

A photograph of a weathered, light-colored wall. At the top, three electrical boxes are mounted, with numerous black wires running horizontally across the wall above them. Below the wires, the text "LABORATORIO COMPLESSO:" is printed in large, bold, black capital letters. The wall shows signs of aging and peeling paint. In the lower half of the image, there is a dark, rectangular doorway leading into a shadowed interior. To the right of the doorway, a wooden chair is leaning against a wall that has some papers or posters pinned to it. The overall scene suggests an old, perhaps abandoned, laboratory or workshop.

LABORATORIO COMPLESSO:

QYTETI
STUDENTI

TIRANA

41°19'38''N
19°49'07''E

LABORATORIO COMPLESSO:

Politecnico di Torino -
Universiteti Politeknik i Tiranës

QYTETI
STUDENTI

41.33° N, 19.82° E



LABORATORIO COMPLESSO:
Qyteti Studenti

Relatore
Prof. Valerio Della Scala

Correlatori
Prof. Alessandro Armando
Prof. Irina Branko

STUDENTESSE
Maria Francesca Spada
Giulia Stefania
Sara Tiddia



Abstract

Attraverso la definizione di un'ipotesi di trasformazione dell'area di Qyteti Studenti, campus studentesco pubblico della città di Tirana (Albania), la tesi indaga gli attuali processi di trasformazione urbana ed edilizia in corso nella capitale albanese, di cui fornisce una lettura critica e orientata.

Al netto di un intenso sviluppo urbano, alimentato attraverso processi votati all'internazionalizzazione, Tirana rimane un contesto in cui i processi sono in gran parte opachi e in cui è evidente una mancanza di raccordo tra strumenti urbanistici e urbanizzazione. Ciò determina una costante sottrazione di spazio pubblico e di altri elementi di welfare spaziale, assorbiti da un'edificazione che veicola quasi esclusivamente interessi particolari e privati che non rispondono in alcun modo a istanze e necessità della comunità locale.

In ragione di tali criticità, la ricerca definisce strumenti di mappatura e rielaborazione critico-interpretativa dello spazio – proponendo un metodo al contempo analitico e operativo – per affrontare questa complessità urbana ed edilizia e per produrre scenari progettuali alternativi.

INDICE

15	INTRODUZIONE	01	04	AMBITO D'INDAGINE: <i>Qyteti Studenti</i>	87
	Background: il progetto TNE				
	Caso studio			Selezione del caso studio	
	Fieldwork, metodologia e obiettivi			Sviluppi storici	
				Sviluppi post-socialisti: dilagazione dell'informale	
				Potenzialità latenti	
27	TIRANA IN TRASFORMAZIONE: <i>un inquadramento</i>	02	05	ORIZZONTE PROGETTUALE	115
	Processi di transizione urbana: un'analisi critica sull'espansione attuale di Tirana			Impianto metodologico	
	Prospettive di sviluppo urbano nel tempo			Qyteti Studenti, Tirana: ricorrenze	
	Discrepanze: quadro normativo vs contraddizioni			Mappa sinottica delle strategie e degli attori	
				AP1: metabolismo	
				AP2: sutura	
				AP3: soglia	
	ABACO FOTOGRAFICO: <i>una lettura fenomenologica</i>	03	06	CONCLUSIONI	173
			07	BIBLIOGRAFIA	176
			08	APPENDICI	182



01_

introduzione

Transizione post-socialista
Metamorfosi
Preservazione
Informalità

Background: il progetto TNE

01_

introduzione

Questo lavoro di tesi si inserisce entro la cornice della ricerca internazionale TNE¹ e di un suo specifico filone inerente le città di Tirana, Belgrado, Podgorica e Skopje. Le quattro capitali costituiscono dei laboratori privilegiati per l'analisi delle dinamiche di trasformazione urbana contemporanea dell'Europa Postsocialista e, di conseguenza, per lo sviluppo di strategie che mirano a regolarne i processi. Di fatto, ognuna di esse, con le proprie specificità, è attualmente al centro di una complessa fase di transizione legata al passaggio dal sistema di comando centralizzato a quello di libero mercato.

Le quattro città, presentando problematiche e sviluppi affini, sono infatti al centro di una regione che sta catalizzando l'interesse europeo e parte dei suoi piani di investimento. A luglio 2024, l'UE ha annunciato il sesto pacchetto di investimenti del Piano economico e di investimento per i Balcani occidentali, che si estende dal 2021 al 2027, stanziando 1,2 miliardi di euro al fine di favorire l'ingresso di questi Paesi nell'Unione Europea. Inoltre, la conferenza dei rettori di otto paesi della regione, tenutasi lo scorso anno, ha istituito la REACTS², per sostenere la ricerca in rete tra i membri. Da ciò deriva l'obiettivo di ricerca della citata iniziativa TNE DeSK4 del Ministero dell'Università italiano e, nel dettaglio, del gruppo di lavoro coordinato dal Politecnico di Torino, il cui progetto scientifico prende il nome di SEE:4C³.

Eppure, per quanto inquadrabili all'interno dello stesso contesto geografico, l'Europa Sud Orientale, le dinamiche che interessano le quattro città differiscono profondamente sotto diversi aspetti.

Il progetto di ricerca SEE: 4C – che le tiene insieme – può aiutare a comprendere quali siano gli aspetti comuni e quali le tematiche che invece le caratterizzano singolarmente, individuandone i profili contingenti. Il proposito della ricerca è proprio quello di analizzare elementi comuni e peculiari allo scopo di costruire delle lenti analitiche che consentano di coniugare, per ciascuna città, eventuali esigenze costruttive con un'adeguata lettura degli aspetti spaziali, dalla morfologia alla densità, da aspetti architettonici dei tessuti alla dimensione delle pratiche. Quest'intenzione scaturisce da una volontà di riconoscere un valore qualitativo proprio del tessuto locale e delle relative pratiche abitative, secondo un approccio minoritario se si pensa alle dinamiche speculative basate su *tabula rasa* che connotano la trasformazione a livello macroregionale.

In questi termini, confrontarsi con tali contesti significa interfacciarsi costantemente con tensioni tra il tessuto urbano recente – post-socialista – e il patrimonio edilizio storico di matrice socialista. In tal senso, la ricerca combina approccio analitico ed operativo.

Tutte e quattro le capitali hanno vissuto delle transizioni politiche che hanno inciso sulla definizione del loro tessuto urbano ed edilizio, interessando un periodo che va dal dopoguerra ad oggi. Essendo state sottoposte ad un regime politico dittatoriale con un forte impatto socio-economico, le quattro città hanno tardato il confronto con i nuovi ideali democratici ed economici nati nell'Europa occidentale. Oggi occorre, dunque, ristabilire gli equilibri in merito alle sfide connesse alla sostenibilità, in termini di qualità urbana, cercando di trovare nuovi approcci interpretativi a favore dell'eredità edilizia locale.

Relativamente alla transizione sostenibile urbana si affronta il difficile rapporto tra spazi pubblici e residenziali, che sembrano non dialogare in un tessuto ormai consolidato, con esiti differenti per ciascuna delle quattro città. Affianco a questo rapporto di tensione, si assiste all'avvio di processi di trasformazione edilizia che investono quartieri di residenza sociale costruiti negli ultimi 50 anni.

Considerando questi fattori comuni, quali le criticità nella definizione dello spazio urbano e i diversi modi di abitare la città, risulta evidente la necessità di definire adeguate forme di governance e precisi strumenti del territorio utili a inquadrare nuovi interventi progettuali e processuali. La ricerca sarà parte di una pubblicazione composta dalle tante analisi condotte da ricercatori del Dipartimento di Architettura & Design del Politecnico di Torino in collaborazione con l'Università di Belgrado, l'Università del Montenegro, il Politecnico di Tirana e l'Univerzitet Sv. Kiril i Metodij di Skopje. A partire dalle considerazioni già espresse il testo propone una lettura delle quattro città sulla base di tre chiavi di lettura: timing, legacy e agency⁴.

¹ TNE - Trans National Education, programma di supporto alla collaborazione accademica tra Istituti italiani ed esteri, finanziato dal MUR tramite l'Unione Europea.

² REACT - Regional Network of Centers for Advanced Studies in Southeast Europe.

³ SEE:4C - South Eastern Europe: 4 Cities,

⁴ Se con timing si intende una ricostruzione diacronica dei processi che hanno generato lo spazio urbano, a partire da indagini d'archivio o da studi etnografici, il termine legacy si riferisce alla dimensione materiale, sia in termini di costruito che di operazioni di progettazione attuali e non. Infine il termine agency richiama ad azioni trasformatrici relative a politiche e pratiche dello spazio.

Entro tale contesto di ricerca, questo lavoro di tesi è incentrato sulla città di Tirana. In particolare, su alcune sue aree, che sono oggetto di un lavoro al contempo analitico e proiettivo. Il caso di studio selezionato, Qyteti Studenti, è un distretto situato a est del grande Viale Imperiale che percorre la città da nord a sud. Nasce come dormitorio universitario pubblico, costruito durante il periodo socialista tra gli anni '60 e '70 del Novecento, e oggi si presenta come uno spazio unico se si pensa a un tessuto urbano che, dalla caduta del regime, ha subito notevoli trasformazioni in termini di densità, usi, morfologie e aspetti socio-culturali. In tal senso, sebbene lo studentato sia stato anch'esso oggetto del fenomeno di densificazione informale che ha investito la città dal '91, vero è anche che non è stato assorbito completamente. Lo sviluppo informale che ha fatto sì che la città si espandesse in maniera incontrollata, si è esteso infatti lungo gran parte dei territori confinanti con quello oggetto d'indagine, lasciando invece intatta la maggior parte della superficie interna al distretto. Se si considera dunque il campus con le sue adiacenze, ne risulta oggi una configurazione in cui 8 ettari su 25 sono occupati da edifici informali⁵. Questo ha fatto sì che il quartiere dormitorio venisse inglobato all'interno del tessuto urbano circostante, mantenendo allo stesso tempo un grado di porosità – concentrata soprattutto nel core del Campus – difficile da riscontrare in altre parti della città. In tal senso il caso studio assume le caratteristiche di un luogo dove poter ragionare sul problema della mancanza di spazio pubblico, che interessa tutta Tirana, suggerendo così, attraverso operazioni progettuali contingenti, nuovi strumenti operativi, applicabili anche in altre parti della città.

La tesi si concentra proprio sulle relazioni tra la *Città studentesca* e il suo intorno, considerando tale relazione e le sue stratificazioni – in parte anche quelle esito di pratiche informali – come un potenziale trasformativo rilevante.

Il progetto indaga in particolare sui possibili sviluppi urbani che possono scaturire da una riflessione in merito a questo potenziale, inserendo l'area oggetto di studio in un sistema che, tenendo insieme i vari attori coinvolti e il palinsesto urbano frutto delle significative trasformazioni socio-politiche, sia capace di attivare delle dinamiche per cui Qyteti Studenti venga preservato come spazio di transizione e il tessuto urbano limitrofo possa svuotarsi dell'eccessiva presenza di materiale edilizio.

⁵ Branko, Irina e Della Scala, Valerio e Dini, Roberto, "Weak legacy as a trigger".



Fieldwork, metodologia e obiettivi

01_

introduzione

La ricerca è stata condotta attraverso un contributo dato dall'esperienza fatta in loco e di uno fornito dai documenti accessibili dai siti web ufficiali insieme alle piattaforme digitali di informazione pubblica.

La mobilità esterna presso Tirana si è estesa dal 3 giugno al 3 agosto 2025 con il fine di conoscere la città e analizzare la qualità dell'abitare e del patrimonio edilizio esistente oltre che le sue relative criticità. La tesi si pone come obiettivo principale quello di sviluppare strategie di trasformazione urbana che costituiscano un'alternativa più organica rispetto ai processi che investono attualmente la città.

Durante il fieldwork si sono alternate fasi di ricerca diretta e indiretta e fasi di analisi e restituzione dei dati raccolti.

Rilevante è stato il contributo di referenti locali quali la docente e architetta Irina Branko che oltre a presentarci una panoramica accurata della città, definibile come un *laboratorio complesso*, ha permesso un prezioso confronto con lo studio d'architettura locale Kontakt⁶. Con un'attenzione particolare alla qualità, all'innovazione e alla creazione di comunità ben organizzate, Kontakt ha realizzato progetti che hanno lasciato il segno nel panorama urbano di Tirana. La collaborazione con studi di architettura stranieri ha reso tale studio una delle aziende più conosciute nella sfera del design locale. Inoltre, grazie al ruolo che Irina Branko riveste all'interno del Politecnico di Tirana è stato possibile interagire con l'amministrazione di Qyteti Studenti per organizzare una visita guidata del complesso studentesco.

Entrando nel merito dell'approccio adottato, in termini operativi, la tesi si pone l'obiettivo di fornire un insieme di macro-azioni progettuali che costituiscano un processo alternativo agli attuali criteri di sviluppo della città. A tal scopo l'indagine assume nelle prime parti della tesi una scala più ampia, e mira a restituire innanzitutto un'analisi critico-interpretativa che tenga conto di svariati aspetti relativamente ai meccanismi di gestione, pianificazione e trasformazione urbana della capitale albanese: quadro normativo, scenari di sviluppo urbano - passati e attuali -, evoluzione storica, punti di vista della comunità e degli attori privati coinvolti.

Tale inquadramento del caso studio nell'analisi di dinamiche attuali estesa alla scala dell'intera città, risulta fondamentale per leggere le caratteristiche dell'oggetto di studio in relazione a criticità e aspetti generali che riguardano il contesto in cui si inserisce. Da questa lettura, oltre alla rilevanza che il quartiere di Qyteti Studenti assume nei processi di trasformazione, emerge la sua potenzialità in termini di chiave interpretativa per esplorare strategie mirate a includere parzialmente il tessuto odierno della capitale in strategie progettuali. Per esempio, preservare l'elevata quantità di suolo non ancora edificato in quest'area significa agire in maniera indiretta su parti di città latenti, inserendo dunque il quartiere all'interno di un sistema microurbano più ampio e allo stesso tempo di fornendo nuovi spunti che potrebbero produrre ricadute anche sui principi che regolano la pianificazione urbana. Per fare questo, il progetto individua uno strumento teorico potenzialmente ripetibile in altri ambiti urbani di Tirana.

La strategia progettuale si delinea attraverso l'individuazione di specifici *attivatori*, che tenendo assieme attori, obiettivi spaziali, tipologie di intervento ed effetti spaziali, porta ad affrontare ogni singolo progetto come un intervento contingente. Il ruolo che questo dispositivo assume è quello di innescare dei processi, attraverso i quali poter generare un interesse concreto per l'amministrazione locale, che non escluda le reali necessità della città e sulla base di processi di sviluppo già in corso, come i piani dettagliati locali⁷.

⁶ Kontakt - è una delle aziende più importanti nello sviluppo immobiliare in Albania, fondata nel 1999, con una forte attenzione alla qualità, all'innovazione e alla creazione di comunità ben organizzate. Kontakt ha sviluppato progetti in collaborazione con architetti internazionali tra cui OMA e Libeskind.

⁷ Il Documento di Piano Dettagliato Locale (PDV - *Plani Detajuar Vendor*) si basa sul documento di pianificazione settoriale locale, Piano Generale Locale (PPV- *Plani i Përgjithshëm Vendor*) e sulla legislazione vigente. (Decisione n. 671, del 29 Luglio 2015 Sull'approvazione del Regolamento di Pianificazione Territoriale).





02_

Tirana in trasformazione: un inquadramento

Deregolamentazione
Opacità legislativa
Informalità

Processi di transizione urbana: un’analisi critica sull’espansione di Tirana

02_

Tirana in trasformazione: un inquadramento

La città di Tirana attualmente può essere letta come un laboratorio disomogeneo di dinamiche urbane che generano un mosaico discontinuo, evidenziando lacune e problematiche gestionali del sistema di pianificazione. Ciascun intervento, perlopiù di carattere edilizio, sembra dover vendere un’immagine accattivante della città, fornendo “un’autenticità del caos”⁸ mentre acquista opacità il patrimonio nazionale. Sotto l’ombra dell’ennesima nuova torre⁹ sviluppata su suolo pubblico tramite investitori privati si scorge, di fatto, una traccia meno curata di tessuto urbano, esito di una congiunzione tra il segno storico del sistema fascista e poi di quello socialista, e il dilagamento del fenomeno locale di autocostruzione che si è appropriato per decenni dei residui della trama urbana. Sebbene la capitale albanese si accinga a diventare sempre più un terreno di sperimentazione progettuale di forme ardite, la *forma* che tale laboratorio privato assume evidenzia la mancanza di una visione ampia che consideri le reali urgenze della città: si delinea una quinta urbana che mette in scena entità edilizie estremamente eterogenee, incapaci di dialogare.

Con l’obiettivo di leggere i processi incastonati in questo mosaico, è utile scomporre l’insieme urbano in alcuni degli elementi che lo compongono: il sistema e i meccanismi di pianificazione urbanistica; il ruolo di attori e figure internazionali; caratteristiche spaziali del tessuto sociale.

Il sistema di pianificazione attuale albanese, malgrado l’innovazione digitale apportata dalle piattaforme online rese disponibili al privato ai fini di proporre, comunicare o richiedere iniziative alle autorità competenti sul territorio, manifesta una forte macchinosità e una mancanza di trasparenza nella comunicazione delle informazioni. Questo alto grado di opacità genera confusione soprattutto presso gli studi di progettazione locale, ai quali più volte, è addossata la responsabilità relativa ad interventi puramente pubblici, come la manutenzione e riqualifica degli assi stradali che circondano i lotti di progetto¹⁰ oppure la garanzia di una percentuale¹¹ di superficie residenziale progettata da destinarsi ad edilizia sociale, insieme alla sua gestione e manutenzione a fine lavori.

⁸ Vranac, Hana. “Tirana come ‘simulacro’”. *Citizens*. 28 Novembre 2024.

⁹ Vukaj, Erblin. “Nuova torre, uffici e stadio: il governo cede a privati 8 proprietà pubbliche”. *Citizens*. 13 Gennaio 2025.

¹⁰ Per la quale lo studio di progettazione è di norma soggetto a pagamento dell’imposta sull’impatto delle infrastrutture, corrispettiva al 11%, da fornire per ciascun progetto di carattere residenziale.(Klevis, Paloka. “Il 3% dell’edilizia sociale è una donazione o una tassa? Giuristi contro la Corte Costituzionale, Comune di Tirana: “Abbiamo vinto””. *Albanian Center for Quality Journalism*. 26 Giugno 2021.).

¹¹ Legge n. 22/2018 “Per l’Edilizia Sociale”: ogni soggetto privato che richiede un permesso di sviluppo e costruzione per edifici con una superficie edificabile residenziale superiore a 2000 metri quadrati, garantisce il trasferimento senza indennizzo di almeno il 3% della superficie funzionale, con adeguate condizioni abitative, a favore del fondo pubblico per l’edilizia sociale. (Agenzia Telegrafica Albanese, 2019).

Un velo opaco si deposita inoltre nell'incessante comparsa di cantieri diffusi nella città, il cui movente rimane apparentemente ignoto. Malgrado la “popolazione della città sia ufficialmente in calo”, infatti fino al 2024 sono stati rilasciati eccessivi permessi di costruire in un arco temporale relativamente contenuto, mettendo in dubbio le reali giustificazioni di tali investimenti: “I costruttori creano una domanda artificiale, distorcendo il mercato reale della domanda e dell’offerta”¹². In questa mancanza di dialogo tra organi di pianificazione e progettisti locali si inseriscono gli attori internazionali, i quali, attratti dalla disponibilità di suolo nelle periferie della città, dalla maggiore disponibilità di suolo nel centro della città, agendo tramite demolizioni dell’esistente e dai prezzi contenuti della superficie albanese, dispongono di terreno fertile per le proprie visioni progettuali.

Resta inascoltata l'unica voce che vive la città stessa, che la investe di soggettività e ne plasma le logiche sottese: la comunità. Questa componente, spesso privata di una guida e abbandonata alla propria autonomia, si è districata nei processi della città in maniera adattiva e rispettosa del suo circondario. Un contributo inconsapevole al mosaico è stato apportato dalla necessità della popolazione albanese di fornire una risposta istantanea ed efficace al cambio economico del Paese, che ha visto comportamenti collettivi ricorrenti come la conversione al piano terra del blocco residenziale socialista in locale commerciale, al fine di produrre un ritorno economico all'interno di un'economia improntata verso il sistema politico-economico occidentale; l'autocostruzione e la sua espansione su suolo pubblico che ha spesso annullato il concetto di soglia, intesa sia come confine che come passaggio, tra pubblico e privato.

¹² Kadriu, Elira. “Tirana, una città dove l'abitazione sta diventando un lusso”. *Citizens*. 23 Dicembre 2024.

Le tendenze della città a partire dagli strumenti di pianificazione

con l'obiettivo di intercettare eventuali contraddizioni che possano fungere da volano per riflessioni alternative. Primo passo per sbrogliare questa rete consiste nel ricostruirne l'andamento attuale, al fine di leggere uno alla volta i suoi fili.

A confermare la ricchezza di processi in corso che interessano la città di Tirana interviene la pianificazione urbana digitale della città che fornisce una mappatura geolocalizzata delle unità strutturali¹³ per cui la Municipalità ha dimostrato un interesse ad avviare una trasformazione urbana, per la quale è richiesto un Piano Dettagliato Locale, PDV¹⁴. L'applicazione di un Piano Dettagliato Locale in Albania, richiede un processo che può essere sintetizzato in una Fase (I) di redazione del piano che vede protagonisti i responsabili competenti sul territorio e una Fase (II) che, a seguito della sua entrata in vigore, coinvolge due titoli edilizi, il permesso di sviluppo e quello di costruire, tramite i quali il Piano trova applicazione, insieme all'inizio dei lavori. Dalla rielaborazione dei dati ottenuti tramite piattaforma digitale AKPT¹⁵, sembra emergere in prima battuta una incongruenza temporale tra la Fase (I) e la Fase (II). La Fase (I), di redazione, individuata attraverso un areale colorato, in realtà al suo interno contiene delle sotto-fasi, anch'esse riconosciute con lo stesso linguaggio nel disegno, seppur con colori diversi. La Fase (II) invece, è identificata tramite retino nero, il cui riempimento puntinato o vario, si differenzia in base alla sotto-fase che individua. Risulta immediato quindi, leggere una prima contraddizione in termini temporali: spesso un lotto si dichiara sia coinvolto in una sotto-fase della Fase (I), sia in una sotto-fase della Fase (II).

Nella complessità di attori e delle azioni che questi intraprendono, risulta interessante indagare i nodi delle loro intersezioni,

Una seconda contraddizione emerge a partire dalla mappatura interpretativa dei cantieri esistenti in città e delle aree, apparentemente in disuso, definibili come vuoti urbani che possono costituire una potenzialità nel tessuto fitto della città, come fonte di suolo fruibile a nuova progettazione. Dalla combinazione della lettura precedente relativa alle fasi di applicazione del PDV e quella dei cantieri, risulta frequente individuare un'area di cantiere in corrispondenza di un'area soggetta alla Fase (I) di redazione del PDV, delineando un salto temporale che tralascia alcuni dei passaggi immediatamente intermedi e necessari per arrivare all'inizio cantiere e dunque ad inizio lavori.

Tuttavia questa chiave di lettura critico-interpretativa potrebbe venire confutata dallo stato poco aggiornato delle informazioni fornite dalle piattaforme digitali. Si presta comunque ad ulteriori riflessioni in merito alle questioni precedentemente discusse. Emerge dunque una prevalente progettazione sporadica, veloce e puntuale, a discapito della pianificazione di dinamiche di sviluppo più ampie a livello territoriale che fornisca a tutti questi interventi un filo logico, in risposta alle reali necessità della città, quali potrebbero essere la ristrutturazione, la riqualifica dei quartieri, l'implementazione della rete infrastrutturale e la garanzia di uno spazio pubblico accessibile e di qualità per la comunità.

Mappa 1. Mappa urbana di Tirana che evidenzia la sovrapposizione anomala di strumenti urbanistici e attività edilizia. L'immagine mostra il conflitto temporale tra un Piano Particolareggiato (PDV) in fase di redazione, una procedura di rilascio del permesso di costruire in corso e l'effettiva presenza di cantieri attivi. Elaborazione dell'autore (2026).

Legenda

- Tessuto edilizio
- Vuoti urbani
- Area attualmente interessata da cantiere
- Area di cantiere registrata

Redazione PDV
Attuazione PDV

- Discussione per la bozza preliminare
- Riunione pubblica per consultazione
- Condivisione documento completo
- Conformità del piano
- Istanza permesso di sviluppo
- Permesso di sviluppo
- Istanza permesso di costruire
- Permesso di costruire

“Come districarsi nella giungla urbanistica di Tirana

Uno dei problemi maggiori nella capitale albanese è la densità delle costruzioni. Palazzi altissimi stanno addossati a case più piccole che li circondano.

Di fronte a questa giungla urbanistica e ai problemi in crescita per quanto riguarda l'inquinamento della città, il municipio di Tirana è stato costretto a prendere delle misure preventive. Una di queste misure è la decisione di **non permettere che inizino i lavori di costruzione senza che le imprese costruttrici abbiano preparato il terreno della costruzione.** Con questa regola il municipio spera di far rispettare le distanze necessarie tra gli edifici (Shekulli, 14.04.2004).”

Da Osservatorio balcani e caucaso transeuropa
Autore: Artan Puto
Data: 21.04.2004

Contraddizione

Cantiere : PDV approvato = Residuo : PDV in elaborazione

Nonostante da regolamento è previsto un iter che prima di ottenere un permesso di costruire, richiede la presenza di un piano dettagliato locale per l'area selezionata, spesso risulta esser rilasciato il permesso di costruire in un'area non soggetta all'elaborazione di un futuro PDV, oppure destinata ad un PDV che prevede una progettazione differente.

“Communication when you ask and for information, for example, where this road will be in your plans to be reconstructed, for example, you don't have this kind of information also to give somehow an answer to your clients that ask daily when it is going to be repaired, when it is going to be wider, for example, the road in order to be more accessible to residents. And you don't have this kind of information. You just have to tell them that you should go to the municipality and ask for information. Also the issue of the wastes and collective land is a real problem.”
- Intervista Kontact

"Tirana, una città dove l'abitazione sta diventando un lusso" da CITIZENS

Autore: Elira Kadriu
Data: 23.12.2024

“Permessi di costruire

Negli ultimi sette anni, escluso il 2024, il Comune di Tirana ha approvato oltre 8133 nuovi permessi di costruzione, sebbene la popolazione della città sia ufficialmente in calo.

Il numero di cittadini trasferiti in un anno dai quartieri a Tirana è sceso da 21mila nel 2019 a soli 5,700 nel 2023. Tuttavia, secondo l'INSTAT, la superficie dei permessi di costruzione ha raggiunto il livello record di 1.8 milioni di m² nel 2022.

Lo studio IKESH riporta che il 60% delle imprese edili che hanno ricevuto permessi di costruzione tra il 2017 e il 2019 non giustificano le proprie risorse finanziarie.

Secondo la “Global Initiative Against Organized Cross-Border Crime” in questo periodo sono stati riciclati nel settore edile circa 1.6 miliardi di euro.”

“Aumento dei prezzi e disuguaglianze sociali

Nel 2023 il prezzo medio al metro quadrato ha raggiunto i 1500 euro, mentre lo stipendio medio non ha superato i 700 euro al mese. Pertanto il divario tra crescita dei prezzi immobiliari e salari si è approfondito, con un aumento del 20.90% per le abitazioni e solo del 9.44% per i salari.

“I costruttori creano una domanda artificiale, distorcendo il mercato reale della domanda e dell'offerta,” ha detto l'urbanista Artan Kacani.

Secondo un caso di studio ripreso ad esempio nel rapporto IKESH, l'affitto mensile di un appartamento vicino allo stadio nazionale di Tirana è inferiore al costo mensile di un prestito per acquistare lo stesso immobile. Ciò riflette le sfide finanziarie affrontate dalle persone che cercano di entrare nel mercato immobiliare nelle aree più popolari.

Tra le ragioni principali dell'aumento dei prezzi degli affitti, questo rapporto elenca la segregazione sociale e **la creazione di lusso per una piccola élite, la creazione di una bolla immobiliare, la mancanza di controllo.**”

“Il rapporto IKESH conclude che l'attuale situazione del mercato immobiliare a Tirana è il risultato di **deboli politiche di sviluppo urbano e mancanza di trasparenza**”

Liqeni Fargë

N
^

¹³ La più piccola area del territorio definita dal Piano Generale Locale, individuata e pianificata con condizioni di sviluppo uniformi secondo le disposizioni del seguente regolamento: Decisione n. 671, del 29 Luglio 2015 Sull'approvazione del Regolamento di Pianificazione Territoriale.

¹⁴ Il Documento di Piano Dettagliato Locale (PDV - *Plani Detajuar Vendor*) si basa sul documento di pianificazione settoriale locale, Piano Generale Locale (PPV- *Plani i Përgjithshëm Vendor*) e sulla legislazione vigente. (Decisione n. 671, del 29 Luglio 2015 Sull'approvazione del Regolamento di Pianificazione Territoriale)

¹⁵ AKPT - Agenzia nazionale per la pianificazione territoriale



INTERVISTA CON STUDIO DI ARCHITETTURA KONTAKT

Arch. 1: We started with design in 2016, I guess, or 17 and construction in 2018, 19 and we produced 120,000 square meters of construction here in five years. Around 1001200 apartments. After that we did with a local architect. A second case of. In this area, it's the building over there, the blue and green one. [...] It's not the same design, but we have some. They have similarities. And this is the third phase we did in our own studio. We see the windows and controllers.

Our team: Similar.

Arch. 1: And after in the top hill takes place the second phase, we have a fourth base that we are also doing with Oma. That one, we are still in the first phase of the concept design. We just started.

Our team: Where is the evolution of the city going today?

Arch. 1: The west side of Tirana is the magnet because still is the better location than here.

Our team: Why?

Arch. 2: Because of how city is constructed. Usually the distance from the city center is the main thing. But till now everything was directed through west, through the sea. But now it's developing more even the west side of the city. [...] The morphology of the area here is a little bit specific. More free spaces and more free space of field. [...] The main reason when we started, it was not like as preferable as it is now. And it was most of the people, including me, we were afraid, okay, we are going far from city center because it's relative. In fact it was, let's say, not so preferable because when we started, in the first day, when we meet, where you left the car, this is the first building and we started selling not more than seven, six or seven years from now. 700 lek square meter and now the selling price is 1,500. So more than the double of the price. So it was a very low price at the time because of the area almost.

Arch. 3: And we are currently working with artists from Spain. And we're doing this design. Till now we only, let's say, designed empty here in Tirana. That one is a building not far from here. But it's like in city center.

Our team: all these kind of buildings are for residential?

Arch. 3: Always the residential, we do only that.

Arch. 3: Yes, affordable. It depends of the area where you construct. But we usually are not in the city center.

Our team: So those building belong to different periods?

Arch. 2: The project started in 2019 and it took almost three years. Not so much with the project, but mostly with the construction permit and all the documents that you should deliver.

Arch. 1: The phases of the construction permit in the municipality, it's a long procedure to do. This one took almost two years because it was in three phases of construction. So three years.

Arch. 2: Before, when the municipalities were like the main authority who delivered the construction for me, there were two types of construction permit. The ones which were close to the administrative border of the city, which is called city. It was called the Local detailed plan. And the first phase was only the indicators of the distances, the coverage... The second phase was when you started to put the footprints and the height of the building. So without entering the architecture, but only the urban plan, the master plan, the infrastructure. And then the third phase was the construction permit where you start to detail the project with all the information of the project. So let's say for construction design.

Our team: Okay, so the permit comes after, when you start to project?

Arch. 2: Yes, when you deliver everything from the project. Not only architecture, but also structure, mechanical, electrical. Before the construction. And also there are a lot of documents which are legal with like the contract with the land owner and also from different institutions like the connection with the main electrical water supply. So you get like a lot of papers.

Our team: So you collaborate with the municipality too?

Arch. 2: When you design your project, there is also, I mean, an exchange between the studio and the municipality to have a common objective. So you try to understand what the municipality wants. And it should work like that.

Arch. 3: But in terms of architecture, before they do not interfere. So you just deliver an architecture. They start to see like the indicators of the distances of the height of the buildings. So like if the principles of design are respected as following Albanian law.

Our team: Okay, you have some indicators from the general plan?

Arch. 3: Yes, they deliver it.

Our team: Okay, so for roads you have to respect existing roads or proposed new roads that might be built in the future? So for example, there is now the plan of Boeri for 2030. The municipality ask you to stay inside of this of this plan?

Arch. 2: I mean, yes, in terms just of parameters. There are some areas where not even the footprint on the shape of the building is more or less like indicated.

Actually when we start, the Boeri's Plan was just like delivered as a master plan, and like in the area of Metro Bosco, the green belt of Tirana, you cannot build there.

Arch. 1: We have not tried to build in these areas which are in the very master plan. Let's say they are think to be like green. We are not entering in this area.

Our team: So, first of all you have to interact with the owners of the lands and the municipality, right?

Arch. 1: Yes, for the permit which is, since a year, it's not functioning this way. Because now the central power, the government for construction permits it's not working. You can do like what you think that you can do in terms of architecture and you can not-respect the rules that you used to respect before. But still it's a long process. Even though you think that with a foreign architect you can do whatever you want, when you go also to specialists, they still start to look the law, because they want to protect themselves in a way. You are better maybe with the foreign architect, because it looks like it may make faster construction for me, but at first they take the general approval. It's more flexible, but still you have to respect some things, especially out of the center of Tirana, where the density, it's not very high. In the center they can go up to 4, 5, 6 floors, but in the outskirts of Tirana, still it's not so also for the investors, it's not in their interest.

Our team: How much time does it take from the construction permit till you realize the project?

Arch. 2: It depends. Maximum is two, two and a half years. What we have heard from our colleagues, architects, foreign architects working here, they usually said that here it's anyway faster than in most of other countries, Western countries.

Our team: We have read about the 3% law number 22-2018, which says that if we want to build over than 2,000 square meters, we should give the 3% of the surface to social housing. It is really applied or not?

Tirana in trasformazione: un inquadramento

Arch. 3: This law was still in discussion, but in 2019 or 20 they started to implement it. And Mangaland, the project that we are here was not included in because we took the permission like some months before the law started to be applied. Every other building we have, let's say, it respects it.

Our team: How does it work?

Arch. 3: So when you construct a building, once you take the construction Permit, 3.3% of the executive parts, you have to allocate to social housing, otherwise they do not sign your construction.

Our team: So it's percent of the internal area?

Arch. 3: It can be also outside of the building. We have different kinds of situation because we usually construct specifically specific building for social housing, not an apartment inside a building.

Our team: What do you think about this?

Arch. 1: I mean, we would like to understand if in the reality those apartments are effectively sell or given to Homeless.

Arch. 2: This is stupid, because this law is just applied for the construction company. But the social housing is for all the people. This is all the people solidarity tax for social housing, not the industry themselves to pay for.

Arch. 1: In 10,000 mq we give them three apartments or we have the possibility to exchange surfaces from one location to the other. So if you construct in an area that have a lower prices, you need to get more social spaces. So for example, here there are some social housing that we gave for a latest project that came after Magania. And there are some housing here in which we don't know who is living. We only know one woman, which is our neighbor near our offices. And she is the pure example of how the system is not functioning very well. Because this is a community of average salaries people from the cultural education, they are like in the middle society. Then it comes a woman here, she lives alone and she has a lot of problems, starting from paying the water, the electricity. And she's our neighbor, we can see her. And I think that in every place in which they have started to live, it occurs a lot of social problems.

Our team: So what is the final balance?

Arch. 1: They try to solve the problem with the law. However a lot of houses are already constructed and you are implementing with more construction, but why don't you try to use what you have?

Prospettive di sviluppo urbano nel tempo

02_

Tirana in trasformazione: un inquadramento

Tirana, negli ultimi decenni è stata coinvolta in un'intensa e costante transizione urbana, a seguito della caduta del Sistema Socialista, contemporanea alla significativa crescita demografica e al successivo impianto del sistema politico economico capitalistico. La capitale, negli anni, è stata al centro di interessi internazionali a partire dall'elezione di Edi Rama, attuale primo ministro dell'Albania, a sindaco nel 2000. Con la nuova carica ottenuta avvia un processo dinamico attuando numerose iniziative con l'intenzione di valorizzare e potenziare la capitale sul piano urbanistico e architettonico. La prevalenza di pratiche spontanee e la mancanza di una forte presenza istituzionale come promotrice di un processo in risposta alle concrete necessità quotidiane dei tiranesi, pongono in risalto la reale esigenza di strumenti di pianificazione utili ad uno sviluppo urbano regolato, ordinato ed inclusivo che si rivolga a tutto il tessuto cittadino. Inizia così un periodo di *europaizzazione*, risultato di accordi diplomatici tra l'Albania e l'Unione Europea in previsione della sua adesione ad essa, che si intensifica dall'insediamento di Edi Rama come primo ministro nel 2013. Le sue politiche urbane hanno reso Tirana una delle città più dinamiche d'Europa e centro fertile di opportunità per lo "star system dell'architettura"¹⁶ internazionale ignorando le figure professionali locali. Attraverso questo approccio che coinvolge entità internazionali note bandendo concorsi, si mira ad ottenere un nuovo volto per la città esito di azioni di programmazione. Ciò dal punto di vista degli studi di architettura esterni rappresenta un'opportunità valida e priva di vincoli per le proprie visioni progettuali focalizzate sul progetto del centro città che, come si evince dalla lettura delle diversificate proposte, risulta essere l'area di maggiore interesse. A partire dagli anni Duemila i più noti piani urbanistici proposti risultano essere il piano di Architecture Studio vincitore del concorso del 2003, il piano elaborato da Grimshaw nel 2012 e il piano Tirana 2030 redatto da Stefano Boeri Architetti e notevolmente apprezzato dal primo ministro. Nonostante lo scarto temporale tra redazione e pubblicazione, gli strumenti precedentemente citati sono rimasti inattuati, senza alcun esito concreto, continuando a lasciare la capitale in preda ad una cementificazione incontrollata, puro riflesso di una visione politica individuale a scapito degli interessi della comunità.

¹⁶ Della Scala, Valerio. "Ritratti di città. Tirana, bolle e criticità oltre lo storytelling". *Il giornale dell'architettura*. 30 Luglio 2025

Piano di Architecture Studio - 2004

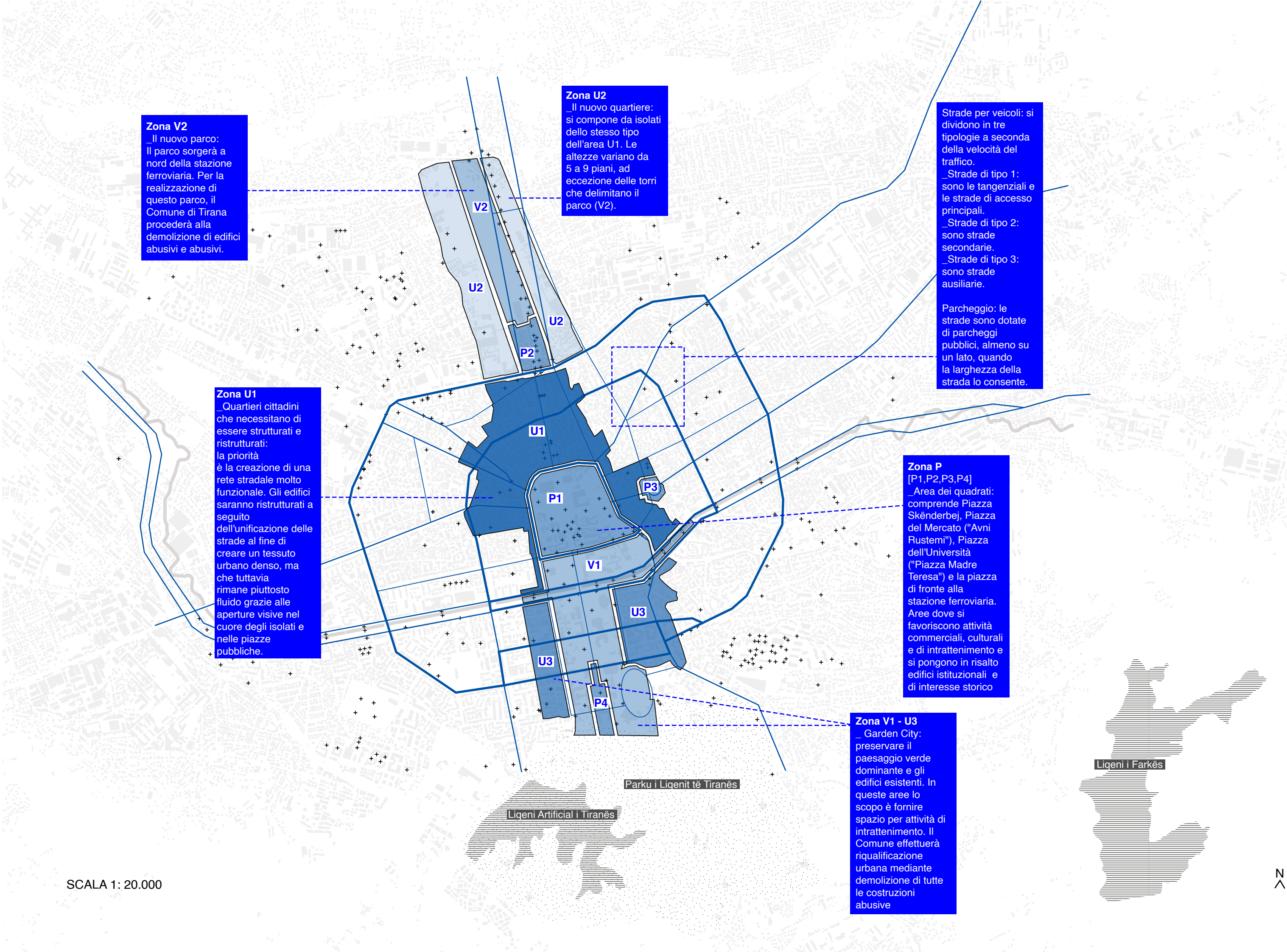
La visione urbana avanzata dallo studio parigino Architecture Studio in occasione del concorso internazionale per il nuovo piano regolatore, indetto nel 2003 da Edi Rama, rappresenta il primo tentativo di fornire la città di un disegno urbano strutturato. Pertanto, questa proposta urbanistica si pone come sistema di riferimento, per le istituzioni locali, in materia di pianificazione urbana, viabilità e trattamento del paesaggio al fine di poter elaborare una politica pluriennale regolata di rinnovamento urbano. Alla base della proposta si ha la volontà di realizzare un intervento per la regolamentazione del centro cittadino sviluppando temi di progetto legati alla rete stradale, alla densità dei quartieri residenziali e commerciali, alla politica dei trasporti pubblici e alla tutela di edifici monumentali. Lo strumento d'indirizzo prevede azioni di densificazione, attraverso ristrutturazione completa o parziale di determinati isolati e quartieri, preservando le proporzioni tra costruito e non costruito al fine di garantire metrature eque per parchi e giardini di quartiere. Per il centro si impongono limiti di altezze e di densità in base alla vocazione funzionale di ogni zona. Il piano si costruisce interamente sull'asse Nord - Sud che vede come estremità a Nord la periferia mentre a Sud l'Università Politecnica di Tirana con il Parku i Liqenit të Tiranës che costituisce il contesto. L'asse Est- Ovest invece è caratterizzato dal fiume Lana che viene preservato e destinato alla realizzazione di spazi verdi per la comunità e, di conseguenza, vietata l'edificazione lungo entrambe le sponde dello stesso. Il principio sul quale si costruisce la proposta urbana nella sua totalità, è la zonizzazione che prevede funzioni specifiche con l'intenzione di preservare la diversità dei paesaggi vincolando altezze e densità. In questi termini, la zonizzazione si configura come uno strumento diretto a preservare l'elevato grado di porosità, della Tirana dei primi anni Duemila, a livello di disponibilità di spazi verdi pubblici a servizio della comunità.

Questa organizzazione spaziale definisce zone "Garden City" che mirano a tutelare il paesaggio verde e il tessuto esistente includendo servizi e spazi di intrattenimento e zone in cui, invece, si prevede una ridefinizione dell'impianto stradale con successivi interventi più consistenti sull'edificato attraverso operazioni di riqualificazione. L'area a Nord oltre l'anello stradale esterno, secondo il piano, vede la realizzazione di un polmone verde per la città e un nuovo quartiere con annessa stazione ferroviaria che si integra al nuovo progetto per la viabilità.

Quest'ultimo vede la progettazione di tre principali tipologie di connessioni viarie in relazione alla velocità del traffico: strade di tipo 1 con sezione maggiore definite come tangenziali e arterie di accesso principali, strade di tipo 2 ovvero le secondarie con fino a tre corsie ed infine le strade di tipo 3 con scopo ausiliario. Particolare attenzione viene posta alla presenza di parcheggi con l'intenzione di ostacolare le pratiche spontanee di utilizzo di spazi residuali o non pubblicamente definiti tali. Il fattore comune nella definizione delle diverse zone che ridefiniscono la capitale è la scelta di procedere con la demolizione di edifici frutto dell'edificazione non disciplinata degli anni Novanta.

Mappa 2. Rielaborazione della visione del piano.

SCALA 1: 20.000



Piano di Grimshaw Architects - 2012

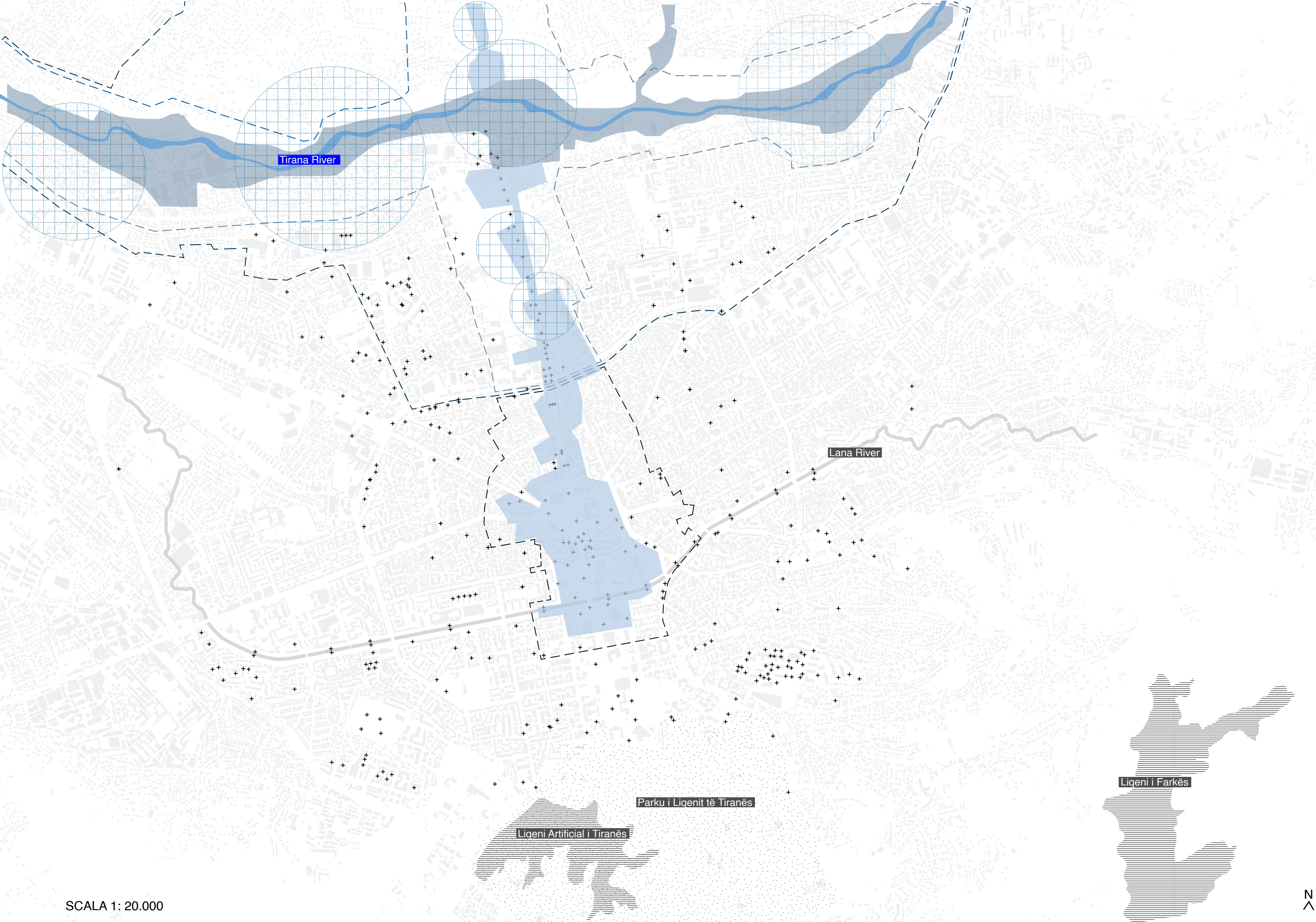
Il secondo tentativo di pianificazione generale, con un orientamento differente, è presentato dallo studio londinese Grimshaw Architects che, in occasione del concorso per il masterplan di Tirana nel 2012, condivide la sua visione per una nuova capitale albanese.

Riscontrabile anche in questa visione è la tendenza a non visualizzare Tirana nella sua totalità ma solo nella porzione di città che si distribuisce lungo i due assi principali che ne definiscono la spina dorsale della stessa. Si tratta dell'asse Nord - Sud al quale si aggancia Piazza Scanderbeg, sito di maggiore concentrazione del patrimonio storico della città, che progettualmente si prolunga oltre il Tirana River e l'asse Est – Ovest che ospita un nuovo parco fluviale lineare per la città che diventa elemento di connessione fisica e visiva di parti di città separate dallo stesso. Dunque, lo studio propone uno scenario dove le questioni infrastrutturali diventano parte integrante di un processo che si lega al paesaggio. La firma londinese si caratterizza per una lettura più ampia della città interpretata come un organismo strettamente connesso al paesaggio naturale e grandi spazi verdi. Ciò è riscontrabile nella loro idea di intendere l'asse principale e il parco come una successione di ampi spazi verdi aperti, definibili “salotti urbani” dallo studio stesso, con elevata utilità sociale. Questa attenzione alla qualità della vita nel contesto urbano si traduce inoltre nella progettazione di complessi residenziali ad alta efficienza energetica che rispondano ulteriormente alla crescita demografica.

Mappa 3. Rielaborazione della visione del piano.

Legenda

- aree di interesse del piano
- salotti urbani
- parco fluviale lineare
- aree di nuova costruzione
- vuoti urbani della città



TR 2030 -
Stefano Boeri
Architetti

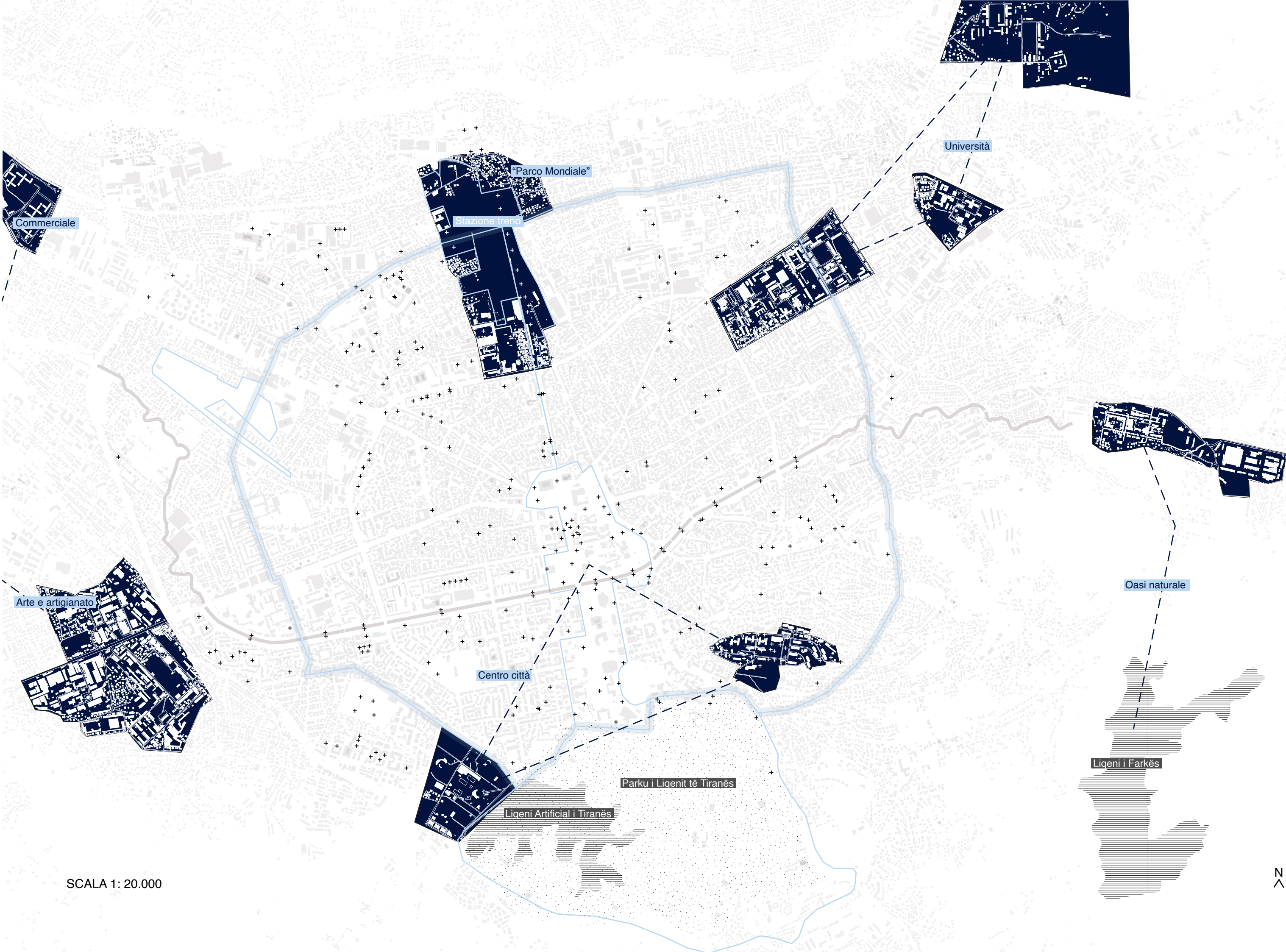
Tirana 2030 rappresenta un innovativo ritratto della città. La visione dello studio Stefano Boeri Architetti, si discosta completamente dalle proposte precedentemente avanzate, ponendosi come strumento urbanistico che, rispetto ai tradizionali piani, promuove una strategia policentrica e caleidoscopica che interessa sia la città consolidata che le aree periurbane e rurali. Il piano delinea diversi centri, per la nuova metropoli, con l'obiettivo di assicurare una pluralità di funzioni in ogni area urbana. Si tratta di centri satellite connotati da specifiche potenzialità, che definiscono tra loro un network diffuso con il fine di polarizzare la caotica densità della città. Questa prospettiva mira a contrastare, almeno sulla carta, la saturazione dello spazio urbano che ha caratterizzato lo sviluppo della città stessa come esito di una costruzione selvaggia. Con il fine di contenere l'elevato consumo di suolo, lo studio d'architettura propone uno sviluppo verticale della città entro i limiti definiti dal ring più esterno per favorire la liberazione di superficie nel tessuto compatto. La visione operativa si basa sulla considerazione del vuoto, in una città estremamente densificata, come elemento di partenza per generare spazio pubblico e su un approccio green che tende alla moltiplicazione di aree e spazi verdi. Esempio concreto è la realizzazione del Bosco Orbitale intorno alla città che definisce il limite massimo di espansione della stessa e di nuovi corridoi ecologici lungo i fiumi Lana e Tirana. L'ampia visione dello strumento sulla città pone in evidenza alcune aree rilevanti della cintura urbana, tra cui Qyteti Studenti ad est del Viale Imperiale, che la visione circoscritta al centro città dei precedenti strumenti di indirizzo non aveva evidenziato. Qyteti studenti, quartiere universitario e simbolo di rivalsa per i cittadini della capitale, da periferia diventa un nodo strategico costituente in parte il network del centro città marcando il distacco da una visione centralizzata della città. Inoltre, si pone come spazio di connessione tra il tessuto pianificato, il tessuto informale e la città futura.

Tirana 2030 rappresenta un innovativo ritratto della città. La visione dello studio Stefano Boeri Architetti, si discosta completamente dalle

Mappa 4. Rielaborazione della visione del piano.

Legenda

- centri satellite
- network tematici / funzionali
- sistema del verde + quarto Ring verde
- sistema di mobilità I quarto Ring
- vuoti urbani della città



INTERVISTA CON STUDIO DI ARCHITETTURA KONTAKT

[..]

Our team: We are thinking about Tirana as a city under construction. What do you think?

Arch. 2: It's quite difficult to manage all this construction that is happening. So after that the construction company finishes everything, how it is going to be managed, not only for social housing, but in general, the maintenance of the buildings, of the common spaces, it's still not solved yet. In our opinion.

Arch. 1: The infrastructure system, it's very bad. So you were together in a car, it was quite difficult to come here. We tried, for example, to invest something to do ourselves this road, like the main road that we enter with. And it's like another procedure, another construction permit. You have to construct a road which, okay, might be fine, we can invest it, but you cannot. It's quite difficult with the other buildings, which mostly are informal and entering the footprint of this future road. And the government should take care of them, at least with the papers, with the communication. And they don't do even that. Even if you want to invest in a road, it's very difficult. You invest a lot of money until the end. You cannot solve the problems with all these informal buildings that are a problem.

To construct on their own, the companies pay a tax. It's the 9% of the minimum selling price in the area. But it is stupid, because I am investing, not selling now. And you as a state, you have to make calculation. Or I should have paid above the cost of the investment, not on the selling price. Said cost of Investing is, for example, €500 square meter. And you should calculate this. And you have to prepare and directly give before the signing of the permit.

Arch. 3: C: Construction company immediately go down, because they need cash immediately. And you directly begin or to borrow or something else here.

Our team: That is the tax of impact in restructures, is it?

Arch. 3: Yes, all these buildings that you see or have seen, we have paid in total 50 million euros. And you solve that road. So the question is, this money should be collected, used for infrastructure. But in the end maybe the new road is not here. They have to implement this. Here I have to take the water, electricity and the state should support. Here at the end of the border.

There is nothing happening from the government to support 5,000 inhabitants now in this area, just for the last four years. For example, in terms of public services: the infrastructure for water, for electricity is something that you manage, not the municipality. I mean, it's not planned.

Arch. 1: The infrastructure is all invested by us. They only do like the final connection with the central engineering network. They just get new customers to pay the bills for electricity and water. So this is the reason why the informal houses have all those wires. They manage by themselves. They don't ask they are better than us. The infrastructure on these old buildings are precarious. And they are obliged to do it by the air somehow. Because there is no infrastructure on the ground to put the electrical elements or for example, they don't have any other possibility. But they are not allowed. After communism they started to build informally. Now, it's not happening anymore.

Our team: So this money that should be given to the infrastructure where do they go? We think that the current modus operandi is to destroy what there is already in the city and construct new buildings. But we are also struggling with the fact that the municipality try to give an image of their objective with for example, the plan of Tirana for 2030. So I mean, it seems like that. It's only. So nobody knows how and how the money that they collect from the new building will be used.

Arch. 3: In all the projects that we have developed this last year, there are problems with the wastes that are in front of the residence. For example, there are no roads connecting the existing or the regrowth, for example of Tirana with the access of our residence or even oldest which for the whole road to be reconstructed or reconnected the whole system with a new number of the inhabitants of the New residence. So all these things you have to consider inside your company in order to be your product sold somehow. Because you cannot just build and not to connect it with the other neighbors or the road. We don't have time to wait so the project should be successful somehow by the sales. We do it by ourselves these connections.

Our team: So there is no strategy as far.

Arch. 2: We can adjust it inside our side borders, because outside you don't have the permission to do something. For example, even one time when we try to repair some big holes on the road. We had a problem because of the police. It was a road very, very bad in the conditions of walking with cars and also for pedestrians.

And we thought that it was maybe for the neighborhood to repair some of the holes. And there was an engineer who was a girl who was checking this process. The police came and asked "Why are you doing this? It is a public one and you cannot do it." And she went to prison.

Our team: And who cares about this?

Arch. 2: Nobody has done this for years. And when you try to fix something by your private initiative, somehow you cannot. Of course, this is not okay, but this happens because there are no investment in the roads or in the repairs or maintenance of that.

Arch. 1: But there's some action that the municipality have done. I mean, maybe they collect and not they don't invest directly in your area or on your site but maybe some of the investments go to a general project like the regrowth that they made. I guess it's not in the law that they should invest directly in this neighborhood. They collect maybe from all the city and they invest in another. Yes, I'm not detecting them, but maybe they are not going to invest directly on your side. Okay, you have to pay now. And maybe they have, let's say, strategic project that it's ongoing, like this ring road, that it's finished last year.

Arch. 4: Communication when you ask and for information, for example, where this road will be in your plans to be reconstructed, for example, you don't have this kind of information also to give somehow an answer to your clients that ask daily when it is going to be repaired, when it is going to be wider, for example, the road in order to be more accessible to residents. And you don't have this kind of information. You just have to tell them that you should go to the municipality and ask for information. Also the issue of the wastes and collective land is a real problem.



Scatti fotografici ad opera delle autrici.

Sfasamenti tra quadro normativo e tessuto urbano consolidato o in progetto

Una lettura più approfondita delle dissonanze esistenti tra le informazioni rese al pubblico e la concreta connotazione dello spazio urbano attuale è qui presentata attraverso uno sguardo più affinato presso l'area interessata dal *fieldwork*.

L'area prescelta, infatti, può essere affrontata con una maggiore ricchezza di documentazioni empiriche, analitiche e interpretative, grazie alle quali è stato possibile identificare, per ciascuna unità strutturale l'esatta collocazione all'interno del processo teorico per il rilascio del Permesso di Costruire precedentemente esplicitato, al fine di poter generare una comparazione valida con l'effettivo stato dell'arte dello stesso sito. Si è trattata una parentesi spaziale che si estende presso il quadrante Sud-orientale della città, dal quartiere di Ali Demi, a Sud-est del fiume Lana, fino al confine con la nuova periferia, entro il secondo ring della città. Un inciso urbano che nel tempo, come detto in precedenza, ha subito un crescente coinvolgimento nelle riflessioni relative allo sviluppo futuro della città.

Le contraddizioni individuate sono quattro e coinvolgono una dimensione pressoché temporale quasi annullata dalla realtà dei fatti.

Indagine I:
C.1

La Contraddizione 1 (C.1) descrive spazialmente la sovrapposizione, all'interno della stessa unità strutturale della sotto-fase - *Azione n°20: Istanza per Permesso di Sviluppo* - della Fase (II), rispettivamente corrispondente all'istanza per il Permesso di Sviluppo. Nonostante tra questa sotto-fase e la sotto-fase - *Documento n°29: Permesso di Costruire* - corrispondente al documento di Permesso di Costruire rilasciato al termine della procedura di istanza dello stesso - *Azione n°26: Istanza per Permesso di Costruire* -, intercorrono teoricamente 3 mesi e 5 giorni (1 mese e 20 giorni tra *Azione n°20* e *Documento n°25*, 5 giorni tra *Documento n°25* e *Azione n°26*, 1 mese e 10 giorni tra *Azione n°26* e *Documento n°29*) ; è immediato cogliere la presenza di un cantiere attualmente in corso nella stessa unità strutturale. Avviene qui, un azzeramento sull'asse temporale e la contrazione di due fasi distinte e il rilascio di un documento conclusivo nello stesso istante temporale.

Questo accorpamento contemporaneo di più azioni e documenti valica persino l'eccezione della Procedura Accelerata, che già accorcia le tempistiche a 15 giorni.

Schema 2. Estratto dello Schema 1: distorsione del flusso lineare teorico del procedimento per l'ottenimento del permesso di costruire. Lo schema dimostra che fasi teoricamente sequenziali avvengono in realtà nello stesso momento. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

■ Iter teorico

■ Iter contraddittorio

a - Sindaco

h - Consiglio dell'Unità Locale

i - Gruppo di lavoro

j - Forum consultivo

n - Sviluppatore

Attori

Azioni e documenti

■ 7-8

■ 12-13

■ 17

■ 18

■ 20

▲ 25

■ 26

▲ 29

□ 4-5

□ 6-7

■ Discussione per bozza preliminare

■ Riunione pubblica per consultazione

■ Condivisione documento con Consiglio

■ Conformità del piano

■ Istanza permesso di sviluppo

■ Permesso di sviluppo

■ Istanza permesso di costruire

■ Permesso di costruire

Mappa 5. Particolare della Mappa 1: ingrandimento che evidenzia la contraddizione 1 attraverso la sovrapposizione di fasi temporalmente distanti. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

□ Tessuto edilizio

■ Area attualmente interessata da cantiere

■ Discussione per bozza preliminare

■ Riunione pubblica per consultazione

■ Condivisione documento con Consiglio

■ Conformità del piano

■ Istanza permesso di sviluppo

■ Istanza permesso di costruire

■ Permesso di costruire

Iter PDV

Redazione

Attualizzazione

■ 7-8

■ 12-13

■ 17

■ 18

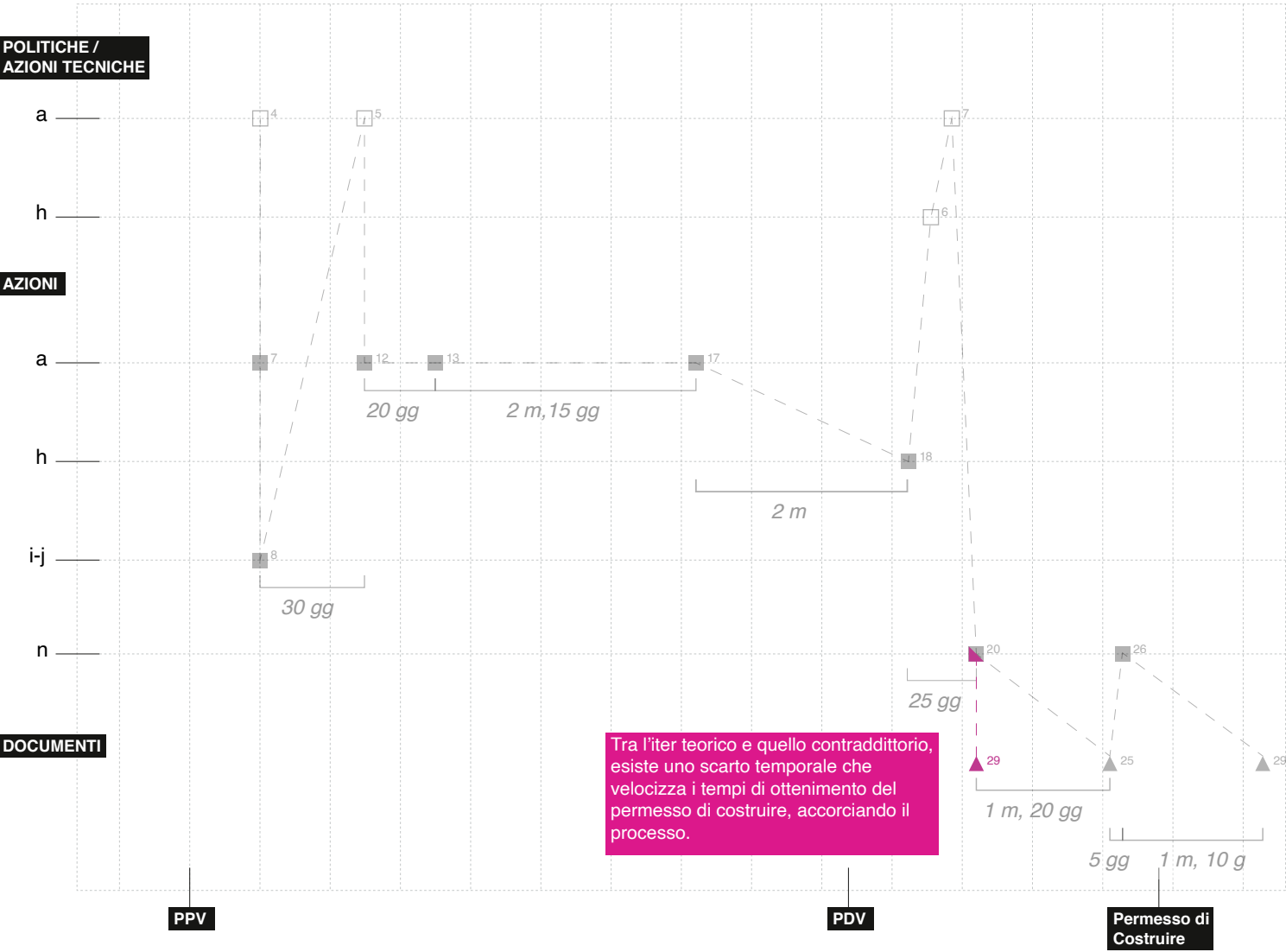
■ 20

■ 26

▲ 29

□ 4-5

□ 6-7



Indagine II:
C.2

nell'asse temporale risulta nettamente antecedente, in quanto facente parte della Fase (I) di redazione del PDV, ovvero l'Azione n°17: *Condivisione documento completo con il Consiglio dell'Unità Locale*. In questo caso la compressione temporale si aggrava con l'azzeramento di un teorico periodo di ben 6 mesi, dall'Azione n°17 al Documento n°29: *Permesso di Costruire*.

La Contraddizione 2 (C.2), aggiunge alla C.1, una variante che

Schema 3. Estratto dello Schema 1: distorsione del flusso lineare teorico del procedimento per l'ottenimento del permesso di costruire. Lo schema dimostra che fasi teoricamente sequenziali avvengono in realtà nello stesso momento. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

- Iter teorico

■ Iter contraddittorio
- a - Sindaco

h - Consiglio dell'Unità Locale

i - Gruppo di lavoro

j - Forum consultivo

n - Sviluppatore
- Azioni e documenti

Discussione per bozza preliminare

Riunione pubblica per consultazione

Condivisione documento con Consiglio

Conformità del piano

Istanza permesso di sviluppo

Permesso di sviluppo

Istanza permesso di costruire

Permesso di costruire
- 7-8

■ 12-13

■ 17

■ 18

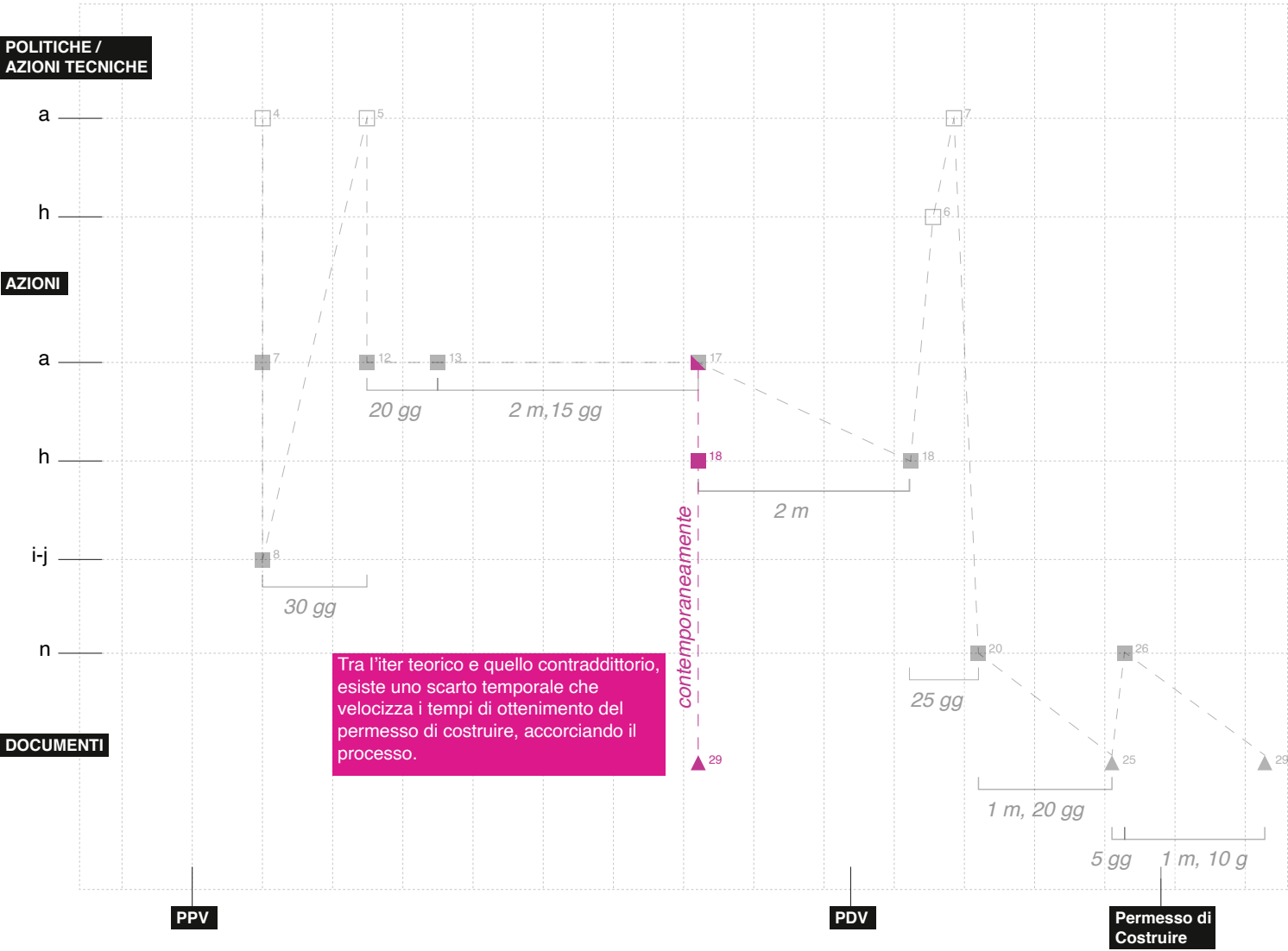
■ 20

▲ 25

■ 26

▲ 29
- 4-5

□ 6-7



Mappa 6. Particolare della Mappa 1: ingrandimento che evidenzia la contraddizione 2 attraverso la sovrapposizione di fasi temporalmente distanti. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

- Tessuto edilizio

■ Area attualmente interessata da cantiere
- Discussione per bozza preliminare

■ Riunione pubblica per consultazione

■ Condivisione documento con Consiglio

■ Conformità del piano

■ Istanza permesso di sviluppo

■ Istanza permesso di costruire

■ Permesso di costruire
- 7-8

■ 12-13

■ 17

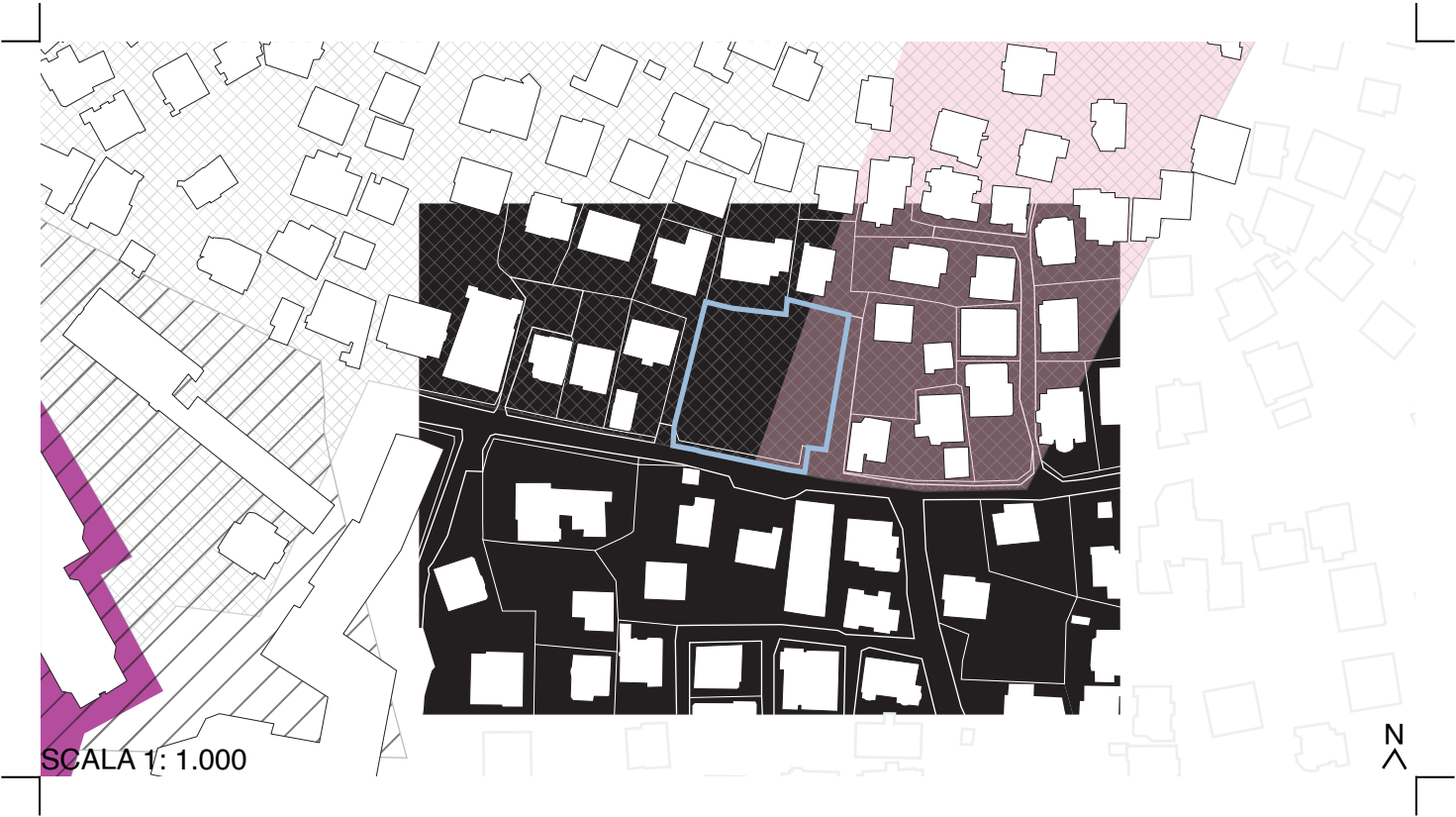
■ 18

■ 20

■ 26

▲ 29
- 4-5

□ 6-7



Indagine III:
C.3

La Contraddizione
3 (C.3) aggrava
ulteriormente
l'accorpamento,

andando a rappresentare una simultaneità temporale di tre momenti che nel processo teorico richiederebbero un 10 mesi complessivi. Spazialmente si legge la presenza presso la stessa unità strutturale della sotto-fase - *Azione n°7-8: Discussione per la bozza preliminare del PDV* - della Fase (I), insieme alla sotto-fase - *Azione n°26: Istanza per Permesso di Costruire* - della Fase (II), insieme alla segnalazione di un cantiere in corso.

Schema 4. Estratto dello Schema 1: distorsione del flusso lineare teorico del procedimento per l'ottenimento del permesso di costruire. Lo schema dimostra che fasi teoricamente sequenziali avvengono in realtà nello stesso momento. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

■ Iter teorico

■ Iter contraddittorio

a - Sindaco

h - Consiglio dell'Unità Locale

i - Gruppo di lavoro

j - Forum consultivo

n - Sviluppatore

Azioni e documenti

Discussione per bozza preliminare

Riunione pubblica per consultazione

Condivisione documento con Consiglio

Conformità del piano

Istanza permesso di sviluppo

Permesso di sviluppo

Istanza permesso di costruire

Permesso di costruire

■ 7-8

■ 12-13

■ 17

■ 18

■ 20

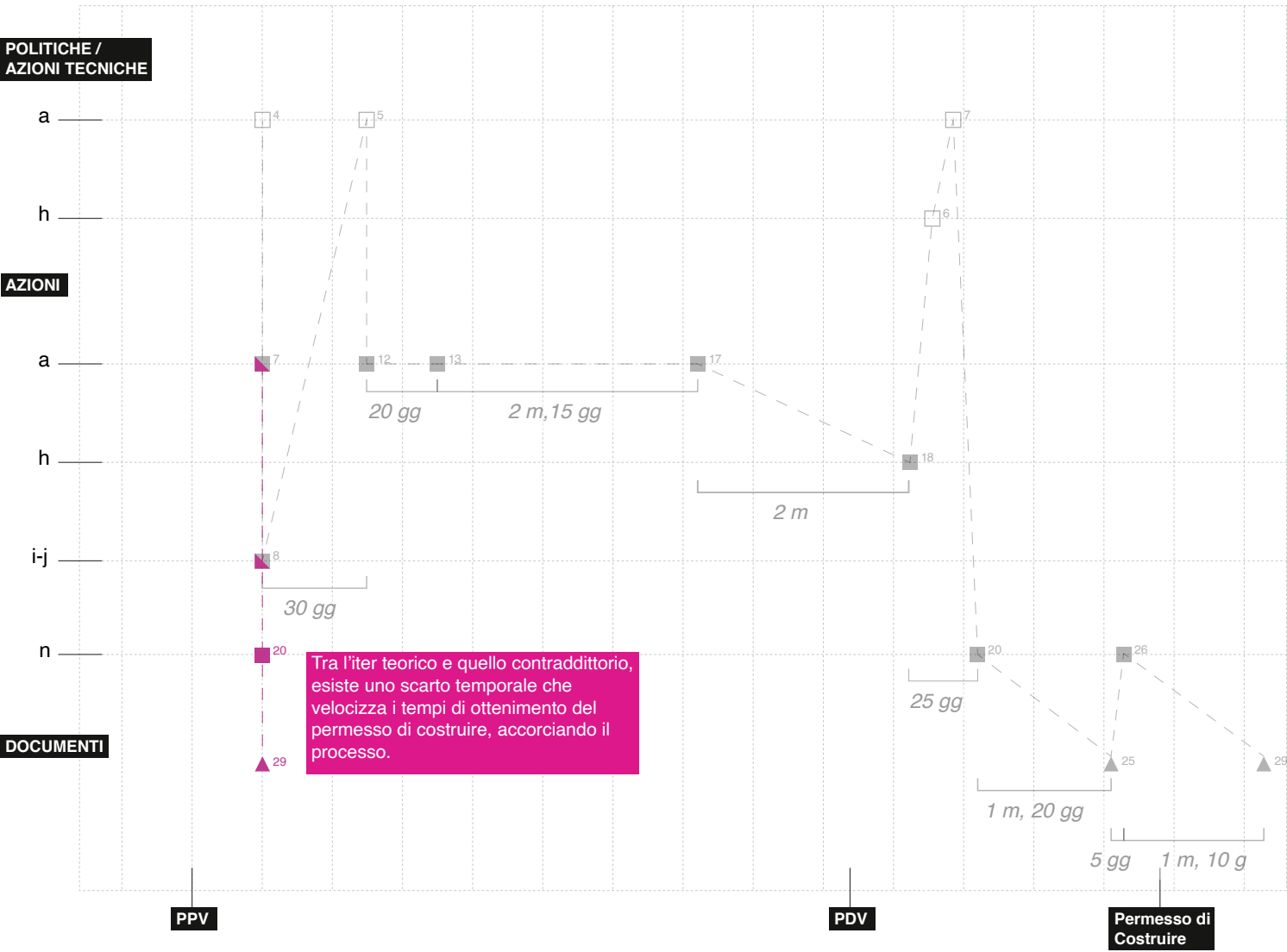
▲ 25

■ 26

▲ 29

□ 4-5

□ 6-7



Mappa 7. Particolare della Mappa 1: ingrandimento che evidenzia la contraddizione 3 attraverso la sovrapposizione di fasi temporalmente distanti. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

□ Tessuto edilizio

□ Area attualmente interessata da cantiere

■ Discussione per bozza preliminare

■ Riunione pubblica per consultazione

■ Condivisione documento con Consiglio

■ Conformità del piano

■ Istanza permesso di sviluppo

■ Istanza permesso di costruire

■ Permesso di costruire

■ 7-8

■ 12-13

■ 17

■ 18

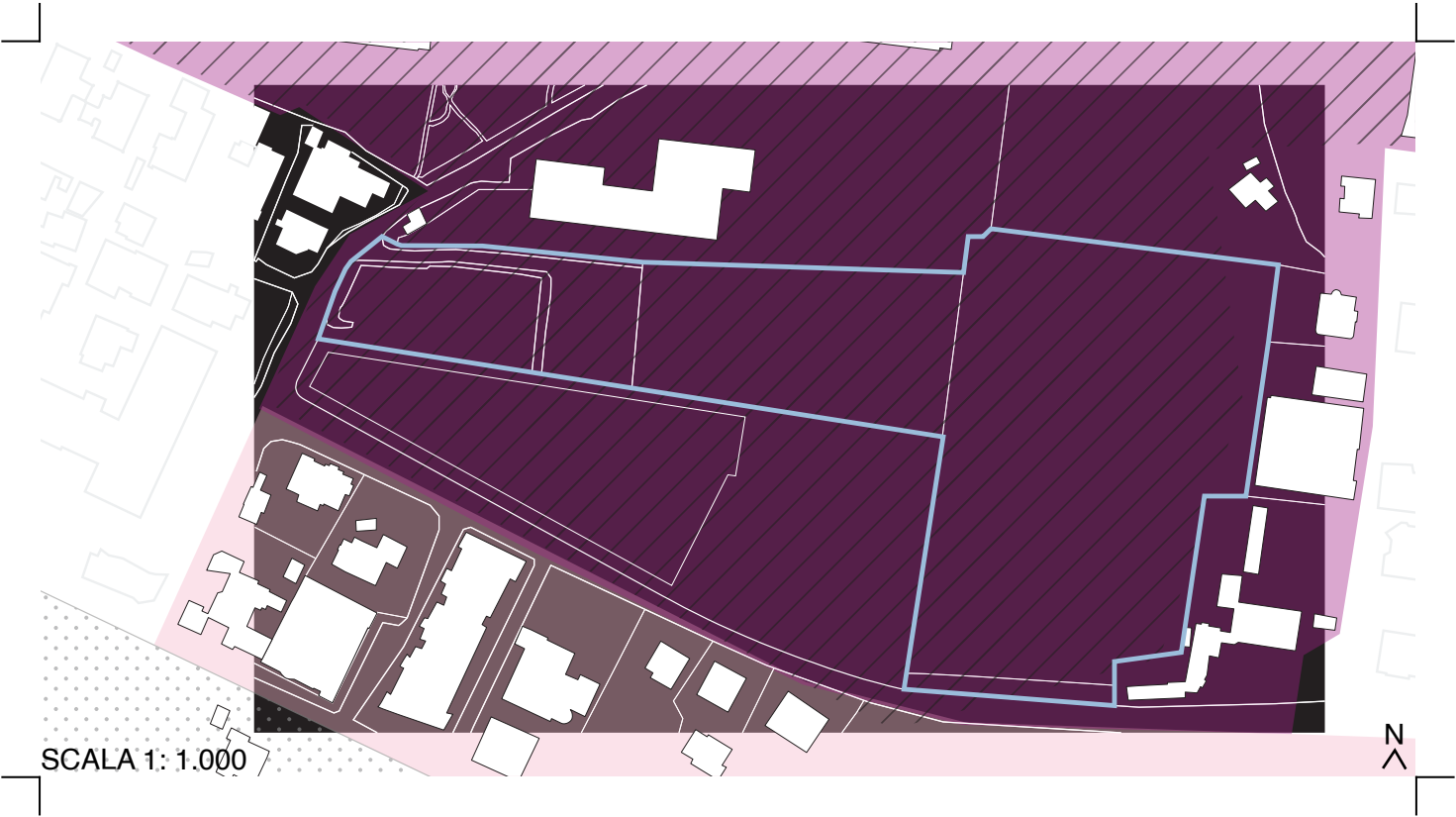
■ 20

■ 26

▲ 29

□ 4-5

□ 6-7



Indagine IV:
C.4

esplicita la presenza di nessuna sotto-fase della Fase(II). Si legge immediatamente quindi la forte contraddizione tra la presenza di un interesse ad elaborare un Piano Dettagliato Locale per la trasformazione dell'area - *Azione n°17: Condivisione documento completo con il Consiglio dell'Unità Locale* - appartenente alla Fase (I) di redazione del PDV, con l'attuale stato di cantiere della stessa superficie.

Le indagini appena illustrate mirano alla riflessione sulla scarsa diffusione delle informazioni relative ai processi in corso nella città. Malgrado la presenza di strumenti digitali accessibili al cittadino, essi non risultano pienamente affidabili in quanto poco aggiornati allo stato attuale delle dinamiche urbane. Questa intuizione rievoca e conferma la considerazione proposta ad inizio capitolo, relativamente alla voce meno ascoltata della città, ovvero la comunità, la quale rimane esclusa dagli scenari futuri di Tirana.

La Contraddizione 4 (C.4) risulta essere una sintesi della C.2, in quanto non

Schema 5. Estratto dello Schema 1: distorsione del flusso lineare teorico del procedimento per l'ottenimento del permesso di costruire. Lo schema dimostra che fasi teoricamente sequenziali avvengono in realtà nello stesso momento. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

■ Iter teorico

■ Iter contraddittorio

a - Sindaco

h - Consiglio dell'Unità Locale

i - Gruppo di lavoro

j - Forum consultivo

n - Sviluppatore

Discussione per bozza preliminare

Riunione pubblica per consultazione

Condivisione documento con Consiglio

Conformità del piano

Istanza permesso di sviluppo

Permesso di sviluppo

Istanza permesso di costruire

Permesso di costruire

■ 7-8

■ 12-13

■ 17

■ 18

■ 20

▲ 25

■ 26

▲ 29

□ 4-5

□ 6-7

Attori

Azioni e documenti

Mappa 8. Particolare della Mappa 1: ingrandimento che evidenzia la contraddizione 4 attraverso la sovrapposizione di fasi temporalmente distanti. Elaborazione dell'autore (2026)

Legenda

□ Tessuto edilizio

□ Area attualmente interessata da cantiere

■ Discussione per bozza preliminare

■ Riunione pubblica per consultazione

■ Condivisione documento con Consiglio

■ Conformità del piano

■ Istanza permesso di sviluppo

■ Istanza permesso di costruire

■ Permesso di costruire

■ 7-8

■ 12-13

■ 17

■ 18

■ 20

■ 26

▲ 29

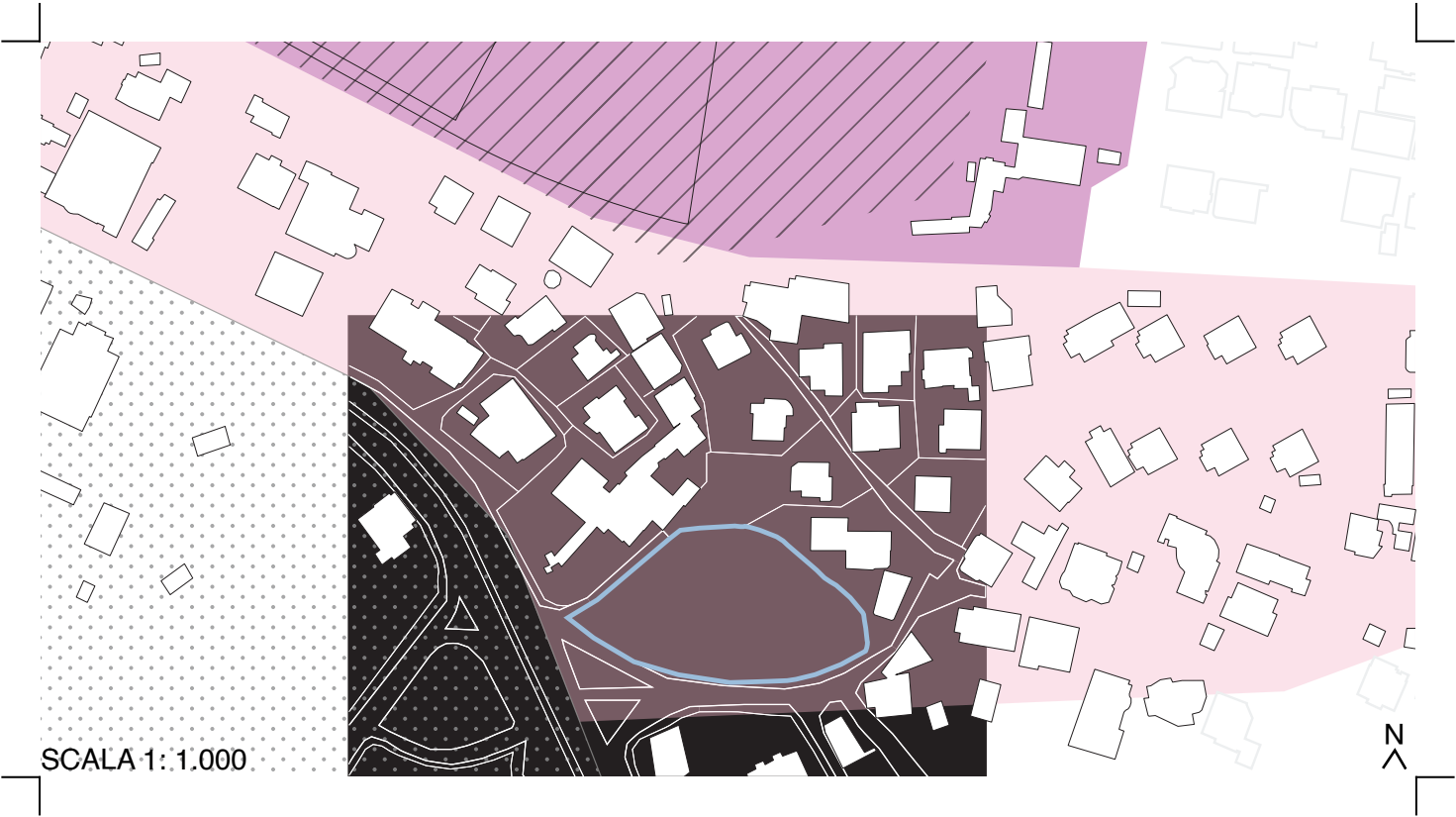
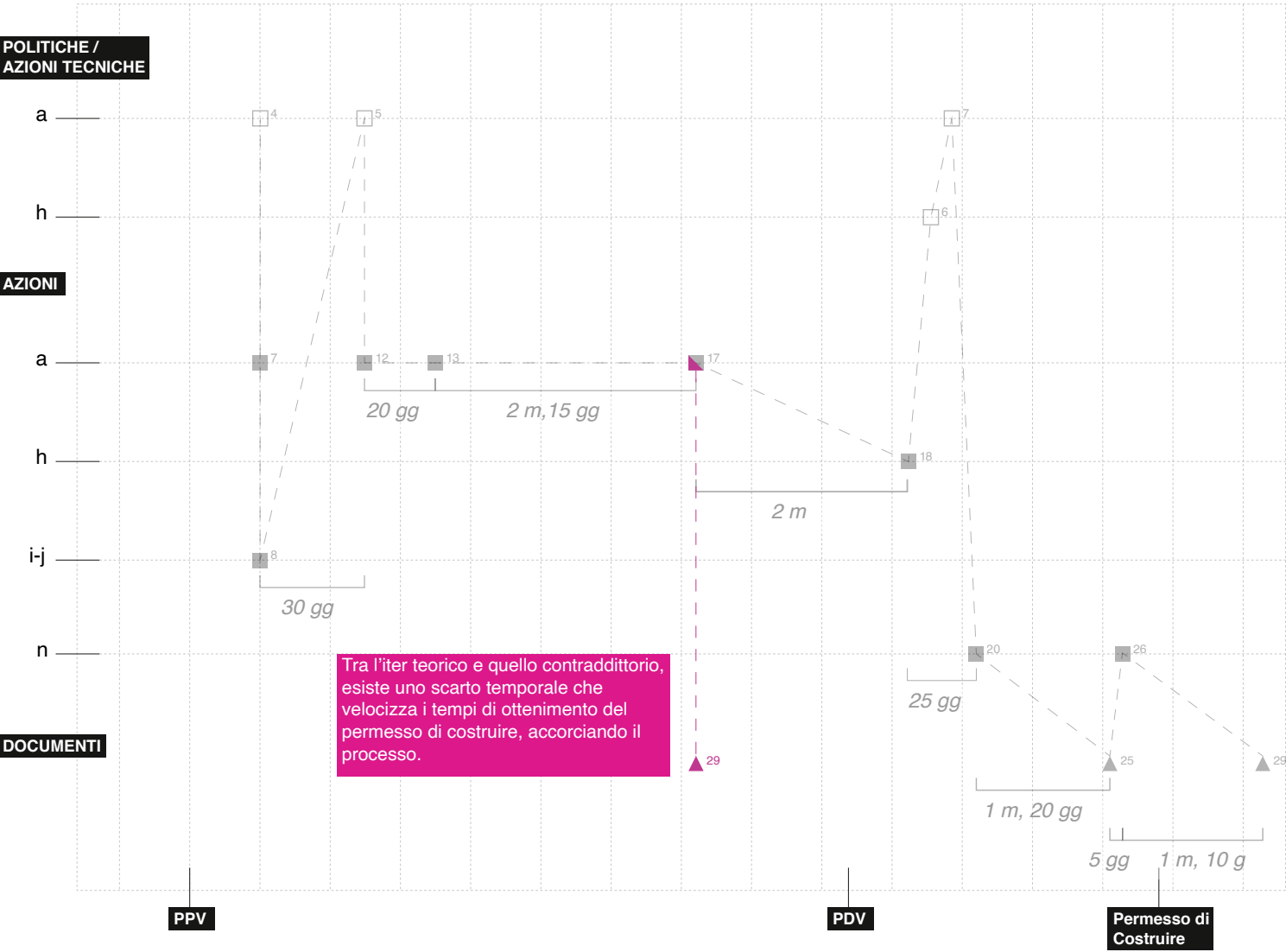
□ 4-5

□ 6-7

Iter PDV

Attualizzazione

Redazione

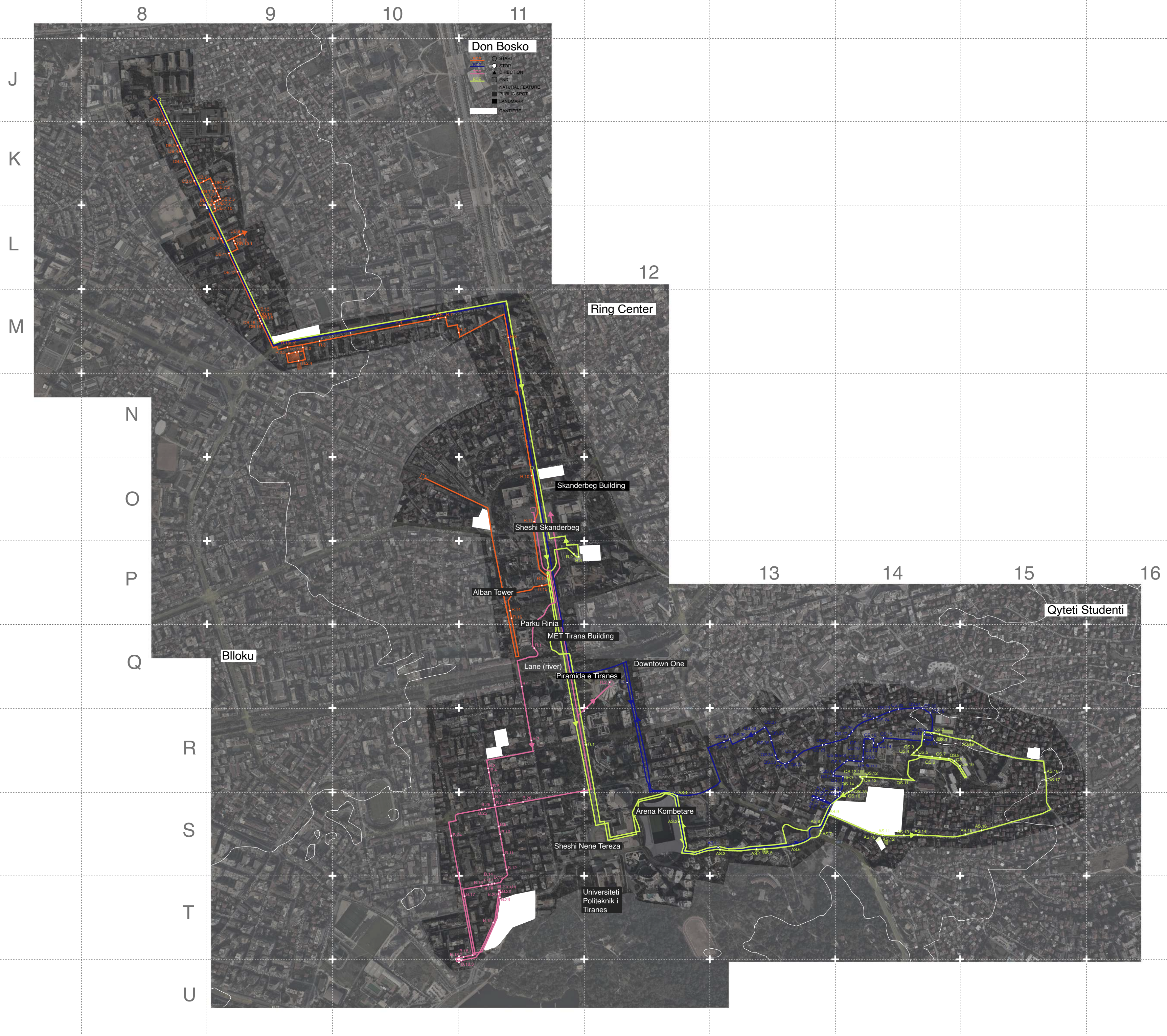




03_

abaco fotografico:
una lettura
fenomenologica

Fieldwork





Don Bosko



DB.1 [J8]



DB.2 [K8]



DB.3 [K8]



DB.4 [K8]



DB.7.5 [K9]



DB.5 [K8]



DB.6 [K8]



DB.7 [K8]



DB.7.1 [K9]



DB.7.2 [K9]



DB.7.3 [K9]



DB.7.4 [K9]



DB.10 [L9]



DB.7.6 [K9]



DB.7.7 [K9]



DB.7.8 [K9]



DB.7.9 [K9]



DB.7.10 [L9]



DB.8 [L9]



DB.9 [L9]



DB.13 [M9]



DB.14 [M9]



DB.15 [M9]



DB.15.1 [M9]



DB.10.1 [L9]



DB.11 [L9]



DB.12 [L9]



DB.16 [M9]



Ring Center

LEGENDA

506

606

706

806

Data dello scatto

○ Start

● Stop

▲ Direzione

□ Fine

■ Entità naturale

■ Spot pubblico

■ Landmark

■ Cantiere

Skanderbeg Building

Sheshi Skanderbeg

Alban Tower

Parku Rinia



R.1a 506 [M9]



R.1b 506 [M9]



R.2 506 [M9]



R.3 506 [M9]



R.2.1a 506 [M9]



R.2.1b 506 [M9]



R.2.2 506 [M9]



R.2.3 506 [M9]



R.2.4 506 [M9]



R.7 506 [M10]



R.7.1 506 [M10]



R.8 506 [M11]



R.12 506 [P11]



R.14 506 [P11]



R.4 506 [M10]



R.5 506 [M10]



R.6 506 [M10]



R.9 506 [M11]



R.10 506 [O11]



R.11 506 [O11]



R.1 706 [Q11]



R.2 706 [Q12]



R.15 506 [P11]



R.1 806 [R12]



R.2 806 [P11]



R.2 806 [P11]

Ring Center





B.1 [Q11]



B.2 [R11]



B.3 [R11]



B.4 [R11]



B.5 [R11]



B.6 [R11]



B.7 [S11]



B.8 [S11]



B.9 [S11]



B.10 [S11]



B.11 [S11]



B.12 [S11]



B.13 [T11]



B.14a [T11]



B.14b [T11]



B.15 [T11]



B.16 [T11]



B.17 [T11]



B.18.1 [T11]



B.18.2 [T11]



B.19 [T11]



B.20 [T11]



B.21a [T11]



B.22 [T11]



B.23 [T11]



B.24 [T11]



B.25 [T11]



B.26 [T11]



B.27 [T11]



B.28 [T11]



B.29 [T11]



Qyteti Studenti

LEGENDA

Data dello scatto

506

606

706

806

○ Start

○ Stop

▲ Direzione

□ Fine

■ Entità naturale

■ Spot pubblico

■ Landmark

■ Cantiere

P

R

S

T

Downtown One

Arena Kombetare

12

13

14

15

T

Qyteti Studenti



QS.1 606 [R14]



QS.2 606 [R14]



QS.3 606 [R13]



QS.4 606 [R13]



QS.5 606 [R14]



QS.6a 606 [R14]



QS.6b 606 [R14]



QS.7 606 [R14]



QS.8a 606 [R14]



QS.8b 606 [R14]



QS.8c 606 [R14]



QS.9 606 [R14]



QS.10 606 [R14]



QS.11 606 [R14]



QS.12 606 [R14]



QS.13 606 [R14]



QS.14 606 [R14]



QS.15 606 [R14]



QS.16 606 [R14]



QS.17 606 [R14]



QS.18 606 [R14]



QS.19 606 [R14]



QS.20 606 [R14]



QS.21 606 [R14]



QS.22 606 [R14]



QS.23 606 [R14]



QS.24 606 [R14]



QS.25 606 [R14]



QS.26 606 [R14]



QS.27 606 [R14]

Qyteti Studenti



QS.28 606 [R13]



QS.29 606 [R13]



QS.30 606 [R13]



QS.31 606 [R13]



QS.32 606 [R13]



QS.33 606 [R13]



QS.34 606 [R13]



QS.35 606 [R13]



QS.36 606 [R13]



QS.37 606 [R13]



QS.38 606 [R13]



QS.39 606 [R13]



QS.40 606 [R13]



QS.41 606 [R13]

Qyteti Studenti



QS.1 806 [R14]



QS.2 806 [R14]



QS.3 806 [R14]



QS.4 806 [R14]



QS.5 806 [R14]



QS.6 806 [R14]



QS.7 806 [R14]



QS.8 806 [R14]



QS.9 806 [R14]



QS.10 806 [R14]



QS.11 806 [R14]



QS.12 806 [R14]



QS.12.1a 806 [R14]



QS.12.1b 806 [R14]



QS.12.1c 806 [R14]



QS.13 806 [R14]



QS.14 806 [R14]



QS.15 806 [R14]



QS.16 806 [R14]



04_

ambito d'indagine: Qyteti Studenti

Porosità
Pluralità
Sincretismo



Selezione del caso studio

04_

ambito d'indagine: Qyteti Studenti

Sulla base delle questioni affrontate nel capitolo precedente si è cercato di affinare lo sguardo verso un caso studio idoneo a mettere in campo delle azioni progettuali atte a predisporre lo spazio urbano secondo le riflessioni proposte finora; ovvero, dei criteri basati sulla volontà di esplorare un'alternativa alle dinamiche di edificazione, le quali poco sembrano comunicare con le effettive necessità della città.

Ciò che emerge in primo luogo è la centralità di questo tassello: Qyteti Studenti entra in gioco, infatti, in maniera attiva in quelle che sono le politiche strategiche della città, come si può notare per esempio dal ruolo che assume all'interno del Piano TR 2030 di Stefano Boeri Architetti. Oltre alla sua rilevanza nelle linee di sviluppo municipali e nazionali, a rendere questo quartiere un nodo chiave per la lettura della città, secondo la prospettiva assunta nella tesi, è la possibilità che esso offre di ragionare sul problema ormai ben delineato della mancanza di un rapporto organico tra superficie edificata e gestione del territorio, che ha avuto come conseguenza l'erosione di spazio pubblico fruibile dai cittadini. Risulta interessante dunque analizzare come le criticità specifiche di Qyteti Studenti si ricombinano in qualche modo con quelle della città, a partire innanzitutto da come questo luogo viene *straordinariamente* utilizzato dai residenti dei quartieri limitrofi.

Una *città dentro la città*: così si può definire quest'area di dormitorio pubblico nata verso gli anni '70 durante il periodo dell'architettura socialista¹⁷. Da questa definizione è possibile partire per svolgere delle riflessioni in merito alla sua morfologia urbana che rispetto al resto della città si contraddistingue per un elevato grado di porosità.

E' proprio in virtù di questa caratteristica che Qyteti Studenti diventa uno spazio di attraversamento, utilizzato come spazio pubblico di una vasta area in cui la superficie risulta completamente privatizzata e occlusa.

Grazie a un approfondito studio diretto del luogo, frutto di numerosi sopralluoghi, è emersa l’importanza di un tema specifico, quello del confine. Un confine, quello di Qyteti Studenti che non è delimitato fisicamente da un muro o una recinzione, ma che si percepisce continuamente, perché in ogni punto del bordo del campus è evidente come due entità quasi opposte per caratteristiche spaziali si interfacciano in maniera così netta da escludere ogni possibile dialogo architettonico. Questo spazio “intermedio”¹⁸ o di transizione assume in questi termini la capacità di mettere in contatto parti di città tra loro distanti, ma allo stesso tempo, nei suoi confini di separarsi da ciò che lo circonda¹⁹. Risulta evidente come tale percezione dello spazio sia esito degli sviluppi che hanno interessato la città nel corso degli anni immediatamente successivi alla caduta del regime e dunque delle relazioni spaziali che esistono tra di esso e il tessuto informale che lo ha lentamente inglobato²⁰. Pertanto, da villaggio urbano con un suo centro²¹, quale poteva essere un tempo, il quartiere oggi diventa esso stesso un centro per le realtà urbane che lo circondano, potenzialmente in grado di innestare nuovi flussi e relazioni con altri elementi all’interno della città.

¹⁷ Branko, Irina e Della Scala, Valerio e Dini, Roberto, “Weak legacy as a trigger”.
¹⁸ Rossi, Maddalena. “Gli Spazi INTERmedi Nella Città Contemporanea”. *Contesti. Città, Territori, Progetti*, n. 1-2, marzo, (2017): 82-109.
<https://doi.org/10.13128/contest-20372>.
¹⁹ *Ivi*, p.84
²⁰ Branko, Irina e Della Scala, Valerio e Dini, Roberto, “Weak legacy as a trigger”.
²¹ Friedman, Yona. *L’architettura di sopravvivenza*. Una filosofia della povertà. (Bollati Boringhieri, 2009): pp.30-31

Per inquadrare il caso studio in prospettiva di uno sviluppo progettuale che tenga conto del patrimonio edilizio esistente è necessario capire in che modo il complesso universitario si è evoluto nel tempo e sulla base di quali interventi di urbanizzazione. L'immagine che la città assume oggi è frutto di un'evoluzione urbana e architettonica legata chiaramente agli avvicendamenti politici del periodo che va dai primi decenni del Novecento agli anni '90, quando l'Albania è diventata una repubblica parlamentare.

Successivamente al periodo di dominio Ottomano, durante il quale Tirana nasce come luogo di mercato con piccolo nucleo urbano, la città divenne capitale nel 1920 per via del notevole sviluppo che l'ha interessata durante le due Guerre Mondiali. E' in questi decenni che la città passa sotto regime fascista e che si iniziano a prevedere i primi piani generali di sviluppo. Nel 1925 Armando Brasini presenta il suo progetto per la realizzazione di un grande asse stradale Nord-sud - attualmente il Bulevardi Dëshmorët e Kombit - che avrebbe dovuto collegare il centro con una futura espansione della città a Sud-ovest²². Tale progetto si concretizza effettivamente tra il 1936 e il 1939 con il Piano Regolatore di Tirana di Gherardo Bosio. Qui il patrimonio edilizio esistente verrà in gran parte distrutto per realizzare il progetto di un imponente boulevard lungo il quale insediare i vari edifici governativi e realizzare ampie aree verdi. E' importante sottolineare come oggetto di questo piano sarà anche il nuovo sistema di circolazione per il quale si decide di realizzare due anelli stradali, uno più interno e l'altro più esterno, al fine di convogliare il forte traffico delle principali direttrici, che dalle varie cittadine di Durazzo, Valona, Elbasan e Dibra convergevano nella centrale piazza Scanderbeg, anch'essa fortemente interessata dallo sviluppo²³.

A partire dalla metà degli anni '40 l'Albania affronta una seconda fase dittatoriale, questa volta sotto il regime comunista. Inizia la costruzione di diversi quartieri residenziali in seguito ad un processo di sostituzione che vede scomparire il patrimonio edilizio composto da piccole abitazioni da uno o due piani. In questo periodo la popolazione subisce una notevole crescita, così nel 1957 si pensa ad una zonizzazione della città, con un centro storico, un'area industriale e una residenziale caratterizzata dalla presenza di grandi blocchi in mattoni. E' da questo momento in poi, con la nazionalizzazione di gran parte del patrimonio e la nascita delle prime università che Qyteti Studenti inizia a formarsi, in risposta alla necessità di alloggi per gli studenti provenienti da tutta l'Albania.

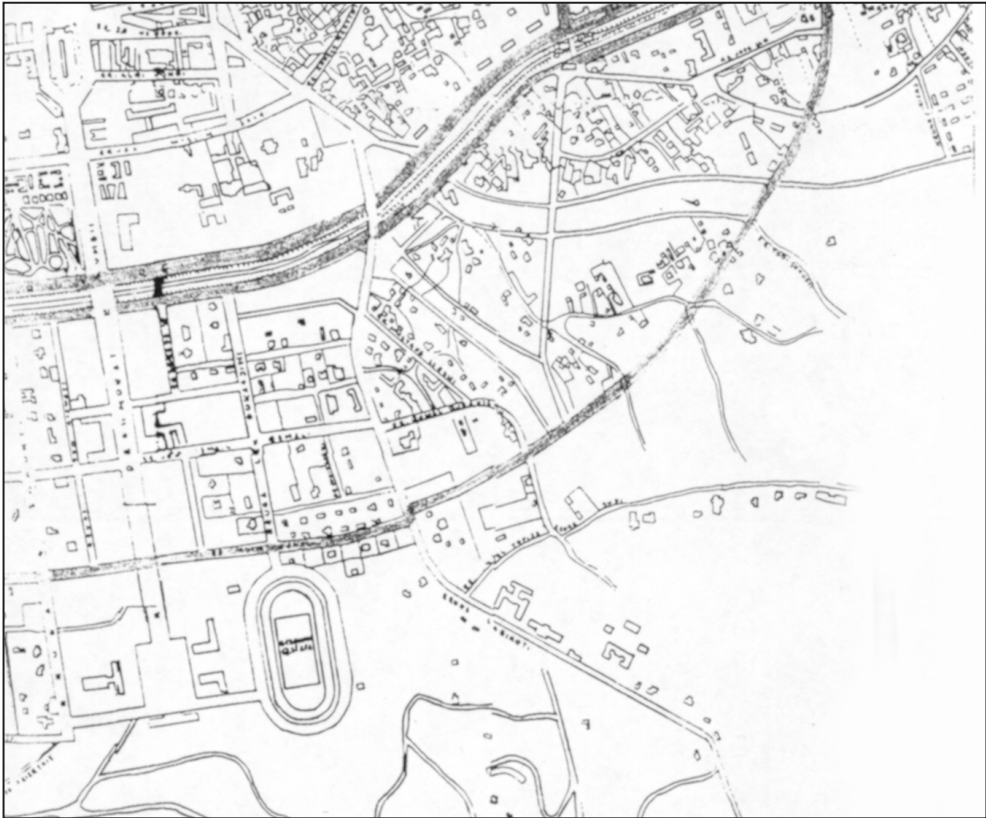
²² Godoli, Ezio e Tramonti Ulisse. *Architetti e ingegneri italiani in Albania*. (Edifir Edizioni Firenze, 2012): pp. 10-11

²³ *Ivi*, pp. 71-73



1921

Mappa del tessuto urbano della città di Tirana risalente al periodo precedente le prime espansioni della città. Si nota come l'edificato si concentra principalmente nell'area a Nord del fiume Lana che attraversa longitudinalmente la città. La fitta e intricata rete stradale tiene insieme un tessuto costituito da basse abitazioni da uno massimo due piani. L'area a Sud del fiume risulta ancora inesplorata e con essa anche quella dove sorge Qyteti Studenti.



1957

In seguito agli sviluppi previsti dal piano di Gherardo Bosio la città assume una nuova immagine, la nuova rete infrastrutturale stabilisce un nuovo centro, lungo il nuovo asse del Viale Imperiale e la nuova Tirana si sviluppa al di sotto delle sponde del fiume Lana. Dalla mappa, risalente al periodo di regime socialista, emerge una chiara zonizzazione della città, entro la quale si innesta un primo sviluppo dell'area attorno al quartiere studentesco.



1972

A partire dagli anni '70 inizia la costruzione del vero e proprio dormitorio di Qyteti Studenti. Dalla mappa si nota come il complesso si sviluppi su un'area oltre che periferica anche topograficamente separata dalla città. Con esso Tirana inizia ad espandersi anche verso Est, seppur lo sviluppo effettivo si realizzerà successivamente alla caduta del regime.

Sviluppi post-socialisti: dilagazione dell'informale

Tirana oggi è una città molto densa, a seguito dell'esponenziale crescita demografica degli anni immediatamente successivi alla caduta del regime comunista. Dopo il '91, con il crollo del regime di Enver Hoxha, si è generata una situazione di vuoto legislativo, che ha avuto un ruolo chiave nel determinare le attuali dinamiche e criticità insite nel tessuto urbano. In primo luogo le varie azioni di privatizzazione dello spazio, che un tempo era esclusivamente pubblico, hanno portato alla sottrazione di gran parte degli spazi aperti e delle aree verdi, oltre che a una modifica sostanziale dell'aspetto esterno degli edifici. All'interno di questo scenario, si è sviluppata infatti una pratica molto comune, quella della "Shtesa", ovvero la realizzazione di aggiunte all'edificio, sia in facciata che in elevato. Allo stesso tempo il fenomeno dell'immigrazione interna, che vide numerose famiglie provenienti da aree rurali trasferirsi in città, portò all'occupazione di gran parte delle aree periferiche non ancora edificate. Dagli anni '90 in poi nacquero più di 400.000 abitazioni informali che hanno determinato inevitabilmente un allargamento dei confini e un'espansione soprattutto verso Est della città.

Di conseguenza il quartiere studentesco di Qyteti Studenti, nato durante il periodo socialista assume un nuovo significato. Da area periferica diventa parte integrante nel discorso sulla trasformazione urbana della città, arrivando ad essere completamente inglobata dal nuovo tessuto informale. Emerge una figura fortemente legata alla presenza del Parku i Madh a Sud, insieme a quella del lago Farka ad Est, un nuovo nucleo con un'eccezionale quantità di spazio *vuoto*, il quale si confronta con l'attuale centro fortemente densificato, sviluppatosi attorno al grande boulevard.

A partire dagli anni 2000, con l'elezione a sindaco di Edi Rama, Tirana diventa terreno fertile per numerose iniziative a livello urbanistico e architettonico che portano con sé una serie di investimenti internazionali. La città è spinta così verso una forte modernizzazione che ne determina l'odierna immagine complessiva.

Mappa 9-10. Espansione visiva del dilagamento del tessuto urbano nell'arco temporale compreso tra il 1990 e il 1995, sull'area di interesse per la ricerca: quadrante Sud-orientale di Tirana. Elaborazione dell'autore (2026)

Immagine 1. Veduta dall'interno del dormitorio di Qyteti Studenti. Lettura della presenza invasiva del tessuto informale entro i confini amministrativi del campus. Scatto fotografico ad opera delle autrici. (2025)



1990



1995

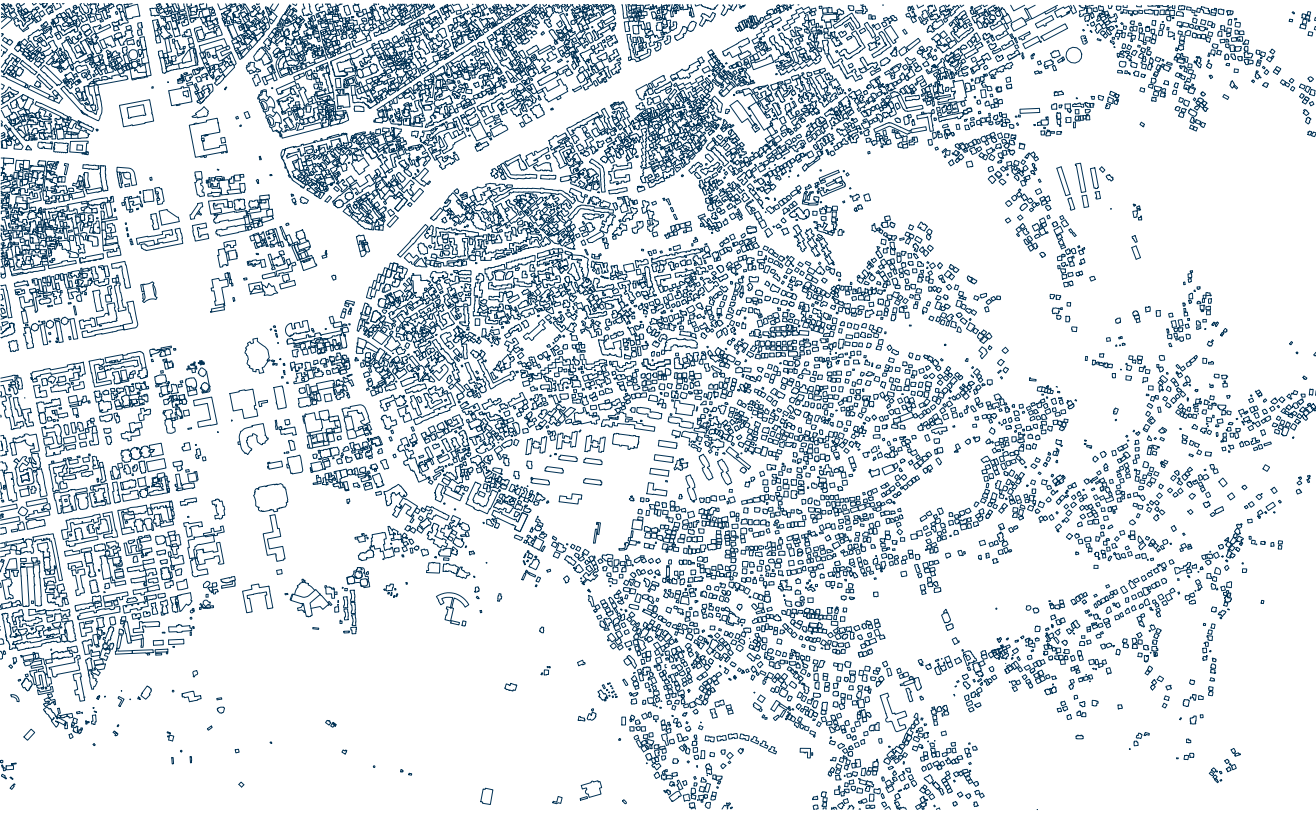


Mappa 11-12 Espansione visiva del dilagamento del tessuto urbano nell'arco temporale compreso tra il 1999 e il 2003, sull'area di interesse per la ricerca: quadrante Aud-orientale di Tirana. A seguito della caduta del regime, la privatizzazione del suolo determina un infittimento del tessuto urbano attraverso materiale informale. Questo si distingue per unità abitative che si configurano come ville unifamiliari o bifamiliari, di uno o due piani fuori terra, circondate da una vasta area di pertinenza delineata da recinti murari e non, esito di autocostruzione. Elaborazione dell'autore (2026)

Immagine 2. Veduta dall'interno del dormitorio di Qyteti Studenti. Lettura della presenza invasiva del tessuto informale entro i confini amministrativi del campus. Scatto fotografico ad opera delle autrici. (2025)



1999



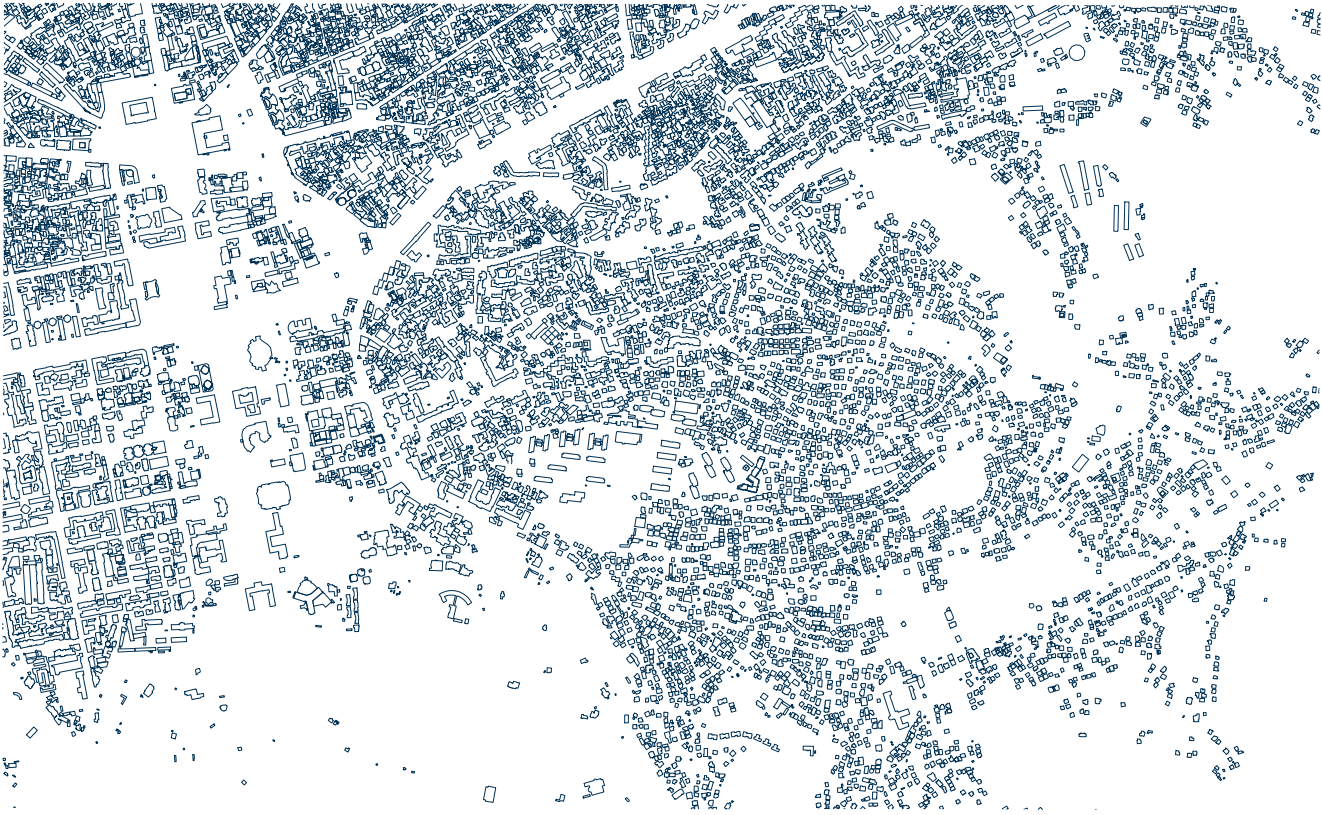
2003



Mappa 13. Espansione visiva del dilagamento del tessuto urbano nell'arco temporale esteso fino al 2023, sull'area di interesse per la ricerca: quadrante Sud-orientale di Tirana. Gli ultimi vent'anni vedono un consolidamento del fenomeno informale, addizionato con estensioni orizzontali e verticali, tamponando ulteriormente la viabilità veicolare e pedonale.
Elaborazione dell'autore (2026)

Immagine 3. Veduta di una strada secondaria, prossima al confine Nord di Qyteti Studenti, raffigurante la configurazione del fronte strada caratterizzato da abitazioni esito di pratiche di autocostruzione avvenute in fasi temporali distinte. Scatto fotografico ad opera delle autrici. (2025)

Immagine 4. Veduta da una strada secondaria, prossima al confine Nord di Qyteti Studenti, raffigurante l'azione dell'informalità sull'infrastruttura urbana. Scatto fotografico ad opera delle autrici. (2025)



Potenzialità latenti

04_

ambito d'indagine: Qyteti Studenti

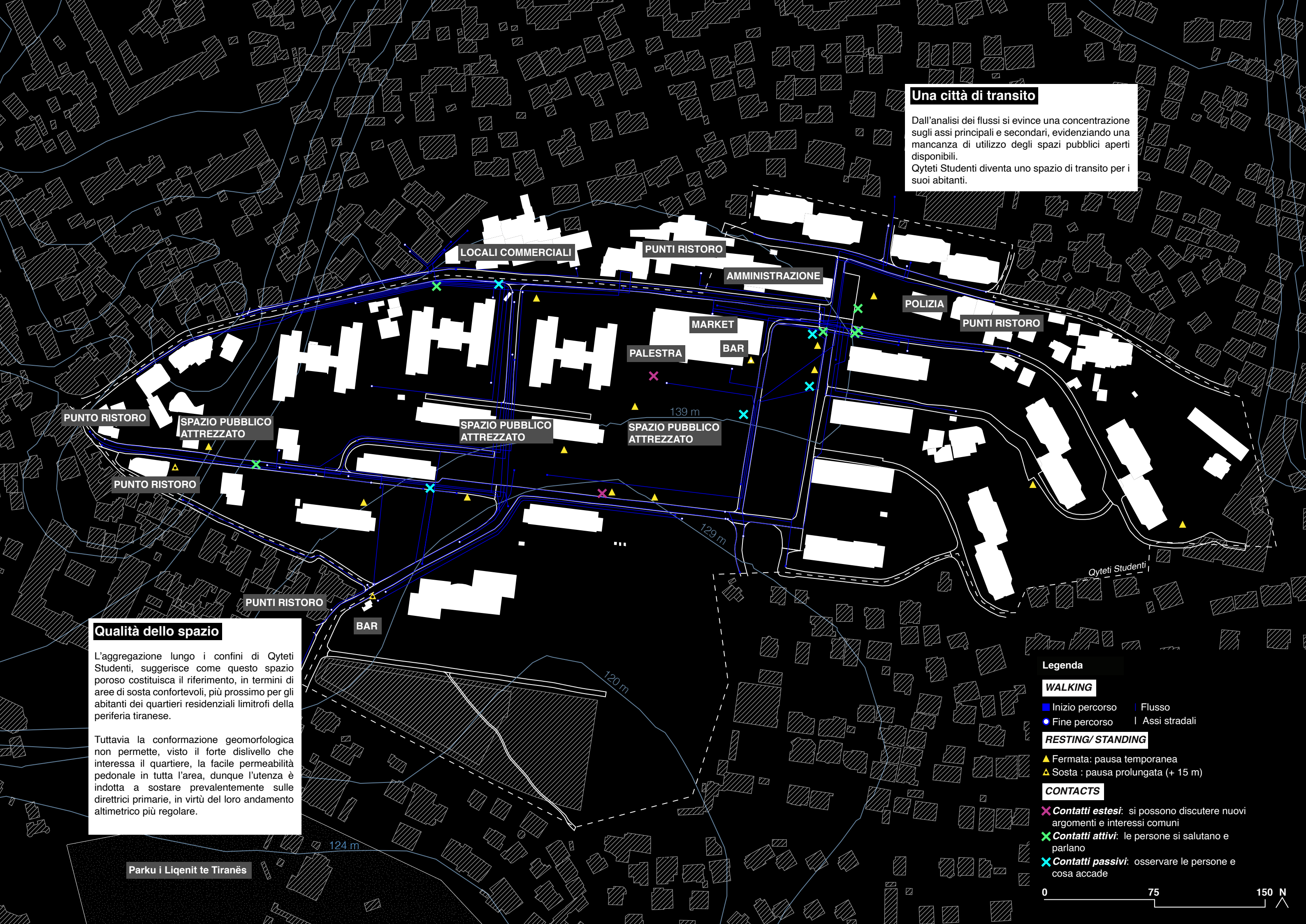
Attraverso un'analisi critica delle specifiche relazioni spaziali che intercorrono tra Qyteti Studenti e il resto della città, si è cercato di indirizzare il progetto verso un approccio indiretto, che potesse preservare le peculiarità di questo spazio e allo stesso tempo che stabilisse un sistema tale da tenere saldamente insieme ogni possibile sviluppo di Qyteti con quelli previsti per la città. E' in questi termini che emergono le potenzialità latenti che questo caso studio porta con sé; delimitato da assi principali che lo rendono effettivamente un luogo di passaggio, esso occupa un notevole spazio all'interno del tessuto urbano e per tali ragioni necessita di essere attraversato, se non fosse anche per la presenza a Sud del grande Parku i Madh.

In questa mappa si tende ad evidenziare un'analisi condotta in loco, osservando i vari flussi che attraversano Qyteti Studenti. Insieme ad una mappatura delle direzioni di maggiore affluenza si considerano anche quelle che sono le aree di sosta che possono aiutare la comprensione di come l'effettivo grado di porosità presente, renda il quartiere uno spazio di transizione rispetto al tessuto che lo ingloba. E' infatti a causa della mancanza di spazio *vuoto*, di cui si caratterizza tutto il tessuto limitrofo, che l'area di Qyteti risulta effettivamente utilizzata come spazio pubblico, anche se la sua funzione rimane quella di dormitorio studentesco: "unpredictability and unplanned, spontaneous actions are very much part of what makes moving and staying in city space such a special attraction"²⁴.

L'affluenza maggiore lungo i percorsi, si registra presso gli assi primari di accesso o uscita da Qyteti, dove si concentrano gli spazi dedicati ai contatti *estes*, *attivi* e *passivi* tra le persone. L'utilizzo dello spazio offerto dal quartiere, assume connotazioni soggettive e spontanee da parte dei suoi fruitori, confermandone la pluralità di attori e la forte necessità degli abitanti appartenenti ai tessuti limitrofi di poter usufruire di uno spazio aperto.

Mappa 14. Ridisegno dei flussi rilevati in loco che attraversano Qyteti Studenti, finalizzato a comprendere gli assi di maggiore affluenza e l'utilizzo dello spazio aperto disponibile nel quartiere. Sono evidenziati, inoltre, le tipologie di contatto intrapersonale rilevato. Elaborazione dell'autore (2026)

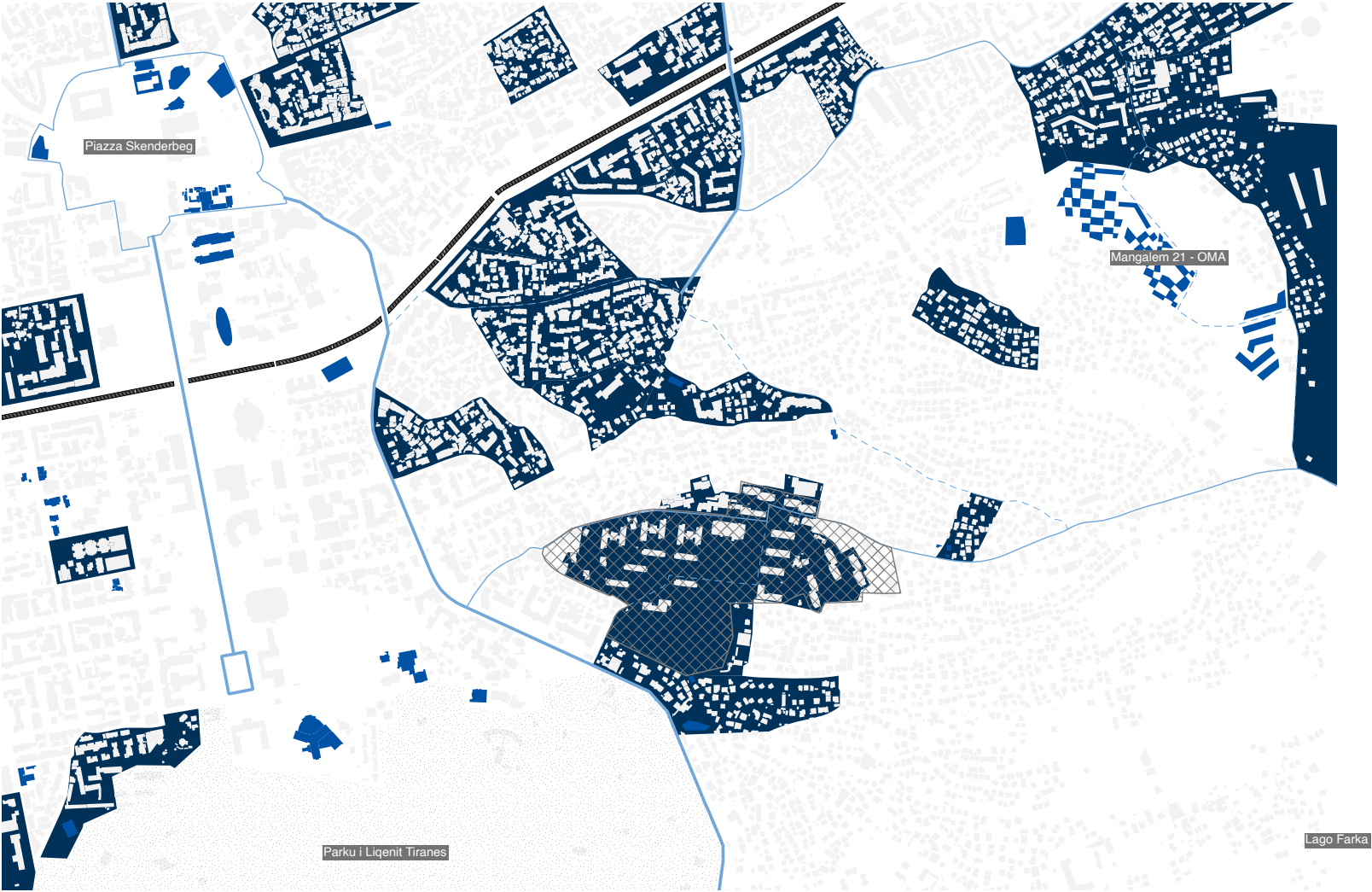
²⁴ Gehl, Jan. *Cities for people*. (Island Press, 2010): p. 20.



Un'ulteriore lettura dello spazio emerge da questa mappa, che inserisce Qyteti Studenti all'interno di una struttura costituita dalle principali matrici della città, il grande boulevard attorno al quale si sviluppa il centro, il parco a Sud e il lago Farka ad Est. I livelli di cui si compone evidenziano innanzitutto una rete infrastrutturale, tracciata secondo una selezione di quelli che potrebbero essere gli assi principali e secondari più significativi per l'area. In secondo luogo si fanno interagire con il primo livello tutti quegli areali emersi nelle prime analisi di sviluppo urbano di Tirana, che localizzano gli effettivi interessi della municipalità: le aree soggette a PDV. Ciò che emerge è un tassello della città inserito fortemente all'interno di dinamiche speculative, si notino i cantieri già in corso nelle aree soggette a PDV come anche al di fuori. Per tali ragioni la mappa ci permette di compiere un passo successivo verso il progetto, il quale ponendo l'attenzione su questo particolare interesse speculativo verso l'intera area, a Sud-est del fiume Lana, cerca di giustificare le proprie scelte.

Schema 6. Restituzione dell'infrastruttura progettuale che contestualizza l'oggetto di studio nel sistema della città, filtrando le analisi condotte finora sull'area d'indagine : le unità strutturali interessate a trasformazioni future (aree soggette a PDV), gli scenari prossimi della città (TR 2030) e i cambiamenti attuali in corso (aree attualmente in cantiere). Elaborazione dell'autore (2026)

- Legenda**
- ▨ Piano Tirana 2030
 - PDV
 - Cantieri
 - ▨ Fiume Lana
 - Parco
 - ▨ Assi principali
 - ▨ Assi secondari
 - ▨ Connessioni potenziali



INTERVISTE A QYTETI STUDENTI

[..]

Team: *Vivate nella parte alta o nella parte bassa verso il parco?*

Ana: *Nella parte bassa, più verso il parco.*

Team: *Come vivete questi spazi del parco qui a Qyteti?*

Ana: *Lo spazio è frequentato da persone di tutte le età, per giocare con i più piccoli e per gli anziani stare con i nipoti*



[..]

Team: *How do you use those spaces?*

Altin: *So the space is for students. There are green spaces where kids use to go play or hang around.*

Team: *So this space is integrated with the community from the outside?*

Altin: *Yes, everybody who lives around comes here, there is no big difference. Most of the people*

[..]

Team: *Era già impostata e organizzata come oggi?*

Dalina: *Allora praticamente, gli edifici si... sono 27 edifici che costituiscono la città dello studente e poi c'era il cinema e la sala riunione... però era impostata così e ovviamente con la democrazia o meglio l'anarchia diciamo, le persone hanno cominciato ad occupare i terreni abusivamente e poi vi hanno costruito sopra.*

Team: *Ma c'è un campetto qua per giocare? O è lontano?*

Dalina: *C'è al lago, c'è un'area attrezzata con i giochi per bambini...*

Team: *Quindi c'è un solo punto di riferimento? Quindi voi andate sempre al parco?*

Dalina: *Noi andiamo al parco, in Piazza Italia che è vicino allo stadio però non sono parchi per bambini quindi se io dovessi, come ho fatto io da piccola che c'erano praticamente le aree comuni dei palazzi, lasciare mio figlio qua giocare... non lo lascio qua perchè non c'è posto.*

Team: *Lei da studentessa a qyteti cosa faceva di solito? Di sera?*

Dalina: *Si studiava... si usciva poco*



[..]

Team: *Are all the universities concentrated in this area?*

Celina: *This is not the only dormitory in Tirana, there is one near to the medical university and engineering one.*

Team: *What about the social spaces inside there?*

Celina: *The social spaces for students are only the bars... To be honest there is no social life here. There are many girls here, this is the dormitory for girls, but during the night you only see guys with cool cars*

Team: *How much do you pay for the rent?*

Celina: *For my apartment with my sister I pay 250 per month. But here it is only 55 per month, because the expenses are covered by the municipality.*







05_

orizzonte progettuale

Transcalarità
Soglia
Approccio indiretto

Impianto metodologico

Come anticipato, la periferia della capitale assorbe oggi gran parte dell'espansione connessa all'aumento demografico della città che risulta ormai succube di una strategia politica miope, la quale punta all'indiscriminata occupazione del suolo e, non trovando più una disponibilità nel centro città, rivolge lo sguardo alle estremità del territorio tiranese.

Il tamponamento indisciplinato dei residui del tessuto urbano, genera una città priva di sufficiente spazio aperto collettivo, connotando un nuovo bisogno.

Dinanzi alle dinamiche trasformative della città e alle nuove esigenze che ne derivano, l'orizzonte progettuale intraprende una dimensione strategica mira a ripensare l'infrastruttura esistente agendo tramite canalizzazione degli interessi delle possibili parti locali coinvolte. La strategia si configura attraverso gli attivatori processuali, ovvero una raccolta di operazioni che agiscano come innesco per la stimolazione di nuovi processi economici, entro cui vengano soddisfatte più parti interessate. Le operazioni possono essere di carattere **tipologico**, incidendo dunque sul ridisegno della qualità urbana degli spazi aperti presenti, attuando una ridefinizione in termini materici, energetici e funzionali; **edilizio**, pianificando demolizione e compensazione dislocata di porzioni di materiale edilizio al fine di liberare suolo; **immobiliari**, creando nuovi scenari di profitto economico per la municipalità.

Ogni attivatore processuale dunque, incorporando una o più operazioni al suo interno, si pone come innesco per una trasformazione contingente sul territorio che sviluppi un eco sul piano economico a beneficio delle imprese di progettazione locali coinvolte in nuovi bandi pubblici e della municipalità, interessata da nuovi processi di compravendita.

Oltre al ritorno economico, l’attivazione di momenti della città si apre ad un esito di scala maggiore, agendo infatti sulla ridefinizione dell’impronta sostenibile di ciascun tassello di città. Si segnala il tentativo di avvicinamento agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile²⁵ per i quali l’Albania collabora con l’Unione Europea, in linea con il proposito di sostenere economicamente il processo di adesione dei Balcani all’Unione Europea²⁶ e con i nuovi fondi UE destinati all’Albania²⁷.
Le operazioni tipologiche consentono infatti di aderire agli standard nazionali di qualità del vivere e abitare, in termini di spazio aperto per abitante, qualità edilizia, ridefinizione del margine tra pubblico e privato, efficienza della rete infrastrutturale, permeabilità del suolo e disponibilità di servizi, utilizzando spesso come riferimento i Criteri Ambientali Minimi italiani²⁸.

L’analisi finora condotta sulle specificità del quartiere Qyteti Studenti suggerisce quanto potenziale questo assuma secondo i diversi piani di lettura che ne sono stati fatti: localizzazione nella trama della capitale; presenza di aree permeabili; utilizzi spontanei di uno spazio altrimenti destinato solo a dormitorio. Il suo alto grado di porosità, eccezione rispetto al complesso territorio tiranese, suggerisce un coinvolgimento indiretto del quartiere entro i binari della strategia progettuale. Difatti, Qyteti Studenti genera un ecosistema urbano insieme ai tasselli di intervento individuati nel suo circondario. Se in questi ultimi l’attivazione apporta una liberazione di suolo e un aumento del grado di porosità, Qyteti Studenti subisce un intervento più sottile, di ricucitura col tessuto limitrofo, lungo i suoi confini.

²⁵ Gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile - SDGs, da Sustainable Development Goals - sono 17 obiettivi universali e interconnessi, adottati dalle Nazioni Unite nel 2015 come parte dell’Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile, per guidare il mondo verso un futuro più equo, inclusivo e sostenibile entro il 2030, affrontando sfide globali come povertà, fame, salute, disuguaglianza, clima e protezione ambientale, con azioni che coinvolgono governi, imprese e cittadini.
²⁶ L’Unione Europea ha annunciato il 2 Luglio 2024, il sesto pacchetto di investimenti che ammonta a 1,2 miliardi di euro per i Balcani Occidentali, per il finanziamento di progetti infrastrutturali e imprese. (“Da Ue pacchetto di investimenti da 1,2 miliardi per Balcani”. *Redazione ANSA*. 02 Luglio 2024.).
²⁷ L’Albania riceverà il primo stanziamento di 99,3 milioni di euro, sulla base delle riforme attuate dai Paesi Balcanici per allinearsi agli standard Ue. (“Da Ue nuovi fondi a Albania, Macedonia del Nord e Montenegro”. *Redazione ANSA*. 16 Ottobre 2025.).
²⁸ I Criteri Ambientali Minimi - CAM - sono requisiti ecologici obbligatori in Italia per gli acquisti della Pubblica Amministrazione, definiti dal Ministero dell’Ambiente, per promuovere prodotti, servizi e soluzioni progettuali a basso impatto ambientale durante il loro ciclo di vita, favorendo l’economia circolare e la sostenibilità negli appalti pubblici, dall’edilizia ai servizi.

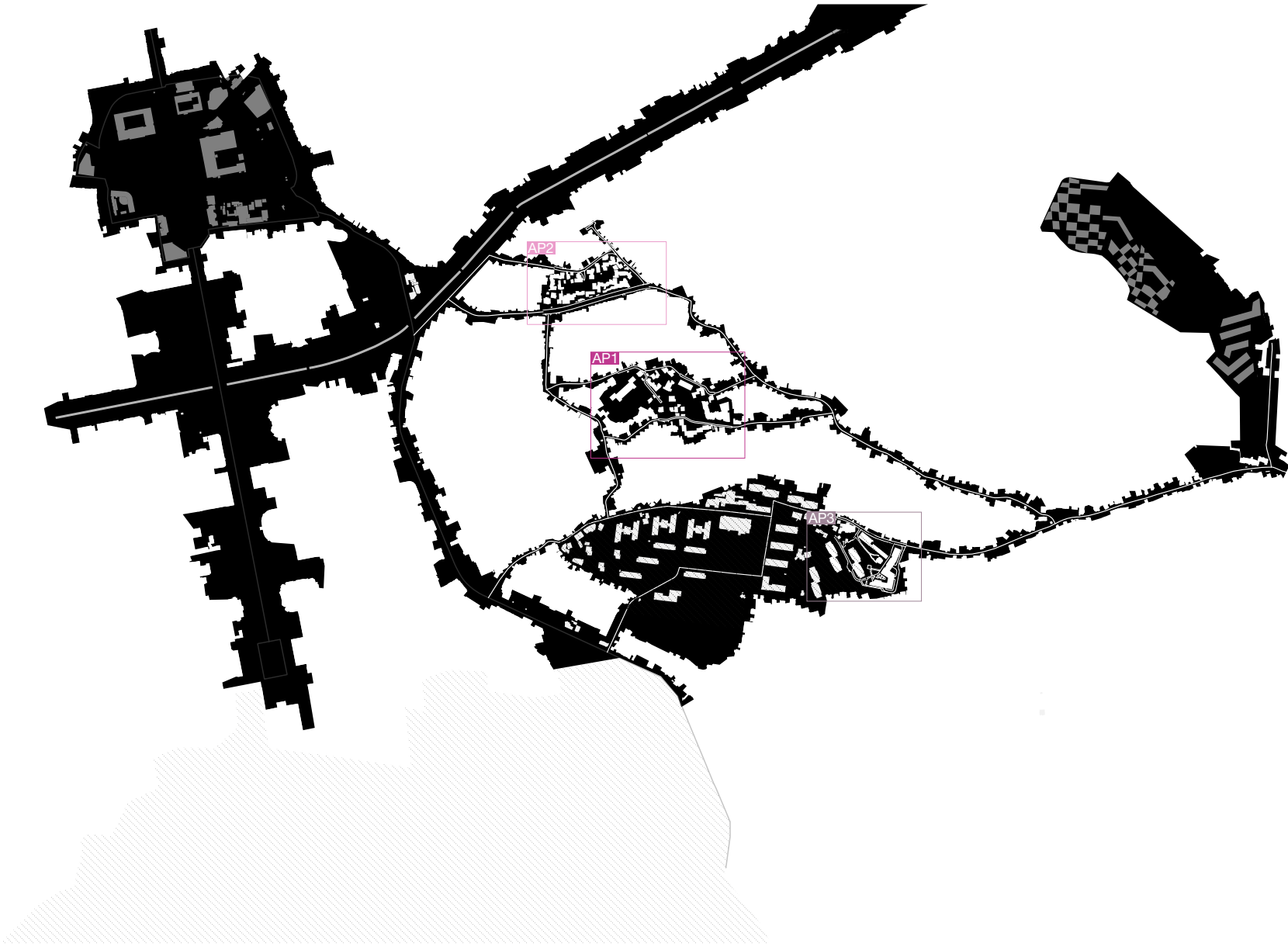
Matrice degli attivatori processuali

L'inserimento di Qyteti Studenti in un'infrastruttura di attivatori diffusa nel suo circondario la rende partecipe velata al processo di potenziamento dei flussi e delle voci interessate

dall'innesco, superando il suo ruolo di varco passivo. Il singolo attivatore processuale costituisce un momento di espressione sintetica della trama di una determinata sequenza urbana caratteristica per tipologia edilizia, disegno infrastrutturale e compattezza del tessuto. All'interno della matrice si legge una transcalarità crescente nel passaggio tra una sequenza più interna a una più periferica, accostata a una contemporanea dilatazione del tessuto, variazione tipologica e infine a un'intermittenza²⁹ spaziale distinta da una pluralità strutturale e funzionale.

La successione di attivatori processuali è inquadrata in una rete che tramite gli assi principali si riconnette al centro storico della città, alludendo ad una nuovo sistema planetario che riconosce il suo fulcro in Qyteti Studenti, una periferia che sconfina nell'epicentro.

Schema 7. Matrice spazializzata degli attivatori processuali che li riconnette al centro città, indirizzando lo sguardo verso un nuovo epicentro: la periferia. Si mostra un'immagine astratta di una porzione di città, in particolare il quadrante Sud-orientale, evidenziando la frammentazione dello spazio pubblico, esito dell'incontrollata privatizzazione del suolo. Elaborazione dell'autore (2026)



²⁹ SPAZI INTERmittenti:
“ sovrapposizioni, duplicazioni funzionali e strutturali tra comunità insediate e contesto spaziale di riferimento, dando vita ad una dinamica connessionista o neurale, la cui ridondanza – che oscilla tra addensamenti e sporadicità (da cui il nome di Spazi INTERmittenti) – genera, a sua volta, opacità, poiché acceca, spesso, la riconoscibilità degli attori, dando vita a vuoti e intermittenze, nella loro rappresentanza.”
“ permette alle persone, tra le altre cose, di ‘abitare più luoghi’” (Rossi, Maddalena. “Gli spazi INTERmedi nella città contemporanea”. *Contesti. Città, Territori, Progetti*, n. 1-2, marzo (2017): 97-98)
<https://doi.org/10.13128/contest-20372>.

Qyteti Studenti, Tirana: ricorrenze

La rilettura del palinsesto albanese, finora condotta, ha marcato le sue incognite predominanti, cercando di sbrogliarne la fitta intessitura. Tuttavia risulta troppo ambizioso nell'ottica della ricerca, affrontarle nella loro totalità, in quanto richiederebbe un grado di profondità dell'analisi estremamente meticoloso. Lo sguardo dunque è stato affinato su di una parte di questi, che meglio sono stati sperimentati in loco e che sembrano possedere una frequenza maggiore sul territorio. Dalla consapevolezza della contingenza delle situazioni che si generano nel telaio urbano, nasce l'esigenza di una lettura per *pattern dinamici* che inglobano una consistente pluralità di forze materiali e immateriali, di cui si azzarda una comprensione e interpretazione parziale. Seppur escludendo una classificazione puntuale delle consuetudini morfologiche e processuali della capitale, si propone una raccolta di casistiche isotrope, esito della frequente pratica di appropriazione indebita di spazi di risulta da demolizioni incolte, disusi funzionali, incertezze patrimoniali e frammentazione per lottizzazione abusiva e non, che alterano la disponibilità armoniosa di qualità spaziale e di servizi per il cittadino.

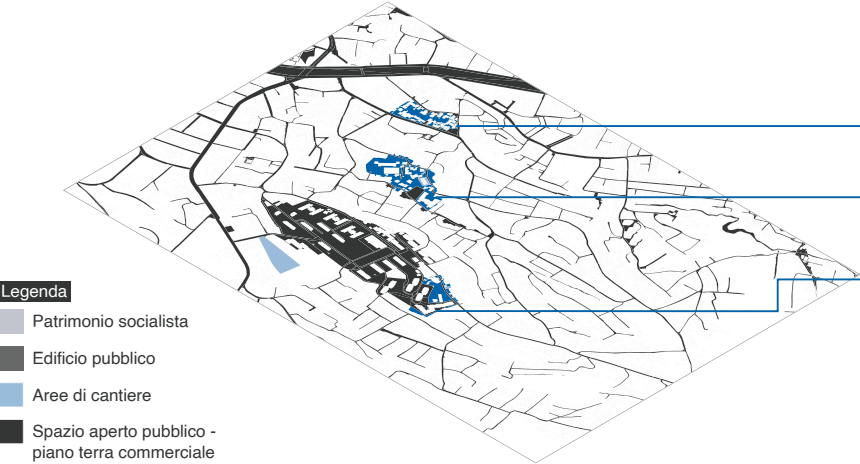
Consuetudini spazializzate

La selezione dei momenti spaziali che costituiscono gli attivatori processuali deriva, dunque, dalla sintesi di tendenze morfologiche e processuali che si reiterano, con gradi scalari differenti, in tutta la capitale: patrimonio socialista, pratiche informali e trasformazioni urbane. Ciascuna sequenza, infatti, presenta un frammento storico di epoca socialista che si manifesta attraverso la massiccia figura dei blocchi residenziali socialisti, i Lapidari, noti per l'utilizzo di cemento a vista e mattoni rossi silicati e per la loro altezza che si aggira intorno ai cinque piani. Questi frammenti di patrimonio socialista, a seguito dell'adattamento economico al sistema occidentale di cui si è fatto precedentemente cenno, esibiscono spesso una funzione commerciale al pian terreno.

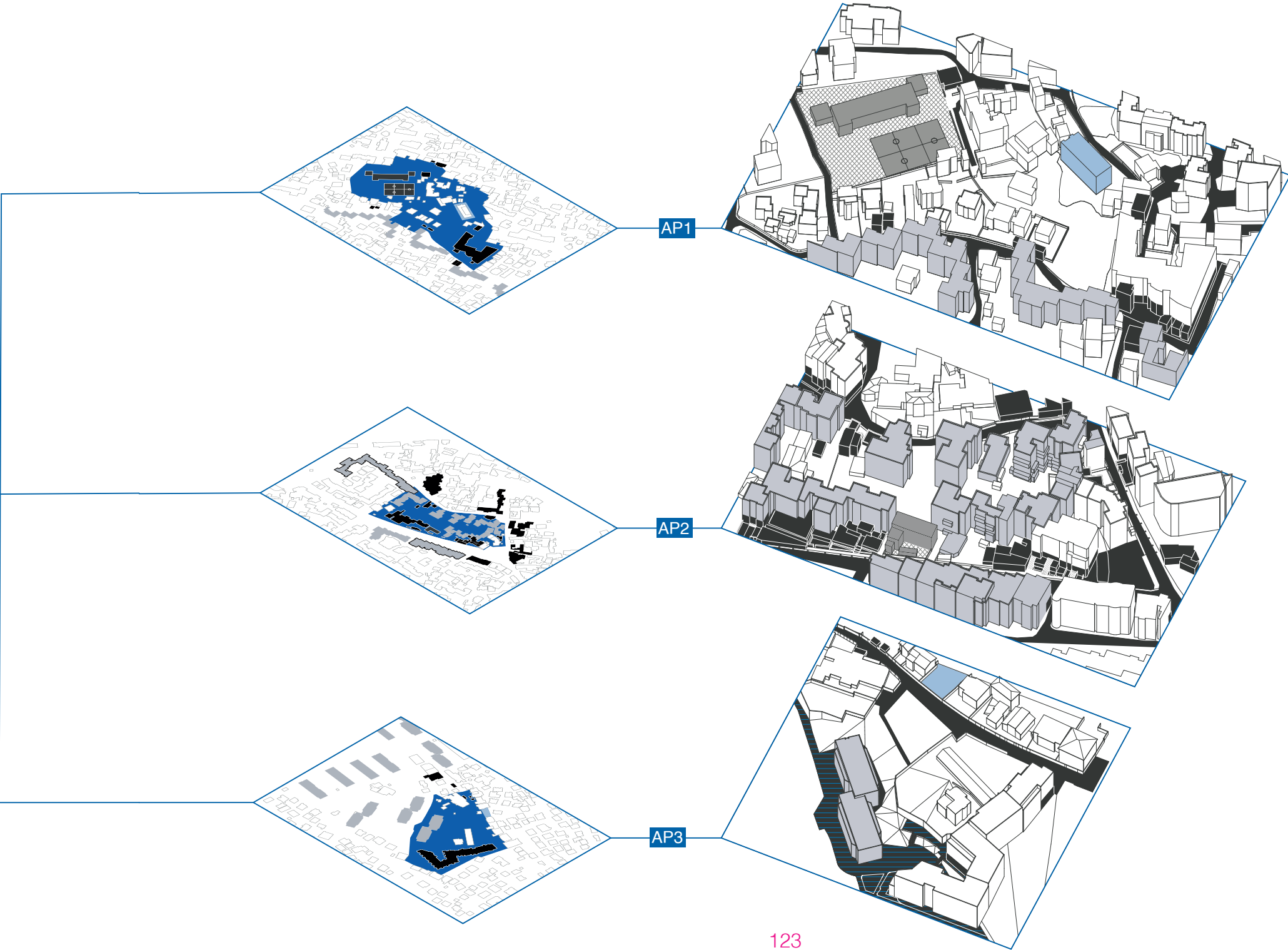
La seconda tendenza ricorrente, emerge dai vuoti urbani, la cui estensione differisce in accordo con la variazione di trama del tessuto da momento a momento, nei quali si è incastonata la consuetudine di sviluppo informale che insieme alla sottrazione tacita dello spazio apparentemente improprio, abroga la definizione stessa di soglia nel suo ruolo di spazio filtro. Infine, nell'ottica di mosaico di processi con cui si identifica la città, ciascuna sequenza è arricchita dalla segnalazione delle aree attualmente interessate da cantiere, con l'obiettivo di integrare queste trasformazioni nella progettazione.

Nel disordine urbano della capitale, come preannunciato, viene meno la qualità dell'abitare della comunità, che si evince nella scarsità di spazio pubblico aperto di cui disporre e della sua sporadicità nel tessuto che ne impedisce una diretta accessibilità.

Al fine di cogliere questo fenomeno visivamente, una macchia di colore lo ripercorre in ciascuna sequenza, delineandone l'insufficienza e suggerendone l'urgenza di intervento.



Schema 8. Diagramma esplicativo della diffusione isotropa delle tendenze selezionate nei tre attivatori processuali, secondo una logica transcalare che mira ad affinare lo sguardo sullo stato dell'arte di ciascuno di essi. Vengono messi in risalto il patrimonio socialista, trasformazioni urbane, disponibilità di spazio pubblico ed edifici commerciali, insieme all'identificazione degli edifici pubblici che servono ciascun attivatore. Elaborazione dell'autore (2026)





Mappa sinottica delle strategie e degli attori coinvolti

L'obiettivo di generare un interesse nell'investimento materiale e immateriale nelle sequenze prescelte, in modo da innescare nuovi processi economici e sociali, risulta prematuro se confinato alla comprensione morfologica della situazione; richiede pertanto una codifica delle logiche umane e dunque degli attori che le pilotano.

Ogni attivatore processuale manifesta una pluralità di attori differente che ne manovra il funzionamento. La strategia adottata, dunque, prende in esame ogni voce attoriale coinvolta e la immerge in un dialogo ordinato e semplificato, condotto dal principale responsabile e beneficiario del gioco, il soggetto, con i suoi interlocutori. Uno o più obiettivi spaziali e concettuali guidano l'intervento in ciascun attivatore, fino a plasmarne la tipologia e l'esito spaziale. La municipalità e l'amministrazione di Qyteti Studenti rivestono spesso il ruolo principale come innescatori del processo, in quanto autorità con maggiori competenze all'interno del nodo progettuale, con il fine di incrementare la consapevolezza relativa alle potenzialità che un proprio intervento può scaturire oltre che al benessere che può generare nei confronti dei suoi interlocutori.

Se gli obiettivi di tipo spaziale producono un esito per lo più favorevole al cittadino, sono quelli di tipo concettuale a stimolare maggiormente una visione più ampia di sviluppo per la città, coinvolgendo le forze immobiliari, metodologie urbane isotrope d'innescio, attenzioni economiche esterne e programmi di rottura del margine che delimita sequenze eterogenee in termini sociali e morfologiche.

L'intervento assume, a livello tipologico, una scala variabile dalla misura umana, per il singolo corpo edilizio informale e di nuova progettazione, proseguendo attraverso quella interpersonale, che riscrive il rapporto tra gli edifici, fino a quella collettiva, riprogrammando l'assestamento dei confini catastali e il contributo ecosistemico per il benessere urbano.

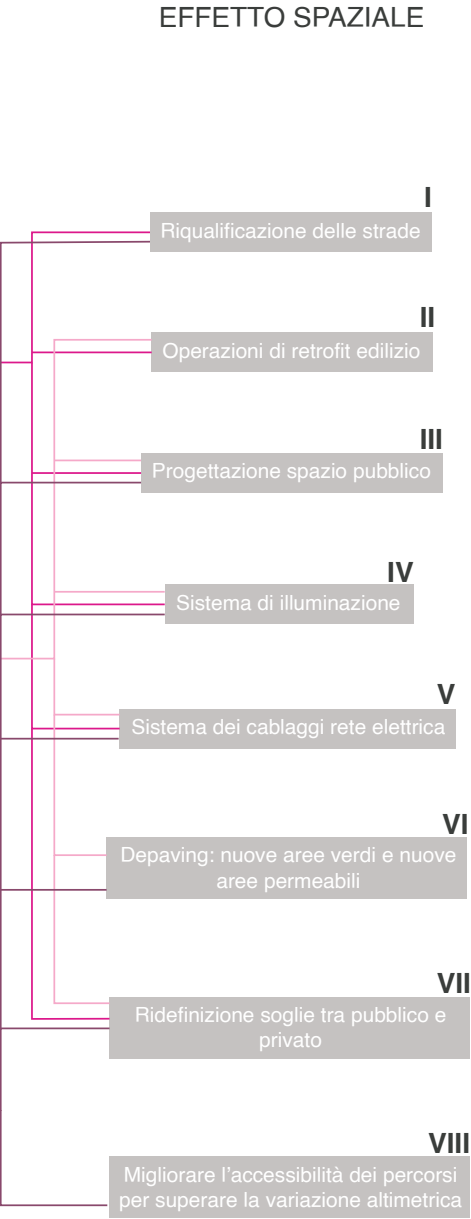
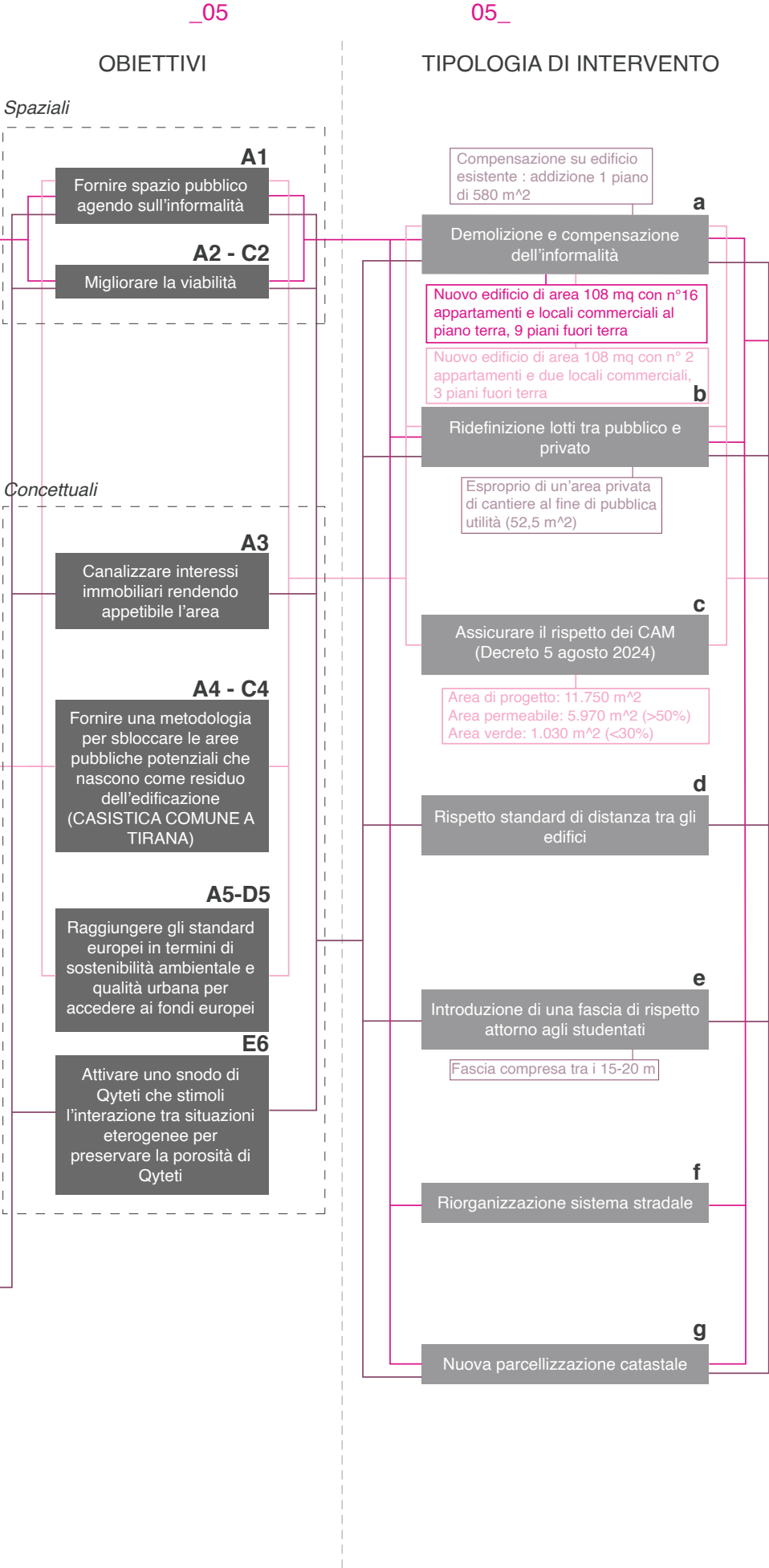
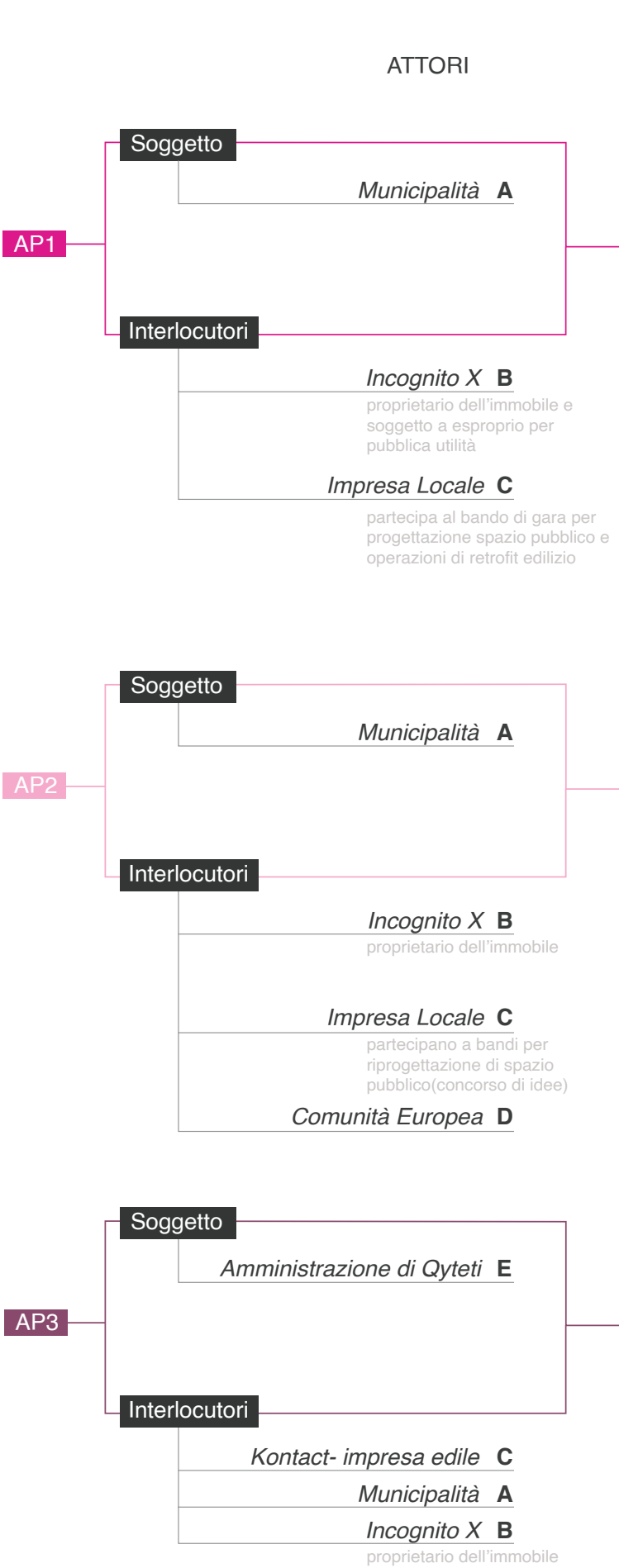
Per ciascuna tipologia si è studiato un sistema di esiti spaziali che intervengono in maniera puntuale e concreta nel tessuto, generando un effetto tangibile sulla realtà. Se gli esiti spaziali sono interscambiabili tra gli attivatori processuali, l'identità di ognuno assume una connotazione inedita. Il primo attivatore processuale custodisce una tendenza metabolica, azzerando lo scarto materico e ri-configurando la massa estirpata.

Il secondo attivatore processuale ricuce la rottura apparente, esito dell'appropriazione spontanea e sregolata, tra un sistema di blocchi socialisti e la corte che li serve, suturando la loro coesistenza.

Il terzo attivatore processuale, invece, sagoma uno spazio soglia, correggendo l'interdizione esistente tra " differenti codici di lettura semiotica dello spazio, a cui soggiacciono parti diverse dell'agire sociale", tra loro "mute"³⁰, ostacolando lo sviluppo di pratiche e significati esclusivi.

³⁰ Rossi, Maddalena. "Gli spazi INTERmedi nella città contemporanea". *Contesti. Città, Territori, Progetti*, n. 1-2, marzo (2017): 103 <https://doi.org/10.13128/contest-20372>.

ATTIVATORE PROCESSUALE



Schema 9. Diagramma riassuntivo delle strategie adottate per ciascun attivatore, che mette in relazione il conduttore principale di ogni processo con i suoi interlocutori ed esplica quali tipologie d'intervento sono state applicate al fine di soddisfare determinati obiettivi e quali esiti spaziali queste apportano. A ciascun attore, obiettivo, tipologia di intervento ed effetto spaziale è stato identificato tramite classificazione numerica o alfabetica. Elaborazione dell'autore (2026)

AP1: metabolismo

41°32'32"N 19°83'28"E



Stato dell’arte L’attivatore processuale 1 si localizza nel quartiere di Ali Demi, nel quadrante

Sud-orientale della città oltre il versante meridionale del fiume Lana. Quartiere estremamente denso a causa dei processi che hanno investito e promosso la crescita urbana della città, dove è riscontrabile un tessuto frammentato da una lottizzazione privata che ha ostacolato lo sviluppo di un impianto urbano organico e strutturato. L’eccessivo materiale edilizio non riserva superficie utile allo spazio pubblico, implementando e sottolineando lo scarso grado di porosità e permeabilità della città. Unici spazi di aggregazione e di riferimento sono il parco Lulishte Ali Demi e Qyteti Studenti, nel suo circondario. L’attivatore si contestualizza in un’area urbana a prevalente uso residenziale, con servizi quotidiani e piccole botteghe commerciali, connotata da blocchi socialisti e minori unità abitative private quali villette singole con cortili privati definiti da recinti murari, espressione massima di dinamiche spontanee guidate da interessi privati.

Il nodo identificato come attivatore processuale si presenta come un’area frammentata dalle unità abitative e dai loro recinti, da uno spazio potenziale caratterizzato da verde incolto privo di funzione e infine da un’area ospitante un cantiere, attualmente attivo, manifestazione della linea d’azione della città. Il nodo, allo stato di fatto, si pone come ostacolo ad una mobilità fluida, in quanto questa è compromessa dalla presenza di materiale edilizio informale³¹ che ha ridefinito il disegno delle particelle catastali. Il vasto areale individuato si inserisce in un contesto segnato ad Est dalla presenza di un edificio scolastico con ampi spazi aperti di pertinenza esclusiva e a Sud dalla presenza di diversi edifici residenziali di epoca socialista. Il loro sviluppo principalmente lineare, rappresenta un segno significativo nel tessuto cittadino e genera un forte confine per l’area di progetto immediatamente successiva alla strada primaria.

Il nodo oltre ad essere interessato da un cantiere in corso, di una palazzina residenziale, è soggetto a PDV³², il quale prevede ulteriori sviluppi in termini di nuove costruzioni e ridisegno dello spazio pubblico. Il PDV e il cantiere in corso prevedono una ridefinizione dei lotti ma in senso più ampio dell’intero nodo.

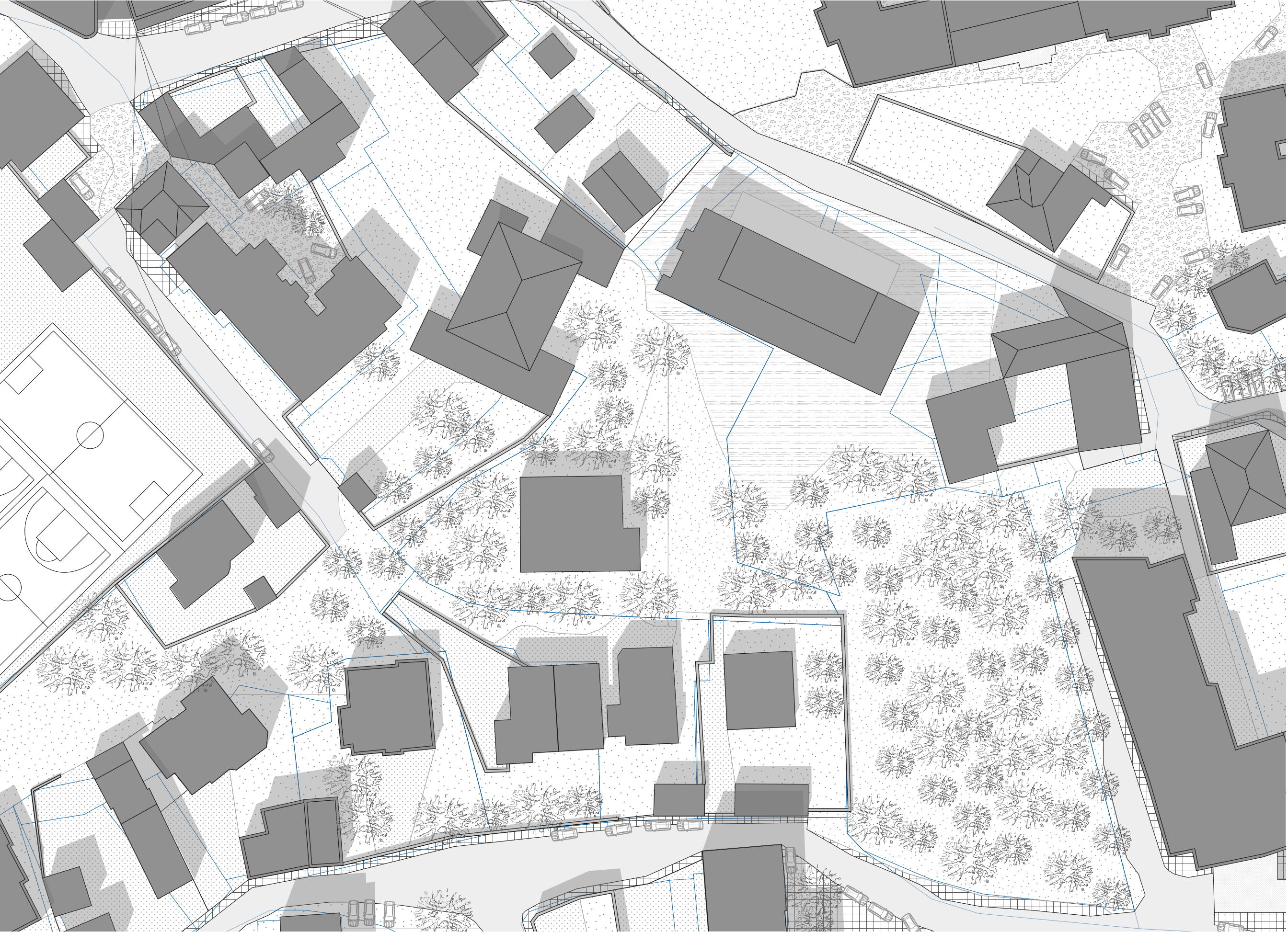
³¹ Tramite il geoportale albanese ASIG è possibile constatare che le abitazioni informali sono state sanate, come prescritto dalla legge n.9482 del 3 aprile 2006, eccezion fatta per bassi fabbricati effimeri sempre appartenenti alla stesse proprietà.

³² Piano locale dettagliato dell’unità strutturale TR/81, sottounità 1, in fase II del permesso di sviluppo approvato dal sindaco Erion Veliaj.

Legenda

- edificato
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- superficie non pavimentata con finitura in ghiaia
- marciapiede - percorso pedonale
- proprietà privata
- tettoie esistenti registrate e non registrate in catasto
- unità catastale
- cablaggi elettrici pubblici - privati
- Area sabbiosa di cantiere

N
^ SCALA 1:500



Strategia Il PDV in corso stabilisce la divisione dell'area attraverso la progettazione di un'arteria viaria con una sezione molto ampia che si riconnette con la strada secondaria, attualmente chiusa che costeggia perimetralmente l'edificio pubblico confinante con il lotto. Il risultato di questa operazione sono due subunità di morfologia differente con un implicito e generale ridisegno urbano dell'intero ambito. In termini generali, la strategia operativa del piano citato prevede una riorganizzazione del sistema stradale, soffermandosi nel definire criteri di progettazione architettonica, una nuova parcellizzazione catastale, l'elaborazione di un progetto di un nuovo complesso residenziale con relativa progettazione dello spazio circostante pubblico e di pertinenza della nuova costruzione. L'attuazione del nuovo disegno dell'impianto stradale causa necessariamente attività di demolizione di unità abitative informali presenti. L'intervento edilizio di nuova realizzazione, invece, prevede un piano terra destinato a attività commerciali e una percentuale destinata a area verde ricreativa. In termini tipologici, l'edificio si mostra come una stecca articolata e non lineare con una vasta impronta al suolo e uno sviluppo verticale di nove piani.

Il PDV esistente per questa area nodale, è stato considerato ai fini della ricerca accademica come disegno dello stato di fatto in termini di viabilità urbana e integrato all'elaborazione della strategia alternativa. In un quartiere ad alta densità quale Ali Demi, la strategia aspira ad aumentare la porosità dell'area mediante un progetto che tende alla qualità urbana sotto diversi aspetti.

Si decide di affiancare al progetto di ridisegno dell'infrastruttura stradale, del citato PDV, un intervento di riqualificazione delle strade con relativi percorsi pedonali, una complessiva riprogettazione della subunità ottenuta che comporta operazioni di demolizione e compensazione dell'informalità prossima agli edifici socialisti presenti e allo sviluppo di spazio pubblico. Quest'ultimo risulta elemento caratterizzante di questa visione operativa in quanto alla base si ha un duplice interesse: restituire spazio aperto pubblico di qualità alla comunità mirando ad aumentare il grado di porosità dell'area. La compensazione, inoltre, garantisce conformità agli standard abitativi europei, rappresentando un valore aggiunto per gli ex proprietari delle unità demolite e costruite con standard inferiori. Questa attenzione alla qualità e al valore sociale dell'intervento si traduce anche nella conservazione del patrimonio socialista che viene preservato tramite operazioni di retrofit edilizio³³. Per il nuovo sviluppo di quest'area risulta di fondamentale importanza la mediazione e comunicazione diretta con la Bashkia di Tirana, che ha il ruolo di garantire la compensazione e promuovere il beneficio della comunità. Per un cambio di destinazione d'uso e della densità dell'area sarà necessaria l'approvazione di un PDV, da parte dell'autorità locale. Demolizione e costruzione di materia diventano operazioni necessarie per sostenere l'organismo, la città. Dunque, la strategia, con i fini e obiettivi che si propone, si presenta come progetto pilota di rigenerazione urbana che trasforma aree degradate e compatte spazi a servizio della comunità.

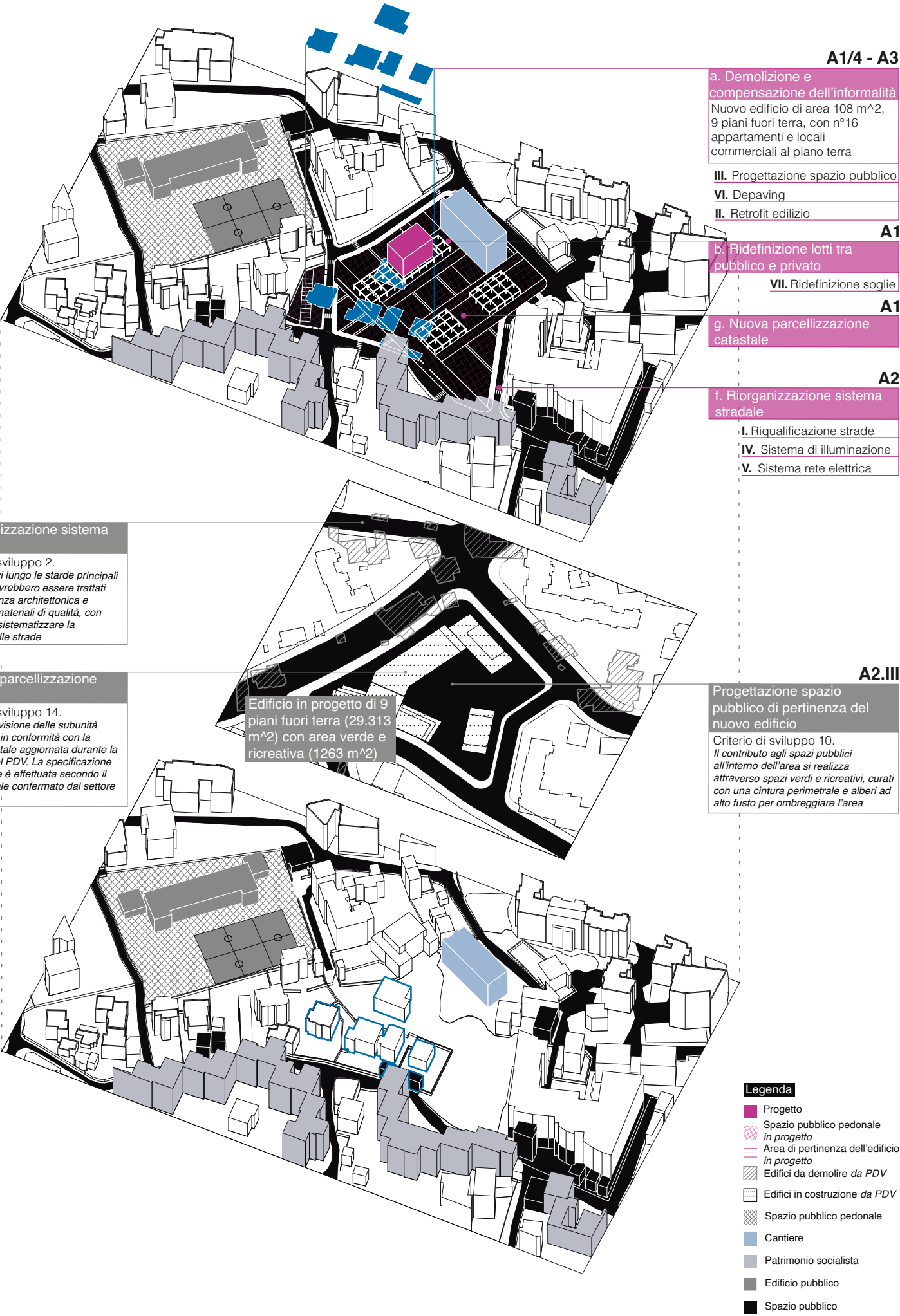
Schema 10. Il diagramma spiega in assonometria rispettivamente a partire dal basso, lo stato di fatto, l'attuale piano d'azione della Municipalità (PDV) e lo stato di progetto dell'Attivatore Processuale 1. L'obiettivo della loro lettura contemporanea è quello di includere alcune delle strategie trasformative già ipotizzate dalla Municipalità nella strategia progettuale ipotizzata per l'areale. Elaborazione dell'autore (2026)

³³ Interventi che mirano al miglioramento delle prestazioni energetiche, funzionali e ambientali del materiale edilizio. Il retrofit si configura come soluzione tempestiva per rispondere a mancanze tipologiche e tecnologiche di un'edilizia secondo standard oramai sorpassati. Gli interventi potrebbero riguardare l'involucro edilizio e l'apparato impiantistico abbattendo i consumi energetici e implementando il livello di qualità abitativa dell'unità e del quartiere.

PROGETTO

PDV

STATO DI FATTO



Stato di progetto

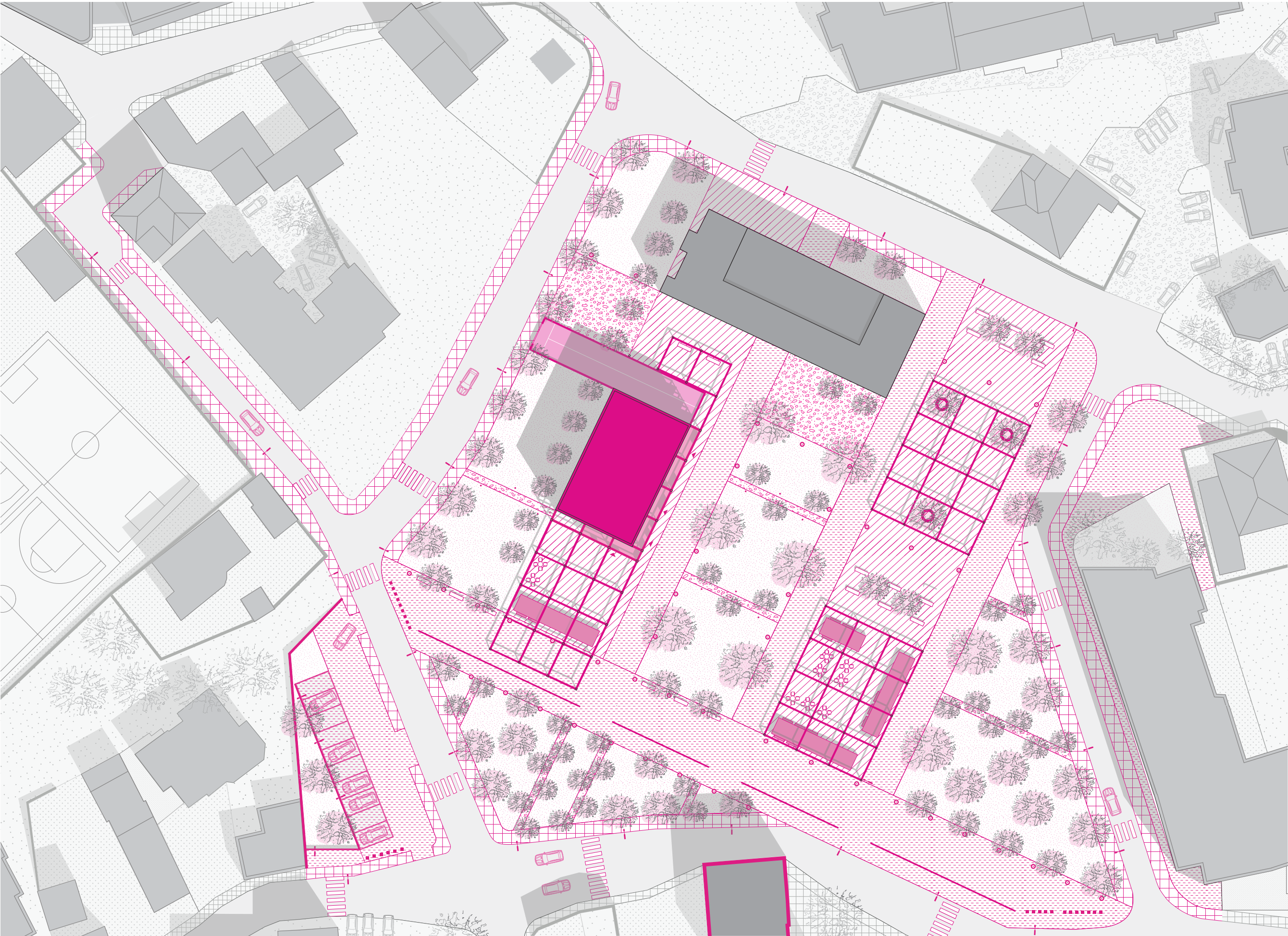
demolizione di cinque unità abitative, ovvero dell'edificato informale a Sud dell'area, prospiciente il volume socialista, e la loro compensazione tramite la nuova costruzione di uno stabile subito adiacente a quello in cantiere. Quest'ultimo prevede un'area di 108 m^2, per un totale di 16 appartamenti che compensino in parte le demolizioni avvenute e che con la compravendita di altrettante unità abitative, possano generare un profitto. L'intervento di nuova progettazione e la riqualificazione del patrimonio esistente ridefiniscono la percezione di questa parte del tessuto cittadino. L'edificio residenziale è un volume di 9 piani fuori terra con una ridotta impronta a terra. Il piano terra è interamente destinato ad attività commerciali che vanno a ridefinire il rapporto tra il volume stesso e lo spazio pubblico circostante restituito alla comunità. Il portico, ottenuto da sottrazioni volumetriche al piano terra funge da soglia, rivoluzionando la percezione delle stesse e garantendo la corretta gradualità che suggerisce il cambiamento di funzioni non riscontrabile nella città dove si assiste ad un segno netto tra il pubblico e il privato. Intenzione progettuale è stata quella di porsi in dialogo con l'edificio nuovo adiacente e di realizzare uno stabile con una linea di costruzione arretrata rispetto al filo stradale, con l'obiettivo di sopprimere quella percezione di spazio pubblico *per pochi* e opacizzato dall'edificato circostante come riscontrato nel corso della lettura della città durante l'attività sul campo. Inoltre, con riferimento a quanto detto non sono stati inseriti elementi tipologici e di arredo urbano che andassero ad interferire con il senso di comunità promuovendo un confine netto e appartenente *ad un qualcuno*. Il punto di arrivo progettuale è demolire quella costante sensazione di sentirsi al confine di uno spazio. L'intera area dell'ambito, ottenuta in parte dalla soppressione degli edifici informali, si evolve in un ampio spazio pubblico attrezzato. Questo viene inteso come una successione di tessere che si innestano sull'ampio viale, destinato ad una mobilità ciclo - pedonale, con differenti funzioni. La visione progettuale si origina a partire dall'edificio residenziale in cantiere che fornisce un ritmo generatore di una maglia entro cui si inseriscono tessere e percorsi. Si prevedono tessere verdi, concepite come parchi lineari, spazi verdi con beneficio comunitario che ostacolino il consumo di suolo, che si alternano a tessere funzionali, intese come spazi con destinazioni d'uso flessibili. Queste diventano piastre ospitanti piccole attività commerciali e ristorative, spazi flessibili per eventi al fine di coinvolgere associazioni cittadine e rafforzare il beneficio sociale dell'intervento, attrezzature specifiche quali playground o aree per attività sportive all'aperto.

La tessera con specifica destinazione d'uso è caratterizzata da strutture a telaio, richiamando l'elemento strutturale leggero della facciata della nuova costruzione, che fungono da dispositivi organizzanti lo spazio e come sistemi generanti spazi di aggregazione ombreggiati. Questi vengono progettati con l'obiettivo di attivare flussi in tutta l'area interessata. Particolare attenzione si è posta al tema dell'accessibilità fisica e visiva, discostandosi dalla natura ostacolante originale del nodo, per la quale si è prevista una riqualificazione del sistema di camminamenti pedonali affinché le piazze pubbliche e le aree verdi siano fruibili su ogni fronte. Le entità verdi sono state distinte in fase progettuale con due finalità, sul fronte della strada principale e lungo i due nuovi tracciati veicolari, ripresi da PDV, si ipotizzano areali di verde fitto che fungano da filtro visivo e acustico rispetto all'intenso movimento della città. All'interno, le tessere verdi diventano stanze naturali la cui struttura vegetale è disposta linearmente e perimetralmente ad accompagnare il flusso longitudinale, segnalando allo stesso tempo i percorsi trasversali. Rispetto alle zone filtro queste si pongono come spazi di sosta tra le tessere funzionali. Soddisfando la carenza di spazio pubblico e verde di qualità a Tirana, l'attivatore si pone come catalizzatore sociale.

Legenda

- intervento progettuale
- edificato
- marciapiede - percorso pedonale
- pavimentazione permeabile
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- pavimentazione permeabile
- pavimentazione permeabile
- intervento di miglioramento prestazionale dell'esistente - patrimonio socialista
- sistemi di controllo dell'accesso veicolare
- proprietà privata
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- tettoie esistenti registrate e non registrate in catasto

N
^ SCALA 1:500



Affinamento dello sguardo

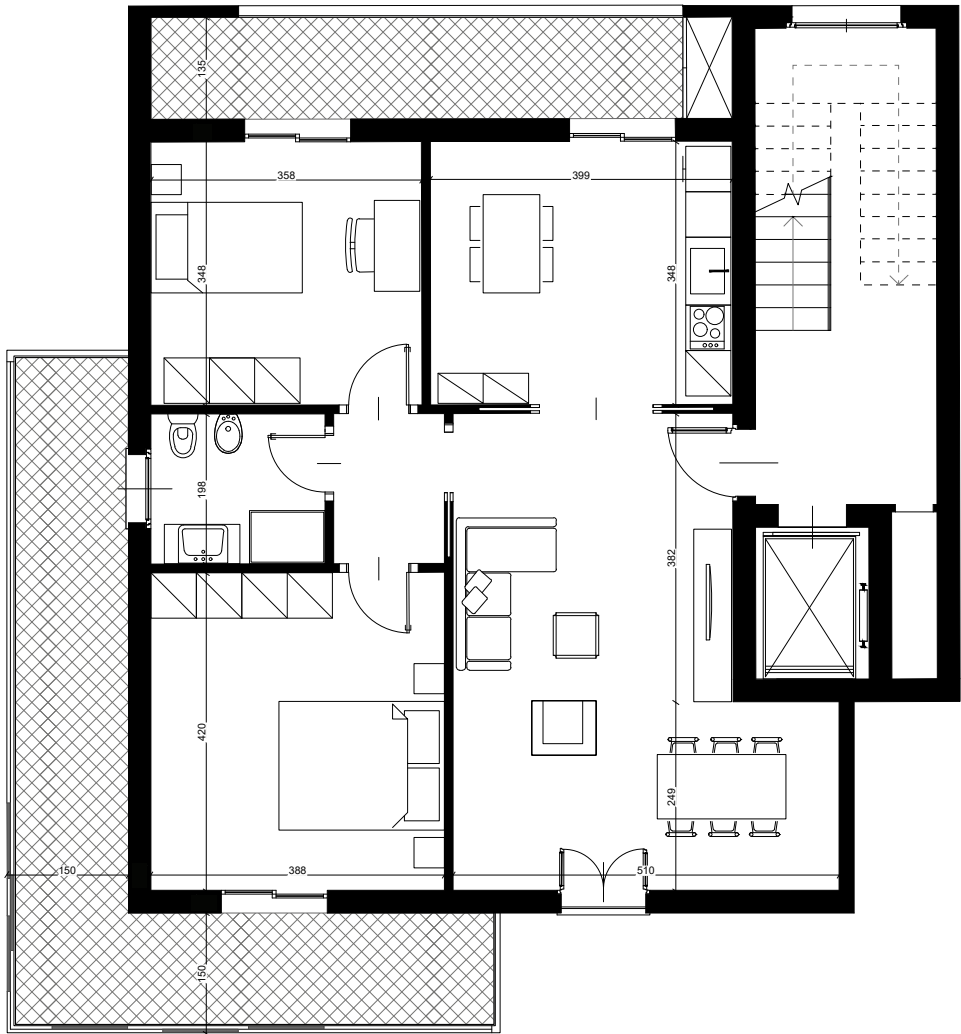
Il nuovo manufatto, previsto da strategia, ospita due trilocali per piano considerando la composizione media delle famiglie albanesi³⁴. Ogni appartamento, di superficie abitabile pari a 80 m², presenta una distribuzione interna funzionale con zona giorno e notte distinte. La zona giorno è composta da soggiorno, cucina separata abitabile, due camere da letto e un bagno. L'unità dispone di tre arie con pertinenze esterne su almeno due lati dello stabile. Intenzione progettuale è stata quella di non fornire una distribuzione interna rigida e articolata in funzione del dispositivo spaziale quale il corridoio, con la volontà di allontanarsi dagli schemi distributivi restrittivi tipici del periodo socialista. Gli spazi esterni privati assumono valore indipendente e non sono più trattati come esiti di addizioni³⁵ in facciata di carattere privato, né come la sola strategia per compensare l'insufficiente metratura disponibile interna e ottimizzare le condizioni abitative interne.

Il nuovo manufatto, previsto da strategia, ospita due trilocali per piano considerando la composizione media delle famiglie albanesi³⁴. Ogni appartamento, di superficie abitabile pari a 80 m², presenta una distribuzione interna funzionale con zona giorno e notte distinte. La zona giorno è composta da soggiorno, cucina separata abitabile, due camere da letto e un bagno. L'unità dispone di tre arie con pertinenze esterne su almeno due lati dello stabile. Intenzione progettuale è stata quella di non fornire una distribuzione interna rigida e articolata in funzione del dispositivo spaziale quale il corridoio, con la volontà di allontanarsi dagli schemi distributivi restrittivi tipici del periodo socialista. Gli spazi esterni privati assumono valore indipendente e non sono più trattati come esiti di addizioni³⁵ in facciata di carattere privato, né come la sola strategia per compensare l'insufficiente metratura disponibile interna e ottimizzare le condizioni abitative interne.

La struttura metallica applicata sul fronte dell'edificio, adiacente alla piazza pubblica, si pone come reinterpretazione attuale del fenomeno della Shtesa, un elemento leggero e trasparente, non opaco, che non modifica la morfologia dello spazio e non genera spazi di riserva privi di potenzialità. Il piano terra diventa elemento di transizione tra il pubblico e il privato e spazio filtro piacevole di aggregazione. Con l'obiettivo di soddisfare le principali esigenze dei residenti, in aggiunta ad un'area pubblica da destinarsi a parcheggio autorizzato ad Ovest del nodo progettuale, si prevede un piano interrato di parcheggi esclusivamente ad uso privato al quale si accede tramite rampa, confinante con la nuova strada realizzata da criteri di sviluppo del PDV.

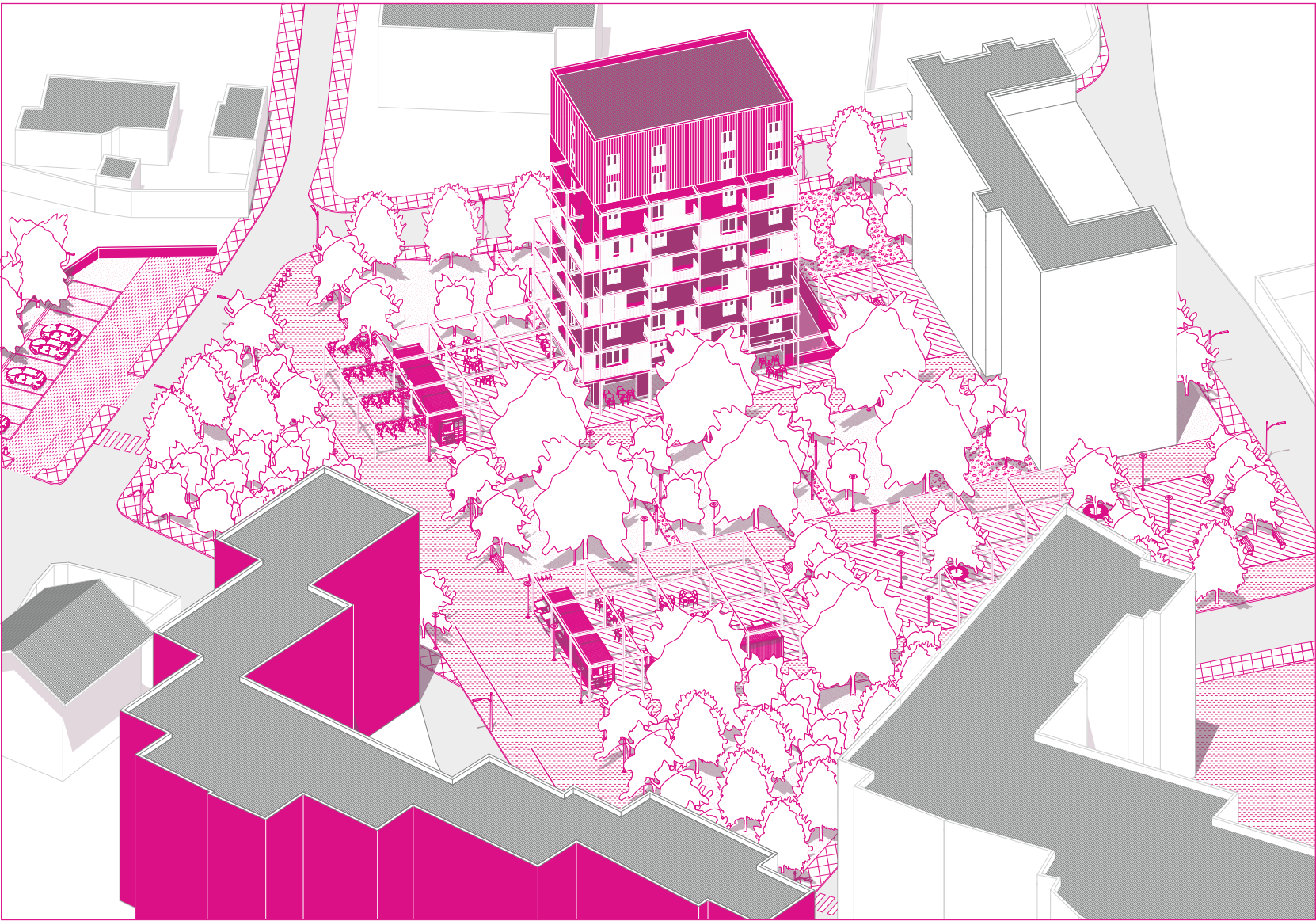
³⁴ Secondo l'Istituto Nazionale di Statistica Albanese, la famiglia albanese media si compone di tre persone.
³⁵ Le addizioni o modifiche informali edilizie a edifici residenziali, in albanese Shtesa, rappresentano il simbolo di rivendicazione individuale del cittadino dopo anni sotto il governo dittatoriale traducendosi in ampliamenti per aumentare la superficie disponibile interna e dunque il comfort abitativo.

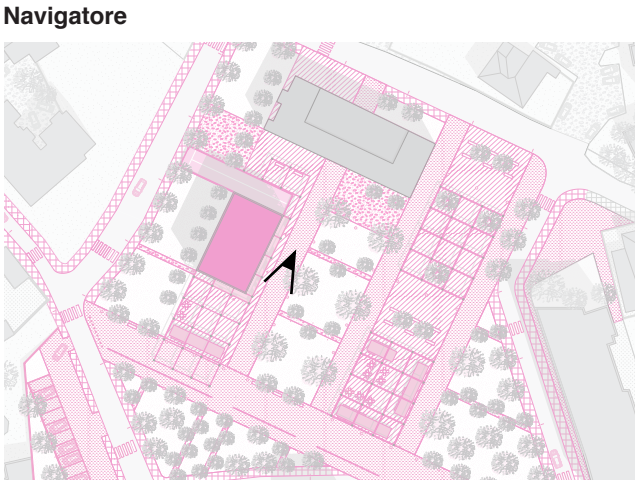
Schema 11. Planimetria piano tipo dell'edificio.



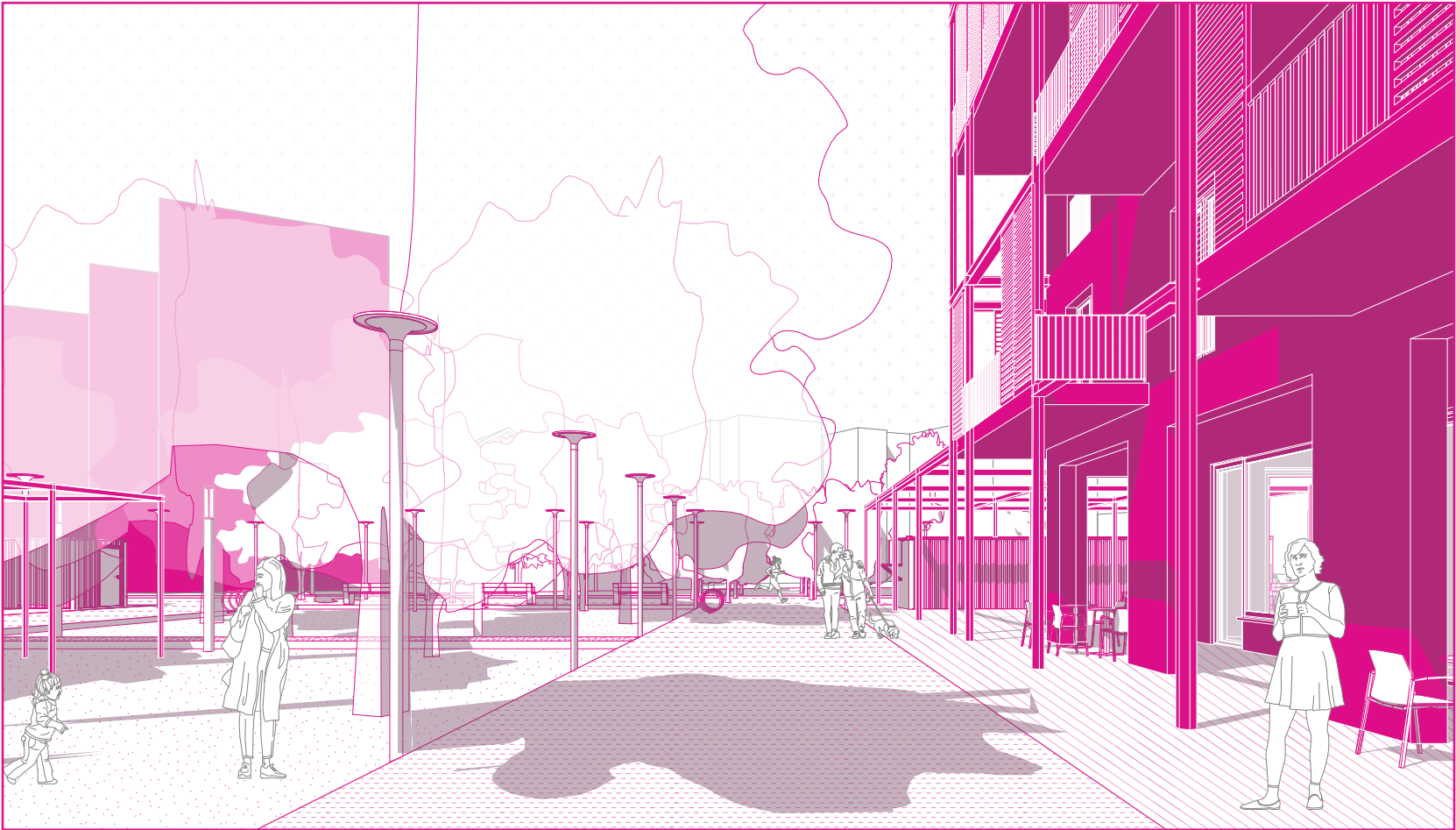
SCALA 1:100

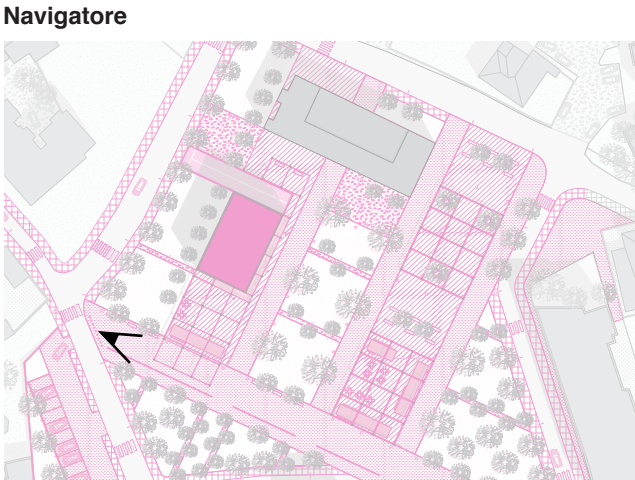
Vista 1. Vista generale



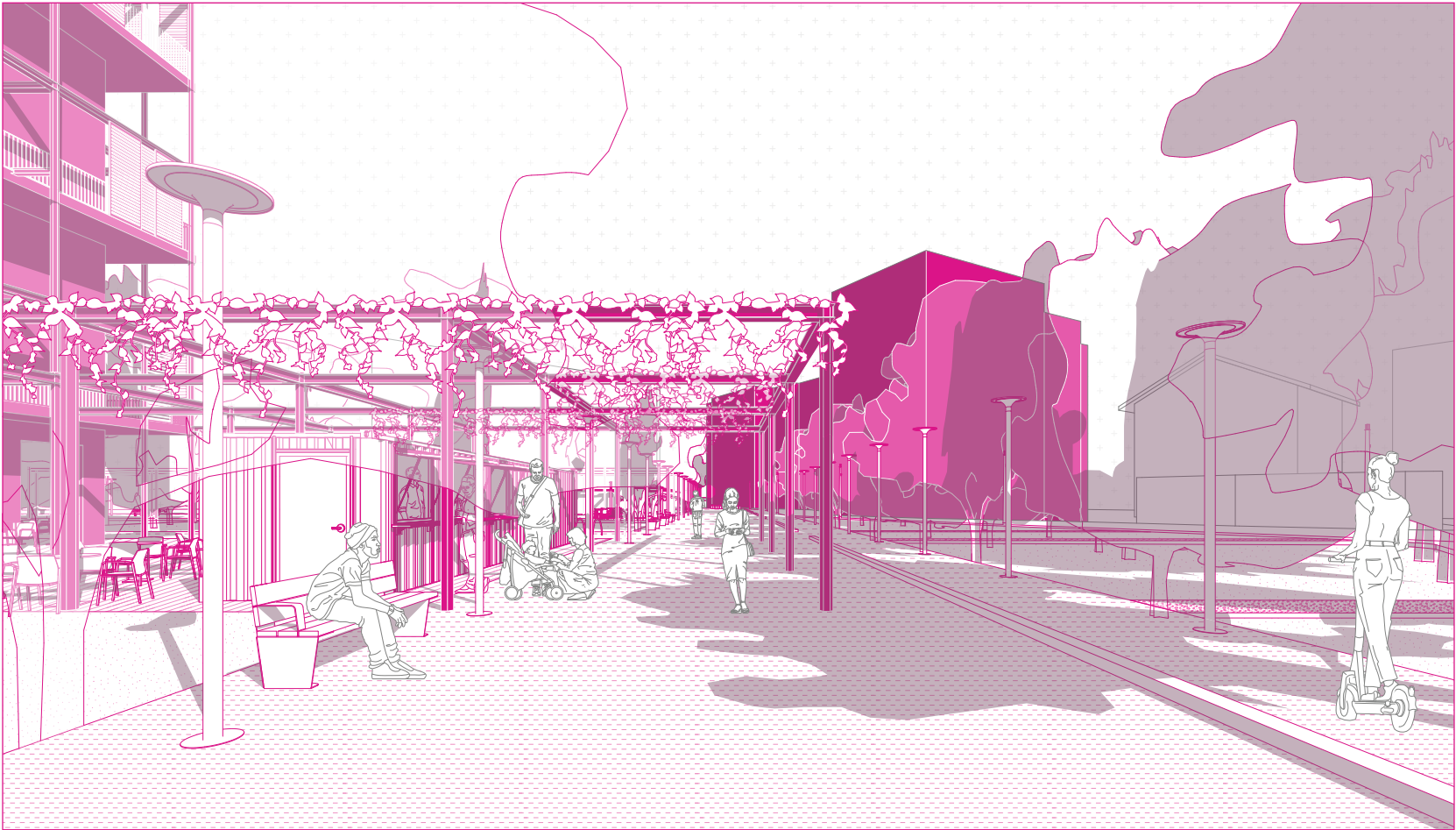


Vista 2 Vista soggettiva





Vista 3. Vista soggettiva



AP2: sutura

41°32'63"N 19°83'00"E



Stato dell’arte

Il secondo attivatore collocato a Nord del quartiere Ali Demi, lungo Rruga Luarasi,

identifica una situazione frequente a Tirana. Si presenta come uno spazio di risulta definito da edifici socialisti che articolandosi linearmente e susseguendosi compattamente come una catena generano una corte. Il fronte compatto ottenuto appare interrotto solo in corrispondenza di piccoli vicoli, non completamente accessibili visivamente dalla strada, costituenti le uniche vie di accesso allo spazio interno. Questi spazi ottenuti, difficilmente definibili pubblici o privati, si dimostrano vissuti da molteplici attori. La complessità nel definire la natura di questi diventa un fenomeno riscontrabile in tutta Tirana, data l’abbondante ricchezza di patrimonio edilizio socialista. Le corti sovente non sono unicamente spazi di pertinenza dei residenti di questi edifici ma vengono vissuti dalla collettività se la loro funzione ospitante lo permette. Considerando la loro definizione spontanea come esito di un processo, non vengono pensati con una destinazione d’uso specifica e adeguata alla loro configurazione spaziale, bensì come spazi definiti da una funzione che si autogenera nel tempo. Inoltre, morfologicamente l’area, nella sua totalità, risulta connotata dal fenomeno della Shtesa sviluppatasi tramite addizioni volumetriche. Generalmente, questi spazi sono attrezzati come parcheggi previsti o informali riadattati dalla collettività, motivata dalla carenza degli stessi. L’insufficienza di questi induce il cittadino ad approfittare di ogni spazio residuale a disposizione per sostare temporaneamente il proprio veicolo. Occasionalmente, si tende a concepirli come spazi di aggregazione o spazi pubblici dotati di attrezzature specifiche per la comunità. Contrariamente, in risposta alle reali e attuali esigenze della popolazione, sarebbe opportuno abbandonare la tendenza abituale a trattare la città come “una fiera o un mercato e non come un luogo di residenza del popolo”³⁶, questa potrebbe rivelarsi un’opportunità per contrastare l’indisponibilità di spazio pubblico di qualità e fruibile di cui la capitale soffre. Si tratta dunque di spazi cupi, informali e degradati definiti dalle intenzioni di chi li occupa temporaneamente. In linea di massima sono scarsamente accessibili all’uso pubblico esterno, eccezion fatta per gli abitanti che lo vivono. In aggiunta, nell’area emerge un ulteriore casistica comune a Tirana. Si tratta di un’area residuale, ad Est dell’attivatore individuato, derivata dalla demolizione di un edificio che prospetta sulla strada principale. Attualmente, come regolarmente si verifica, è impiegato come parcheggio non autorizzato.

³⁶ Çibuku, Vukaj. “L’eccezione è diventata la norma, le torri dell’ex isolato infrangono i criteri del Piano Urbanistico”. *Citizens*. 19 Dicembre 2024.

Legenda

- edificato
- proprietà privata
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- tettoie esistenti registrate e non registrate in catasto
- pavimentazione pubblica
- marciapiede - percorso pedonale
- superficie non pavimentata in terra battuta
- unità catastale
- cablaggi elettrici pubblici - privati



N
^ SCALA 1:500

Strategia L'attivatore processuale 2 è anch'esso al centro dell'attenzione dell'amministrazione locale in quanto soggetto a redazione di piano dettagliato locale. Questo strumento d'indirizzo programma una ridefinizione dell'assetto stradale appropriandosi della corte che serve i blocchi socialisti e la progettazione di uno spazio pubblico, di dimensioni contenute, di pertinenza del patrimonio. Il previsto sistema stradale vede la realizzazione di un tracciato che nel primo tratto si sviluppa come asso unico, nascente dalla strada principale che a Nord definisce il lotto, per diramarsi successivamente in due direttrici senza continuità. L'accesso veicolare alla corte è assicurato inoltre dalla realizzazione di un ulteriore ramo viario lineare che si origina da Rruga Luarasi a Sud. Da PDV il completamento di questo intervento richiede operazioni di demolizione di alcune unità abitative limitrofe. Per quanto riguarda l'interno corte, sono previsti nuovi frammenti di spazio pubblico aperto senza continuità tra loro e disposti tra i diversi edifici confinanti.

La strategia suggerita in fase di progetto, discostandosi dall'attuale PDV, si propone di considerare l'area nella sua totalità e come unica unità prevedendo un intervento coerente e fluido nei diversi spazi che la costituiscono. La corte viene ipotizzata come un doppio sistema di spazio aperto fruibile dalla collettività, in particolare una piastra che si innesta tra i diversi edifici che la circondano caratterizzandone i fronti. La piastra viene intesa come un vasto spazio pubblico attrezzato che funge da sutura tra *il fuori e il dentro* e tra gli spazi della corte stessa e il patrimonio. Parte di questa viene destinata, ad Ovest, a parcheggio pubblico per l'area individuata, mirando a soddisfare il crescente fabbisogno pubblico. Particolare attenzione è stata attribuita alla definizione delle soglie presupponendo una riprogrammazione dei flussi, veicolari e pedonali, con conseguente determinazione degli accessi. La strategia prevede di apportare modifiche della viabilità comportando la demolizione di materiale informale con conseguente compensazione, mediante la costruzione di un nuovo edificio, di tre piani fuori terra, prossimo all'ingresso dell'area della corte destinata alla sosta veicolare.

Nell'attivatore selezionato, in particolare, assumono un ruolo rilevante i blocchi socialisti che, oltre a definire in termini spaziali l'areale al quale si rivolge l'intervento, rappresentano un forte segno identitario per la comunità nel tessuto urbano. Dunque, attraverso la strategia si tende alla conservazione del patrimonio socialista per il quale si prevedono operazioni di retrofit con il fine ultimo di offrire qualità urbana e abitativa.

Schema 12. Il diagramma spiega in assonometria rispettivamente a partire dal basso, lo stato di fatto, l'attuale piano d'azione della municipalità (PDV) e lo stato di progetto dell'Attivatore Processuale 2. L'obiettivo della loro lettura contemporanea è quello di includere alcune delle strategie trasformative già ipotizzate dalla municipalità nella strategia progettuale pensata per l'areale. Elaborazione dell'autore (2026)

PROGETTO

PDV

STATO DI FATTO

A2

f. Riorganizzazione sistema stradale
Oltre al ridisegno dei marciapiedi e del sistema stradale assicurando la doppia carreggiata da 3.5 m su strada urbana secondaria, si introducono nuovi assi di strada locale, di 9 m di ampiezza, con doppia carreggiata, per assicurare l'accesso veicolare alla corte

A1/4 - A3

a. Demolizione e compensazione dell'informalità
Nuovo edificio di area 108 mq con n° 2 appartamenti e due locali commerciali, 3 piani fuori terra

III. Progettazione spazio pubblico

A5-D5

c. Assicurare il rispetto del CAM - Decreto 5/8/2024

Area di progetto: 11.750 m²
Area permeabile: 5.970 m² (>50%)
Area verde: 1.030 m² (<30%)

- III. Depaving
- IV. Sistema di illuminazione
- V. Sistema rete elettrica
- VII. Ridefinizione soglie
- II. Retrofit edificio

A2.III

Progettazione spazio pubblico di pertinenza degli edifici a corte

Nuovi frammenti di spazio aperto sono distribuiti all'interno della corte e negli isolati adiacenti

Legenda

- Progetto
- Spazio pubblico pedonale *in progetto*
- Area di pertinenza dell'edificio *in progetto*
- Edifici da demolire *da PDV*
- Edifici in costruzione *da PDV*
- Spazio pubblico pedonale
- Cantiere
- Patrimonio socialista
- Edificio pubblico
- Spazio pubblico

Stato di progetto

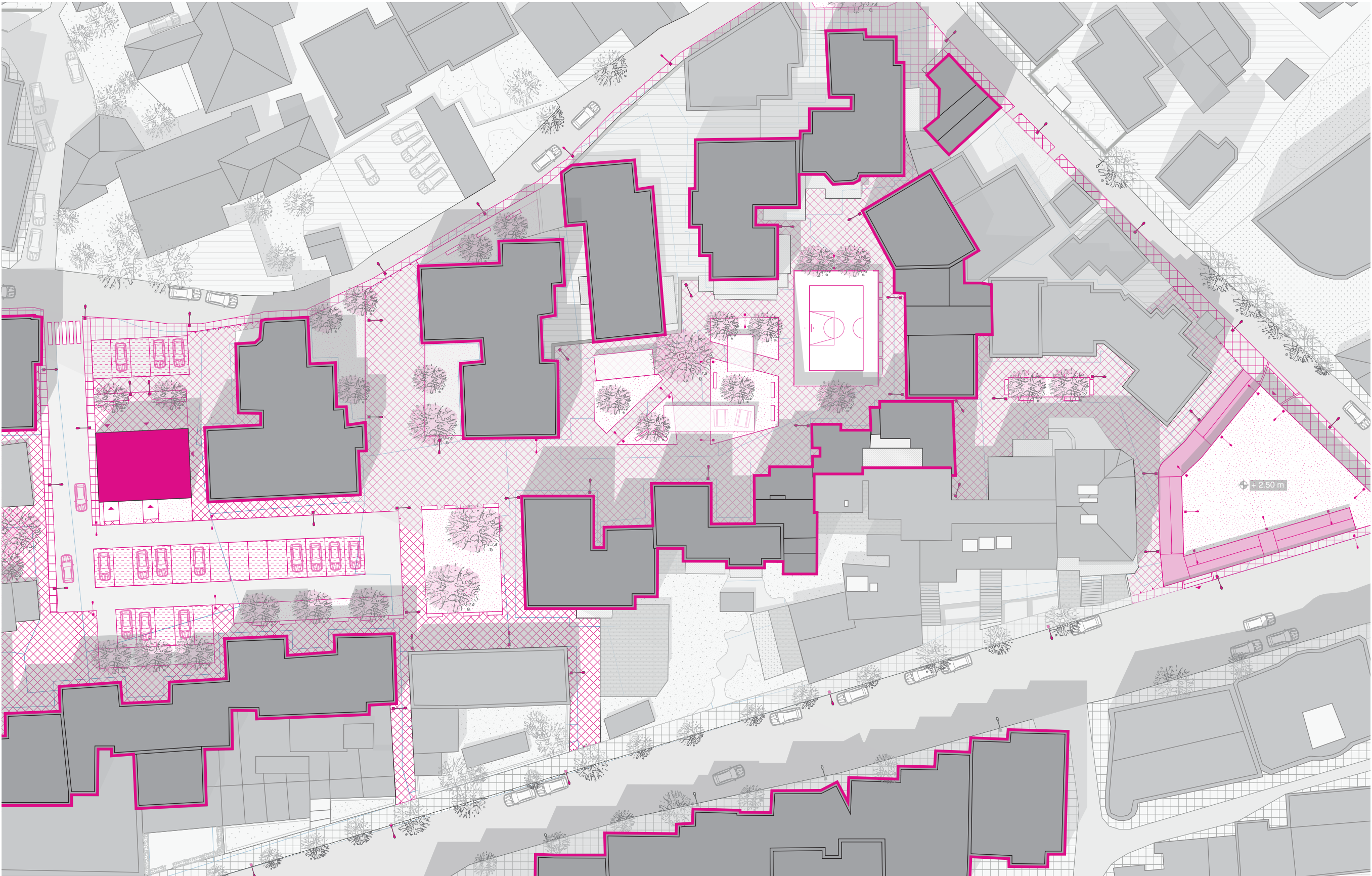
di un PDV da parte della municipalità. La nuova corte sarà una risorsa abilitante lo sviluppo del quartiere, il concepimento della corte come piastra attrezzata a uso esclusivamente pedonale ha la finalità di rendere l'area un luogo di aggregazione di riferimento per i cittadini. Si prevede un intervento di ripristino di suolo permeabile con vegetazione e pavimentazioni drenanti procedendo con la rimozione di pavimentazioni artificiali. Questo tipo di operazione, il *depaving*, rappresenta una soluzione alternativa per contrastare l'elevato consumo di suolo, caratterizzante la capitale, e la derivante "erosione dello spazio pubblico e delle superfici libere"³⁷. La progettazione dell'arredo urbano e di zone ombreggiate dove essere accolti e poter sostare rendono l'area, inizialmente poco fruibile, un riferimento nel quartiere di Ali Demi promuovendo socialità tra diversi target di utenza. Nella zona esclusivamente pedonale è stato previsto anche un piccolo campo da basket, che rappresenta un punto ricreativo attivo per assicurare vitalità e sicurezza alla *piastra*. Per accentuare la destinazione di quest'area ad esclusivo traffico pedonale e ostacolarne un uso improprio e spontaneo da parte degli utenti, si è intervenuti sui diversi accessi alla corte che interrompono la *catena* socialista, adoperando dispositivi stradali. Dunque, si è posta particolare attenzione alle soglie anche in termini di sistema di suolo, attraverso una diversificazione delle pavimentazioni, al fine di suggerire una gradualità di passaggio tra *il dentro* e *il fuori* ed escludere la percezione di spazio riservato a

In relazione alla linea d'azione della strategia avanzata, per l'area sarà necessaria l'approvazione

La visione strategica promossa, attraverso i diversi interventi spaziali sopra citati, si pone come fine progettuale il raggiungimento degli standard europei in termini di sostenibilità ambientale e qualità urbana per accedere ai fondi europei da canalizzare per innescare ulteriori processi. L'edificato informale presente, monopiano, soggetto a demolizione viene compensato con la costruzione di un nuovo edificio con il piano terra destinato a piccole attività commerciali, attivanti il fronte principalmente residenziale, e i successivi due piani con due unità abitative. L'area ad Est dell'attivatore, lungo la strada principale, attualmente adibita a parcheggio, mantiene la sua destinazione d'uso prevedendo la realizzazione di un nuovo dispositivo spaziale. Quest'ultimo consiste nella progettazione di una struttura prefabbricata con duplice funzione, in quanto al piano terra permette di avere ulteriori parcheggi coperti mentre al piano rialzato diventa fruibile come una piazza verde accessibile attraverso un sistema di rampe. Lo spazio residuale diventa così elemento di sutura, figurativa nella comunità e materica tra i *blocchi* e la corte dando luogo ad unico organismo

Legenda

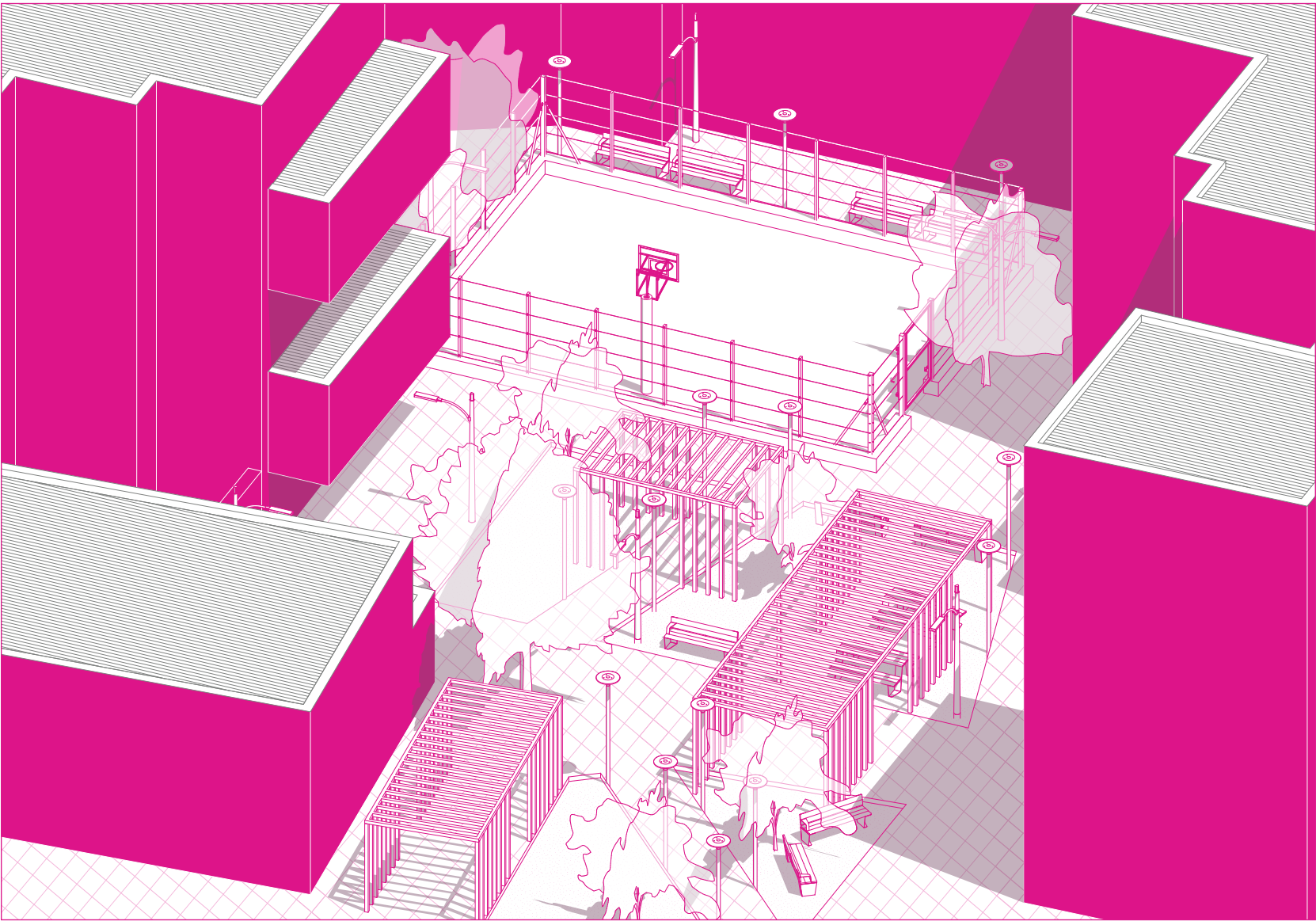
- intervento progettuale
- edificato
- pavimentazione permeabile
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- pavimentazione permeabile
- marciapiede - percorso pedonale
- intervento di miglioramento prestazionale dell'esistente - patrimonio socialista
- sistemi di controllo dell'accesso veicolare
- rampe di accesso allo spazio pubblico sopra elevato
- proprietà privata
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- tettoie esistenti registrate e non registrate in catasto
- pavimentazione pubblica
- marciapiede - percorso pedonale
- unità catastale



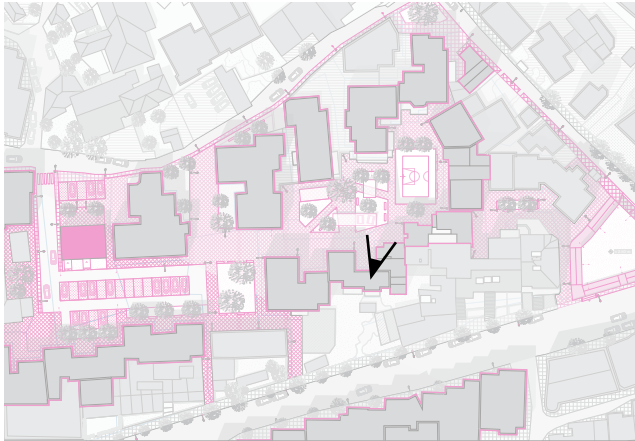
³⁷ Della Scala, Valerio. "Ritratti di città. Tirana, bolle e criticità oltre lo storytelling". // *giornale dell'architettura*. 30 Luglio 2025.

Affinamento dello sguardo

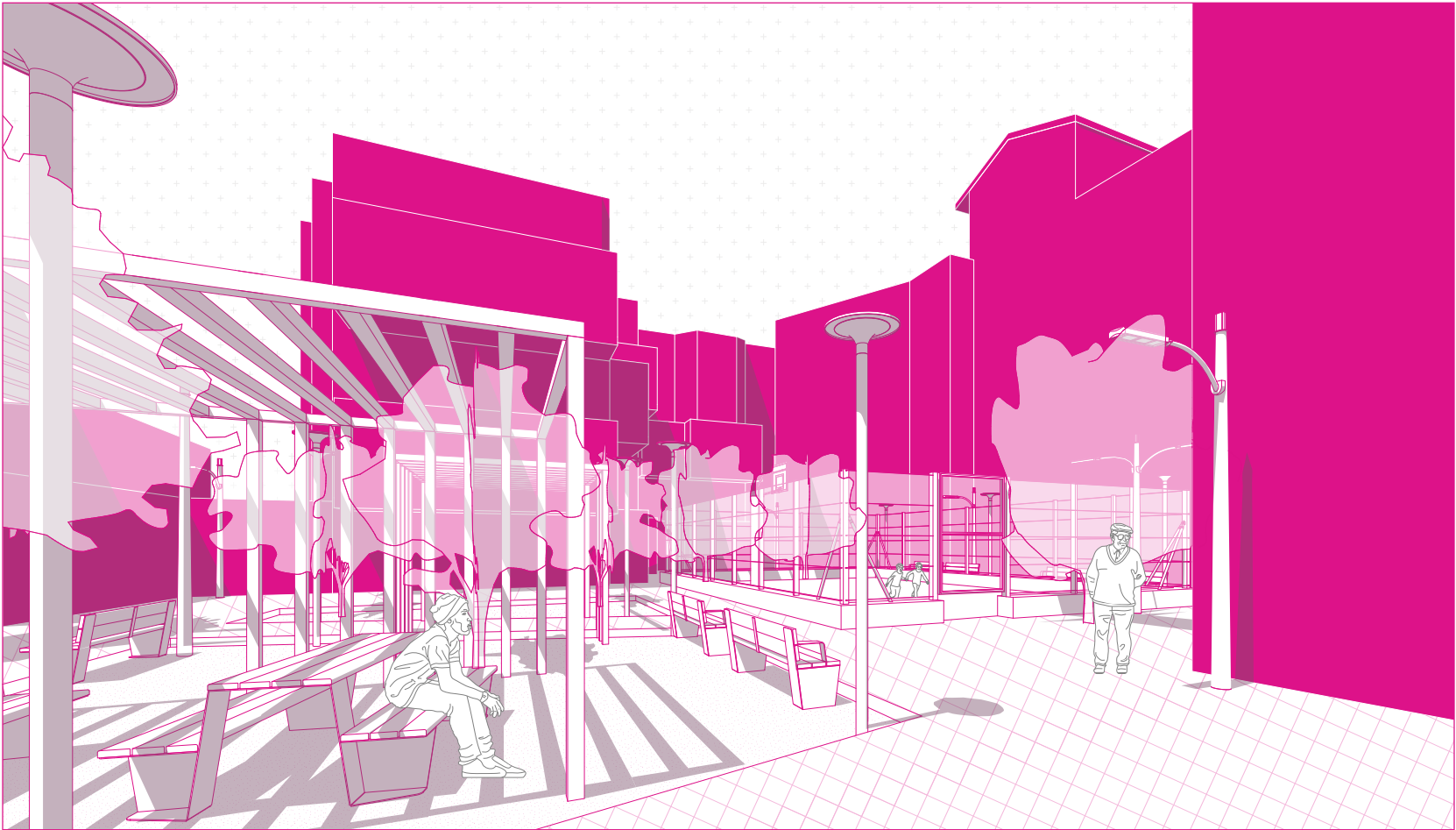
Vista 4. Vista generale



Navigator



Vista 5 Vista soggettiva



AP3: soglia

41°32'05"N 19°83'91"E



Stato dell’arte In ultima analisi, il terzo attivatore processuale vuole fornire uno spunto progettuale su un’area al confine del quartiere oggetto di studio. Al confine tangibile della *città nella città*, Qyteti Studenti, verso il tessuto residenziale limitrofo e al confine figurativo tra diversi attori che legittimamente o spontaneamente ne caratterizzano l’uso. L’area considerata progettualmente, a Nord è definita da una potenziale arteria stradale che si sviluppa lungo tutto il quartiere studentesco giungendo fino al lago Liqeni i Farkës, a Est e Ovest confina con manufatti edilizi di diversa natura mentre a Sud si prospetta sugli ultimi due edifici del dormitorio studentesco. In termini generali, l’attivatore si configura come uno *spazio di nessuno* dal momento che attualmente è attrezzato principalmente come parcheggio e area per lo smaltimento di rifiuti, entrambi non autorizzati, prossimi a una singola unità abitativa. Solamente parte dell’attivatore, tra il dormitorio e il recente complesso residenziale opera dello studio locale Kontakt, dove quest’ultimo si sviluppa come una corte aperta, è fruito dai residenti dello stesso come area ricreativa. Si riscontra la totale mancanza, come fruitori, della componente studentesca adiacente. In aggiunta a questo stato tensivo, definito da una coesistenza di molteplici attori, è possibile riscontrare un secondo aspetto caratterizzante la zona di intervento quale la sua morfologia articolata. L’area presenta dislivelli altimetrici distribuiti in modo non uniforme all’interno dell’intero areale, definendo una conformazione non pianeggiante e limitando la sua accessibilità fisica e visiva. Emerge dunque dallo stato di fatto come la problematica affrontata anche nei casi precedenti di consumo del suolo per via dell’espansione del tessuto informale, stia lentamente investendo anche l’area eccezionalmente porosa di Qyteti Studenti. Si è scelto di lavorare su questo nodo specifico del quartiere proprio per evidenziare come la criticità di questo luogo risieda nei suoi confini, i quali piuttosto che garantire una gradualità nella percezione dello spazio, da dentro a fuori Qyteti, generano una separazione netta tra due situazioni urbane apparentemente eterogenee tra loro. Utile allo studio dell’area è stato il confronto diretto con l’amministrazione che gestisce l’intera struttura del dormitorio. Ciò che emerso da parte loro è difatti l’esigenza di preservare il quartiere a livello di privacy, trattandosi appunto di un luogo di residenza per studenti. Attualmente ciò non è garantito, come visibile anche nell’attivatore in questione, poiché l’informalità si è spinta fin dentro i confini di proprietà del complesso, quasi a ridosso degli edifici del dormitorio ledendone lo spazio prossemico.

Legenda

- edificato
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- superficie non pavimentata in terra battuta
- marciapiede - percorso pedonale
- proprietà privata
- tettoie esistenti registrate e non registrate in catasto
- area di pertinenza dell'edificio Ana
- unità catastale
- cablaggi elettrici pubblici - privati



Strategia

L'area in questione a Nord di Qyteti rappresenta un interesse per la municipalità per la quale prevede un PDV. Questo mira alla riorganizzazione del sistema stradale attraverso l'ampliamento della sezione dell'asse Rruga Pjetër Budi che si estende fino al lago Liqeni i Farkës e ai nuovi cantieri edilizi fortemente promossi dall'amministrazione pubblica, e del tracciato locale tra gli edifici del dormitorio. In aggiunta all'ampliamento si prevede una ridefinizione dei camminamenti pedonali. A questa tipologia di intervento si affianca una nuova parcellizzazione catastale avviando operazioni di demolizione di manufatti informali presenti, dismessi o disabitati. La strategia alternativa proposta, si pone in relazione allo strumento d'indirizzo pubblicato dalla Bashkia prevedendo una generale riqualificazione della viabilità e dei suoi percorsi per il flusso pedonale al fine di garantire una maggiore accessibilità, fisica e visiva, dei collegamenti ma complessivamente dell'intera area considerando le sue variazioni di quota. L'intera visione progettuale tende a fornire una nuova percezione di questo spazio garantendo la giusta gradualità non riscontrabile altrove. Si pone come un'area a disposizione della collettività, come una soglia che mette in comunicazione più luoghi e più attori. Diventa un'area di aggregazione al confine introducendo nuove funzioni che interagiscano tra loro. L'intervento prevede inoltre di superare le variazioni altimetriche mediante la progettazione di nuovi percorsi definiti da sistemi di rampe e scalinate che si pongono anche in stretta relazione con il complesso residenziale Ana adiacente l'area. La predisposizione di attività commerciali al piano terra dello stesso, genera la definizione di uno spazio di pertinenza e contemporaneamente di transizione tra le due porzioni dell'attivatore. Elemento che funge da raccordo visivo tra i diversi livelli dell'areale è il sistema di tettoie installato su struttura a telaio che si articola su una vasta superficie includendo specifiche funzioni e generando piacevoli spazi di sosta. L'installazione di questo dispositivo conferisce continuità tra il progetto e il tessuto limitrofo generando il Terzo spazio³⁸, un luogo simultaneamente reale e immaginato, di individualità ed esperienza collettiva.

³⁸ Il concetto di Terzo spazio è introdotto dal geografo Edward W.Soja nel suo testo "Thirdspace: Journeys to Los Angeles and Other Real-and-Imagined Places" del 1996. Questo concetto, a partire dalle teorie spaziali di Henri Lefebvre, definisce una chiave di lettura critica per analizzare come le diverse spazialità vengono prodotte e vissute.

Schema 13. Il diagramma spiega in assonometria rispettivamente a partire dal basso, lo stato di fatto, l'attuale piano d'azione della Municipalità (PDV) e lo stato di progetto dell'Attivatore Processuale 3. L'obiettivo della loro lettura contemporanea è quello di includere alcune delle strategie trasformative già ipotizzate dalla Municipalità nella strategia progettuale ipotizzata per l'areale. Elaborazione dell'autore (2026)

PROGETTO

A2 - C2

b. Ridefinizione lotti tra pubblico e privato

Esproprio di un'area privata di cantiere al fine di pubblica utilità (52,5 m^2)

- Riqualificazione delle strade **I.**
- Ridefinizione soglie **VII.**
- Migliorare accessibilità **VIII.**

A5 - D5

d. Rispetto standard di distanza tra gli edifici

- Ridefinizione soglie **VII.**

E6

e. Introduzione fascia di rispetto attorno agli studentati

Fascia compresa tra i 15-20 m

PDV

A2

g. Nuova parcellizzazione catastale

Demolizione edifici a seguito della ridefinizione della rete viaria

A2

f. Riorganizzazione sistema stradale

Ampliamento ampiezza asse stradale presso strada urbana secondaria e strada locale con ridefinizione dei marciapiedi

STATO DI FATTO

A1/4 - A3

a. Demolizione e compensazione dell'informalità

Compensazione su edificio esistente: addizione 1 piano di 580 m^2

- I. Riqualificazione delle strade
- III. Progettazione spazio pubblico
- IV. Sistema di illuminazione
- V. Sistema rete elettrica
- VI. Depaving
- VII. Ridefinizione soglie
- VIII. Accessibilità dei percorsi

A1/4 - A3

g. Nuova parcellizzazione catastale

- III. Progettazione spazio pubblico
- VII. Ridefinizione soglie

A2

a. Demolizione

Edifici dismessi o disabitati destinati da PDV ad essere soppressi.

Legenda

- Progetto
- Spazio pubblico pedonale
- Area di pertinenza dell'edificio in progetto
- Edifici da demolire da PDV
- Edifici in costruzione da PDV
- Spazio pubblico pedonale
- Cantiere
- Patrimonio socialista
- Edificio pubblico
- Spazio pubblico

Stato di progetto

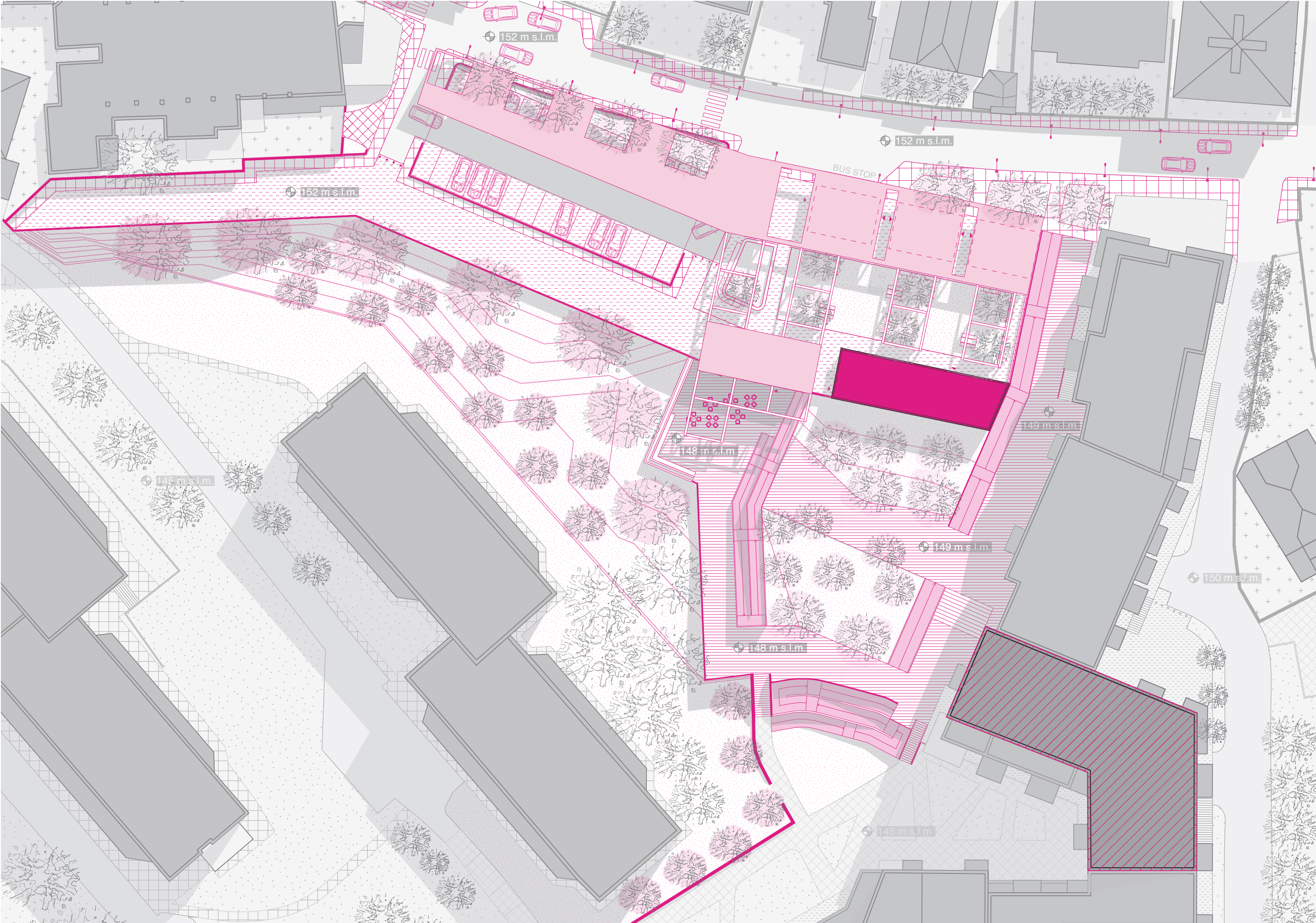
fasce collegate tra loro da percorsi pedonali. La volontà alla base è quella di determinare spazi sempre più intimi allontanandosi dal fronte strada, dunque avvicinandosi allo studentato, e accompagnare la transizione dallo spazio pubblico, spazio della pluralità³⁹ e transitività [...] della compresenza dei corpi, movimenti alternati o sovrapposti di allontanamento e avvicinamento, ripari e spazi esposti, allo spazio principalmente destinato alla fruizione degli studenti. Con l'intenzione di non segnalare un confine netto tra i due ambiti, vengono previsti dispositivi come bassi muretti e l'introduzione di una barriera vegetale inserita in una fascia di rispetto lungo il perimetro dei dormitori del campus. L'asse Rruga Pjetër Budi viene ridisegnato al fine di garantire una sezione stradale adeguata al doppio senso di marcia con la previsione di un'area di sosta rapida in prossimità del suo restringimento, verso il centro di Qyteti, per facilitare il traffico. La realizzazione di questa area di sosta vede una ridefinizione dei lotti tra il pubblico e privato, in quanto risulta necessaria l'espropriazione per pubblica utilità di un terreno attualmente interessato da un cantiere. Questa arteria potenziale viene riattivata prevedendo l'accesso ad uno spazio autorizzato a parcheggio, con il fine di soddisfare il bisogno dei residenti, e la costruzione di tre bassi fabbricati ospitanti attività di vendita su piccola scala, consueta risposta dell'ultimo ventennio al cambio di regime economico del paese, che interagendo con lo spazio aperto prossimo e la struttura in parte coperta possano trasformare l'area in un mercato di quartiere. Dunque, questa prima fascia, di natura più pubblica, è caratterizzata da questo sistema di tettoie che si espandono verso l'interno ospitando funzioni e generando spazi ombreggiati di aggregazione e di individualità. La struttura, con il suo andamento lineare, domina il fronte strada ponendosi come elemento accogliente e non come segno incisivo di confine. In questa area, più prossima alla strada, si prevede anche un quarto edificio monopiano destinato agli studenti come spazio per lo studio e attività ricreative.

L'areale, in termini progettuali, in relazione alla conformazione morfologica viene scandito in diverse

La nuova costruzione comunica attraverso collegamenti distributivi verticali interni con l'attività ristorativa che si configura come un volume ipogeo adiacente alla barriera vegetale prevista. Questa attività ipogea caratterizzante la seconda fascia dell'areale, prossima ai dormitori a sud dell'attivatore, vede come elemento unificante la struttura a telaio che aggettando dal livello superiore definisce l'estensione funzionale del locale verso lo spazio pubblico. Questa fascia intermedia più verde e permeabile attraverso un sistema di rampe e scale si fonde con lo spazio di pertinenza del complesso Ana, a Est, attrezzato come playground ad uso dei residenti e l'area che conduce a Qyteti Studenti. A fondamento della realizzazione dell'intera visione strategica sono previste attività di demolizione e compensazione del materiale edilizio informale presente. La compensazione viene attuata sull'edificio Ana, esistente e identificativo l'attivatore, mediante sopraelevazione volumetrica monopiano su una sua porzione a Sud. L'attivatore processuale, dunque, si configura come spazio di transizione, accogliendo e offrendo servizi che servono entrambi gli ambiti che lo definiscono.

Legenda

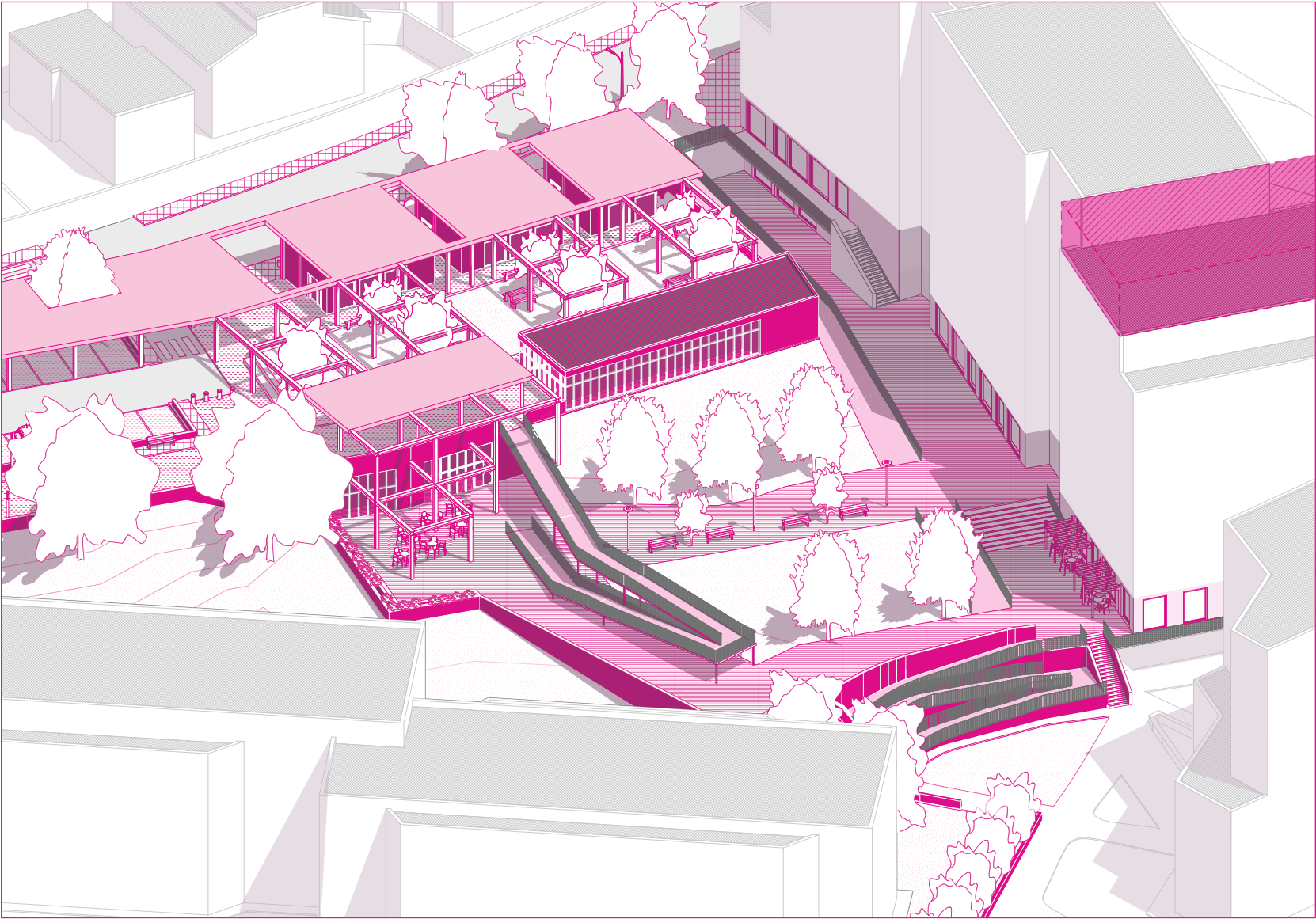
- intervento progettuale
- edificato
- marciapiede - percorso pedonale
- pavimentazione permeabile
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- pavimentazione permeabile
- pavimentazione lignea - sistema di pedane
- rampe metalliche di collegamento e tettoia
- muretti
- sistemi di controllo dell'accesso veicolare
- intervento di addizione volumetrica a compensazione delle demolizioni
- proprietà privata
- superficie non pavimentata a copertura erbosa
- tettoie esistenti registrate e non registrate in catasto
- area di pertinenza dell'edificio Ana
- marciapiede - percorso pedonale



³⁹ Spazio della pluralità: C.Bianchetti, Spazi che contano. *Il progetto urbanistico in epoca neo-liberale*, (Donzelli editore, 2016), p.59.

Affinamento dello sguardo

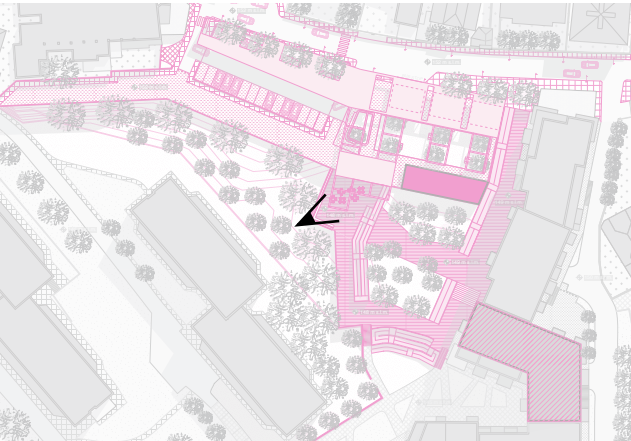
Vista 6 Vista generale



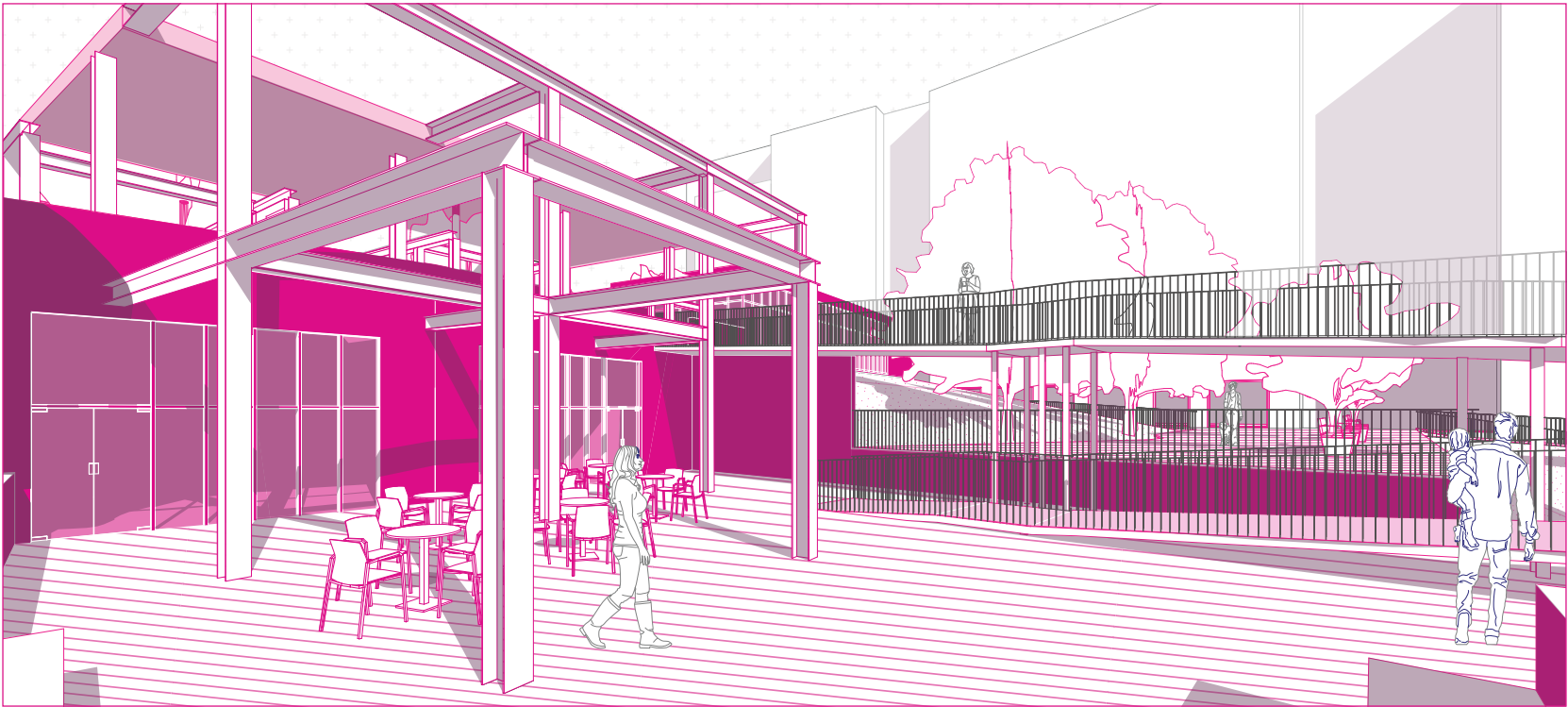
“Non per non avere barriere ma è stato iniziato come una grande famiglia. Per motivi di sicurezza non possiamo nemmeno chiudere le uscite di sicurezza, perché se succede qualcosa, è nostra responsabilità. Noi diciamo solo che è vietato usarle per uscire ma molti le usano. L’idea che preferiamo è quella di avere un campus campus, chiuso, almeno per me, perché se vedi qui, dalla finestra di uno studente si vede tutto. Può arrivare qualcuno esterno e vede tutto. Però ci sono anche strutture private, negozi, supermercati, mense, ambulatori e se si chiudono loro poi non ci sono più servizi per gli studenti. Al tempo del regime, è stata una mensa solo per studenti, perché il campus era campus-campus, adesso appartiene ad un proprietario, una famiglia, quindi privato e per questi motivi noi non possiamo chiudere.”

- Intervista Amministrazione Qyteti Studenti

Navigator



Vista 7 Vista soggettiva





06_

conclusioni

Questo Laboratorio Complesso, entro il quale si intrecciano processi di trasformazione della città orientati verso uno sviluppo di interesse prevalentemente economico insieme ad una incontrollata privatizzazione dei suoli da parte dei singoli cittadini, assume un significato chiave a partire dalla mancanza di un’adeguata distribuzione di spazio pubblico all’interno del tessuto fortemente densificato della città di Tirana. La ricerca si sviluppa in relazione alla volontà di proporre una strategia progettuale mirata, verso specifici tasselli che gravitano attorno a un ambito centrale d’indagine, Qyteti Studenti. L’intenzione di preservare quest’area come luogo di inedite relazioni col resto della città e di eccezionale presenza di spazio “vuoto”, ha posto l’obiettivo di agire sul tessuto consolidato attorno al quartiere, attraverso operazioni spaziali contingenti. Tale approccio ha reso possibile scomporre le complesse problematiche che oggi affronta la città di Tirana. Perciò, attraverso uno sguardo focalizzato su un’area attualmente al centro di un forte sviluppo urbano, si è cercato di elaborare una strategia applicabile a diverse scale, in alternativa alle logiche che oggi prediligono grandi interventi di sostituzione del tessuto consolidato della città.

Al fine di leggere questa complessità e di indirizzare la ricerca verso un orizzonte progettuale, l’analisi si è avvalsa principalmente di strumenti di mappatura critico-interpretativi e di sintesi processuale, fondamentali a rappresentare delle interconnessioni tra diverse realtà: percezioni e interazioni sul campo, documenti e piattaforme ufficiali per la gestione del territorio e racconti giornalistici. La ricerca, delineando tre distinte strategie progettuali, fornisce differenti e plausibili modalità di agire in contesti della città dove è possibile riscontrare comuni criticità. Le macro azioni progettuali definite per ogni areale individuato nell’intorno di Qyteti Studenti, realizzano una concreta liberazione del suolo incentivando la creazione di spazi collettivi flessibili, di carattere commerciale o ricreativo, con l’obiettivo di generare benefici in termini di qualità urbana sull’infrastruttura esistente.

Tuttavia, è importante evidenziare come la mancata corrispondenza tra i dati contenuti all’interno delle piattaforme ufficiali e l’effettiva trasformazione del suolo, talvolta non ha permesso di trovare un riscontro nella realtà rilevata sul campo. Inoltre, seppur i dati raccolti durante i sopralluoghi risultino fondamentali per una lettura critica del contesto, questi non possono certamente esprimere la totalità di istanze rilevabili in un tessuto così eterogeneo come quello tiranese. In tal senso rimane aperta la possibilità di dedicare un maggiore approfondimento ad aspetti riguardanti ad esempio la definizione di effettivi strumenti normativi che possano arginare la forte spinta alla privatizzazione e garantire un effettivo uso collettivo di queste aree.

07_

**bibliografia &
sitografia**

Fonti bibliografiche

Armando, Alessandro e Durbiano Giovanni . *Teoria del progetto architettonico. Dai disegni agli effetti.* (Carocci editore, 2017).

Bianchetti,Cristina. *Spazi che contano. Il progetto urbanistico in epoca neo-liberale.* (Donzelli editore, 2016).

Clément, Gilles. *Manifesto del terzo paesaggio.* A cura di F. De Pieri. (Quodlibet, 2005).

Fregonese, Edoardo; Quaglio, Caterina e Todella Elena. *SinTesi. Disegnare l'azione:metodi e strumenti.* (Pearson Italia, 2020).

Friedman, Yona. *L'architettura di sopravvivenza. Una filosofia della povertà.* (Bollati Boringhieri, 2009).

Gehl, Jan. *Cities for People.* (Island Press, 2010).

Gehl, Jan; Svarre, Birgitte. *How to study public life.* (Island Press, 2013).

Gehl, Jan. *Life Between Buildings. Using Public Space.* (Island Press, 2011).

Godoli, Ezio e Tramonti Ulisse. *Architetti e ingegneri italiani in Albania.* (Edifir Edizioni Firenze, 2012).

Mazzone,Elisabetta e Panfilo, Simone. 2022. “Spazi Immobili. Indagini e strategie di azione sul fenomeno di dismissione commerciale nel quartiere di Barriera di Milano a Torino”. Tesi di Laurea Magistrale, Politecnico di Torino.

Pacaj, Mariza. 2020. “Shtesa, un’architettura informale a Tirana”. Tesi di Laurea Magistrale, Politecnico di Torino.

Rossi, Maddalena. “Gli Spazi INTERmedi Nella Città Contemporanea”. *Contesti. Città, Territori, Progetti*, n. 1-2, marzo, (2017). <https://doi.org/10.13128/contest-20372>.

Russi, Nicola. Background. *Il progetto del vuoto.* (Quodlibet, 2019).

Whyte, William H. *The Social Life of Small Urban Spaces.* (The Conservation Foundation, 1980).

Fonti documentali

Decisione del Consiglio dei Ministri (DCM) No. 408 del 13 maggio 2015. “Sull’approvazione del Regolamento di sviluppo territoriale.” AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

Legge No. 22 del 2018. “Sull’Edilizia Sociale.” AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

“Regolamentazione del Piano Generale di Commercio Locale.” 2017. AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

Decisione No. 671, del 29 luglio 2015. “Sull’approvazione del Regolamento di pianificazione territoriale.” AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

Legge No. 9780, del 16 luglio 2007. “Sull’Ispezione e la Protezione del Territorio dalle Costruzioni Illegali.” AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

Decisione del Consiglio dei Ministri (DCM) No. 377, del 12 giugno 2024. “Approvazione del Regolamento di Sviluppo Territoriale.” AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

Decisione del Consiglio dei Ministri (DCM) No. 377, del 12 giugno 2024. “Approvazione del Regolamento di Sviluppo Territoriale.” AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

Decisione del Consiglio dei Ministri (VKM) No. 408, del 13 maggio 2015. “Sull’approvazione del Regolamento di sviluppo territoriale.” Modificato da Decisione del Consiglio dei Ministri (VKM) No. 231, del 15 marzo 2017. AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale, <https://planifikimi.gov.al/>

_**Piattaforme**
 AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale
<https://planifikimi.gov.al/>

AKPT - Agenzia Nazionale di Pianificazione Territoriale E-Pianificazione
<https://akpt.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=ff270e99f5be45f19c7b7a1e3e618b27>

BASHKIA TIRANE - Bashkia Tiranë

INSTAT - Istituto di Statistica della Repubblica d’Albania
 Kreu I Instat

Articoli

Sitografia

_Criticità economiche di Tirana

Albanian Center for Quality Journalism. “Tirana, la capitale con molti abitanti, ma con pochi accessi”. 10 dicembre 2024. <https://acqj.al/it/tirana-kryeqyteti-me-shume-banore-por-me-pak-akses/>

Albanian Center for Quality Journalism. “A Tirana mancano milioni di Lek e alberi”. 26 ottobre 2024. <https://acqj.al/it/tiranes-i-mungojne-miliona-leke-dhe-peme/>

Kadriu, Elira. “Tirana, una città dove l’abitazione sta diventando un lusso”. *Citizens*, 23 dicembre 2024. <https://citizens.al/it/2024/12/23/tirana-nje-qytet-ku-strehimi-po-behet-luks/>

_Criticità normative

Axhencia Telegrafike Shqiptare. (Agenzia Telegrafica Albanese- ATSH) “Ndërtuesit do japin 3% të pronës që zhvillojnë për strehim social, Veliaj: Shembull për bashkitë e tjera” (“I costruttori doneranno il 3% della proprietà che sviluppano all’edilizia sociale, Veliaj: esempio per altri comuni”). 25 ottobre 2019. <https://ata.gov.al/2019/10/25/ndertuesit-do-japin-3-te-prones-qe-zhvillojne-per-strehim-social-veliaj-shembull-per-bashkite-e-tjera/>

_Rinnovare Tirana

Vranac, Hana. “Tirana come ‘simulacro”. *Citizens*, 28 novembre 2024. <https://citizens.al/it/2024/11/28/Tirana-come-simulacro/>

Vukaj, Erblin. “Nuova torre, uffici e stadio: il governo cede a privati 8 proprietà pubbliche”. *Citizens*, 13 gennaio 2025. <https://citizens.al/it/2025/01/13/progetti-di-torre-per-uffici-e-nuovi-stadi-della-societ%C3%A0-di-investimento/>

Puto, Artana. “Come districarsi nella giungla urbanistica di Tirana”. *Osservatorio Balcani e Caucaso Transeuropa*, 21 aprile 2004. https://www.balcanicaucaso.org/cp_article/come-distribcarsi-nella-giungla-urbanistica-di-tirana/

Della Scala, Valerio. “Ritratti di città. Tirana, bolle e criticità oltre lo storytelling”. *Il giornale dell’architettura*, 30 Luglio 2025. <https://ilgiornaledellarchitettura.com/2025/07/30/ritratti-di-citta-tirana-bolle-e-criticita-oltre-lo-storytelling/>

_Supporto economico europeo

Redazione Ansa. “Da Ue nuovi fondi a Albania, Macedonia del Nord e Montenegro”. 16 ottobre 2025. https://www.ansa.it/europa/notizie/rubriche/altrenews/2025/10/16/da-ue-nuovi-fondi-a-albania-macedonia-del-nord-e-montenegro_84b64443-e3bb-4533-8491-9c1d0b01af5c.html

Redazione Ansa. “Da Ue pacchetto di investimenti da 1,2 miliardi per Balcani”. 02 luglio 2024. https://www.ansa.it/nuova_europa/it/notizie/nazioni/serbia/2024/07/02/da-ue-pacchetto-di-investimenti-da-12-miliardi-per-balcani_062f4359-13b8-4d29-9c77-80bc89d7fa97.html

_Criticità di Qyteti

Kryeziu, Erisa. “Monitoraggio: Student City, scarsa trasparenza e prezzi due volte più alti che a Pristina”. *Citizens*, 15 giugno 2020. <https://citizens.al/it/2020/06/15/monitorim-qytet-studenti-transparence-te-ulet-dhe-cmime-dyfish-me-te-larta-se-ne-prishtine/>

Rista, Freard e Vocaj, Marcel. “Cinque anni dopo, le promesse dimenticate della Student City”. *Albanian Center for Quality Journalism*, 26 ottobre 2024. <https://acqj.al/it/pese-vite-me-pas-premtimet-qe-u-harruan-per-qytetin-studenti/>

_Soglia

<https://www.urbanexperience.it/la-soglia-come-elemento-ordinatore-negli-spazi-urbani/> (ultima consultazione: settembre 2025)

_Piani urbanistici

<https://grimshaw.global/projects/master-planning/tirana-master-plan/> (ultima consultazione: dicembre 2025)

<https://www.stefanoboeriarchitetti.net/project/tirana-2030/> (ultima consultazione: gennaio 2026)

08_

appendici

INTERVISTA CON STUDIO DI ARCHITETTURA KONTAKT

Arch 1: *I speak also Italian. You are from Italia?*
Our team: Yes, yes, yes. And since when do you work here?

Arch 1: *I work from 11 years now.*

Our team: *In the same studio, right?*

Arch 1: *In the same studio, the same company. Because we have a studio inside the company. We design only our projects or for them. We work also with outsiders, this is one of the largest work with others. It was designed by OMA and the partner was Ryan De Gran. So he was the main architect. We started with design in 2016, I guess, or 17 and construction in 2018, 19 and we produced 120,000 square meters of construction here in five years. Around 1001200 apartments. After that we did with a local architect. A second case of. In this area, it's the building over there, the blue and green one. [...] It's not the same design, but we have some. They have similarities. And this is the third phase we did in our own studio. We see the windows and controllers.*

Our team: *Similar.*

Arch. 1: *And after in the top hill takes place the second phase, we have a fourth base that we are also doing with OMA. That one, we are still in the first phase of the concept design. We just started.*

Our team: *Where is the evolution of the city going today?*

Arch. 1: *The west side of Tirana is the magnet because still is the better location than here.*

Our team: *Why?*

Arch. 2: *Because of how city is constructed. Usually the distance from the city center is the main thing. But till now everything was directed through west, through the sea. But now it's developing more even the west side of the city. [...] The morphology of the area here is a little bit specific. More free spaces and more free space of field. [...] The main reason when we started, it was not like as preferable as it is now. And it was most of the people, including me, we were afraid, okay, we are going far from city center because it's relative. In fact it was, let's say, not so preferable because when we started, in the first day, when we meet, where you left the car, this is the first building and we started selling not more than seven, six or seven years from now. 700 lek square meter and now the selling price is 1,500.*

So more than the double of the price. So it was a very low price at the time because of the area almost.

Our team: *Okay, so now there's more services in it?*

Arch. 2: *Yes, because the complexity itself. It's like a potato city. It feels like. And we are heading now to the, let's say we have our main office in here. And after that we can make also another thing maybe inside the city.*

Arch. 3: *And we are currently working with artists from Spain. And we're doing this design. And we're doing this design which is the first one that we have outside Tirana. Till now we only, let's say, designed empty here in Tirana. That one is a building not far from here. But it's like in city center.*

Our team: *all these kind of buildings are for residential?*

Arch. 3: *Always the residential, we do only that.*

Arch. 1: *Affordable.*

Arch. 3: *Yes, affordable. It depends of the area where you construct. But we usually are not in the city center.*

Our team: *So those building belong to different periods?*

Arch. 2: *The project started in 2019 and it took almost three years. Not so much with the project, but mostly with the construction permit and all the documents that you should deliver.*

Arch. 1: *The phases of the construction permit in the municipality, it's a long procedure to do. This one took almost two years because it was in three phases of construction. So three years.*

Arch. 2: *Before, when the municipalities were like the main authority who delivered the construction for me, there were two types of construction permit. The ones which were close to the administrative border of the city, which is called city. It was called the Local detailed plan. And the first phase was only the indicators of the distances, the coverage...The second phase was when you started to put the footprints and the height of the building. So without entering the architecture, but only the urban plan, the master plan, the infrastructure. And then the third phase was the construction permit where you start to detail the project with all the information of the project. So let's say for construction design.*

Our team: *Okay, so the permit comes after, when you start to project?*

Arch. 2: *Yes, when you deliver everything from the project. Not only architecture, but also structure, mechanical, electrical. Before the construction.*

And also there are a lot of documents which are legal with like the contract with the land owner and also from different institutions like the connection with the main electrical water supply. So you get like a lot of papers.

Our team: *So you collaborate with the municipality too?*

Arch. 2: *When you design your project, there is also, I mean, an exchange between the studio and the municipality to have a common objective. So you try to understand what the municipality wants. And it should work like that.*

Arch. 3: *But in terms of architecture, before they do not interfere. So you just deliver an architecture. They start to see like the indicators of the distances of the height of the buildings. So like if the principles of design are respected as following Albanian law.*

Our team: *Okay, you have some indicators from the general plan?*

Arch. 3: *Yes, they deliver it.*

Our team: *Okay, so for roads you have to respect existing roads or proposed new roads that might be built in the future? So for example, there is now the plan of Boeri for 2030. The municipality ask you to stay inside of this of this plan?*

Arch. 2: *I mean, yes, in terms just of parameters. There are some areas where not even the footprint on the shape of the building is more or less like indicated.*

Actually when we start, the Boeri's Plan was just like delivered as a master plan, and like in the area of Metro Bosco, the green belt of Tirana, you cannot build there.

Arch. 1: *We have not tried to build in these areas which are in the very master plan. Let's say they are think to be like green. We are not entering in this area.*

Our team: *So, first of all you have to interact with the owners of the lands and the municipality, right?*

Arch. 1: *Yes, for the permit which is, since a year, it's not functioning this way. Because now the central power, the government for construction permits it's not working. You can do like what you think that you can do in terms of architecture and you can not-respect the rules that you used to respect before. But still it's a long process. Even though you think that with a foreign architect you can do whatever you want, when you go also to specialists, they still start to look the law, because they want to protect themselves in a way. You are better maybe with the foreign architect, because it looks like it may make faster construction for me, but at first they take the general approval.*

It's more flexible, but still you have to respect some things, especially out of the center of Tirana, where the density, it's not very high. In the center they can go up to 4, 5, 6 floors, but in the outskirts of Tirana, still it's not so also for the investors, it's not in their interest.

Our team: *How much time does it take from the construction permit till you realize the project?*

Arch. 2: *It depends. Maximum is two, two and a half years. What we have heard from our colleagues, architects, foreign architects working here, they usually said that here it's anyway faster than in most of other countries, Western countries.*

Our team: *We have read about the 3% law number 22-2018, which says that if we want to build over than 2,000 square meters, we should give the 3% of the surface to social housing. It is really applied or not?*

Arch. 3: *This law was still in discussion, but in 2019 or 20 they started to implement it. And Mangland, the project that we are here was not included in because we took the permission like some months before the law started to be applied. Every other building we have, let's say, it respects it.*

Our team: *How does it work?*

Arch. 3: *So when you construct a building, once you take the construction Permit, 3.3% of the executive parts, you have to allocate to social housing, otherwise they do not sign your construction.*

Our team: *So it's percent of the internal area?*

Arch. 3: *It can be also outside of the building. We have different kinds of situation because we usually construct specifically specific building for social housing, not an apartment inside a building.*

Our team: *What do you think about this?*

Arch. 1: *I mean, we would like to understand if in the reality those apartments are effectively sell or given to Homeless.*

Arch. 2: *This is stupid, because this law is just applied for the construction company. But the social housing is for all the people. This is all the people solidarity tax for social housing, not the industry themselves to pay for.*

Arch. 1: *In 10,000 mq we give them three apartments or we have the possibility to exchange surfaces from one location to the other. So if you construct in an area that have a lower prices, you need to get more social spaces.*

So for example, here there are some social housing that we gave for a latest project that came after Magania. And there are some housing here in which we don't know who is living. We only know one woman, which is our neighbor near our offices. And she is the pure example of how the system is not functioning very well. Because this is a community of average salaries people from the cultural education, they are like in the middle society. Then it comes a woman here, she lives alone and she has a lot of problems, starting from paying the water, the electricity. And she's our neighbor, we can see her. And I think that in every place in which they have started to live, it occurs a lot of social problems.

Our team: So what is the final balance?

Arch. 1: They try to solve the problem with the law. However a lot of houses are already constructed and you are implementing with more construction, but why don't you try to use what you have?

Our team: We are thinking about Tirana as a city under construction. What do you think?

Arch. 2: It's quite difficult to manage all this construction that is happening. So after that the construction company finishes everything, how it is going to be managed, not only for social housing, but in general, the maintenance of the buildings, of the common spaces, it's still not solved yet. In our opinion.

Arch. 1: The infrastructure system, it's very bad. So you were together in a car, it was quite difficult to come here. We tried, for example, to invest something to do ourselves this road, like the main road that we enter with. And it's like another procedure, another construction permit. You have to construct a road which, okay, might be fine, we can invest it, but you cannot. It's quite difficult with the other buildings, which mostly are informal and entering the footprint of this future road. And the government should take care of them, at least with the papers, with the communication. And they don't do even that. Even if you want to invest in a road, it's very difficult. You invest a lot of money until the end. You cannot solve the problems with all these informal buildings that are a problem.

To construct on their own, the companies pay a tax. It's the 9% of the minimum selling price in the area. But it is stupid, because I am investing, not selling now. And you as a state, you have to make calculation. Or I should have paid above the cost of the investment, not on the selling price. Said cost of Investing is, for example, €500 square meter. And you should calculate this. And you have to prepare and directly give before the signing of the permit.

Arch. 3: C: Construction company immediately go down, because they need cash immediately. And you directly begin or to borrow or something else here.

Our team: That is the tax of impact in restructures, is it?

Arch. 3: Yes, all these buildings that you see or have seen, we have paid in total 50 million errors. And you solve that road. So the question is, this money should be collected, used for infrastructure. But in the end the maybe the new road is not here. They have to implement this. Here I have to take the water, electricity and the state should support. Here at the end of the border. There is nothing happening from the government to support 5,000 habitants now in this area, just for the last four years. For example, in terms of public services: the infrastructure for water, for electricity is something that you manage, not the municipality. I mean, it's not planned.

Arch. 1: The infrastructure is all invested by us. They only do like the final connection with the central engineering network. They just get new customers to pay the bills for electricity and water. So this is the reason why the informal houses have all those wires. They manage by themselves. They don't ask they are better than us. The infrastructure on these old buildings are precarious. And they are obliged to do it by the air somehow. Because there is no infrastructure on the ground to put the electrical elements or for example, they don't have any other possibility. But they are not allowed. After communism they started to build informally. Now, it's not happening anymore.

Our team: So this money that should be given to the infrastructure where do they go? We think that the current modus operandi is to destroy what there is already in the city and construct new buildings. But we are also struggling with the fact that the municipality try to give an image of their objective with for example, the plan of Tirana for 2030. So I mean, it seems like that. It's only. So nobody knows how and how the money that they collect from the new building will be used.

Arch. 3: In all the projects that we have developed this last year, there are problems with the wastes that are in front of the residence. For example, there are no roads connecting the existing or the regrowth, for example of Tirana with the access of our residence or even oldest which for the whole road to be reconstructed or reconnected the whole system with a new number of the habitants of the New residence.

So all these things you have to consider inside your company in order to be your product sold somehow. Because you cannot just build and not to connect it with the other neighbors or the road. We don't have time to wait so the project should be successful somehow by the sales. We do it by ourselves these connections.

Our team: So there is no strategy as far.

Arch. 2: We can adjust it inside our side borders, because outside you don't have the permission to do something. For example, even one time when we try to repair some big holes on the road. We had a problem because of the police. It was a road very, very bad in the conditions of walking with cars and also for pedestrians. And we thought that it was maybe for the neighborhood to repair some of the holes. And there was an engineer who was a girl who was checking this process. The police came and asked "Why are you doing this? It is a public one and you cannot do it." And she went to prison.

Our team: And who cares about this?

Arch. 2: Nobody has done this for years. And when you try to fix something by your private initiative, somehow you cannot. Of course, this is not okay, but this happens because there are no investment in the roads or in the repairs or maintenance of that.

Arch. 1: But there's some action that the municipality have done. I mean, maybe they collect and not they don't invest directly in your area or on your site but maybe some of the investments go to a general project like the regrowth that they made. I guess it's not in the law that they should invest directly in this neighborhood. They collect maybe from all the city and they invest in another. Yes, I'm not detecting them, but maybe they are not going to invest directly on your side. Okay, you have to pay now. And maybe they have, let's say, strategic project that it's ongoing, like this ring road, that it's finished last year.

Arch. 4: Communication when you ask and for information, for example, where this road will be in your plans to be reconstructed, for example, you don't have this kind of information also to give somehow an answer to your clients that ask daily when it is going to be repaired, when it is going to be wider, for example, the road in order to be more accessible to residents. And you don't have this kind of information. You just have to tell them that you should go to the municipality and ask for information. Also the issue of the wastes and collective land is a real problem.

When we first came here, it was not so developed. It looked so far from the city center and we were a bit afraid of the investment in this area, because during those years everything was headed toward east, let's say the selling market for us it was way better than now and we started the construction in November and we sold almost everything in just three or four months. It was the best project in terms of selling.

Arch. 2: So the objective is like to find an area where there is possible to construct with low density. For us it was always like this. We never intended the city center because there are not so free spaces as much as here. And as much as, let's say, you are near to the city center, the problems come with landowners, the price for a small piece of land and a lot of discussion or some problems with property dormant. So you have to do so much effort for a small project in terms of a land, of a site. And we always, let's say, saw ourselves in the possibility of investing in large areas, large sites

Arch. 3: We transformed our own location and it was like new center.

Our team: How is the current market situation in the city?

Arch. 3: Now due to the immigration, people are going abroad, make money. Don't come. They don't invest themselves buying here.

[...]

Our team: Which is the philosophy of your projects?

Arch. 1: So we can start with a bigger presentation of our company is the last month. We do it every year for this total.

Video-presentation content:

For 26 years, Kontakt has started every day with these words: creativity and dedication are at the heart of everything we do. We design and plan. We innovate and refine. And then we build. We build homes that bring comfort and security. We shape communities that grow and thrive. We create spaces that inspire and stand the Test of Time. 26 years, more than 26 projects. All driven by our values, quality, commitment, sustainability and care for the people we serve. At Compact. We don't just build buildings. We build a better future for families, neighborhoods and the city we call home. Every day is a new opportunity. An opportunity to make a difference. We are contacting.

Arch. 1: So this is a map of Tirana and our projects, so not so much the city center, but let's say average distance, average price, average customers.

Our team: Since you decide to design in large areas, you use to project big systems?

Arch. 2: Usually it's not one single buildings as you may see really randomly happening there. Maybe in other places you will see always there are several buildings, like a complex. We try to give importance to the community inside.

Our team: We are doing a research in Qyteti Studenti and we know you designed a system in there, so we would like to know how is it approaching the specific area that surrounds it.

Arch. 1: We know that Qyteti as a student city, has a specificity. It is more residential plot and it is close to this formal and informal housing. We use to build apartments and sell them. This is our philosophy. We don't rent, but our buyers, our clients they now might use them also for rent to the students, of course.

Arch. 3: And this was also one of the few new buildings in that area which are with apartments. So residential buildings like five, six storey buildings.

Arch. 2: Yes, but not only in this type of areas like student city or near university, but all our clients in general in these last years are buying for investment. For example, when we designed or when Ana was built, let's say the architect has the duty to. project 65% two bedroom apartments and 30% one bedroom apartment. Maybe 5 to 10% and three bedroom apartments. Because that was what the market suggested at that time and now we are designing only one bedroom apartments because the selling price are let's say higher and it's more affordable for the clients to buy let's say smaller surfaces. And a lot of clients are buying in my opinion the second or the third apartment like an investment. So this is the main thing that has changed in the market in the last 10 years.

Arch. 3: There are a lot of students that rent here as well. We don't really know because after we sell, we leave the place and we never go back. But a very interesting thing in constructing this kind of complex is that at it's a magnet here: in the surface you have free spaces and playground, kindergarten.

Arch. 1: For buying the house it is said that after one year, you shall enter in the house. The main goal is not, let's say, to profit as much as we can, but it's to get the permission to construct as fast as we can, to sell as fast as we can and go to the next project.

Our team: Have you a percentage of free space to give to like this complex or to respect or you decide this surface is going to be public space?

Arch. 2: So the municipality asked for it and even they asked for the financing of it. It's not just a free space. The construction company provides the construction and maintain cost of, I don't know, 2 million euros.

Arch. 1: In this general plan, in a smaller scale, in the first phase of the local development urban plan that you do, the municipality or the government says to you that in this development you have to give like some square meters of the property for a future kindergarten. In this other area, you have to give this amount of square meters from the property for a new health care. So, in let's say every like 50,000 square meter of plots, they have at least one kindergarten and one healthcare center. This has to be invested by the state, usually. But you have to give to them the same as the 3%, as footprint in square meters.

Our team: So you have to follow the vision of the municipality for that area.

Arch. 3: Sometimes you have to donate the land, even the construction. So when you request the permit the municipality told you what you need to give.

Arch. 2: In this case in Mangalem, we did not build the kindergarten, but there is a plot in the south of the site that we donated. In this case, not us, but land owners, they donated to municipality. In the other project here, the first building, has also a plot there for a future healthcare. We also donated the plot there. So in every like big development, I don't know how you can count what is bigger, what is not big, but usually we have always donated something, usually square meters and sometimes even construction above it. It's in the master plan of the permit.

Arch. 3: They require the footprint because it can just give them the connection with the surround. They want to understand if it's visible what you're giving, because a few years ago in Mangal they asked for not just the land for the design, for the construction, but also for the interior equipment.

Our team: But this space become public? I mean, the maintenance of that space belongs to the municipality?

Arch. 3: Yes, it's also public because it's the procedure that turns it like a public.

Arch. 1: All by legal documents. They are done during the process of construction permit. So when you get construction permit, you have to pay first the 9% tax of infrastructure, the 3% agreement between your municipality or government. And the third it is if you have like to donate also a piece of land. These three, they are almost done before legally.

Arch. 1: And then when you finish the construction, you do like the final official donation, which is physical. Now it's not only on paper, because it becomes a part of the catastral public space.

Arch. 2: So they have a lot of land and apartments. And I don't know if they can manage them. For example, as I told you, we gave here at Mangal, we gave a lot of apartments for the other project. We had to deliver to the municipality everything, you know, the structure, the building, the apartment, the keys. And they came after one year and they still come to us saying that the key is not working, or they lost it. Or sometimes after one year nobody has entered in these houses and they start to have problems, of course. So those building and land remain with no one that take care of that space.

Arch. 3: Sometimes the houses host homeless, but this might be a future problem if you continue to just give the 3% of the apartments in different developments without making like a social taste of how they will work.

Our team: Just another question: the space that there is in Qyteti, on the ground floor, for the children I mean, it's a space that you have donate or is it for the building.

Arch. 1: No, we haven't donated anything there because they were more liberal in the businesses, in the taxes. So we have just invested that ourselves. This is something that we usually do in our projects. And this is one of the reasons why our main clients are young couples who are sure that when they buy a unit at our project, they will have common spaces for their children, for themselves.

Our team: But the property of it is it public?

Arch. 3: After the construction everything becomes public in terms of spaces between buildings and usually it is related to the community that lives there. So it's like enter in a city that is open. There are no boundaries like walls. But somehow in papers you have this common percentage of common properties.

Arch. 2: But this happens only recently because before the mentality was different. If you would come like 10 years ago in Albania, we had a lot of walls. Maybe schools and kindergarten still have them but our philosophy, especially, is to have like open communities.

Arch. 1: But there are companies I can show you, that usually are interested in making gates. Walls, walls, five meters, concrete walls.

Arch. 2: But when they start to live in open communities, especially the ones that live in sky apartments, of course, it's much easier to live in, because any friend can come, you are not taking care of to get your friends at the gate and then to go to the apartment. Also what we do it is that the neighbor community, which is still informal, let's say, takes the opportunity to live together with the other community. If you would have come even later, when people leave their job and start to live in all these common spaces and not inside their houses, you could see how they engage and how they live with each other.

Our team: We see that the building that you construct have the possibility to cross the building. So, the ground floor is an important part of your project.

Arch. 1: You see here, because they are like long buildings. These are like two storey passages. Each building has two of them. Usually they are for pedestrians, but also for like emergency vehicles.

Our team: So your philosophy responds to the fact that in Tirana, the public space, the social space is limited by the fact that usually even in this, it's not car free.

Arch. 1: Usually in our project, like the maximum built footprint that we have in like all of our projects, does not exceed the 30%. This means that the 70% is for the roads and green space, playgrounds.

Our team: And iwhat about the project in the city center?

Arch. 2: In this case still the government asks for you the same. But it's quite not clear if they are going to take for themselves or not. But they are just concerned that you have at least like a space or a building for community services. It is not exactly said what it is this community services and usually until now they have not required to donate it. But they just obliged you to do this since the beginning of the project.

Our team: And what about the parkings for residents?

Arch. 3: They are usually underground. In our projects, on the ground there are only the main roads and some emergency roads for ambulances and fire trucks.

Our team: And what do you think about applying your philosophy to try to create a project that have a bigger scale, so that could solve maybe the problem at a larger scale at least?

Arch. 2: *So in our experience, as I told you, we have tried even to invest some more money to demolish informal houses and to enter to the new apartments here. But it's very difficult this managing part. So the state has at least to interfere with the strategy and with its power to just make the documents and to oblige them, to just propagate, give money and just exchange the properties. Still your property, it's not in good condition in most of the cases, so they can help with the negotiations and they don't do it. And this is maybe the most difficult part, because you cannot just willing to. And even if you invest a lot, you still have to pay taxes for the infrastructure. So if you want to make a road to do renovations, you know, you can take like a simple permission just to make like a new asphalt, but to keep the same footprint. This might be much easier, but to invest in a new road, which is very difficult because of the standard for the public road, they have to do like.*

Arch. 3: *You have no right to do in the public road to make it, you. Can I win in this process? They say of course, but in the end you are just losing.*

Our team: *So there's not incentive by the municipality also is something that could give a better quality of living in the city?*

Arch. 3: *Your concern is real. And even with other architects that we work with, for example OMA, they have more or less the same question. Okay, we are doing great architecture, but what is happening with the infrastructure around? So I don't know if this is the philosophy of construction in other places. I don't think so.*

Our team: *And for you, how your strategy could be maybe applied to a bigger scale? I mean, like how to shift from the private to public? I mean to enlarge your project to create a connection.*

Arch. 3: *When for example, discussing Boeri Plan, he has to arrive in some parts of the city, these roads here must be so because you go with big names here and don't leave the big architect with the bad street there.*

Our team: *So there's no interest then?*

Arch. 1: *Yeah, not interested. Or in some cases, you have to be very close to someone.*

Our team: *And what about the process of construction, is it linear?*

Arch. 2: *I mean, nothing is linear, not even in construction. The problems are much bigger but anyway, it is like everywhere the same. It's not linear because there are a lot of parties involved. Like it is the developer, of course, the investor, the construction company, the landowner.*

We have an agreement with them for all of their requirements for the new development. So they give their land and we give them back apartments. And then it is the state who gives the construction permit. So it cannot be the linear.

Arch. 3: *Usually the problems also come from the property itself. It's not so just I have this land. Everything is weird. When you start the process, there are problems which needs to be solved.*

[...]

Arch. 4: *Should we show you the project with one apartment? Because we are only showing them the worst part of this industry. But it's not only like this. The people who live in Tirana say always "ah, it's not good. The streets are not well." But it's the best place to work now because all architects, OMA, BIG, all the big architects are now in Tirana. And for architects it's the best day ever.*

Our team: *Foreign architects.*

[...]

Our team: *Which is the main point of projecting complexes?*

Arch. 1: *The main profit of these complexes it is not the single building, but the space between the buildings is the best part.*

Arch. 3: *And it's so blessed for the clients because somehow they know what's their neighbor. Not like in other places in Tirana, you know, you'll also see the view from the mountain. That's the point.*

Arch. 1: *And we usually invest not so much in concrete. but in the greenery. We would give to that a large amount of the budget. A lot of plants for square meter. And usually we also in the planning try to exceed the footprint of the buildings with the underground parking. So as huge as you can be the parking, it's always underground, so no cars above. It's a green car zone.*

Our team: *We have seen it's populated by families and there is no boundaries between the buildings in the complex.*

Arch. 1: *The best part is that everyone can let their children go safely. They can go ride the bike and so for us that is a complex, we see that there is a communication.*

Arch. 2: *We never put boundaries or walls and we make like a common space for everyone.*

INTERVISTA CON STUDENTE RESIDENTE NEI DORMITORI DI QYTETI STUDENTI

Our team: *We are students of architecture from the Polytechnic and we would like to ask you some question about Qyteti Studenti.*

The student: *Yeah, yeah, no problem.*

Our team: *Can I know how old are you?*

Her: *I am 24.*

Our team: *Okay. You come from Albania?*

The student: *Yeah, I'm native here.*

Our team: *So, we are doing a research about the public space inside here. We would like to know how do you use those spaces?*

The student: *All right. Okay. So basically these are dormitories. Basically the place here is for students. So it's mostly surrounded by dormitories and of course it has like small markets, shops. So basically there is like the place there that's like green and stuff for kids to go play or like grown up like hang around and behind the part is basically most of the markets which is like fast foods and everything else. So there's a lot of coffees around.*

Our team: *So you use also those, the bars that you said?*

The student: *Yes, yes, yes. I mean everybody uses it, however who have kids mostly like just go around.*

Our team: *Maybe people that come from the the upper side.*

The student: *Yeah, yeah. Everybody like usually around I guess 5 or 6pm, is gathered there just like trying to have a good time.*

Our team: *So this common space is integrated with the houses on the border?*

The student: *Yeah, yeah. Like everybody who's like around can come here. So most of the people that usually gather there are people that live like close by, but also people who like live a little bit further away. They can come and then hang out.*

Our team: *So usually you don't go outside Qyteti Studenti to hang out?*

The student: *Yes. If you want to explore different stuff, then of course you would go to different places of attraction.*

Our team: *Okay, and is there any event like festival or any usual concert?*

The student: *I don't know how rarely they do it to be precise, but they do use it to like make concerts or there's like a big event happening or if it's like a holiday and usually people like do stuff around it.*

Our team: *Only for the students?*

The student: *No, everybody. Everybody's included. Yeah.*

Our team: *Well thank you so much.*

The student: *No problem at all. You guys have a good day!*

INTERVISTA CON STUDENTESSA RESIDENTE NEI DORMITORI DI QYTETI STUDENTI

Our team: *We are student of architecture from the Polytechnic and we are doing a research about Qyteti Studenti to know how the spaces are used and the history of it. Not only the history, but also who use it.*

The student: *Yeah. So, I live here, in that dorm. Okay. I study social work.*

Our team: *Okay. And is there any activity like you need to do and can do in here?*

The student: *No, nothing, like the gym it's private.*

Our team: *What about the bars in the main square?*

The student: *Yeah, the bars in there to go there? No, never.*

Our team: *So is there a space where all of you students meet together?*

The student: *No, no. It's because there is any space inside Qyteti that is, I don't know, let's say, maybe, attractive. Here it's like only for study and going to the university.*

INTERVISTA CON STUDENTESSA RESIDENTE A QYTETI

Our team: *We are students of architecture from the Polytechnic and we would like to ask you some question about Qyteti Studenti. So, how do you perceive it?*

The student: *It's like a dormitory, there are plenty of dormitories, and you share the room with friends, so two persons per room, and that's it. The rent is really low, but the conditions are good since they were reconstructed two years ago. It's very convenient for students.*

Our team: *What do you study?*

The student: *I study biology.*

Our team: *And all the universities are concentrated in this area?*

The student: *No, right over there, walking straight, straight, you have the economic university, the yellow one. And also near him you have a private university called Varasi. So you have the university of languages and journalism. The medical university is a little bit far, it's like 40 minutes walking from here. And also the university of natural sciences, the one in the big street, the principal, the imperial street. And the social sciences is also a little bit far from here. This is not the only dormitory area, there's also a dormitory area near the medical university and the engineering university.*

Our team: *The Polytechnic?*

The student: *No, the Polytechnico is a little bit far. The architect is at the end of the big street. The big one, the old building, that's Polytechnico, but it also has one more university that's a little bit far from, but they are connected, like subjects and etc.*

Our team: *And what about the social spaces?*

The student: *I don't know. The social spaces for students are only cafes. Because we have the big red building at the first part of this area. That's a stadium. Near the stadium there is a college and this is the area where students socialize. There's a coffee, Stockholm coffee, and it's usually full with students of finance, economy.*

Our team: *But inside the red building are there other apartments for students?*

The student: *No, no, no. There are offices. Only, offices.*

Our team: *And do you know people living inside these dormitories? We were curious about the social life in here.*

The student: *To be honest, there's no social life.*

Our team: *Where do you come from?*

The student: *I come from Leja, it's a city like one hour away from the beach. But here there are no parties. There are many girls here, it's a dormitory for girls. During the night you only see guys with cool cars walking for two hours straight. That's it.*

Our team: *Do you feel safe?*

The student: *Yeah, it's safe. It is safe. You can walk alone here at 12 am and it's safe. In here, since there are students and they work late and they come late, there are always people around.*

Our team: *And what about the dorms? You have all the facilities?*

The student: *Yeah, yeah. You have a kitchen. It's like a studio. You live with another girl but it's a studio. But you don't cook at your room. You cook at the shared kitchens. They are at a certain floor.*

Our team: *Can we ask you how much you pay for the rent of the apartment?*

The student: *I don't live in a dormitory. I live in an apartment close to here and I share the rent with my sister. And together we pay at the end of the month 250. But in here, if you live in dorm, you pay only 55 per person because they are covered, the expenses, by the municipality.*

Our team: *This is a new area, we see that the tissue, the urban tissue, changed differently from that side to that side.*

The student: *Yeah, this one was reconstructed like two years ago. There was a big earthquake that happened in 2019. And the buildings here were like old buildings. And since the earthquake kind of ruined them, they decided to reconstruct. So, we have reconstructed buildings. Because before that, they were horrible, with horrible conditions. They were buildings since Enver Hoxha's regime.*

Our team: *Thank you so much. Have a nice day!*

The student: *Thank you. Bye.*

INTERVISTA CON AMMINISTRAZIONE DI QYTETI STUDENTI

Team: Forse avete incontrato alcuni dei nostri professori o dottorandi, perché c'è un progetto chiamato SEE4C che il Politecnico di Tirana sta portando avanti in quattro città balcaniche: Tirana, Podgorica, Belgrado e Skopje. Siamo qui per un progetto di tesi. Non siamo realmente coinvolte nel progetto, non stiamo scrivendo il libro con loro, ma stiamo conducendo una ricerca sulla città e in particolare sui dormitori studenteschi e sulla vita qui a Qyteti Studenti. Quindi, volevamo vedere sia gli interni che soprattutto gli spazi al piano terra perché l'obiettivo della tesi è quello di cucire a livello progettuale il tessuto che circonda il dormitorio e il campus perché abbiamo notato che c'è un'intersezione di persone, studenti ma non solo, quindi volevamo capire esattamente le dinamiche più interne e gli spazi comuni. Abbiamo anche notato che c'era un concorso bandito da Tirana, Albania, con studi internazionali sui progetti di riqualificazione di tutto questo spazio.

Amministrazione di Qyteti: Non lo so, possiamo controllare i dormitori. Abbiamo un dormitorio numero 16 e un 17, che sono stati ristrutturati. Ma questo è un altro progetto. Non è il progetto che hai visto prima. Si tratta di un nuovo progetto di Kiev, per conto di un'organizzazione tedesca. Una banca tedesca. Il progetto prevede la ristrutturazione di tutti i dormitori, qui ne abbiamo 29, di cui 11-12 ristrutturati.

Team: Ci chiedevamo anche a proposito della parte in cui si trova l'università privata, dove c'è l'incrocio con la sbarra d'ingresso. Quegli edifici sono sempre riservati agli studenti? Abbiamo letto diverse tesi e libri in cui sembra che alcuni edifici siano riservati anche a studenti esterni, non solo agli studenti locali.

Amministrazione di Qyteti: Sì, abbiamo residenze per studenti esterni.

Team: Ma non ci sono famiglie?

Amministrazione di Qyteti: No, la priorità è solo per gli studenti. Se hai una tessera studentesca o un certificato che attesta che sei uno studente, per noi va tutto bene. Prima del terremoto avevamo tre residenze con famiglie. Ora quelle residenze sono state ristrutturate e ci vivono solo studenti.

Team: Ci chiedevamo anche come interagisce l'edificio che Kontact sta costruendo al confine di Città Studenti. Si chiama Ana.

Amministrazione di Qyteti: Ah, il complesso? Sì. Non abbiamo visto molti studenti passare di lì. Più avanti spiegheremo dove si trovano le nostre residenze e come sono state ricostruite. Questo non è un campus, è un'università. Prima era venduto come campus, quindi pensavano non fosse un'università. Non è un campus. Fa parte della città. Questo è il problema che stiamo affrontando. C'è un altro edificio nuovo: qui fuori c'è un piazzale con la caserma e poi c'è una strada che scende perpendicolarmente e c'è una scuola, sembra una scuola nuova con campi da basket dietro il giardino. Qualcosa del genere. La parte che verrà costruita sarà questa parte del nuovo campus. Anche questa sarà dedicata al tennis, al basket e ad altre attività. Andiamo a vedere i dormitori? Dunque questa area è una biblioteca per la residenza. È uno spazio comune, puoi leggere, lavorare, fare tutto.

[...] Dentro la prima Godina

Team: Quanti studenti ospita ogni camera?

Amministrazione di Qyteti: Non facciamo eccezioni per nessun altro. Abbiamo richieste speciali. Uno studente ci ha chiesto di pagare per entrambe le stanze, per entrambi i letti. Non accettiamo perché per noi l'importante è ospitare solo gli studenti. No, avere solo i soldi degli studenti. Sono tutti doppi. Il bagno è all'interno delle stanze, c'è una cucina per ogni piano. Solo al primo piano c'è la lavanderia. La lavanderia è professionale e gratuita per gli studenti.

[...]

Amministrazione di Qyteti: Queste sono uscite di emergenza, ma è vietato, diciamo, uscire. Qui si può vedere chiaramente il contatto con le famiglie.

Team: Ma da quanto tempo queste case sono qui?

Amministrazione di Qyteti: Forse più di 20 anni. Questo campus qui, era un campus-campus. Niente ville, niente case o famiglie che ci vivevano, ma poi, dopo, come dicevo, la caduta del sistema che avevamo, ci sono stati questi cambiamenti. Prima era un campus chiuso. Solo studenti. Era proibito, come dire, uscire, andare con persone che non erano del campus, era proibito venire da fuori ed entrare. Anche 15 anni fa, venivano controllati gli studenti che entravano.

[...]

Team: Ci sono spesso eventi o festival qui a Qyteti?

Amministrazione di Qyteti: Sì sì, ci sono. Ogni anno organizziamo eventi internazionali, invitiamo studenti stranieri di Tirana, vengono a stare qui 2-3 giorni.

Team: Ci sono eventi che si svolgono nella piazza principale, ogni tanto? Tipo concerti per attirare i ragazzi?

Amministrazione di Qyteti: Ma è un po'... È un po' un problema per noi avere tutti gli studenti qui nel campus, fare questi grandi festival, queste feste, queste cose, perché nel quartiere Blloku, forse ci sei stato, ci vanno tutti. Non fanno molte attività qui. Vengono solo per mangiare, per dormire e non manifestano il bisogno di questo. I ragazzi che vivono qui non sono molto interessanti.

[...] Dentro una delle stanze della Godina

Amministrazione di Qyteti: Ogni stanza ha il controllo autonomo della temperatura e l'aria condizionata che funziona con l'energia rinnovabile.

Team: Gli studenti hanno la possibilità di avere la stanza a prescindere dal reddito familiare?

Amministrazione di Qyteti: Loro fanno la registrazione con l'app, quindi se hanno la carta studente possono usufruirne.

Team: Quindi sono tutti uguali i dormitori a livello di pianta?

Amministrazione di Qyteti: Sì sì, la Godina 16, 17 e la 4 hanno la stessa struttura. Anche la 15, 18 e la 19 sono state ristrutturata però non con lo stesso investitore, quindi è diversa. La numero 15 è stata parzialmente distrutta dal terremoto e poi ricostruita.

Team: Quindi gli studenti hanno tutti i servizi base qui? Supermercato?

Amministrazione di Qyteti: Sì sì, hanno anche un centro ambulatorio, gestito da collaborazioni, polizia e caserma.

[...] Dentro la seconda Godina

Team: Questa Godina è più vecchia dell'altra?

Amministrazione di Qyteti: Questa è stata ristrutturata non dalla banca tedesca ma solo per avere degli studenti al suo interno e hanno fatto il progetto così, ma senza energie rinnovabili. Hanno fatto un "Grant" per le energie rinnovabili a Tirana, recentemente, quindi le Godine sono fatte per non consumare troppa energia. L'affitto è di 65 euro al mese per le Godine ristrutturate dalla banca tedesca e 55 le altre, ma noi paghiamo anche le bollette della luce agli studenti. Abbiamo anche dormitori misti che hanno un costo più alto, sui 100 euro per ragazzi e ragazze.

Team: Ma abbiamo visto i cavi elettrici attaccati in maniera informale tra gli edifici, quelli a cosa si collegano? Voi ne usufruite?

Amministrazione di Qyteti: Hanno fatto di recente una stazione elettrica per tutto il vicinato, non solo per noi, qua vicino e quindi siamo collegati

Amministrazione di Qyteti: La lavanderia qui è a caldaia, meno efficiente.

Team: Invece nell'altra usa i pannelli solari. ma hanno tutte lo stesso numero di piani, le Godine?

Amministrazione di Qyteti: No no no, questa ne ha 7, altre 4.

[...] Verso la terza Godina, vicino ad Ana

Team: Per quanto riguarda il verde, da chi viene gestito?

Amministrazione di Qyteti: Sì, è a nostra discrezione.

Team: Invece il parcheggio affianco a questa residenza appartiene a voi o è esterno?

Amministrazione di Qyteti: Questo appartiene a noi, anche per chi lavora qui, anche gli studenti possono parcheggiarsi ma devono pagare.

[...] Dentro la terza Godina, vicino ad Ana

Team: Qui non hanno il bagno in camera?

Amministrazione di Qyteti: No questi hanno solo i bagni in comune e non hanno la cucina, né la lavanderia.

Team: E le stanze sono singole o doppie?

Amministrazione di Qyteti: Singole, doppie e anche con tre letti.

Team: Dalla finestra nel corridoio al piano terra si vedono dei giochi per bambini, ma appartengono al complesso Ana?

Amministrazione di Qyteti: Sì questi sono del complesso.

Team: Mentre la vegetazione qui fuori è fatta per separare il complesso dlla dormitrio?

Amministrazione di Qyteti: No non è fatta per separare, forse all'inizio della costruzione l'intento era quello.

Team: Questa Godina è stata ristrutturata dalla banca tedesca?

Amministrazione di Qyteti: No questa no, è stata ricostruita strutturalmente prima e dopo il terremoto ma non dalla banca.

[...]

Amministrazione di Qyteti: Io lavoro qui dal 2013, mentre le case si sono sviluppate prima, quindi non ho informazioni sull'anno della loro costruzione.

Team: Ma è stato semplice occupare questi spazi?

Amministrazione di Qyteti: Questo è avvenuto perché c'è stata la tamsizione tra la dittatura e il fare quello che vuoi e molta gente ha fatto così, ha privatizzato un psoto che non è suo. Noi qui vorremmo avere come una famiglia con gli studenti ma ci sono anche dei problemi, perché

vengono e poi sporcano con la spazzatura, dentro e fuori lasciando la sporcizia ovunque. Tu vai a parlare con le ragazze e loro si giustificano dicendo “vabbé io ti pago”, ma in realtà loro pagano per dormire e stare qui, ma questa è una convivenza con più persone, che magari non conosci, per esempio nella tua stanza. Quindi dovresti esser erispettoso dello spazio. Una mia amica mi diceva che a Torino voi siete più light con gli studenti, noi qui dobbiamo essere harsh.

Team: Quindi per voi diventa difficile gestire questi spazi aperti?

Amministrazione di Qyteti: Sì perché noi abbiamo l'amministrazione di questo spazio e se gli studenti non collaborano, io da solo, come amministrazione non posso fare tutto. Ci sono molte persone che lavorano per tenere pulito e se ognuno butta qualcosa quando passa, siamo umani e non robot, quindi non riusciamo.

Team: Per noi è strano vedere una stuazione in cui coesistono vicinissime ad una casa, le stanze dedegli studenti. Le case si sono appropriate di tutti questi spazi, però all'inizio era recintato qui?

Amministrazione di Qyteti: Questa strada qua, se la vedi è molto vecchia, era vicina allo studentato ma dopo gli anni '90 la situazione è precipitata, e lo spazio si è ridotto ulteriormente.

[...]

Team: Ma il complesso è gestito da voi, e finanziato dalla municipalità?

Amministrazione di Qyteti: Parzialmente. Noi otteniamo di fondi e poi li gestiamo. Invece per quanto riguarda l'energia, l'acqua, questa parte appartiene al Comune.

[...]

Team: Abbiamo notato nella parte a sud, che c'è una recinzione del campus, ma questa nasce per chiudere?

Amministrazione di Qyteti: Ti ricordi, come ti ho detto, prima il campus era chiudo. Adesso, se noi volessimo rendere il campus, un vero campus, dovremmo avere l'approvazione delle eprsone che abitano qui, che posseggono le case e hanno quindi i documenti in regola. Quindi non si può fare una barriera.

Team: Ma Città Studenti nasce per integrarsi, insomma per non avere barriere?

Amministrazione di Qyteti: Non per non avere barriere ma è stato iniziato come una grande famiglia. Pr motivi di sicurezza non possiamo nemmeno chiudere le uscite di sicurezza, perché se succede qualcosa, è nostra responsabilità. Noi diciamo solo che è vietato usarle per uscire ma molti le usano. L'idea che preferiamo è quella di avere un campus campus, chiuso, almeno per me, perché se vedi qui, dalla finestra di uno studente si vede tutto. Può arrivare qualcuno esterno e vede tutto. Però ci sono anche strutture private, negozi, supermercati, mense, ambulatori e se si chiudono loro poi non ci sono più servizi per gli studenti. Al tempo del regime, è stata una mensa solo per studenti, perché il campus era campus-campus, adesso appartiene ad un proprietario, una famiglia, quindi privato e per questi motivi noi non possiamo chiudere.

Team: Anche la palestra è privata?

Amministrazione di Qyteti: Sì, adesso, ha un proprietario e non svolge più il suo ruolo che poteva avere prima. Ci sono delle aree che prima erano nostre e adesso non si capisce bene a chi appartengano, se a noi o alla municipalità.

A Valerio Della Scala e Alessandro Armando, per averci spinto oltre i nostri limiti e incoraggiato a guardare lontano.

*A Valerio Della Scala, per la lucidità avuta nel dare forma alle nostre visioni e per il suo costante ruolo di guida.
Ad Alessandro Armando, per aver alimentato un confronto continuo.*

A Irina Branko, per essere stata un punto di riferimento essenziale durante tutta l'esperienza in loco.

