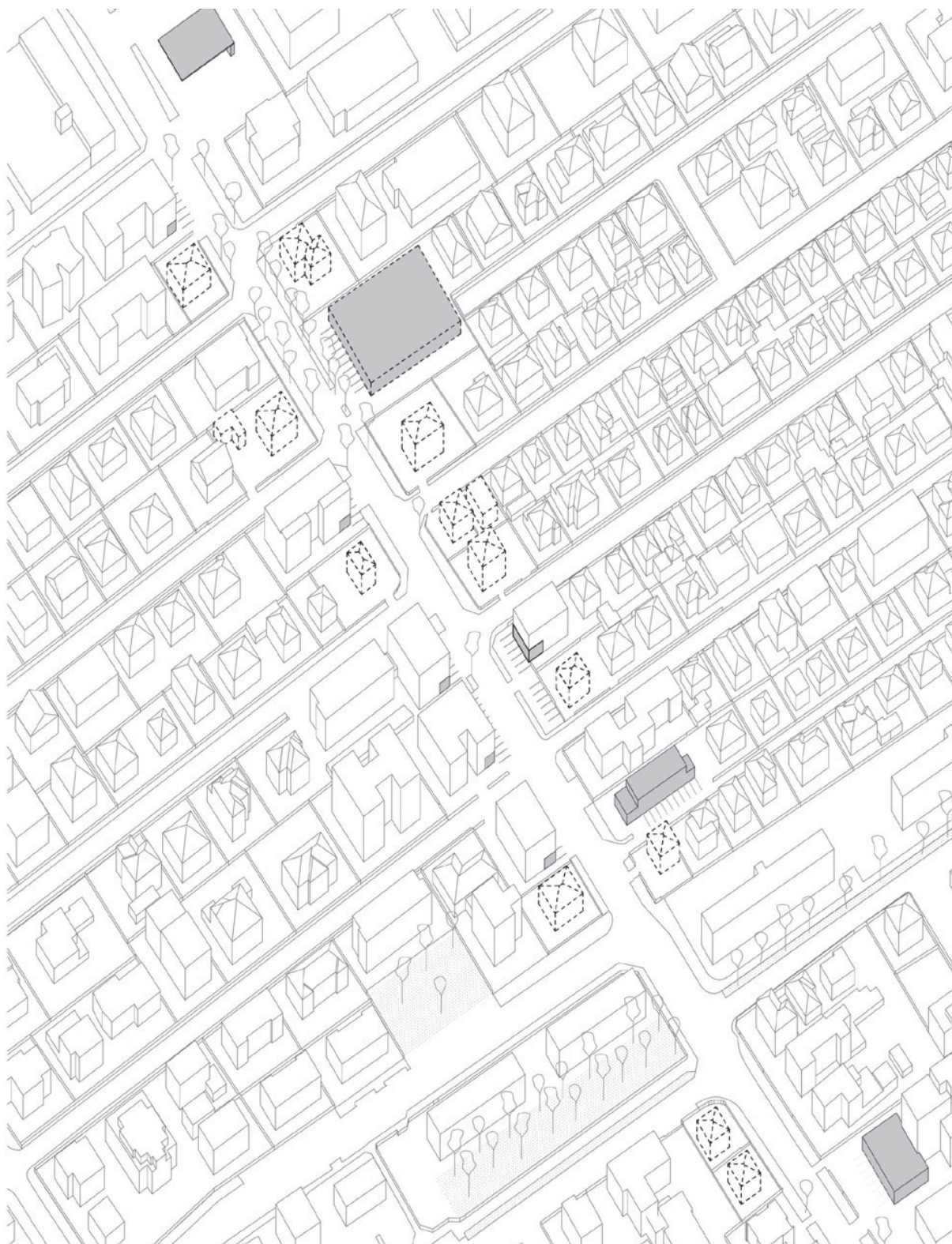
In linea generale, si tratta di promuovere qui un'intensificazione controllata, che includa la qualificazione della strada e lo sviluppo di servizi e commercio di prossimità per garantirne l'efficacia economica e ambientale. Il riferimento è a una maggiore *mixité* funzionale e una maggiore intensità di relazioni urbane che andrebbero a costituire il contraltare della residenzialità quieta dei tessuti a prevalenza di case di famiglia, contribuendo allo stesso tempo a configurare tali assi come veri e propri viali d'accesso agli spazi aperti agricoli che ancora circondano molte città medie, innestando così la percorribilità di carattere urbano nelle più ampie reti della mobilità lenta.

In prospettiva

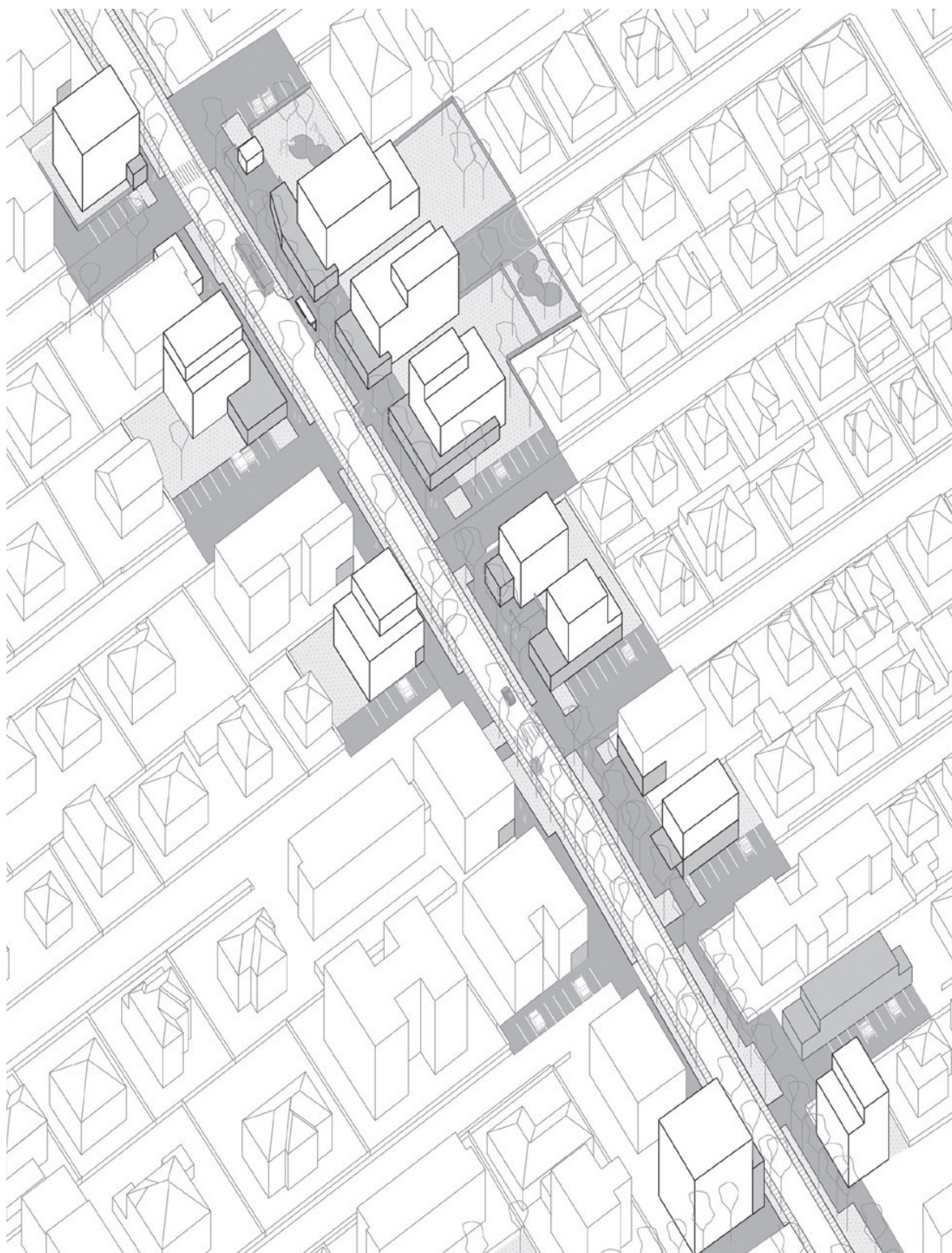
La condizione esplorata, in modo esemplificativo, a Carpi non è esclusiva. La provincia e la città media italiana si trovano oggi in una fase complessa, a valle di una stagione in cui la



12a, b. Il rapporto tra lo spazio della strada e gli edifici di varie tipologie che vi si affacciano lungo via Manzoni e via Lenin.
Fotografie di S. Graziani, 2025.



13a, b. Lungo gli assi stradali di attraversamento: rafforzando la continuità delle alberature e degli spazi pubblici, la strada assume un carattere più urbano e confortevole per i pedoni; le sostituzioni delle case di famiglia arricchiscono la presenza di attività commerciali e di servizio al piano terra (stato di fatto e simulazione delle trasformazioni).
Fonte: elaborazione di M. Zanini.



modernizzazione ha spesso comportato, insieme a un certo benessere economico, il soddisfacimento di domande diffuse riferite allo spazio abitabile e alla dotazione dei servizi, nonché una certa vivacità sul piano della produzione culturale. Il riferimento è a luoghi dove si è potuto ‘vivere abbastanza bene’ ma che, al contempo, hanno faticato ad andare oltre visioni locali, spesso rinunciando a gestire politiche insediative, ecologiche, ambientali, paesistiche che consentissero sia di dare maggiore forma compiuta a un ambiente di vita interessante e ospitale, sia di maturare una maggiore consapevolezza dei risvolti critici della modernizzazione sul piano ambientale, dei livelli di inquinamento, del consumo del suolo (Barbera, Lacqua, 2022).

Che rapporto ha oggi questa provincia con le generazioni più giovani? In che termini la sua qualità, un po’ diluita, può intercettare nuovi tipi di relazioni tra territori, economie e società? Quali i temi per il governo del territorio, in una prospettiva attenta alla dimensione ecologica, ma anche all’inclusione sociale, posto che i valori immobiliari non vedono qui gli equilibri più radicali riscontrati nell’Italia metropolitana?

La ricerca di cui in queste pagine si è presentata qualche anticipazione non può che affrontare queste questioni solo di lato e da una prospettiva molto parziale, provando a osservare un campione di quella Italia di mezzo che ha, tra i suoi molteplici caratteri, il fatto di essersi formata – ed essere tuttora – come un paese di case di famiglia. Ma interrogarsi sul futuro dell’Italia di mezzo, a partire dalla casa di famiglia, impone subito una duplice scala di riflessione. L’intervento sulle case di famiglia non potrà essere inteso soltanto come opportunità per adeguare, dal punto di vista edilizio o prestazionale, una parte rilevante di questo ingente stock residenziale che noi oggi ereditiamo, ma dovrà comportare anche un insieme più ampio e articolato di obiettivi di pubblica utilità sul piano urbanistico, sociale e ambientale (Zanfi, Merlini, Zanini, 2025). Trattasi infatti di innumerevoli case e di nuovi abitanti che dovranno trovare risposte sul piano individuale alle loro mutate esigenze, ma anche di estesissime parti del paese di cui farci carico e prenderci cura, con capacità pragmatiche e, insieme, immaginative.¹⁰

In tal senso, le esplorazioni progettuali qui presentate sono, sì, un’esemplificazione sviluppata a partire da un caso specifico, con qualche tratto di generalizzabilità a situazioni di altre città medie – in particolare nel contesto emiliano-romagnolo – ma vanno intese soprattutto come prove di attuazione di una possibile politica edilizia e territoriale più estesa e articolata. Una politica consapevole, che dovrà riconoscere il ruolo positivo che le varie forme di incentivo messe a punto nell’ultimo ventennio possono svolgere nell’attivare processi di rigenerazione urbana e territoriale puntuali e diffusi, come appunto quelli che possono essere ricondotti alla dimensione della casa singola, o nel sollecitare la transizione ecologica del settore delle costruzioni e del suo indotto. Al contempo, tale politica dovrà integrare e portare a coerenza le misure di stimolo all’intervento diffuso con gli strumenti della pianificazione regionale e comunale, per meglio territorializzare gli investimenti privati e fare convergere gli esiti dei due fronti di azione.

Entro tale prospettiva, in modo preliminare, possono essere individuati almeno due livelli entro i quali indagare queste

possibilità di integrazione, sui quali la ricerca in corso si concentrerà nel prossimo futuro.

Un primo livello riguarda forme innovative di incentivo e sovvenzione da introdurre a livello nazionale o regionale: con riferimento alle questioni sollevate dal caso carpigiano, ad esempio, per favorire interventi di adattamento tipologico delle abitazioni esistenti (sostegno al frazionamento di unità abitative di grandi dimensioni) e di miglioramento ambientale degli spazi aperti privati del lotto (con riferimento al drenaggio sostenibile delle acque meteoriche e al comfort termico). Un secondo livello riguarda invece la disciplina delle trasformazioni diffuse e la possibilità di integrarle con mirati progetti di re-infrastrutturazione concepiti alla scala del piano urbanistico comunale. Da un lato, prevedendo non più solo la facoltà, da parte dei comuni, di escludere parti del proprio territorio dall’applicazione degli incentivi, secondo la prassi ‘vincolistica’ fino ad oggi adottata, ma anche la facoltà di individuare in modo mirato, con discrezionalità e atteggiamento progettuale, aree in cui favorire azioni di intensificazione e adattamento dei tessuti edilizi in coerenza con le strategie di piano (ridefinendo alcuni parametri urbanistici, definendo aliquote differenziate per la monetizzazione degli standard o per l’abbattimento dei contributi concessori). D’altro lato, prevedendo linee di finanziamento dedicate, a livello regionale, per opere pubbliche finalizzate a riassegnare valore in modo selettivo a determinati segmenti di patrimonio edilizio esistente, integrate e coerenti con le misure sopra richiamate.

Il contributo è l’esito di una ricerca condivisa. Tuttavia, la scrittura delle parti va attribuita come segue: i paragrafi «Un enorme patrimonio con cui fare i conti» e «Un progetto di riforma» a Chiara Merlini; il paragrafo «Le corone di espansione nelle città medie. Carpi, ad esempio» a Federico Zanfi; il paragrafo conclusivo «In prospettiva» a entrambi gli autori. Marco Zanini ha curato la produzione di dati e di alcune immagini fotografiche, nonché l’elaborazione grafica dei disegni.

Note

1. In termini più specifici, oggetto dell’indagine che qui si presenta sono gli edifici residenziali a uno e due interni costruiti tra il 1946 e il 1980, in una fase di sviluppo dell’urbanizzazione molto intenso, non sempre regolato dagli strumenti urbanistici e antecedente l’entrata in vigore di misure nazionali relative a limiti inderogabili di distanza fra i fabbricati, requisiti igienico-sanitari e contenimento dei consumi energetici.

2. Qui di seguito è possibile solo riportare una breve selezione. Tra i contributi relativi al contesto francese si segnalano i classici: Haumont, 1966; Bauer, Roux, 1976. Tra i contributi più recenti, con riferimento al contesto europeo: Desgrandchamps *et al.*, 2010; Grosjean, 2010; Berwoets, Heynen, 2013; Adelfio, 2014; Cantauw, Caplan, Timm, 2019; Eleb, Engrand, 2020; Léger, Mariolle, 2018; Cavalieri, Viganò, 2019; Marchal, Stébé, 2023.

3. Gli studi a cui fare riferimento sono numerosi e naturalmente diversificati, talvolta con riflessioni critiche di più ampio respiro, talaltra riconducibili a specifici contesti territoriali. Non è possibile una rassegna completa in questa sede. Di seguito si segnala una serie di contributi in cui la casa di famiglia è ampiamente richiamata, benché il più delle volte non costituisca l’oggetto di studio principale: Indovina, 1990; Paone, 1995; Viganò, 1999; Giriodi, Robiglio, 2001; Munarin, Tosi, 2001; Bertuglia, Stanghellini, Staricco, 2003; Gibelli, Salzano, 2006; Merlini, 2009; Rolfo, 2010; Lanzani, 2012; Fregolent, Savino, Tonin, 2013. Tra i

contributi più specifici che anticipano temi maggiormente sviluppati nel presente saggio: Lanzani, Zanfi, 2010; Merlini, Zanfi, 2014.

4. La ricerca si è svolta nel periodo 2024-26 con il contributo di quattro unità locali afferenti a dipartimenti di altrettanti atenei: Politecnico di Milano, DASTU-Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (coordinamento nazionale); Politecnico di Torino, DIST-Dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio; Università degli Studi della Basilicata; DiUSS-Dipartimento per l'Innovazione Umanistica Scientifica e Sociale; Università degli Studi di Napoli Federico II, DiARC-Dipartimento di Architettura. Il progetto di ricerca è stato finanziato dall'Unione Europea – Next Generation EU, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, Missione 4 – Istruzione e ricerca (prot. progetto: 2022FK8TRT, cup: D53D23011160006).

5. Una condizione insediativa, come si è detto, a oggi poco indagata, sebbene assai rappresentativa della fase di crescita postbellica di molti centri emiliano-romagnoli, il cui studio potrebbe contribuire ad arricchire i racconti più consolidati dell'urbanistica del secondo Novecento in Emilia-Romagna. Si vedano, tra i contributi recenti: Orlandi, Bravo, 2013; Parisini, 2013; Bulgarelli, 2014.

6. Per apprezzare la velocità della trasformazione si consideri che tra il 1945 e la metà degli anni '50 l'agglomerato urbano raddoppia la sua estensione. Tra il 1951 e il 1961, a fronte di un aumento della popolazione residente nel comune del 20%, le abitazioni aumentano di oltre il 46%, con una conseguente diminuzione dell'indice di affollamento di oltre il 22% (Francia, 2005, su dati dell'Annuario statistico del Comune di Carpi del 1965).

7. Nell'azonamento del Prg del 1967, la quasi totalità dell'urbanizzato esistente e delle espansioni – con l'eccezione del centro storico, degli ampliamenti primonovecenteschi e di un'area industriale di previsione – viene tipizzata mediante «Zone residenziali semi-intensive» e «Zone miste». Si tratta di zone nelle quali il tipo edilizio prevalente è la casa individuale isolata su lotto. In tali zone, nei lotti residenziali sono ammessi magazzini e laboratori artigianali, e possono essere realizzati, oltre a edifici residenziali, edifici adibiti a uso artigianale e «piccole e medie industrie» (Comune di Carpi, 1967, artt. 14 e 18).

8. Il numero medio di componenti dei nuclei familiari è sceso da 2,45 a 2,2 tra il 2003 e il 2023, con una contrazione più marcata di quella registrata nello stesso intervallo dai valori medi della provincia di Modena e della regione Emilia-Romagna.

9. Alcuni temi di cambiamento della forma del nucleo familiare e il loro impatto sulle preferenze abitative venivano già colti alla metà degli anni '90 (Assessorato alle politiche del territorio del Comune di Carpi, 1994).

10. In tal senso, l'approccio si posiziona in modo alternativo rispetto a riflessioni progettuali che hanno affrontato il tema della riforma degli insediamenti di case unifamiliari proponendo, ad esempio, atteggiamenti di riforma radicale rispetto alle condizioni esistenti (Dunham-Jones, Williamson, 2009; Tachieva, 2010; Bergdoll, Martin, 2012), o che si sono prevalentemente focalizzate sulla dimensione tipologica, esplorando meno i molti ruoli che gli edifici possono svolgere entro diversi contesti urbani e territoriali (Ray, Sherman, Zardini, 1999; Miet, 2012; Loidl et al., 2025;). Per un quadro retrospettivo su queste progettualità si veda anche: Tattara, Zanfi, 2024.

Riferimenti bibliografici

Adelfio M., 2014, ed., «The future of single-family detached housing». *Journal of Urbanism*, 3, special issue.

Assessorato alle politiche del territorio del Comune di Carpi, 1994, a cura di, *La domanda di spazi: residenza, attività produttive, attività terziarie*. Quaderni del piano, 1. Carpi: Comune di Carpi.

Barbera C., Lacqua F., 2022, a cura di, *Né grandi né piccole. L'Italia delle città medie*. Il Mulino, 4 (supplemento).

Baurer G., Roux J.M., 1976, *La rurbanisation, ou la ville éparpillée*. Paris: Seuil.

Bergdoll B., Martin R., 2012, *Fore-Closed: Rehousing the American Dream*. New York: The Museum of Modern Art.

Bertuglia C.S., Stanghellini A., Staricco L., 2003, a cura di, *La diffusione urbana: tendenze attuali, scenari futuri*. Milano: FrancoAngeli.

Berwoets W., Heynen H., 2013, «The obduracy of the Detached Single-Family Houses in Flanders». *International Journal of Housing Policy*, 4: 358-380.

Bulgarelli V., 2014, «Politica urbanistica e modello emiliano». In: De Maria C. (a cura di), *Il 'modello emiliano' nella storia d'Italia. Tra culture politiche e pratiche di governo locale*. Bologna: BraDypUS, 135-135.

Cantauw C., Caplan A., Timm E., 2019, eds., *Housing the Family: Locating the Single-Family Home in Germany*. Berlin: Jovis.

Cappello S., Prandi A., 1973, *Carpi: tradizione e sviluppo*. Bologna: Il Mulino.

Cavalieri C., Viganò P., 2019, eds., *The Horizontal Metropolis: A Radical Project*. Zurich: Park Books.

Comune di Carpi, 1959, *Piano regolatore generale. Relazione illustrativa*. Documento online: https://amministrazionetrasparente.comune.carpi.mo.it/html/_prg/cartografie/STORICO/PRG_Airaldi1967/relazione.pdf (accesso: 2025.09.30).

Comune di Carpi, 1967, *Piano regolatore generale. Norme tecniche per l'attuazione*. Documento online: https://www.comune.carpi.mo.it/html/_prg/cartografie/STORICO/PRG_Airaldi1967/norme.pdf (accesso: 2025.09.30).

Comune di Carpi, 2002, *PRG 2000. Relazione illustrativa*. Documento online: https://www.comune.carpi.mo.it/html/_prg/cartografie/STORICO/PRG2000/PS0.pdf (accesso: 2025.09.30).

Comune di Carpi, 2024, *I numeri di Carpi. Anno 2024*. Report statistico online <https://www.comune.carpi.mo.it/amministrazione/documenti-e-dati/altri-documenti-pubblici/i-numeri-di-carpi-anno-2024/> (accesso: 2025.09.30).

De Maria C., Montella F., 2013, *Novecento a Carpi. Istituzioni, comunità, impresa*, a cura di Ori, A.M. Modena: Mc Offset.

Desgrandchamps G., Ferrand M., Léger J.-M., Le Roy B., Le Roy M., 2010, «Lotir les lotissements». In: Bendimérad S. (ed.), *L'Habitat Pluriel*. Paris: Puca/Certu, 117-138.

Dunham-Jones E., Williamson J., 2009, *Retrofitting Suburbia: Urban Design Solutions for Redesigning Suburbs*. Hoboken: John Wiley & Sons.

Eleb M., Engrand L., 2020, *La maison des Français. Discours, imaginaires, modèles (1918-1970)*. Bruxelles: Mardaga.

Filandri M., Olagnero M., Semi G., 2020, *Casa dolce casa? Italia, un paese di proprietari*. Bologna: Il Mulino.

Francia E., 2005, «Desiderio di città». In: Borsari P. (a cura di), *Carpi dopo il 1945. Sviluppo economico e identità culturale*. Roma: Carocci, 115-147.

Fregolent L., Savino M., Tonin S., 2013, a cura di, «Urban Sprawl in Europe». *Archivio di Studi Urbani e Regionali*, 108: 5-156.

Garuti A., Magnanini F., Savi V., 1977, a cura di, *Materiali per la storia urbana di Carpi*. Carpi: Assessorato ai servizi culturali del Comune di Carpi.

Gibelli M.C., Salzano E., 2006, a cura di, *No sprawl*. Firenze: Alinea.

Giriodi S., Robiglio M., 2001, *La costruzione dell'ordinario*. Torino: Celid.

Grosjean B., 2010, *Urbanisation sans urbanisme*. Bruxelles: Mardaga.

Haumont N., 1966, *Les pavillonnaires. Étude psycho-sociologique d'une mode d'habitat*. Paris: Centre de recherche d'urbanisme.

Indovina F., 1990, *La città diffusa*. Venezia: Daest.

Lanzani A., 2012, «L'urbanizzazione diffusa». In: Paba C. (a cura di), *Lecture di Paesaggi*. Milano: Guerini, 223-264.

Lanzani A., 2024, a cura di, *Italia di mezzo. Prospettive per la provincia in transizione*. Roma: Donzelli.

Lanzani A., Zanfi F., 2010, «Piano casa. E se la domanda fosse quella di ridurre gli spazi?». *Dialoghi Internazionali – Città nel Mondo*, 13: 126-145.

Léger J.-M., Mariolle B., 2018, a cura di, *Densifier/dédensifier*. Marseille: Parenthèses.

Loidl V.M., Rehle V., Reichert-Schick A., Simon-Philipp C., 2025, *Leben vor der Stadt*. Stuttgart: Wüstenrot Stiftung.

- Marchal H., Stébé J.-M., 2023, *Le pavillon, une passion française*. Paris: Presses universitaires de France.
- Merlini C., 2009, *Cose/Viste*. Letture di territori. Santarcangelo di Romagna: Maggioli.
- Merlini C., Zanfi F., 2014, «The Family House and its Territories». *Journal of Urbanism*, 3: 221-244.
- Merlini C., Zanfi F., 2024, «Case di famiglia». In: Lanzani A. (a cura di), *Italia di mezzo*. Roma: Donzelli, 159-184.
- Miet D., 2012, «L'architecture du projet de recherche BIMBY». *Les Cahiers de la recherche architecturale et urbaine*, 26/27: 219-224.
- Munarin S., Tosi C., 2001, *Tracce di città*. Milano: FrancoAngeli.
- Orlandi P., Bravo L., 2013, a cura di, «Città e regione in Emilia-Romagna. Il progetto di un territorio e la sua storia (1970-2013)». *In_bo*, IV, 6, numero monografico.
- Paone F., 1995, a cura di, «Le trasformazioni dell'habitat urbano in Europa». *Urbanistica*, 103: 5-30.
- Parisini R., 2003, a cura di, *I piani della città: trasformazione urbana, identità politiche e sociali tra fascismo, guerra e ricostruzione in Emilia-Romagna*. Bologna: Compositori.
- Poggio T., 2008, «La casa in proprietà». *Meridiana*, 62: 53-69.
- Ray M.A., Sherman R., Zardini M., eds., 1999, «The Dense-city. Dopo la dispersione». *Quaderni di Lotus*, 22.
- Rolfo D., 2010, *La mia casa è il mio castello? L'indirizzo alla progettazione e il paesaggio delle case indipendenti*. Torino: Celid.
- Rossi M., 1977, «Aspetti dello sviluppo urbano di Carpi». In: Garuti A., Magnanini F., Savi V. (a cura di), *Materiali per la storia urbana di Carpi*. Carpi: Assessorato ai servizi culturali del Comune di Carpi, 207-214.
- Tachieva G., 2010, *Sprawl Repair Manual*. Washington: Island Press.
- Tattara M., Zanfi F., 2024, «Redesigning the Single-Family House: A Critical Look Back, and a Glance Forward». In: Tattara M., Zanfi F. (eds.), *What's Next for Mom and Dad's House? Vol. 1. Essays on the Single-Family Housing Type and Its Future*. Leipzig: Spector Books, 13-33.
- Tosi A., 1987, «La produzione della casa in proprietà». *Sociologia e ricerca sociale*, 22: 7-24.
- Unione Terre d'Argine, 2024a, *Piano urbanistico generale, Quadro conoscitivo, Relazione*. Documento online: <https://www.terredargine.it/territorio/pug-piano-urbanistico-generale/elaborati-pug-dellunione-delle-terre-dargine> (accesso: 2025.09.30).
- Unione Terre d'Argine, 2024b, *Piano urbanistico generale, Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale, Relazione*. Documento online: <https://www.terredargine.it/territorio/pug-piano-urbanistico-generale/elaborati-pug-dellunione-delle-terre-dargine> (accesso: 2025.09.30).
- Viganò P., 1999, *La città elementare*. Milano: Skira.
- Zanfi F., Merlini C., Giavarini V., Manfredini F., 2020, «A portrait of Italian Family Houses». *City, Territory and Architecture*, VII, 1: 1-16.
- Zanfi F., Merlini C., Zanini M., 2025, «La rigenerazione del patrimonio delle 'case di famiglia'». Paper presentato alla XXVII Conferenza Nazionale della Società degli Urbanisti, Milano.