

MODELLI E STRUMENTI  
PER FAVORIRE LA NASCITA DI  
COMUNITÀ INTELLIGENTI, AL  
FINE DI CONTRIBUIRE ALLA  
CRESCITA DELL'ATTRATTIVITÀ E  
POLARITÀ URBANA

PARTE PRIMA  
E PRIME RISULTANZE DELLA PARTE SECONDA

(CODICE SOC16005  
*estratto dal rapporto intermedio*)

29 LUGLIO 2016

Ricerca promossa da  
Éupolis Lombardia per  
incarico di DG Casa,  
housing sociale, Expo  
2015 e  
Internazionalizzazione  
delle imprese

Giunta regionale

Éupolis Lombardia

Rapporto di ricerca "Modelli e strumenti per favorire la nascita di comunità intelligenti, al fine di contribuire alla crescita dell'attrattività e polarità urbana" (Cod. Éupolis Lombardia SOC16005).

Gruppo di lavoro tecnico: Daniela Danielli, Paolo Formigoni, Stefano Landoni, Nadia Lanese, Lisa Sacchi  
Dirigente responsabile: Carmelo Di Mauro

Dirigente di riferimento: Paolo Pinna  
Project Leader: Guido Gay  
Gruppo di ricerca:  
Alice Boni, Éupolis Lombardia; Paolo Cottino, Kcity; Alberta de Luca, Kcity; Paolo Maneo, Kcity; Gianluca Nardone, Kcity; Francesco Panella, Kcity.

Pubblicazione non in vendita.

Nessuna riproduzione, traduzione o adattamento può essere pubblicata senza citarne la fonte.

**Éupolis Lombardia**

Istituto superiore per la ricerca, la statistica e la formazione  
via Taramelli 12/F - Milano  
[www.eupolislombardia.it](http://www.eupolislombardia.it)

Contatti: [guido.gay@eupolislombardia.it](mailto:guido.gay@eupolislombardia.it)

## Indice

PARTE PRIMA	
<i>Elementi utili per individuare una strategia regionale per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva per l'attrattività delle nostre città</i>	5
Premessa	7
Capitolo 1. I meccanismi della rigenerazione urbana	11
Capitolo 2. Principi e modelli di innovazione per la costruzione di comunità "intelligenti"	17
2.1 <i>Resilient city</i> : resilienza e rigenerazione urbana	18
2.2 <i>Circular city</i> : economia circolare e rigenerazione urbana	26
2.3 <i>Smart city</i> : smart communities e rigenerazione urbana	35
2.4 Incrementalismo, integrazione e abilitazione: tre dimensioni di innovazione	44
Capitolo 3. Esempi internazionali e nazionali di programmi e iniziative di rigenerazione attente alle dimensioni di innovazione individuate	47
3.1 Programmi e iniziative per la rigenerazione secondo una logica "incrementale"	49
3.2 Programmi e iniziative per la rigenerazione secondo una logica "di integrazione"	54
3.3 Programmi e iniziative per la rigenerazione secondo una logica "di abilitazione"	59
Capitolo 4. Analisi di alcuni casi lombardi: punti di forza e di debolezza rispetto alle dimensioni di innovazione individuate	61
4.1 Punti di forza e di debolezza nel caso degli interventi di riqualificazione: un confronto con l'arch. Di Girolamo (Comune di Milano)	62
4.2 Punti di forza e di debolezza nel caso degli interventi di nuova realizzazione di housing sociale: un confronto con l'arch. Ferri (FHS)	68
4.3 Incrementalismo, integrazione e abilitazione nell'esperienza di alcuni casi lombardi	70
Capitolo 5. Note riepilogative propedeutiche alla prosecuzione del lavoro	73

<b>PRIME RISULTANZE DELLA PARTE SECONDA</b>	
<i>Criteria per definire una iniziativa pilota in attuazione della strategia regionale per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva per l'attrattività delle nostre città</i>	77
Capitolo 1. Criteri di individuazione degli ambiti: primi approfondimenti	79
Capitolo 2. Criteri di valutazione dei progetti: primi approfondimenti	85
Capitolo 3. Criteri di sostenibilità economico-finanziaria dei programmi: primi approfondimenti	93
3.1 Comune di Bergamo	95
3.2 Comune di Brescia	99
3.3 Comune di Milano	104

## **PARTE PRIMA**

**Elementi utili per individuare una strategia regionale per una crescita intelligente, sostenibile e inclusiva per l'attrattività delle nostre città**



## Premessa

### *Casa sociale: dalla produzione del bene alla soddisfazione del bisogno*

Con la nuova legge regionale 16/2016 “Disciplina regionale dei servizi abitativi, la Lombardia introduce una “piccola rivoluzione” nel campo delle politiche abitative e del modello d’azione pubblica per ridurre il disagio abitativo. L’oggetto prioritario di attenzione delle politiche si sposta dalla creazione “diretta” dell’offerta abitativa accessibile (destinazione delle risorse economiche alla produzione del bene casa), alla creazione delle condizioni utili alla soddisfazione del bisogno abitativo (nelle sue molteplici e variegata sfaccettature), tramite una gestione “intelligente” delle risorse disponibili (economiche, fisiche, sociali ...).

Si tratta di un orientamento che - oltre ad essere coerente con le principali linee di indirizzo europee in materia di politiche abitative e di riduzione del consumo di suolo che incentivano le pratiche di riuso - trova riscontro anche nelle più recenti analisi svolte con riferimento alla realtà lombarda le quali evidenziano, tra l’altro, come la consistenza del patrimonio residenziale inutilizzato (pubblico e privato) sarebbe teoricamente sufficiente a soddisfare la domanda di casa sociale.

Sono soprattutto i bisogni abitativi legati al cosiddetto housing sociale (che nella logica della legge corrispondono a quelli dei nuclei familiari aventi una capacità economica che non consente né di sostenere un canone di locazione o un mutuo sul mercato abitativo privato né di accedere ad un servizio abitativo pubblico) che – anche tramite il ricorso a misure per il sostegno all’accesso e al mantenimento dell’abitazione – potrebbero concorrere agli obiettivi di saturazione dell’offerta inutilizzata, a cominciare da quella disponibile sul mercato privato (invenduto, sfritto, altro...).

### *Servizi abitativi integrati: connettere, coordinare, creare sinergie*

Così reinterpretato, come un problema di organizzazione e riorganizzazione delle condizioni di accessibilità dell’offerta per renderla adeguata alla domanda, che l’intervento abitativo si colloca nel più ampio sistema di azioni a supporto della persona e delle famiglie in condizioni di disagio (welfare per l’autonomia economica e sociale). Come è noto, specialmente negli interventi di edilizia residenziale pubblica, il tema dei servizi ha occupato già nel recente passato uno spazio importante nelle riflessioni sull’innovazione dei meccanismi di policy, sia nel campo dell’integrazione tra residenza e spazi di servizio, sia in quello della combinazione tra strutture residenziali e funzioni di servizio al quartiere e alla città. E’ risultato tuttavia chiaro che “elementi di innovazione derivano dalla capacità di articolare maggiormente i termini della questione: “la casa e i servizi, la casa come servizio, i servizi verso la casa”.

La legge, da questo punto di vista, indica una traiettoria ben precisa che va ben oltre la ricerca delle strategie di valorizzazione degli spazi “ad usi diversi” al fine di migliorare la qualità dell’abitare nei quartieri residenziali. Attribuendo alle istituzioni (dalla Regione ai Comuni)

compiti di “promozione e integrazione con le politiche territoriali, urbanistiche e di rigenerazione urbana, con le politiche sociali, nonché le politiche relative all’istruzione e al lavoro previste dalla normativa vigente”, si intende dar impulso ad una concezione della politica abitativa come azione integrata rivolta a determinare l’insieme delle condizioni (materiali e immateriali, multidimensionali e multilivello) da cui può scaturire un beneficio in termini di incremento della soddisfazione del bisogno abitativo (“servizio abitativo”).

Tramite azioni di connessione, coordinamento e integrazione con il sistema più ampio dei servizi e con l’insieme delle opportunità territoriali, si intende promuovere il miglioramento delle performances dell’azione abitativa, non solo sul piano dell’efficacia (in particolare tramite l’integrazione con le politiche sociali, attraverso sperimentazioni e innovazioni sul versante dell’accompagnamento e la gestione sociale), ma anche sul piano della sostenibilità (tramite la ricerca di relazioni virtuose tra fondi e risorse destinati a finalità settoriali e l’attivazione di meccanismi di sinergia con la sfera del mercato privato).

*Meccanismi incentivanti e funzioni complementari: per un approccio indiretto alla soddisfazione del bisogno*

La Lombardia è stata, in questi anni, teatro di sperimentazioni importanti per quanto concerne la ricerca di modelli di innovazione e strategie di incentivazione dell’azione abitativa intesa come azione integrata, che chiamano alla mobilitazione competenze e interessi ulteriori rispetto a quelli che hanno tradizionalmente animato le politiche abitative (a cominciare dalle competenze delle politiche sociali e degli interessi legati al mercato immobiliare).

In particolare, con riferimento alle prospettive di integrazione con il mercato privato dell’abitazione, le iniziative regionali per il mantenimento dell’abitazione in locazione hanno costituito un banco di prova importante, da cui trarre insegnamenti e spunti per il futuro. Le iniziative messe in campo per il sostegno “diretto” sia sul lato della domanda che su quello dell’offerta (che si sono sostanzialmente articolati attraverso la messa a disposizione di contributi a proprietari e locatari e forme di sostegno finanziario come l’attivazione di strumenti di microcredito e di forme di garanzia) non hanno avuto il riscontro auspicato e sono state colte come opportunità in un numero molto esiguo di circostanze.

Per incentivare la combinazione tra domanda sociale di casa e offerta abitativa privata sono state attivate (non solo in Lombardia) iniziative “trasversali” quali, ad esempio, la costituzione di Agenzie per la Casa: con esse si è voluto introdurre un importante ruolo di intermediazione finalizzato alla diffusione capillare dell’informazione e alla promozione delle opportunità legate ai meccanismi di agevolazione (in particolare per incrementare la stipula di contratti a canone “concordato”).

Nonostante si tratti esperienze ancora molto recenti (e che quindi richiederebbero maggior tempo prima di poter dar adito a valutazioni significative), la percezione è che, per conseguire risultati “soddisfacenti”, sia comunque necessario alzare la posta in gioco. Infatti, i meccanismi di convenienza legati alle agevolazioni sull’affitto del singolo appartamento non costituiscono, di per sé, un vantaggio economico utile a convincere la proprietà a prender parte al meccanismo di

erogazione del “servizio abitativo”, indipendentemente dal (pur fondamentale) ruolo di intermediazione svolto dalle Agenzie. La ricerca da questo punto di vista è rivolta a studiare modelli e strumenti alternativi per riuscire far leva sull’interesse dei proprietari.

A questo proposito, uno spunto contenuto nella legge e che questo progetto di ricerca ha provato a far proprio è contenuto all’interno dell’art2. Nel prefigurare l’attivazione di piani e programmi di rigenerazione urbana – quali strumenti privilegiati per coordinare obiettivi di riqualificazione fisica e rivitalizzazione socio-economica di parti depresse della città con obiettivi di incremento dell’offerta abitativa sociale - si sollecitano forme di coordinamento delle iniziative di riutilizzo del patrimonio inutilizzato con funzioni e servizi “complementari” alla residenza sociale. Volgiamo coglierlo come invito a concepire meccanismi di sostenibilità e fattibilità per la soddisfazione del bisogno abitativo che si appoggino anche a meccanismi indiretti, a leve molteplici, intercettando processi e interessi legati allo sviluppo del territorio e alla promozione di una nuova attrattività/polarità di parti della città.



## Capitolo 1. I meccanismi della rigenerazione urbana

Anche etimologicamente il termine rigenerazione urbana allude alla riproduzione di ciò che chiamiamo città (o più precisamente di quello che possiamo definire “effetto urbano”), che non può essere evidentemente ridotto ad un fatto edilizio. Ultimamente sono intervenute anche delle normative<sup>1</sup> che confermano e fanno propria questa visione della «rigenerazione urbana» come “insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socio-economici con cui perseguire nelle aree urbanizzate l’obiettivo della sostituzione e del riuso in un’ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate”.

Ciò che segna la differenza alle più tradizionali iniziative di riqualificazione - che in realtà non si può dire che non abbiano da sempre riguardato (se pur con approcci settoriali) diversi campi d’intervento (fisco-edilizi, sociali, economici, ambientali,...) - sono essenzialmente due aspetti:

- il coordinamento tra le diverse dimensioni di intervento
- il focus sul riuso come motore di “sostenibilità”

Per quanto riguarda il primo aspetto, è evidente che di fronte ai cambiamenti dei paradigmi sociali, culturali ed economici di riferimento, le città sono chiamate a riorganizzare lo spazio dell’abitare secondo principi nuovi e in un’ottica “strategica”. Lo sviluppo urbano oggi avviene infatti in condizioni molto diverse da quelle che hanno prevalentemente ispirato l’urbanistica dell’espansione, chiedendo di adottare logiche differenti. Gli spazi e le aree che si prestano ad ospitare le iniziative di trasformazione, infatti, sono oramai sempre più spesso intercluse inserite all’interno di un tessuto preesistente: si trovano cioè inserite all’interno di zone già abitate e fruite, di territori animati da processi sociali e dinamiche economiche talvolta tra loro contrastanti, con le quali è necessario e opportuno misurarsi nella consapevolezza che la considerazione del contesto conduce certamente a identificare dei vincoli aggiuntivi rispetto a quelli tecnico-procedurali, ma può offrire anche sollecitazioni e risorse per il progetto.

L’approccio della rigenerazione urbana spinge a confrontarsi con questa complessità nel tentativo di comporre sistemi d’intervento articolati e multidimensionali, capaci di rispondere ad obiettivi molteplici, strettamente legati al sistema di esigenze e di opportunità che caratterizzano il territorio in questione e ad intercettare contemporaneamente istanze più generali riferite allo sviluppo urbano. Da questo punto di vista, dunque, l’efficacia e il successo del progetto sono

<sup>1</sup> Come la recente Proposta di Legge sul Contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato C. 2039 Governo e abb. Nuovo testo base adottato dalle Commissioni riunite VIII e XII (20 gennaio 2015).

strettamente legate alla sua capacità di dialogare con il contesto in cui si inserisce, da una parte facendo propri temi e problemi da esso sollevati e dall'altra rilanciando prospettive di sviluppo d'ordine generale in base alle quali introdurre elementi nuovi e proporre azioni innovative.

Un progetto di rigenerazione urbana è, in definitiva, prima di tutto e soprattutto un progetto di connessione (e in alcuni casi di ricucitura) tra diversi elementi costitutivi della realtà urbana, ed in particolare tra quelli che costituiscono l'hardware (fattori fisici, materiali, ambientali,...) e il software (fattori sociali, immateriali, economici,...) della città. In quanto tale, il progetto di rigenerazione urbana si presenta come un programma di intervento che agisce su più livelli, perseguendo obiettivi plurimi e attivando strategie diversificate. La funzione d'ordine all'interno della varietà dei temi e delle questioni mobilitate, è in genere affidata alla costruzione di una idea-guida, ossia di un tema ispiratore che, definito in base ad una interpretazione strategica delle potenzialità di trasformazione dell'ambito urbano considerato, connota i contenuti del progetto, ne organizza le parti e ne orienta le scelte.

Tuttavia, indipendentemente dall'idea guida ogni volta prescelta nei casi specifici, è possibile indicare a livello generale alcuni principi e indirizzi strategici, tra quelli suggeriti dagli studi teorici e dalle riflessioni tecniche e politiche in materia, ai quali il progetto di rigenerazione urbana, inteso come nuova occasione per la città, è chiamato a prestare attenzione.

#### A) MULTISCALARITA'

Il progetto di rigenerazione va inteso come occasione unica e momento privilegiato per inquadrare la parte di città considerata utilizzando prospettive differenti, ad esempio impiegando al contempo sguardi da vicino e dall'interno e sguardi da lontano e dall'esterno, e per provare ad incidere (generando effetti o impatti di trasformazione) a diverse scale (quella locale, quella del comparto più allargato, quella urbana, fino a quella metropolitana e territoriale,...).

#### B) INTERSETTORIALITA'

Il progetto di rigenerazione va utilizzato come occasione per promuovere il dialogo e lo scambio tra differenti campi di politiche settoriali (abitative, sociali, culturali, commerciali,...), cominciando da quelle che già insistono sul territorio considerato e che potrebbero trovare nel progetto stesso un'opportunità di maggior coordinamento e sistematizzazione.

#### C) INTEGRAZIONE

Al progetto di rigenerazione si chiede di individuare le modalità più opportune con cui conciliare e soddisfare contemporaneamente obiettivi specifici legati a certe domande (o categorie) sociali, con obiettivi più generali, associati all'attività di governo complessivo della città e dunque riferiti al più articolato sistema di esigenze che caratterizzano (direttamente o indirettamente) l'intera collettività (o comunque una sua parte significativa).

#### D) INNOVAZIONE E SPERIMENTAZIONE

Il progetto di rigenerazione va orientato a migliorare le relazioni esistenti tra gli elementi e i materiali urbani presenti nel contesto locale (vuoti e pieni, dotazioni ambientali, spazi aperti, infrastrutture, reti e servizi per la collettività,...), promuovendo strategie compositive e combinatorie rivolte a supportare la messa alla prova di forme e modelli innovativi dell'abitare.

#### E) SOSTENIBILITA' GLOBALE

Il progetto di rigenerazione deve contribuire ad una prospettiva di riequilibrio e di risparmio "energetico" sotto molteplici profili, non soltanto quelli ecologici (a cui il concetto di sostenibilità è più comunemente riferito). Si tratta di organizzare il progetto prestando attenzione a valorizzare i diversi variegati potenziali di sviluppo (sociali, economici, ambientali,...) disponibili localmente, e introducendo dall'esterno altre risorse complementari e funzionali al loro rafforzamento e quindi alla "durabilità" dell'iniziativa.

#### F) QUALITA' E QUALIFICAZIONE

Al progetto di rigenerazione si chiede di intervenire sull'abitabilità dei luoghi, migliorando in primo luogo la qualità degli spazi e moltiplicando le possibilità di loro utilizzo, a cominciare dagli spazi pubblici, attorno ai quali si costruisce in buona parte l'immaginario urbano. Così facendo, creando nuove condizioni di riconoscibilità di specifiche aree o territori rispetto al resto della città, si contribuisce ad elaborarne l'attrattività rispetto ai fruitori potenziali.

Considerando il quadro d'insieme delle più significative esperienze realizzate in Italia e all'estero, l'attuazione della prospettiva della "rigenerazione urbana" segnata da questi principi risulta affidata ad un approccio operativo contraddistinto da:

- Innovazioni di prodotto, che implementano un'idea multidimensionale dell'abitare (residenza +...) e che presuppongono:
  - Mix funzionale e connessioni con il contesto in cui si inseriscono gli interventi
  - Disegno dei servizi e caratterizzazione identitaria e comunitaria dei progetti
  - Interventi di qualificazione dello spazio pubblico e di valorizzazione della sua funzione sociale
- Innovazioni di processo che implementano la logica del partenariato attuativo multiattoriale (pubblico+...) e che presuppongono:
  - Collaborazione tra pubblico, privato e terzo settore
  - Economie legate alla sinergia tra interessi diversi
  - Governance multilivello e attivazione di logiche di filiera
  - Coinvolgimento degli attori locali e protagonismo degli abitanti

La promozione di iniziative siffatte si caratterizza per grado di complessità significativamente maggiore rispetto agli approcci tradizionali e si lega alla capacità di ideare e mettere alla prova

nuovi e diversi modi e stili di abitare. La sua fattibilità risulta quindi strettamente legata alla disponibilità di opportunità e pretesti per l'avvio e la sperimentazione di modelli di intervento articolati, che a partire da iniziative puntuali possano determinare effetti benefici e processi emulativi su scala più ampia. E' da questo punto di vista che entra in gioco il secondo aspetto, tra quelli individuati come caratterizzanti le innovazioni associate all'approccio della rigenerazione urbana: il riuso come motore di sostenibilità.

Il tema del riuso inteso in chiave di sostenibilità ambientale è presente all'interno del dibattito sulla riqualificazione urbana da molto più tempo di quanto non lo sia il paradigma della rigenerazione urbana, nell'accezione sin qui descritta. Ciò che lega invece in modo più stringente i due temi è invece l'orientamento a considerare rilevante il riuso degli spazi anche in chiave di sostenibilità (dell'innovazione) sociale. Non a caso questa accezione del riuso si è recentemente posto all'attenzione delle principali istituzioni<sup>2</sup>. La possibilità di "approfittare" del patrimonio di spazi vuoti (si parla infatti di 1,5 mln di edifici inutilizzati, secondo le recenti stime di Cittadinanzattiva) per provare ad innescare meccanismi virtuosi e sinergie inedite tra attori, interessi, opportunità, risorse in grado di determinare la rivitalizzazione socio-economica dei territori e di generare risorse (materiali e immateriali) ulteriori rispetto a quelle esistenti è una questione centrale che viene affrontata da molteplici programmi e piani promossi da diversi attori a diverse scale (a titolo di esempio i recenti bandi nazionali per "la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate e il più recente bando per "periferie" promossi dalla Presidenza del Consiglio).

Viene messa alla prova l'idea che – a certe condizioni - gli spazi disponibili possano funzionare da magnete delle energie e delle potenzialità, ed ospitare iniziative progettuali capaci di mettere a sistema le risorse disponibili e di produrre benefici collettivi di diversa natura. In particolare, si va affermando – attorno alla riflessione teorica e alle retoriche che accompagnano il discorso sul riuso – un modello d'azione che, nelle condizioni di scarsità di trasferimenti pubblici dedicati, porta a scommettere in chiave di sostenibilità sulla relazione positiva e virtuosa che si può instaurare tra iniziative che perseguono interessi particolari (e che possono riguardare un'area, un

<sup>2</sup> La questione del riuso è arrivata infatti alle istituzioni, tanto da essere oggetto di due disegni di legge: uno sull'autorecupero di immobili abbandonati presentato dai Cinque Stelle alla Camera, l'altro, presentato da Forza Italia al Senato, per destinare immobili dismessi a start-up. Vi è anche un Decreto del Mibact per la trasformazione di caserme in residenze artistiche, da affittare a non più di 150 euro al mese.

Nei Comuni, a Napoli, il tema è oggetto della contestata delibera del Sindaco De Magistris che regola l'uso degli immobili di proprietà dell'Ente, in quanto "beni comuni". Gli stessi temi, a metà luglio, verranno dibattuti a Foggia in una due giorni e ad Imperia. Invece il tema della valorizzazione è promosso in Toscana, dove la rigenerazione incontra la "finanza", a partire dal recupero di patrimoni di pregio, vuoti. Sempre dalla Toscana, la news di un borgo abbandonato (v. più avanti), divenuto ora "eco villaggio". Un tema molto sentito on line è quello degli spazi vuoti immediatamente riusabili: c'è sia un Decreto del Ministro Del Rio sugli alloggi sfitti, che l'azione di CittadinanzAttiva sul censimento per il recupero di spazi disponibili vuoti. Non solo: molto interessante l'azione di recupero dei teatri attivati dalla Regione Lazio e, sempre in ambito culturale, la candidatura di Palermo a capitale della cultura a partire dal recupero di alcuni luoghi simbolo della città.

gruppo sociale, un business) e obiettivi più generali (che riguardano la collettività e il bene comune). E' da questo punto di vista che il riuso del patrimonio inutilizzato si offre come occasione per sperimentare l'attivazione di comunità "intelligenti", composte da attori che si fanno promotori di progetti comuni capaci di dar soddisfazione di aspettative e interessi diversi (progetti win win).

In quest'ottica, dunque, è a partire dalla definizione di strategie innovative per la valorizzazione degli spazi inutilizzati capaci di generare esternalità e benefici diffusi, che conviene impostare modelli di coordinamento e integrazione tra campi di politiche eterogenee con cui incidere in modo sostanziale sulle qualità di un territorio e sulla sua capacità di fornire risposte a bisogni insoddisfatti della cittadinanza. Tra questi, la soddisfazione del bisogno abitativo tramite l'incrocio tra domanda e offerta abitativa – nella misura in cui non si riesce a renderlo di per sé oggetto di iniziative win win (come dimostra la scarsa efficacia delle sperimentazioni promosse tramite le iniziative regionali per il mantenimento dell'abitazione in locazione - può essere perseguito come esternalità (o sottoprodotto) e beneficio indiretto atteso da parte di strategie di intervento che scommettono su altre funzioni (in questo senso "complementari").

La legge individua la rigenerazione urbana come un campo di politiche, tra gli altri, con cui le politiche abitative dovrebbero cercare forme di coordinamento e integrazione: tuttavia, secondo questa impostazione, essa può anche più opportunamente essere considerata come uno spazio di azione "trasversale", un campo di gioco all'interno del quale la composizione strategica di risorse e opportunità di diversa natura offre l'occasione per promuovere sinergie (dirette e/o indirette) tra diverse politiche settoriali incluse quelle abitative e relazioni strategiche tra la funzione residenziale e altre funzioni "complementari".

Naturalmente la definizione del contenuto specifico dei "progetti-innesco" come quelli prefigurati e delle strategie e dei meccanismi di coordinamento delle esternalità ad essi associate, non possono che emergere da processi progettuali fondati sulla interpretazione delle potenzialità dei contesti locali (area based) e sulla riorganizzazione delle relazioni che legano tra loro gli attori territoriali. E' questo il motivo che spiega l'attenzione che i promotori dei processi di rigenerazione riservano sempre più frequentemente a processi di coprogettazione tramite cui mettere a fuoco agende urbane e individuare idee-guida per progetti integrati di sviluppo. E' pur vero che, la riflessione teorica, ed in particolare quella dedicata all'approfondimento dei modelli di sviluppo sociale sostenibile, costituisce un riferimento indispensabile per la definizione di modelli complessi di intervento innovativi, fornendo schemi logici e criteri di analisi adeguati alla complessità dei problemi e delle sfide. L'esplorazione di questi ultimi è stata pertanto individuata come punto di avvio del percorso volto ad accompagnare Regione Lombardia alla definizione di una strategia tramite cui "favorire la nascita di comunità intelligenti al fine di contribuire alla crescita dell'attrattività e polarità urbana".



## Capitolo 2. Principi e modelli di innovazione per la costruzione di comunità “intelligenti”

In coerenza con gli obiettivi europei della Strategia 2020, Regione Lombardia mira a dotarsi di una strategia rivolta a sostenere la crescita intelligente, sostenibile e inclusiva delle città. Si tratta di un orientamento che attribuisce profonda attenzione al ruolo del sociale e del capitale relazionale nello sviluppo urbano, tenendo conto del fatto che viviamo una fase storica in cui alla complessificazione dei problemi e delle criticità sotto il profilo sociale, ambientale, economico, pare corrispondere un incremento della disponibilità all'interno della società urbana delle risorse e delle competenze per farvi fronte (“intelligenza” potenziale).

Sono moltissimi i filoni di studio e di ricerca che stanno implementando questa prospettiva, offrendo spunti e sollecitazioni per i policy makers impegnati nella definizione di modelli e meccanismi di sviluppo innovativi. Per semplicità abbiamo voluto ricondurre questa varietà a tre macro-categorie individuate da tre concetti chiave che segnano in modo particolarmente significativo il dibattito contemporaneo: resilienza, economia circolare e smart living.

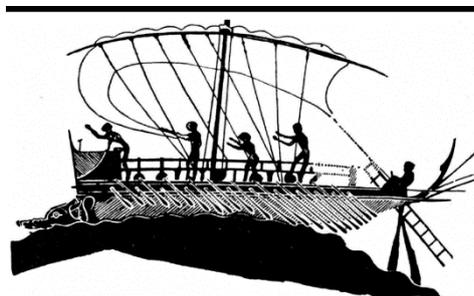
Il successo di questi concetti è legato alla loro capacità di riassumere le innovazioni necessarie rispetto ai paradigmi di intervento tradizionali per approcciare il problema dello sviluppo a fronte del mutato sistema di vincoli e opportunità che segna la realtà contemporanea in diversi ambiti di intervento. Si tratta, tra l'altro, di innovazioni d'approccio particolarmente importanti e ricche di implicazioni per la modellizzazione degli interventi alla scala urbana: per questo si parla sempre più diffusamente di resilient city, circular city e smart city.

Con l'obiettivo di focalizzare il contributo che le logiche innovative associate ai tre concetti-chiave possono apportare alla modellizzazione dei piani e programmi di rigenerazione urbana, abbiamo ritenuto di dedicare a ciascuno di essi un approfondimento tematico specifico. Attraverso il coinvolgimento di think tank specializzati nella riflessione su questi temi, sono stati organizzati momenti seminari dedicati ad individuare schemi logici e criteri di analisi, con cui indirizzare lo sviluppo del percorso della ricerca di riferimento.

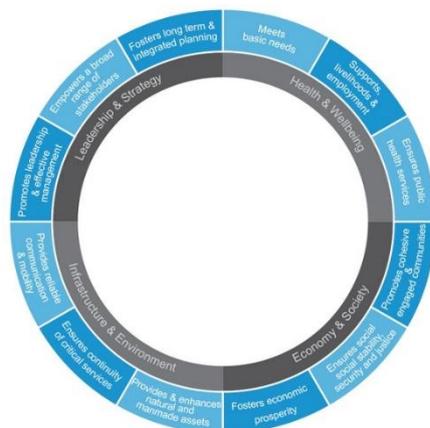
Vengono di seguito riportate le considerazioni introduttive e i contenuti principali emersi dalla discussione (con il riferimento a casi ed esempi concreti).

A conclusione del paragrafo viene poi evidenziato uno schema di sintesi, atto a riassumere le principali implicazioni del ricorso a questi paradigmi innovativi di riferimento in funzione del prosieguo del percorso di ricerca rivolto alla individuazione degli elementi utili alla definizione della strategia regionale.

## 2.1 Resilient city



Il concetto di resilienza negli ultimi anni ha avuto larghissima diffusione in molti campi disciplinari che si cimentano con la pianificazione e la gestione di situazioni complesse, ispirando approcci innovativi nella definizione dei meccanismi atti a governarle. Per spiegare il concetto vengono solitamente utilizzati esempi che evidenziano il fatto che nei sistemi socio-ecologici (che hanno tipicamente natura dinamica) non è possibile (e in alcuni casi nemmeno auspicabile) preservare a tutti i costi le condizioni attorno a cui è stato concepito inizialmente l'equilibrio, al fine di prevenire, contrastare e rimuovere le possibili cause e fenomeni di cambiamento.



Riconosciuto che in molti casi il cambiamento, quand'anche associato a condizione di crisi e difficoltà momentanea, può rivelarsi come una straordinaria opportunità di innovazione e di miglioramento, la logica della resilienza spinge a fronteggiare i cambiamenti come occasioni per adeguare alle nuove condizioni i meccanismi organizzativi rendendoli comunque funzionali agli obiettivi originari ed eventualmente migliorandoli. Un esempio molto efficace tra i tanti che vengono utilizzati per chiarire il concetto di resilienza, è quello che ricorre alla vicenda mitologica della nave di Teseo: il vascello che lo riportò trionfalmente ad Atene non aveva alla fine neanche più un pezzo della struttura di partenza.

Di fronte alle avversità incontrate durante il viaggio e che ne misero a repentaglio la funzionalità, l'equipaggio sostituì via via i singoli pezzi che si erano deteriorati, tanto che alla fine non rimase neppure un chiodo o una trave della nave originaria. L'esempio mette in luce che,

per garantire la sopravvivenza di un sistema e la possibilità di truardare i suoi obiettivi, conta la capacità di impiegare le risorse a disposizione in modo flessibile e incrementale per adattarsi ai cambiamenti.

Nel campo delle politiche urbane e delle strategie di pianificazione territoriale il concetto di resilienza è sempre più frequentemente richiamato per definire strategie atte a gestire nuove sfide e nuovi rischi per l'ambiente urbano che discendono da sostanziali cambiamenti in atto sul piano sociale, economico, culturale... e presuppongono modelli integrati d'intervento e innovativi meccanismi di governance. Non a caso si moltiplicano le iniziative rivolte ad incrementare la capacità di adattamento delle soluzioni urbane in un contesto di sostanziale incertezza rispetto alle soluzioni da adottare: sono esempi – tra loro molti diversi - la campagna Making Cities Resilient di UNISDR che ha promosso il dialogo tra le soluzioni di mitigazione e adattamento ai cambiamenti climatici e di integrazione delle “nature based solution” nella progettazione e pianificazione urbana; oppure City Resilience Framework promosso da Arup con il supporto della Rockefeller Foundation, finalizzato a sostenere la comprensione della complessità delle città, identificare le aree di criticità e rischio e le risorse disponibili per attivare nuove soluzioni.

In particolare, sono i piani e i programmi integrati di rigenerazione urbana – intesi come iniziative multidimensionali rivolte ad affrontare il nodo del riuso e della rivitalizzazione di parti della città tramite l'attivazione dei meccanismi e soluzioni organizzative sperimentali - ad offrire un interessante campo di applicazione delle innovazioni metodologiche associate al concetto di resilienza. E' in particolare nel passaggio dalla logica del progetto alla logica del processo - che contraddistingue sempre più diffusamente gli approcci alla rigenerazione urbana - che il ricorso ai principi e alle logiche della resilienza pare più significativo: si tratta di prefigurare modelli organizzativi flessibili e integrati, soluzioni aperte ad adattamenti incrementali, strategie esplicitamente rivolte a promuovere apprendimento e generare impatti trasformativi delle condizioni di partenza. In molti casi il processo di rigenerazione viene concepito come il percorso (non scontato e spesso tutt'altro che lineare) di “transizione” da iniziative di innesco e messa alla prova di modelli d'azione innovativi a piani di loro eventuale modifica e consolidamento come strategie di sviluppo urbano.

***Resilient city:***  
**possibili implicazioni per la rigenerazione urbana e i servizi abitativi**

***23 giugno 2016***

Relatori

Luca Bisogni e Angela Colucci, Osservatorio pratiche di resilienza

Kcity srl

Paolo Cottino e Alberta de Luca

DG Casa

Carmelo Di Mauro, Daniela Danielli, Stefano Landoni, Nadia Lanese e Lisa Sacchi

Éupolis Lombardia

Alice Boni

Il seminario è stato introdotto da Angela Colucci che, dopo la presentazione della struttura di afferenza – l'Osservatorio pratiche di resilienza – ha strutturato il suo intervento in due parti: la prima sul concetto di resilienza, la seconda sulle pratiche in corso. A seguire, Luca Bisogni ha ricapitolato gli aspetti a suo avviso più rilevanti della resilienza e messo a fuoco alcune linee di azione strategiche rispetto alla rigenerazione urbana e all'housing sociale.

Nella seconda parte del seminario, Paolo Cottino ha associato ai tre spunti di discussione (quali logiche innovative sono legate al concetto di resilienza? Qual è il contributo della resilienza alla definizione di modelli di intervento di rigenerazione urbana? Quali caratteristiche dovrebbero avere i sistemi abitativi resilienti?) altrettante parole-chiave e uno slogan esemplificativo che hanno stimolato lo scambio di idee tra i partecipanti.

Angela Colucci ha illustrato come negli ultimi anni il concetto di resilienza abbia avuto larghissima diffusione in quei campi disciplinari che si cimentano con la pianificazione e la gestione di situazioni complesse, ispirando approcci innovativi nella definizione dei meccanismi atti a governarle. All'interno dei diversi ambiti disciplinari, la resilienza ha differenti accezioni:

- in fisica e in ingegneria, si riferisce alla capacità di un materiale di resistere a forze impulsive senza spezzarsi e ripristinando lo stato iniziale;
- in psicologia, è concepita come la capacità dell'uomo di affrontare le avversità della vita, di superarle e di uscirne rinforzato e migliorato;
- in informatica, fa riferimento alla capacità di adattarsi alle condizioni d'uso e all'usura in modo da garantire la disponibilità dei servizi erogati o la capacità di adattamento attivo e alla flessibilità necessaria per applicare miglioramenti funzionali;

- in ambito eco-sistemico la resilienza è la capacità dei sistemi complessi di intercettare fenomeni di shock (perturbazioni improvvise) e/o stress (perturbazioni continuative, anche di piccola entità ma costanti) e reagire per ripristinare la funzionalità attraverso l'adattamento e la trasformazione senza perdere la funzionalità complessiva;
- nei sistemi socio-ecologici, che si muovono dall'ultima accezione appena descritta, l'azione umana strategica di fronte ai fenomeni di perturbazione, opera correttivi strategici per gestire il rischio in chiave preventiva, trasformando i cambiamenti in opportunità e incrementando l'efficacia attraverso azioni intersettoriali.

Queste accezioni, sia pure con accenti diversi, mettono in luce, secondo Angela Colucci, le prime proprietà fondamentali che rendono un eco-sistema un eco-sistema resiliente:

- la diversità e la ridondanza creativa, ovvero la diversificazione dei meccanismi funzionali che consente la sostituzione delle funzioni perse a seguito delle perturbazioni;
- solidi circuiti di feedback al fine di rilevare e rispondere il più rapidamente possibile alle perturbazioni e alle variazioni.

Al termine della prima parte del suo intervento, Angela Colucci ha spiegato come negli ultimi anni, il concetto di resilienza sia stato applicato ai sistemi territoriali/città al pari di altri "concetti ombrello" (come, per esempio, la smart city) per prefigurare strategie di sviluppo per città e territori attraverso e oltre la crisi. Secondo la relatrice, il concetto di resilienza, applicato ai temi urbani:

- aiuta a rafforzare il legame tra aspetti fisici/ambientali, sociali e di organizzazione;
- mette in risalto la dimensione locale;
- aiuta a pensare ai flussi eco-sistemici e al metabolismo urbano;
- suggerisce il passaggio dal piano al progetto (non è resiliente il piano ma il processo);
- aiuta a gestire l'incertezza.

Molti network, non a caso, sono nati per sviluppare il concetto di resilienza anche in ambito urbano e altrettanto numerosi sono stati gli schemi elaborati a supporto. Questo tema introduce la seconda parte dell'intervento di Angela Colucci, focalizzato sulle pratiche.

Le numerose pratiche ispirate alla resilienza possono essere suddivise, secondo la relatrice, in quattro grandi famiglie, a seconda dei temi affrontati:

- pratiche per la mitigazione e l'adattamento climatico
- pratiche strategiche
- pratiche per la gestione dei rischi e delle grandi calamità naturali (un esempio interessante riportato dalla relatrice è quello legato all'uragano Katrina, dove il piano di reazione-adattamento-mutamento ha profondamente riconfigurato la città di New Orleans che è passata da città povera e nera a città ricca e bianca)

- pratiche per l'accompagnamento alla transizione (anche queste pratiche, sono secondo Angela Colucci, di grande interesse perché basate su pratiche dal basso che rafforzano il senso di appartenenza e la consapevolezza della comunità; spesso sono legate ai temi energetici o a quelli del cibo).

### *Approfondimenti*

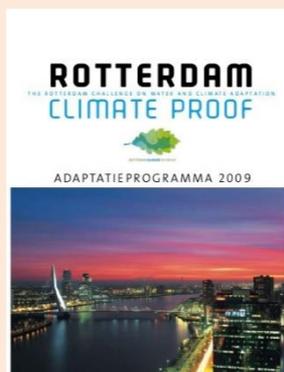
#### **La resilienza nelle Transition Towns**



*Il movimento della transizione, comunemente conosciuto come movimento delle Transition Towns, è partito dall'Inghilterra nel 2006 dalle idee dell'ambientalista Rob Hopkin per preparare e supportare le comunità ad affrontare la sfida del riscaldamento globale e del picco del petrolio. Nel corso degli anni, ha preso in considerazione non solo i rischi ambientali ed energetici ma l'insieme delle perturbazioni, economiche e sociali, che mettono a repentaglio i sistemi socio-ecologici. Il movimento trova nella dimensione comunitaria la principale e fondamentale scala di riferimento da cui attivare iniziative per accrescere la consapevolezza rispetto ai temi dello sviluppo sostenibile e preparare alla flessibilità richiesta di mutamenti in corso.*

*Le comunità sono incoraggiate a ricercare metodi per ridurre l'utilizzo di energia e incrementare la propria autonomia ed efficienza energetica. Le iniziative possono essere di vario tipo: dalla creazione di orti comuni, al riciclaggio di materie di scarto come materia prima per altre filiere produttive, alla riparazione di oggetti non più funzionanti, alla condivisione di beni da parte degli abitanti di una stessa strada.*

#### **La resilienza nei Piani urbani di adattamento climatico: il caso di Rotterdam**



*Uno dei casi più significativi è quello di Rotterdam, dove il tema della resilienza è all'attenzione della municipalità già da una quindicina d'anni. L'80% della città, collocata nel cuore del delta del Reno, è sotto il livello del mare, con un impatto sulla tenuta del sistema idrico cittadino notevole. L'obiettivo di rimanere attrattiva e solida dal punto di vista economico e sociale ha spinto la città a ripensare il rapporto città-acqua da minaccia ambientale a opportunità economica. Il Piano di azione approvato nel 2013 si fonda su tre assi principali: lo sviluppo di conoscenze scientifiche; il varo di piani di azione a breve termine; lo sviluppo delle professionalità necessarie e la condivisione delle esperienze. Rispetto alle opere da realizzare, avendo un sistema idrico robusto ed efficiente, sono state scelte soluzioni multifunzionali su piccola scala con un alto grado di flessibilità e che partono dalle periferie. Nella città densa, invece, si sperimentano soluzioni capaci di rifunzionalizzare alcune strutture esistenti (un'autorimessa sottomarina diventa un bacino collettore di 10mila mc d'acqua di capacità, attraverso le "piazze d'acqua" gli spazi pubblici sono stati riqualificati dal punto di vista idrico e sociale ecc.).*

Luca Bisogni è intervenuto ricapitolando gli aspetti della resilienza, a suo avviso, più importanti:

- l'interconnessione tra settori (casa+servizi+infrastrutture...)
- la scala di intervento (edificio+isolato+quartiere)
- la connessione tra pianificazione e programmazione
- l'introduzione negli strumenti di programmazione e pianificazione della dimensione temporale ("Il tempo ci consente di introdurre capacità di previsione sul futuro anche in un quadro di incertezza (legata per esempio al crollo del sistema immobiliare o la chiusura di una fabbrica...")
- la consapevolezza che l'elemento fondamentale non è il progetto ma il processo ("ciò ci consente di approssimare al meglio una soluzione progettuale che però dobbiamo essere consci che potrebbe non essere la soluzione finale e definitiva e quindi, in tal senso, è opportuno lasciarsi qualche possibilità di tornare indietro).

Alla luce di questi elementi-chiave, Luca Bisogni ha evidenziato alcune linee di azione strategica per declinare la resilienza nella prospettiva della rigenerazione urbana e dell'housing sociale. Secondo il relatore, è importante che si:

- individuino meccanismi di incentivo nei processi di rigenerazione urbana per favorire l'incontro dei soggetti (fruitori ma anche imprese, associazioni ecc.)
- preveda oltre alla prefigurazione dell'intervento quella di servizi generali e di servizi interni al nuovo quartiere che è fatto da elementi pubblici e privati. ("L'integrazione tra le due città, quella pubblica e quella privata, la vedo necessaria anche alla costruzione di sistemi che possano ridurre le criticità ambientali")
- esplori la possibilità di agire non solo in termini di nuovi quartieri ma anche di individuazione di sistemi più diffusi, introdotti in sistemi diversi, per evitare l'effetto-ghetto.

- colga l'occasione, nell'ipotesi di nuovi quartieri, di ottenere una qualità intrinseca elevata in termini di sostenibilità, fermo restando che la sostenibilità del quartiere non è solo del quartiere ma concorre a quella urbana ("La qualità peraltro può dare una mano a rendere i residenti più affezionati, appartenenti, dà un contributo all'appartenenza. Per fare ciò è opportuno ragionare sui benefici redistribuibili per creare senso di appartenenza ai luoghi e una maggior cura dei luoghi stessi. La redistribuzione dei benefici deve essere a circolarità ristretta, ovvero ricadere il più vicino possibile agli abitanti. Nel caso degli orti, per esempio, ci può essere un beneficio diretto per i residenti che li coltivano; o è possibile esplorare possibilità di servizio offerti dai residenti al quartiere...").

Un altro aspetto su cui Luca Bisogni ha voluto riflettere riguarda la possibilità di ragionare sul ciclo incrementale di uso e accumulo delle risorse che, secondo il relatore, deve essere il più prossimo possibile al quartiere: partendo da una porzione di territorio, si tratterà di individuare attività, anche temporanee, capaci di generare un ritorno da tesaurizzare per lo sviluppo del sistema nel suo complesso. Per spiegare questo meccanismo, il relatore ha fatto un esempio: "Faccio l'esempio degli orti: il proprietario dell'area, pubblico o privato, ha problemi a trovare risorse per lo sviluppo dell'area. Come cercare nel tempo di accumulare risorse che possano favorire il riutilizzo nel tempo dell'area? Sviluppando attività parziali che si auto-mantengono e che generano flussi economici, anche modesti, che possono essere accantonati dal proprietario dell'area. Si tratta di un piccolo contributo che fa perdere di meno al proprietario rispetto al lasciare abbandonato il sistema. In questo modo si crea un circolo virtuoso che nel tempo aiuta a risolvere una situazione altrimenti sarebbe irrisolvibile".

All'inizio della seconda parte del seminario, Paolo Cottino partendo dagli spunti offerti per la discussione - quali logiche innovative sono legate al concetto di resilienza? Qual è il contributo della resilienza alla definizione di modelli di intervento di rigenerazione urbana? Quali caratteristiche dovrebbero avere i sistemi abitativi resilienti? - ha individuato alcune parole-chiave esemplificative dei numerosi spunti emersi dalle presentazioni dei relatori.

Su ciascuno degli spunti, i partecipanti sono intervenuti al dibattito con domande, idee, richieste di approfondimento.

Per quanto riguarda il concetto di resilienza, la parola-chiave è "processo" (sviluppare il progetto come un processo) e lo slogan "Cogliere il cambiamento come opportunità).

"Mi sembra interessante la differenza tra shock e stress. Nella nostra società è piuttosto lo stress, la perturbazione magari piccola ma costante a manifestarsi. È necessario che il processo evolva con l'evoluzione della società" (Nadia Lanese)

"È importante che si sappia intercettare il momento in cui si manifesta il disturbo"  
(Angela Colucci)

“Come le istituzioni possono intercettare le “perturbazioni” nel momento giusto? Attraverso gli attori che coinvolgo nel processo. Sono loro che mi aiutano a capire...” (Nadia Lanese)

“In questo senso molto importanti sia i meccanismi valoriali, elementi che mi allertano sull’insorgenza di perturbazioni, sia i meccanismi di feedback con cui li recepisco” (Angela Colucci)

“Dal punto di vista organizzativo, devo trovare delle soluzioni che mi consentano di monitorare continuamente la situazione, ovvero dei meccanismi di coinvolgimento costante degli attori (cooperative sociali, edilizie ecc.)” (Nadia Lanese)

“Un’altra parola-chiave secondo me è la ‘consapevolezza’ di partecipare a un processo resiliente (crescita culturale). (Lisa Sacchi)

“La consapevolezza è fondamentale come strumento per sviluppare un processo resiliente. Se non sei consapevole, non puoi riprogettare l’intervento” (Luca Bisogni)

“Allora la parola-chiave potrebbe essere ‘processo consapevole’. Il cambiamento come opportunità come slogan. Ed è fondamentale l’idea che non si tratta di un adattamento ma di un rilancio tramite dei correttivi strategici che vanno individuati attraverso il coinvolgimento dei diversi soggetti in un percorso che li veda consapevoli di quello che stanno facendo” (Paolo Cottino)

“Sul problema della consapevolezza, rendiamoci conto che il nostro punto di vista di amministratori non può essere trasferito a tutti gli abitanti di questi quartieri: non sono sensibili, non hanno gli strumenti culturali, arrivano da culture diverse” (Daniela Daniella e Nadia Lanese)

“Nel POR erano state considerate le multisettorialità e la multidimensionalità”. (Nadia Lanese)

Per quanto riguarda il rapporto resilienza-rigenerazione urbana, la parola-chiave è “intersettorialità/multidimensionalità” e lo slogan è “Attivare sinergie”.

“Cercare di integrare e interagire per ottenere benefici”. (Luca Bisogni)

“Sottolineerei anche la questione-tempo, le temporalità differenti”. (Angela Colucci)

“Sì, il concetto della multidimensionalità si riferisce a scale, settori, e fasi diverse”. (Paolo Cottino)

Per quanto riguarda i servizi abitativi intelligenti, la parola-chiave è “bacino accogliente” (riferito allo spazio dell’abitare sociale) e lo slogan è “Individuare le convenienze”.

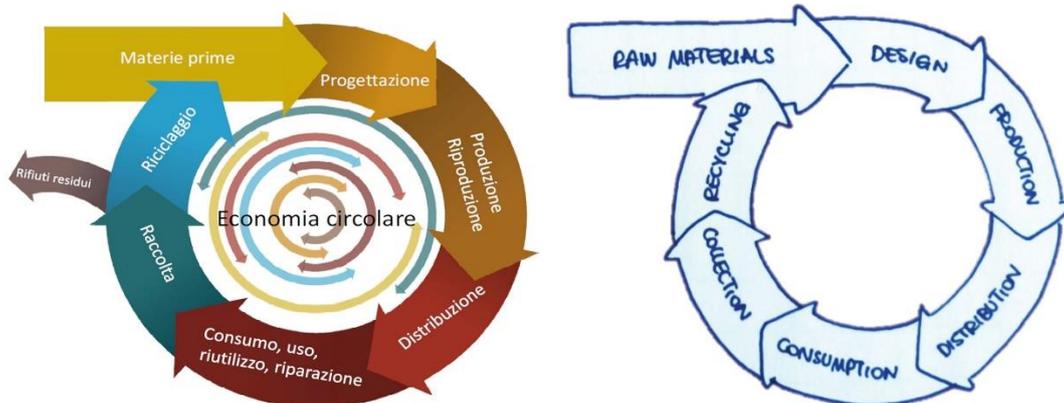
“L’accoglienza del bacino è data anche dal beneficio, dalla convenienza, a stare e rimanere nel processo. Quali sono le dimensioni di beneficio che mi rendono interessante lo stare all’interno del bacino anziché disperatamente andare su verso il mercato o addirittura sperare di andare giù per ottenere l’ERP? Non tanto quanto il modulo abitativo risponde alle mie esigenze, ma quello che sta intorno alla casa”. (Paolo Cottino)

“Il bacino accoglie anche altre persone? Ci sono casi, come Lorenteggio, chiusi in se stessi”. (Nadia Lanese)

“Anche l’aspetto fisico oltre che sociale dà l’idea di comunità chiuse in se stesse, si pensi a Cenni”. (Stefano Landoni)

“La sfida vera è che indipendentemente dalla convenienza economica, che può essere determinante in alcune fasi della vita, le persone possano decidere di rimanere in un quartiere perché intanto sono sopraggiunte altre convenienze (relazioni, servizi) che mi inducono a stare. Entro perché ho una convenienza economica, resto perché ci sono altre convenienze”. (Paolo Cottino)

## 2.2 Circular city



Con economia circolare s’intende un approccio allo sviluppo che fonda la sua efficienza su meccanismi virtuosi di “autorigenrazione” delle risorse necessarie al processo di produzione. Si applica a processi di produzione multifasi e – a differenza del modello basato sulla linearità – prevede la trasformazione e valorizzazione degli scarti prodotti in ciascuna fase in risorse per le fasi successive.

Il modello ideale dell’economia circolare non riflette, tuttavia, la realtà odierna, a proposito di qualsiasi processo produttivo (il flusso di materie prima in entrata ancora molto consistente e fuoriuscita di materiale che non rientra nel ciclo).

Più realisticamente va inteso come un riferimento utile a stimolare strategie di efficientamento legate tanto ad innovazioni di prodotto quanto ad innovazioni di processo che possano essere applicate alle diverse fasi, ma vanno concepite considerando complessivamente il ciclo di produzione e l’insieme dei soggetti coinvolti, in virtù della complementarità e delle sinergie che possono essere attivate tra componenti che solitamente vengono considerate separatamente.

Il concetto di economia circolare - spesso declinato nell’accezione di “metabolismo urbano” - ha da qualche tempo preso ad influenzare politiche urbane e delle strategie di pianificazione

territoriale. Nella sua interpretazione più diffusa, viene utilizzato a proposito dei flussi di materie prime e risorse energetiche che entrano ed escono dalle città e della gestione degli scarti e dei rifiuti sollecitando comportamenti consapevoli da parte dei consumatori.

Tuttavia l'applicazione della logica dell'economia circolare può essere estesa ben oltre gli aspetti alimentari ed energetici, contribuendo ad ispirare innovazioni di prodotto e di processo nell'ambito di altri e molteplici cicli di produzione. La filiera di produzione legata ai processi di rigenerazione urbana è sicuramente uno di questi, come sostenuto in molteplici indirizzi strategici promossi dall'Unione Europea e confermato dalle prese di posizione di attori del settore. Ad esempio all'interno di un recente documento a cura della Associazione Nazionale Costruttori Edili ("Audizione sulle proposte UE sull'economia circolare") si indica che la strada da seguire è quella di ricompattare la città attraverso interventi sul costruito e complessi percorsi di "qualità e compatibilità urbana" strettamente funzionali alla ripresa di attività economiche e al riadattamento di situazioni sociali e territoriali degradate, anche creando convenienze imprenditoriali.

Se ne deduce una visione del concetto di economia circolare nel campo della rigenerazione urbana che mette a fuoco due aspetti essenziali:

- il tema del riuso degli scarti, che sono facilmente individuabili con il patrimonio sottoutilizzato, gli spazi vuoti e le aree dismesse (scarti di altre fasi del ciclo di produzione della città)
- il tema dell'integrazione tra fasi e componenti del ciclo, alludendo non solo alla necessaria compenetrazione interna agli interventi (mix funzionale) ma anche all'importanza di legare, dal punto di vista funzionale, i nuovi interventi con "l'intorno" costituito dalla città.

Alla luce di questi due grandi spunti, l'innovazione di piani e progetti si misurerà sulla capacità di recupero delle inefficienze mediante il concorso di tutte le possibili leve presenti a livello di "filiera".

***Circular city:***  
**possibili implicazioni per la rigenerazione urbana e i servizi  
 abitativi**

***30 giugno 2016***

Relatori

Fabio Iraldo

Istituto di Economia politica dell'Energia e dell'ambiente dell'Università Bocconi; Sonia

Cantoni

Fondazione Cariplo

Kcity srl

Paolo Cottino e Alberta de Luca

DG Casa

Carmelo Di Mauro, Paolo Formigoni, Daniela Danielli, Stefano Landoni e Lisa Sacchi

Éupolis Lombardia

Alice Boni

Il seminario è stato introdotto da Fabio Iraldo che ha strutturato il suo intervento in due parti: la prima sul concetto di economica circolare e sul suo ingresso nell'ambito delle politiche ambientali dell'Unione europea, la seconda sulle pratiche in corso. A seguire, Sonia Cantoni ha illustrato alcuni ambiti di intervento della Fondazione Cariplo che presentano punti di contatto con la logica circolare. Nella seconda parte del seminario, a partire da tre spunti (quali logiche innovative sono legate al concetto di circolarità? Qual è il contributo della circolarità alla definizione di modelli di intervento circolare? Quali caratteristiche dovrebbero avere i sistemi abitativi circolari?) è stato condotto un confronto e uno scambio di idee tra i partecipanti.

Fabio Iraldo ha spiegato come l'ingresso della logica circolare nelle politiche ambientali dell'Unione Europea abbia saldato le stesse - tradizionalmente indirizzate alle imprese - alla dimensione urbana.

Diversi studi condotti nei primi anni Duemila, infatti, hanno dimostrato che gli impatti ambientali del sistema economico dipendono dal 75 al 90% da tre tipologie di servizi e prodotti:

- prodotti e servizi legati all'alimentazione;
- prodotti e servizi legati al trasporto e alla mobilità privata;

- prodotti e servizi legati all'abitare.

Cosa ha fatto la Commissione per determinare trend diversi? Se fino ai primi anni Duemila, le politiche ambientali dell'Ue si erano rivolte essenzialmente al lato della offerta concentrandosi sul recupero e la chiusura dei cicli industriali (mediane incentivi e interventi), a partire dalla seconda metà degli anni Duemila cominciano a prendere in considerazione anche il lato della domanda, concentrandosi sulle fasi presidiate dai cittadini-consumatori e utilizzatori: fasi in cui si spreca di più (basti pensare allo spreco alimentare, allo spreco di materiali, al packaging che si butta via nell'atto del consumo, a tutto quello che non viene raccolto o a quello che, raccolto, non può essere recuperato) e che avvengono prevalentemente nelle città.

Tuttavia, l'Unione europea pur constatando il gap significativo nelle fasi terminali del cerchio (quelle legate alla logistica, la distribuzione e i servizi, al consumo e alla raccolta e il recupero) che interessano la scala urbana, non è riuscita fino ad oggi a formulare significativi interventi normativi. Infatti, nella logistica/ distribuzione/ servizi, manca la politica dell'ultimo miglio; nel consumo, sono presenti solo politiche di efficientamento energetico degli edifici e nella raccolta e recupero, ci sono una serie di politiche stringenti per le industrie e la pubblica amministrazione ma non per i cittadini.

Non è un caso che le pratiche ispirate ai principi di circolarità che negli ultimi anni si sono concentrate nelle fasi di distribuzione, consumo e raccolta siano esperite per lo più da soggetti privati. Si pensi, per esempio:

- per la fase di distribuzione, al sistema take-back della Philips;
- per la fase di consumo, ai Repair café;
- per la fase di raccolta, all'esperienza di H&M basata sulla possibilità di restituire il vestito usato e ricevere uno nuovo scontato.

#### ***Approfondimenti***

##### *La circolarità nella politica di distribuzione di Philips*

**Tell PHILIPS to**  
**simply take back and recycle!**

*Philips, modificando le proprie strategie di business, ha dato avvio a un nuovo programma che prevede la vendita di un servizio in sostituzione della vendita di prodotti. L'azienda olandese ha innanzi tutto fissato la tracciabilità relativa alla raccolta e al riciclo delle lampadine, stabilendo un coinvolgimento diretto di 22 organizzazioni di raccolta e di servizi a livello europeo che raccolgono il 40% delle lampadine a mercurio immesse sul mercato, con un tasso di riciclabilità di oltre il 95%. Inoltre, al fine di potenziare la raccolta, Philips recentemente ha dato avvio alla nuova strategia che prevede la vendita di prodotti di illuminazione come servizio. In tal modo, i clienti non devono affrontare l'elevato costo d'acquisto iniziale e sono esimiti dalla gestione del fine-vita del prodotto stesso che l'azienda pone, invece, a proprio carico. Si tratta di una nuova modalità per far*

raggiungere anche ai consumatori i propri obiettivi di sostenibilità: alte performance del prodotto, associate ad alta efficienza energetica e soprattutto ad un basso impatto ambientale.

La circolarità nei Repair Caf 



*I Repair Caf  nascono nei Paesi Bassi nel 2007 e oggi sono presenti in pi  di 12 Paesi. Repair Caf    un'organizzazione senza scopo di lucro che riunisce volontari e persone che preferiscono riparare i propri piccoli elettrodomestici e altri dispositivi, piuttosto che sostituirli. Trattandosi di una no-profit, il servizio   fornito gratuitamente sebbene sia sempre pi  sponsorizzato da piccole e grandi societ .*

*I Repair Caf  stanno diventando sempre pi  uno spazio di aggregazione dove i soci di possono aiutare reciprocamente e condividere utensili e conoscenze relative ai lavori artigianali. In alcuni casi, sono organizzati corsi per migliorare la manualit  e riparare gli oggetti.*

Il vuoto normativo su questo tema   ancora molto importante, nonostante alcuni segnali di cambiamento comincino comunque a emergere: si veda a tal proposito la legge regionale 16/2015 dell'Emilia Romagna a sostegno dell'economia circolare.

La legge si inserisce in un percorso ventennale di collaborazione tra Regione, enti locali, istituzioni scolastiche e formative, agenzie scientifiche e associazioni di imprese e di volontariato che hanno costituito il Sistema regionale di informazione e educazione alla sostenibilit  (INFEAS), un'organizzazione reticolare che coinvolge, in un modello di collaborazione attiva, soggetti pubblici e privati del territorio per promuovere, diffondere e coordinare le azioni di educazione alla sostenibilit . La nuova legge per l'economia circolare, che considera il rifiuto non come scarto ma come risorsa,   volta a promuovere la prevenzione della produzione e il riciclaggio. Per raggiungere tali obiettivi, sono state individuate azioni, strumenti e meccanismi incentivanti per i Comuni e le imprese. In particolare, uno dei principali elementi di novit    l'introduzione di meccanismi economici d'incentivazione diretti non solo alle imprese, per innovare i cicli produttivi e i prodotti, ma anche ai cittadini, attraverso la tariffazione puntuale per cui si paga in relazione all'effettivo servizio erogato e non in base ai metri quadrati o al numero dei componenti della famiglia, concorrendo in questo modo alla responsabilizzazione dei cittadini attraverso l'applicazione del principio "chi inquina paga".

La legge, inoltre, disincentiva l'uso della discarica, ultimo anello della gerarchia comunitaria di gestione dei rifiuti, e l'incenerimento senza recupero di energia rivedendo in aumento gli importi dell'ecotassa per lo smaltimento. Inoltre   prevista l'istituzione da parte della Giunta regionale di un Forum permanente per l'economia circolare a cui partecipano

istituzioni, rappresentanti della società civile, organizzazioni economiche di rappresentanza delle imprese e associazioni ambientaliste per favorire un dialogo continuo e una condivisione delle conoscenze nel settore della gestione dei rifiuti. Il passaggio successivo all'approvazione della legge è stata l'approvazione nel maggio 2016 del Piano regionale di gestione dei rifiuti.

Sonia Cantoni ha presentato gli ambiti di intervento della Fondazione Cariplo che presentano punti di contatto significativi con la logica circolare:

- nell'ambito dell'housing sociale, Fondazione Cariplo può portare esperienze esemplari e positive che presentano aspetti molto legati all'approccio della economia circolare e alla rigenerazione urbana (si pensi ai temi della qualità del costruito, dell'efficienza energetica, del welfare di comunità su cui la Fondazione insiste molto);
- nell'ambito della food policy, la Fondazione conduce esperienze interessanti insieme ad altri soggetti come il Comune di Milano perché ritiene che il cibo costituisca un driver di sostenibilità/insostenibilità della città, anche nei suoi rapporti con la campagna. Il Piano Food Policy per il Comune di Milano a cui la Fondazione ha partecipato offre spunti interessanti;
- nell'ambito del settore "arte e cultura", la Fondazione ha condotto belle esperienze di rigenerazione di edifici e spazi urbani, dove l'arte e la cultura diventano motori per il riuso della città.

La relatrice ha poi segnalato alcune esperienze, a suo avviso, interessanti come quelle condotte da Legambiente nei condomini che diventano luoghi per fare cose insieme (casa dell'acqua, biblioteca, manutenzione, scambio...).

In prospettiva, Sonia Cantoni ha spiegato che un tema su cui la Fondazione si concentrerà è quello dell'efficientamento energetico degli edifici che ospitano il terzo settore e, più in là, il settore residenziale civile (fino ad oggi, la Fondazione ha lavorato sugli edifici della Pubblica Amministrazione).

Al termine del suo intervento, la relatrice ha sottolineato come l'attenzione alle risorse, che la logica circolare propugna, deve rivolgersi anche a quelle umane.

#### *Approfondimenti*

##### Food Policy



*Il tema del cibo è al centro di grande attenzione e si moltiplicano le iniziative di città che si dotano di politiche organiche sul tema, cimentandosi in processi di pianificazione volte all'uso efficiente delle risorse e dell'ambiente, alla piena democrazia nell'accesso a beni di base per le popolazioni e alla maggiore stabilità negli approvvigionamenti futuri.*

*Peraltro, il modo in cui le città si organizzano condiziona i comportamenti di consumo dei cittadini. Anche in ragione di questa evidenza, le città possono promuovere innovazioni - tecniche, organizzative, politiche e sociali - nell'affrontare il tema del cibo, dando luogo ad azioni e interventi che possono poi divenire patrimonio dello stesso approccio normativo di ordini istituzionali superiori, regionali e nazionali.*

*Una strategia per il cibo genera elementi di innovazione quando è in grado di operare su tre livelli:*

- *al livello di sistema di conoscenza, rispetto ai temi legati al cibo, ai nodi e alle problematiche emergenti, al modo con cui consumatori, cittadini e amministratori percepiscono e concepiscono l'ambiente in cui operano e giustificano i propri comportamenti;*
- *al livello di innovazione sociale, per coinvolgere la pluralità degli interlocutori pubblici e privati che sul tema del cibo hanno interesse e competenze ad intervenire, con l'intento di ridefinire visioni, regole e infrastrutture per una gestione innovativa dei comportamenti istituzionali e privati in materia di cibo (si pensi alla valorizzazione del public procurement ma anche alla definizione di regole nutrizionali da adottare all'interno delle scuole che diventa un induttore di comportamenti innovativi dentro e fuori la scuola e alla diffusione di micro-logistica a supporto delle reti locali di produzione e consumo, all'organizzazione di reti di comunicazione tra attori locali, alla definizione di quadri normativi coerenti con nuovi orientamenti);*
- *a livello di co-produzione da parte di attori pubblici e privati utilizzatori, per favorire una migliore mobilitazione delle risorse disponibili localmente e il co-disegno di pratiche coerenti con le tendenze di cambiamento in atto e con le esigenze di diverse tipologie di attori locali;*
- *a livello di sistema di governance pubblico-privata, per assicurare non solo la condivisione delle regole di lavoro ma anche la complementarità di risorse e comportamenti nel raggiungimento della produzione di beni pubblici (salute, ambiente, conoscenza) e privati (creazione di valore, accesso al cibo).*

*Significativo è il percorso in quattro tappe del Comune di Milano per la definizione e l'adozione della propria Food Policy: analisi dei punti di forza e di debolezza del sistema alimentare locale; elaborazione degli obiettivi attraverso una consultazione pubblica; adozione della Food Policy da parte delle istituzioni cittadine e elaborazione di progetti pilota.*

Nella seconda parte dell'incontro, i partecipanti si sono confrontati attorno a tre spunti: quali logiche innovative sono legate al concetto di circolarità? Qual è il contributo della circolarità alla definizione di modelli di intervento circolare? Quali caratteristiche dovrebbero avere i sistemi abitativi circolari?

Paolo Formigoni ha strutturato il suo intervento in cinque punti toccando alcuni temi-chiave: la logica della nuova legge regionale, la vetustà del patrimonio abitativo, la questione delle aree dismesse e dei quartieri degradati, il tema dell'invenduto e quello dell'efficientamento energetico:

- "Già il titolo della legge è una piccola rivoluzione: prima si trattava di garantire una "scatola" che sia ERP o ERS, ora si tratta di garantire un servizio che, sulla base di una

graduazione della difficoltà, può andare dal servizio abitativo pubblico a quello sociale, seguendo le difficoltà delle persone e offrendo loro delle opportunità. Questa logica di servizio rientra molto bene in quella della circolarità. La logica di prima era molto contratta e fissa, quella di oggi è più ampia e dinamica (l'assegnazione dell'alloggio ERP era per sempre, ora non può essere più così). Essendo un servizio abitativo, non devo offrire solo una scatola ma una serie di altre opportunità che vanno oltre la casa e si riferiscono al condominio, al quartiere ecc.

- Pensando al tema della circolarità abitativa, c'è il problema della vetustà del patrimonio abitativo pubblico (si pensi a Lorenteggio) ma anche di quello privato. Ragionare sulla circolarità potrebbe significare 'ti do la mia casa vecchia e me ne dai una nuova (mediante incentivazioni fiscali per passare da una casa in classe G a una in classe A)? Già c'erano stati incentivi per l'acquisto della prima casa da parte di giovani coppi, perché non estenderli non solo alle giovani coppie?
- Sul tema della rigenerazione urbana in senso stretto, abbiamo tante aree dismesse (come quelle industriali che spesso si trovano in centro città): fino a 15 anni fa si poteva pensare a grandi interventi di riqualificazione (se non rigenerazione) attraverso magari l'insediamento della grande distribuzione ma ora non c'è più chi investe. Come si fa? Oltre alla riqualificazione delle aree dismesse, c'è quella di quartieri degradati che necessita di grandi investimenti pubblici che oggi non ci sono (i 90 milioni per Lorenteggio che oggi ho ma probabilmente non avrò in futuro come faccio a ritrovarli?).
- La grande questione dell'invenduto può essere affrontata in una logica di circolarità? Circa 45.000 alloggi in Lombardia, per buona parte vecchi (classe C se non D) perché invecchiati e che probabilmente verranno svenduti. Comunque c'è una grossa distanza a livello di prezzi tra l'invenduto nuovo (che è già vecchio) e il vecchio che ha prezzi decisamente più bassi e una persona potrebbe preferire il vecchio perché più economico, lasciando bloccato e inutilizzato, l'invenduto. Per questi motivi, l'idea di far circolare in qualche modo l'invenduto ci interessa molto.
- Sull'efficientamento energetico, con il Conto termico erano stati previsti degli incentivi che però sono confluiti più che altro nell'eliminazione dell'amianto... L'efficientamento energetico privato, poi, in Italia lo paghiamo tutti e non mi sembra molto ragionevole”.

“Mi piacerebbe schematizzare i nostri servizi/le componenti del nostro sistema attraverso il “cerchio” dell'economia circolare, in modo trasversale e integrativo rispetto anche alle altre politiche, soprattutto sociali. Passando alla logica di servizio, mi sembra importante il legame con le politiche sociali anche nell'ottica di capitalizzazione delle risorse umane come si diceva poc'anzi”. (Lisa Sacchi)

“Farei lo sforzo di mappare questo servizio (che è poi un pacchetto di servizi), mettendo al centro la fornitura della scatola e a latere i servizi che in economia si chiamano “periferici”,

accessori, che possono essere materiali e immateriali (flussi di trasporto, flussi di distribuzione, funzioni sociali, servizi alla persona...). Costruiti i flussi, vado a vedere quanti scarti produco e cerco di capire come ridurli". (Fabio Iraldo)

"Un criterio nei bandi futuri potrebbe essere: quanto il progetto riduce i flussi in perdita? I flussi come criterio valutativo nei bandi?" (Paolo Formigoni)

"Il problema della rigenerazione riguarda il quartiere abitato. Sul patrimonio inutilizzato, vi sono tanti alloggi dai 20 ai 25 mq che potrebbero essere rimessi in circolo ma servirebbero delle norme nazionali per consentire l'abitabilità". (Stefano Landoni)

"In generale si sta concentrando l'attenzione su interventi di social housing integrati con la città per evitare tutte le difficoltà legate ai complessi ERP costruiti in passato. Il fatto che siano integrati con la città nel suo complesso non è scontato e ce lo dimostrano le esperienze in corso. Fatta questa premessa, la domanda è: quali sono i flussi da guardare se da una parte ho necessità di minimizzare i flussi degli abitanti tenendoli il più possibile dentro il quartiere e, dall'altra, ho necessità di massimizzare i flussi degli abitanti dentro e fuori il quartiere?". (Paolo Cottino)

"Non ha senso progettare l'economia circolare in un ambito di circoscritto (alla dimensione del quartiere per esempio). Non si tratta di rendere un quartiere autonomo o autosufficiente ma si tratta di progettare flussi che siano i più efficienti possibili. La mappatura non può essere di quartiere ma dell'area integrata nel tessuto urbano di riferimento". (Fabio Iraldo)

"La legge 31 sul consumo di suolo contiene qualche intuizione: si parla di "modalità di reintegrazione funzionale nel tessuto urbano" e di rigenerazione sociale (a livello di intuizioni perché poco sviluppate ma c'era qualcosa di interessante). È carente invece sul concetto di sostenibilità". (Daniela Danielli)

"La proposta di legge nazionale offre un'interpretazione estensiva del concetto di rigenerazione urbana". (Paolo Cottino)

## 2.3 Smart city



Da tempo il termine smart ha assunto una centralità crescente nei discorsi sul futuro della società e sulle prospettive di innovazione. Essenzialmente da quando si è colto il carattere epocale del cambiamento associato all'utilizzo delle tecnologie nel campo dell'organizzazione della vita e delle strutture sociali. Il web, prima e più di tutte le tecnologie, ha permesso di cogliere l'ampiezza del sistema di opportunità per l'azione che si può aprire disponendo dell'intelligenza tecnologica, capace di controllare contemporaneamente e connettere tra loro dati, elementi e risorse eterogenee. Ha metaforicamente rappresentato il problema e anche la soluzione nelle società contemporanee: la complessità e insieme la disponibilità di strumenti per controllarla. Ne è conseguito una progressiva affermazione del paradigma smart per individuare strategie e soluzioni "intelligenti" nel senso di capaci di "connessione" tra le risorse disponibili. In particolare:

- la possibilità di mettere in relazione attori e comunità eterogenee
- il trattamento integrato di aspetti materiali e immateriali

Nel campo delle politiche urbane e territoriali, prima ancora che in altri ambiti, la logica smart si è affermata divenendo paradigma di riferimento per l'innovazione: la smart city è oggi non solo ambito strategico d'investimento in un numero considerevole di dispositivi programmatici pubblici, ma anche campo strutturato di pratiche che prevedono la compartecipazione di attori privati, d'impresa, d'impresa sociale e del terzo settore, nella prospettiva della creazione di valore condiviso tramite forme di "tecnologie e sistemi di connessione" per il miglioramento della qualità della vita nella città. Il repertorio delle iniziative censite dall'Osservatorio per le Smart city dell'ANCI mostra che il volume d'investimenti ha raggiunto poco meno di 4 miliardi di euro coinvolgendo 158 comuni e una popolazione di circa 15,5 milioni di abitanti. In particolare - dopo una prima fase in cui sono prevalse iniziative centrate sulla diffusione delle tecnologie informatiche e strumenti di intervento sostenibile in sostituzione o per favorire l'efficienza di tecnologie obsolete - negli ultimi anni si è affermato anche un filone di iniziative tese ad affrontare tramite "l'intelligenza della connessione" problemi più propriamente riconducibili al nodo della coesione sociale.

Oggi progetti e politiche mirate alla rigenerazione urbana sono sempre più esplicitamente orientate alla attivazione di smart communities, volendo con ciò alludere alla possibilità di creare

forme di intelligenza collettiva che possono garantire benefici maggiori per le comunità urbane (es. bandi Smart Cities and Communities promossi da Ministero e Regioni). Nelle pratiche si definisce un approccio alla rigenerazione urbana che mette innanzitutto in campo:

- sistemi di intervento articolati e multidimensionali capaci di rispondere a bisogni e obiettivi delle diverse componenti della comunità urbana;
- azioni esplicitamente rivolte a connettere l'hardware della città (fattori fisici, materiali, ambientali, infrastrutturali ecc.) e elementi di software (fattori sociali, reti immateriali, dinamiche economiche, culturali, ecc.).

***Smart city:  
possibili implicazioni per la rigenerazione urbana e i servizi abitativi***

***7 Luglio 2016***

*Relatori*

*Gianluca Cristoforetti*

*Next City Lab*

*Kcity srl*

*Paolo Cottino e Alberta de Luca*

*DG Casa*

*Carmelo Di Mauro, Daniela Danielli, Stefano Landoni, Nadia Lanese e Lisa Sacchi*

*Éupolis Lombardia*

*Alice Boni*

*DG Università, ricerca, open innovation*

*Ermanno Boccalari*

Il seminario è stato introdotto da Gianluca Cristoforetti che ha strutturato il suo intervento intorno ad alcuni temi-chiave: le smart communities, i sistemi di condivisione e collaborativi, il nuovo rapporto tra Pubblica amministrazione e cittadino, i meccanismi premianti. A seguire, Ermanno Boccalari ha illustrato i progetti di “Smart specialisation strategy S3” di Regione Lombardia. Nella seconda parte del seminario, a partire da tre spunti (quali logiche innovative sono legate al concetto di smartness? Qual è il contributo della smartness alla definizione di modelli di intervento per la rigenerazione urbana? Quali caratteristiche dovrebbero avere i sistemi abitativi intelligenti?) è stato condotto un confronto e uno scambio di idee tra i partecipanti.

Gianluca Cristoforetti ha iniziato il suo intervento spiegato come il tema della smart city e quello della smart community siano su piani differenti, anche se convergenti:

- Le smart city nascono sulla base di un rapporto molto materiale con la tecnologia (come efficientare e migliorare sistemi materiali attraverso la tecnologia, dall'efficientamento energetico alla smart mobility ecc. ).
- La smart community si lega invece al cittadino, alle persone. E qui vale la pena fare un'altra suddivisione dei campi di attenzione:
  - smart communities che lavorano con sistemi di condivisione;
  - smart communities che lavorano con sistemi collaborativi.

Le smart community utilizzano la tecnologia per creare valore: attraverso i dispositivi elettronici, gli smartphone per esempio, possono agevolmente essere contabilizzati i comportamenti e le azioni dei cittadini. Ciò modifica, o può modificare, interamente il rapporto tra PA e cittadino: prima il cittadino era un' enunciazione, ora può interagire direttamente con la PA (all'interno di piattaforme in cui si abilitano i sistemi locali). Per spiegare questo passaggio, Cristoforetti ha riportato alcuni studi che sta conducendo con l'Istituto nazionale di urbanistica:

“Stiamo valutando come modificare il trasporto pubblico di Parma verso le aree interne rispetto al parametro ‘comportamento-virtuoso dei cittadini’. Abbiamo costruito un panel di comportamenti virtuosi (la bicicletta per esempio). Se mi comporto in maniera virtuosa ho in cambio un value-back (un carnet di biglietti per il trasporto pubblico locale che posso utilizzare quando c'è lo sfioramento del livello di polveri sottili...). Questo comportamento scardina completamente il rapporto PA-cittadinanza: è un rapporto collaborativo. LA PA va a leggere le azioni virtuose del cittadino, crea un sistema di premialità, costruisce con il cittadino un rapporto completamente diverso”.

“Nel Comune di Ferrara, stiamo valutando l'opportunità di costruire un panel di comportamenti virtuosi per creare anche in questo caso un value-back sotto-forma di servizi pubblici. La legge di stabilità del 2014 ha istituito l'Albo della cittadinanza attiva che permette alle istituzioni di stipulare ‘un contratto’ con il singolo cittadino rispetto a delle azioni che vengono fatte in favore della comunità a fronte di uno scomputo dell'imposizione fiscale. Il primo Comune che ha fatto questa cosa è Massarosa (LU) attraverso lo sfalcio dei parchi (una sorta di baratto amministrativo). Se noi modellizziamo questo processo rispetto al concetto di smart invece di avere un contratto con il singolo cittadino posso mettere insieme tutta una serie di azioni - che vanno dal conferimento rifiuti alla mobilità, l'energia ecc. - capaci di creare valore”.

“Abbiamo ingegnerizzato un sistema di valutazione di quanto valore si crea attivando una smart community, cioè mettendo insieme i sistemi collaborativi e i sistemi di condivisione. Lo stiamo sperimentando su un Comune di 8.000 abitanti (quasi 4.000 famiglie) inserendo un sistema di valutazione di tutti gli elementi ‘virtuosi’ (dalle attività delle multiutility fino all'acquisto con la GDO retail, l'acquisto di energia ecc.) e abbiamo visto che ogni singola famiglia può arrivare a creare valore - attraverso il risparmio o nuovo valore - per circa 7.000 euro l'anno (questo dato non si discosta per niente dalla proiezione che ha fatto l'Ue su che cosa volesse dire creare valore all'interno di sistemi di sharing economy)”.

I sistemi collaborativi passano attraverso la nuova figura sociale del “prosumer”, il destinatario di beni e di servizi che non si limita al ruolo passivo di consumatore ma partecipa attivamente alle diverse fasi del processo produttivo. Un'estensione di questo concetto,

suggerita da Cristoforetti, è quella del “proxumer”, il prosumer di prossimità, ovvero ogni singolo cittadino che può mettersi in rete, produrre e acquistare servizi, in maniera singola o condivisa con soggetti preposti a erogare servizi alla persona. Un caso particolarmente interessante da questo punto di vista è quello relativo al trasporto pubblico locale di Parma in cui si vede chiaramente il passaggio verso una “smaterializzazione e disintermediazione del servizio” e come il singolo cittadino, tramite la tecnologia mobile, diventi un “nodo aperto e proattivo” rispetto ad altri cittadini.

### ***Approfondimenti***

#### *Il trasporto pubblico locale a Parma*

*L’Istituto Nazionale di Urbanistica e la TEP, l’azienda di trasporto pubblico di Parma, stanno sperimentando un nuovo modello di smart mobility per fronteggiare, mediante un sistema di mobilità misto (pubblico e privato), alcune inefficienze del trasporto pubblico locale. In particolare, il modello si pone due obiettivi:*

- *la creazione di un sistema di social community che possa generare nuovi servizi ed integrare (ed eventualmente sostituire) anche i servizi non economici del trasporto pubblico locale (in particolare, nelle aree interne ed extraurbane);*
- *la possibilità di rendicontare comportamenti virtuosi degli utenti e dei cittadini in tema di mobilità.*

*Grazie a una piattaforma ICT che permette di integrare sorgenti di informazioni legate a “sensori”, gestire grandi volumi di dati eterogenei e integrare processi di diversa natura e tipologia, l’innovazione tecnologica progettata per i vettori del trasporto pubblico locale è messa in relazione con i cittadini utenti che, attraverso la tecnologia mobile, sono a loro volta i nodi di una rete che connette utilità pubbliche, servizi, imprese e comunità.*

*In questo modo il servizio, smaterializzato e disintermediato, non solo è reso più efficiente (“smartizzazione” dei vettori) ma sostiene anche la creazione di un sistema di social community che può generare nuovi servizi e integrare quelli già erogati dal trasporto pubblico locale (un sorte di Huber dei cittadini). Inoltre, è possibile rendicontare i comportamenti virtuosi attuati dai cittadini-utenti in tema di mobilità e assegnare loro un value-back (sotto forma di servizi aggiuntivi). La sensoristica poi permette di connettere costantemente i vettori del trasporto pubblico locale e quelli privati con l’ambiente circostante, consentendo l’integrazione con l’intero sistema di mobilità.*

#### *Altri esempi normativi e regolamentari*

*In Emilia Romagna, a luglio 2014 è stata approvata la legge regionale “Norme per la promozione e il sostegno dell’economia solidale” (legge regionale 19/2014) finalizzata agli obiettivi di: sostegno all’economia locale e rapporto attivo con il territorio; innovazione nei modelli relazionali; consumo critico consapevole e responsabile; trasparenza; equità e reciprocità; partecipazione democratica; “buona occupazione”, eco-compatibilità; “senso del limite (umano e naturale”); ricostruzione e consolidamento di relazioni di solidarietà e reciprocità tra i cittadini.*

*L'iter che ha portato all'elaborazione della legge ha visto la partecipazione attiva del CRESER, il Coordinamento regionale per l'economia solidale, che ritenendo le proposte di legge precedenti (compresa la Legge Finanziaria del 2008) poco rappresentative delle realtà dell'economia solidale presenti sul territorio emiliano-romagnolo, ha promosso un percorso condiviso tra istituzioni e cittadinanza al fine di favorire la costituzione di un corpo normativo che potesse contribuire efficacemente allo sviluppo dei temi di interesse sociale, culturale, ambientale ed economico dell'Economia solidale.*

*Il Comune di Parma, invece, ha recentemente approvato il "Regolamento di cittadinanza attiva" connettendo la cittadinanza e il Comune, attraverso i Consigli dei cittadini volontari, presenti nei 13 quartieri della città e promuovendo, in questo modo, l'impegno civico e la collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni (spazi pubblici e edifici). Il Comune, inoltre, provvede alla formazione dei cittadini volontari e concorre, laddove concordato e nei limiti delle risorse disponibili, alla copertura dei costi sostenuti.*

È necessario che la Pubblica Amministrazione capisca i margini per intervenire e indirizzare tali azioni capaci di creare valore per ridistribuirne il profitto a tutta la comunità, anche a fronte di un vuoto normativo a cui solo recentemente si sta cercando di rimediare.

La Regione Toscana, per esempio, ha recentemente avviato un percorso per la costruzione di una legge regionale sull'economia della condivisione e della collaborazione. Il percorso prevede una serie di tappe di ascolto e co-progettazione che coinvolgeranno diverse direzioni della struttura regionale e i portatori di interesse provenienti da realtà diverse (altri enti, imprese e startup, terzo settore, cittadinanza attiva). L'obiettivo del percorso è quello di presentare, entro dicembre 2016, l'Agenda Sharing Toscana che conterrà una mappa delle politiche pubbliche regionali da mettere in sinergia e una proposta di obiettivi, azioni e misure da mettere in campo per la realizzazione di pratiche collaborative, sostenendo l'innovazione sociale e facendo leva sulle nuove tecnologie.

#### **Approfondimenti**

##### Il gruppo HERA a Ferrara



*HERA è un soggetto multiutility che opera in Emilia Romagna nel settore dell'ambiente (per la raccolta e il trattamento dei rifiuti), dell'energia (per la distribuzione e vendita di energia elettrica e gas) e dell'idrico (acquedotto, fognature e depurazione). Da qualche anno, l'azienda ha introdotto importanti innovazioni in diversi ambiti di servizio e, in particolare, in quello per la tracciabilità, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti, attraverso i "cassonetti intelligenti", le stazioni ecologiche, un sistema di premialità per i comportamenti virtuosi.*

*I cassonetti intelligenti per la raccolta di rifiuti indifferenziati, organici, carta e plastica possono essere aperti dai cittadini mediante un'apposita tessera. Il cassonetto riconosce l'utente*

che può così gettare i rifiuti differenziati garantendo la completa tracciabilità del ciclo dei rifiuti. Le stazioni ecologiche, invece, dove possono essere raccolte diverse tipologie di rifiuti, integrano le raccolte stradali o domiciliari e rappresentano l'opzione ambientale più sostenibile e di minore impatto per la raccolta dei rifiuti urbani. I materiali raccolti sono avviati prevalentemente a recupero di materia, ove non possibile tecnicamente, a recupero di energia o allo smaltimento controllato. Recentemente, mediante uno specifico accordo con Coop Estense, Hera ha avviato una campagna promozionale che ha per oggetto la promozione delle stazioni ecologiche verso i consumatori Coop Estense e la sensibilizzazione alla raccolta differenziata attraverso la fidelizzazione con la raccolta di punti premio della Coop. Sono, infine, allo studio ulteriori meccanismi di premialità che riconoscono al cittadino che smaltisce correttamente i rifiuti dei buoni per caricare l'auto elettrica.

#### Il Circuito Sardex



Sardex si propone come un nuovo modo di ripensare l'economia locale. È un circuito economico integrato, progettato per facilitare le relazioni tra soggetti economici operanti in un territorio e per fornire loro strumenti di pagamento e di credito paralleli e complementari. Gli obiettivi di Sardex sono: facilitare la collaborazione tra gli attori economici del territorio; favorire la nascita di nuove relazioni e valorizzarne l'impatto economico e sociale; ancorare la ricchezza al territorio riattivando i consumi e le produzioni locali; offrire un supporto e un sostegno reale agli operatori economici.

Si tratta, in pratica, di un sistema di moneta virtuale che opera in Sardegna tra aziende che hanno creato un sistema di compensazione interna in modo da poter operare con molta meno cassa ed esposizione rispetto alle banche. I soggetti del circuito si finanziano reciprocamente e senza interessi: le transizioni commerciali, infatti, sono immediatamente pagate in Sardex mentre il pagamento in Euro può essere posticipato. Inoltre, è possibile trasformare il proprio magazzino o le ore inutilizzate in liquidità immediatamente fruibile. Anche gli stipendi possono essere pagati in Sardex e non sono rari i casi in cui i dipendenti hanno chiesto un Tfr in Sardex (con 10.000 Sardex si può avviare la ristrutturazione di una casa).

Dal 2010, decine di milioni di euro di beni e servizi, che non avrebbero trovato spazio nel mercato tradizionale, sono stati venduti e acquistati in Sardex, trasformando perdite di profitto e mancati guadagni in risparmio e migliore qualità della vita. Oggi Sardex conta: oltre 3.200 iscritti al circuito, 124 milioni di crediti Sardex transati, 51 milioni di transato nel 2015 e 250.230 operazioni effettuate all'interno del circuito.

Gruppi di imprenditori locali hanno fondato, in collaborazione e sul modello di Sardex, una serie di circuiti gemelli in Piemonte, Lombardia, Veneto, Emilia Romagna, Umbria, Abruzzo, Marche, Molise, Lazio e Campania.

Un'altra questione sollevata da Cristoforetti è quella relativa al sistema di premialità:

“Il modello degli smart service si legano alla creazione di meccanismi premianti, riconducibili ai concetti di cash back o value back, da ridistribuire sui cittadini (si veda l’esempio di HERA a Ferrara). L’applicazione della logica di abilitazione consente di arrecare sia vantaggi ai singoli cittadini sia importanti ritorni ai territori, come testimoniato, per esempio, dai progetti di turismo esperienziale. Il caso di un consorzio di 23 comuni (società privata di proprietà pubblica) tra Imola, Faenza e bassa Romagna è, in tal senso significativo: attraverso una piattaforma tecnologica, sono state create connessioni tra l’offerta puntuale di prodotti tipici locali e scenari turistici, grazie all’operato di un destination manager. Si è stimato che il progetto potrà avere un effetto moltiplicativo che va da un rapporto minimo di 1 a 3 a un massimo di 1 a 5: il valore generato verrà in parte reinvestito sul territorio diventando, in questo modo, una vera e propria economia di sistema.”

“L’innovazione può spingersi fino all’attivazione di veri e propri modelli di sviluppo economico alternativo che consentono di alleggerire le pressioni del mercato, come insegna il caso esemplare di Sardex.net.”

Al termine del suo intervento, Gianluca Cristoforetti ha voluto sottolineare due aspetti centrali ai fini del Programma di lavoro:

- il ruolo-chiave della PA nell’indirizzare i territori a costruire sistemi di smart community finalizzati anche alla realizzazione di interventi di housing sociale e rigenerazione urbana che sono, inequivocabilmente, strutture sociali generatrici di valore;
- il fatto che non si possa ragionare in termini di housing sociale senza il tema delle smart community. Al contrario, si ricondurrebbe tutto al solo tema edilizio e a quante risorse posso trovare per finanziare interventi, ripercorrendo in questo modo strade già battute che si sono rivelate poco efficace. Ciò significa non finanziare piattaforme, ma abilitare piattaforme con i sistemi locali.

Ermanno Boccalari ha illustrato i 16 progetti presentati in occasione del bando del 2013 “Smart specialisation strategy S3” che richiedeva la costituzione di partenariati composti da medie, piccole, micro-imprese e università. In totale sono stati coinvolti 142 soggetti, di 108 imprese e sono state incluse anche le pubbliche amministrazioni. Nella maggior parte dei casi, i progetti si sono concentrati nella provincia di Milano e si sono conclusi nel 2015. L’evoluzione riguarderà il precommercial procurement da parte della PA. Nell’ambito dello smart living, i progetti erano legati soprattutto alla domotica per le persone anziane.

Nella seconda parte del seminario, i partecipanti hanno condiviso idee, raccolto spunti e avanzato proposte:

“La cosa più difficile nel sistema di collaborazione con la cittadinanza è tradurre l’attività a supporto dell’amministrazione in valore”. (Stefano Landoni)

“Innanzitutto va valutato il risparmio, poi si individuano quantità e modalità di redistribuzione”. (Gianluca Cristoforetti)

“Il punto di arrivo possono essere i servizi convenzionati e la costruzione di forme di convenzionamento legate non alla realizzazione dell’opera ma alla gestione del servizio. Non ci sarà solo equilibrio tra edilizia libera e edilizia sociale ma tra presenza di un servizio convenzionato o meno. Il baratto amministrativo che opera all’interno dell’articolo 24 dello Sblocca-Italia è di più di uno scambio tra PA e cittadini. Si pensi al baratto tra pubblico e privato rispetto a situazioni in cui il privato è possessore di un edificio inutilizzato. Come costruire l’adesione del soggetto al modello di business? Persuadere e far vedere la convenienza?”. (Paolo Cottino)

“Ci vorrebbe, a tal proposito, un business model che ti dica i vantaggi. Nei modelli poi questa è la fase dell’*engagement*: qui non si tratta di fare l’App, la strada piuttosto è la virtualizzazione delle comunità esistenti, che diventano driver per altri. L’associazione dei proprietari, per esempio, è una comunità esistente da valorizzare”. (Gianluca Cristoforetti)

## 2.4 Incrementalismo, integrazione e abilitazione: tre dimensioni di innovazione

Ricapitolando - anche orientare lo sviluppo della ricerca – di seguito abbiamo provato a ricondurre la molteplicità di spunti derivati dagli approfondimenti tematici a tre dimensioni chiave (e alle relative implicazioni operative) a cui dovrebbero ispirarsi piani e programmi di rigenerazione urbana che vogliono scommettere su meccanismi di “intelligenza sociale”.

### *LA DIMENSIONE “INCREMENTALE” (RESILIENT CITY)*

E’ nel passaggio dalla logica del progetto alla logica del processo - che contraddistingue sempre più diffusamente gli approcci alla rigenerazione urbana - che il ricorso ai principi e alle logiche della resilienza pare più significativo: si tratta di prefigurare modelli organizzativi flessibili e integrati, soluzioni aperte ad adattamenti incrementali, strategie esplicitamente rivolte a promuovere apprendimento e generare impatti trasformativi delle condizioni di partenza. In molti casi il processo di rigenerazione viene concepito come il percorso (non scontato e spesso tutt’altro che lineare) di “transizione” da iniziative di innesco e messa alla prova di modelli d’azione innovativi a modelli di consolidamento nell’ambito di strategie di sviluppo.

Per quanto concerne la definizione di modelli operativi di rigenerazione urbana, il riferimento alla logica incrementale suggerisce di orientare la costruzione di progetti prevedendo:

- di prestare particolare attenzione alla dimensione evolutiva delle condizioni entro cui l’intervento si colloca, prefigurando l’implementazione secondo una articolazione per fasi successive e tra loro interrelate (avvio, costruzione dell’identità, integrazione con il contesto, rafforzamento dell’attrattività, ...) e in grado di adattarsi agli eventuali sviluppi non previsti/prevedibili;
- di considerare fin da subito le diverse dimensioni del problema a cui si intende dar risposta, orientandosi alla creazione di un ambiente urbano che non sia vissuto come transitorio, ma possa essere ritenuto accogliente (la resilienza è allargare e dar forma al “bacino” creato dallo shock).

### *LA DIMENSIONE DI “INTEGRAZIONE” (CIRCULAR CITY)*

Il concetto di economia circolare applicato al campo della rigenerazione urbana sollecita la considerazione dell’opportunità di rimettere in funzione gli scarti generati da cicli precedenti del processo di produzione della città (spazi vuoti e inutilizzati) per ridurre le inefficienze e i deficit degli attuali modelli di fruizione urbana. Considerare gli ambiti di intervento nella loro potenziale relazione integrata con il resto della città, significa progettare il riuso degli spazi come occasioni per innesti funzionali che siano in grado di orientare i flussi, servire nuove esigenze emergenti e promuovere efficienze a livello di “filiera” per diverse settori e servizi urbani, stimolando comportamenti responsabili nei cittadini consumatori e diversificando le opportunità a loro disposizione.

Per quanto concerne la definizione di modelli operativi di rigenerazione urbana, il riferimento alla dimensione dell'“integrazione” suggerisce di prevedere:

- di prestare particolare attenzione al contesto territoriale più ampio entro cui l'intervento si colloca, per individuare ipotesi funzionali che consentano di far leva su economie più ampie di quelle legate alla scala locale;
- di considerare (e misurare) gli impatti del progetto in termini di efficientamento dei flussi e di riduzione degli sprechi, in termini di valore (risparmio) da destinare all'ampliamento del campo d'azione del progetto.

#### *LA DIMENSIONE DI “ABILITAZIONE” (SMART CITY)*

Oggi progetti e politiche mirate alla rigenerazione urbana sono sempre più esplicitamente orientate alla attivazione di smart communities, volendo con ciò alludere alla possibilità di creare forme di interazione sociale che possono garantire benefici maggiori per le comunità urbane. Nelle pratiche si definisce un approccio alla rigenerazione urbana orientato promuovere sistemi di intervento “abilitanti”, particolarmente attenti a connettere l'hardware della città (fattori fisici, materiali, ambientali, infrastrutturali ecc.) e elementi di software (fattori sociali, reti immateriali, dinamiche economiche, culturali, ecc.)

Per quanto concerne la definizione di modelli operativi di rigenerazione urbana, il riferimento alla dimensione dell'“abilitazione” suggerisce di prevedere:

- il ricorso a piattaforme e dispositivi d'interazione virtuale che, partendo dalle persone e dalle relazioni sociali reali, funzionino come strumenti utili a stimolare e facilitare soluzioni organizzative innovative fondate su modelli di collaborazione e mutualità;
- curare la progettazione di modalità efficaci di redistribuzione dei benefici derivanti dalle azioni collaborative (e di loro comunicazione), in funzione della aggregazione di altri interessi.



### Capitolo 3. Esempi internazionali e nazionali di programmi e iniziative di rigenerazione attente alle dimensioni di innovazione individuate

La definizione di modelli operativi attraverso cui declinare efficacemente il paradigma della rigenerazione urbana e la domanda di innovazione che proviene dai territori, costituisce una sfida di straordinaria attualità, con la quale si cimentano già da tempo e con intensità sempre maggiore attori pubblici e privati a diverse scale.

Con l'obiettivo di istruire l'avanzamento della riflessione oggetto di questa ricerca, relativamente ai risvolti operativi del ricorso alle dimensioni di innovazione riepilogate a conclusione del paragrafo precedente, abbiamo indagato questa sfera di pratiche considerando indistintamente bandi, programmi, iniziative start-up... promosse nel contesto nazionale così come in quello internazionale. Abbiamo privilegiato le iniziative che ci sono parse interpretare in modo significativo le tre dimensioni di innovazione (incrementalismo, integrazione e abilitazione) sul versante strategico e metodologico, al fine di mettere a fuoco possibili meccanismi operativi con cui implementare le innovazioni proposte nell'ambito di iniziative di rigenerazione urbana, senza preoccuparci – in questa fase – di evidenziare i legami possibili con il tema dell'housing sociale (che pur, come vedremo, risulta comunque in larga parte individuato tra i temi in gioco).

Per ciascuna dimensione di innovazione abbiamo selezionato due iniziative (una alla scala internazionale e una alla scala nazionale), ed in particolare:

- per quanto concerne l'operativizzazione della dimensione “incrementale” sono stati selezionati:
  - il programma europeo “Urban Innovative Action” nato per offrire opportunità di sperimentazione di idee e intuizioni per progetti integrati potenzialmente in grado di modificare radicalmente la vocazione di interi pezzi di città, secondo un approccio che sostiene la definizione e la messa alla prova di modelli operativi prototipali per testare come queste rispondono alla complessità della vita reale, in maniera creativa ed ambiziosa e accompagna (nella fasi successive) la loro diffusione, il loro consolidamento e adattamento.
  - Il bando “Comunità resilienti” di Fondazione Cariplo che, per incrementare le prospettive di sostenibilità dei territori, sostiene iniziative e interventi pilota di breve periodo (volti ad affrontare aspetti di criticità ambientale localmente individuati) selezionati in base alla loro capacità di essere (sul lungo periodo) volano di maturazione della capacità di resilienza complessiva della comunità a partire da iniziative

- Per quanto concerne l'operativizzazione della dimensione "integrata" sono stati proposti:
  - Il concorso "Réinventer Paris" con cui la capitale francese ha promosso progetti di rigenerazione urbana in 23 diversi luoghi periferici con particolare attenzione alle zone periferiche e al riuso del patrimonio edilizio esistente, creando meccanismi virtuosi a partire dall'introduzione di nuove funzioni che prevedano il coinvolgimento di operatori privati e genereranno un impatto diffuso stimato (tra l'altro) 1341 nuove unità abitative di cui almeno la metà a basso costo, disseminate sia in centro che negli arrondissement più periferici.
  - Il bando "Culturability" di Fondazione Unipolis che ha l'obiettivo di riqualificare spazi urbani abbandonati o degradati, creando occasioni di rigenerazione urbana a partire dalla localizzazione all'interno di tali spazi di azioni e interventi in campo culturale o creativo che, sviluppando nuovi modelli di welfare, promuovano e generino valore sociale e benefici (sotto diverse forme) redistribuibili alla comunità.
  
- Per quanto riguarda l'operativizzazione della dimensione "abilitante" sono stati proposti:
  - Le molteplici piattaforme virtuali che si stanno diffondendo per facilitare l'incontro tra domande, offerte, opportunità e aspirazioni di diversa natura in campo immobiliare (crowdfunding immobiliare), con particolare attenzione a quelle orientate ad obiettivi di utilità sociale come la valorizzazione di immobili in stato di abbandono e degrado mettendo in contatto i proprietari di tali beni con i microfinanziamenti da parte di compratori che possono acquistarne solo una frazione con un investimento accessibile.
  - Il progetto "Spazi-Opportunità" che, realizzato a Trieste, offre un sistema per la visualizzazione integrata di informazioni geolocalizzate relative alle peculiarità della città che, visualizzate e messe a sistema, possono costituire elementi fondamentali a sostegno di progettualità innovative per la riattivazione di spazi abbandonati e l'avvio e gestione di processi sostenibili di rigenerazione urbana.

Per ciascuno dei suddetti casi di seguito vengono proposte delle schede volte a sintetizzare i contenuti essenziali e ad evidenziare gli aspetti maggiormente connessi alle dimensioni-chiave in funzione delle quali sono state scelte.

### 3.1 Programmi e iniziative per la rigenerazione secondo una logica “incrementale”

#### Urban innovative Action



*Titolo*

*Urban Innovative Action*

*Sottotitolo*

*The Urban Lab of Europe!*

*Promotore*

*Commissione europea*

*Quando*

*La prima call si è chiusa il 31 marzo 2016*

*Sito*

*[www.uia-initiative.eu](http://www.uia-initiative.eu)*

*Le Urban Innovative Actions sono un’iniziativa della Commissione europea volta a stimolare e sostenere esperienze innovative nelle aree urbane per rispondere alle molteplici sfide sociali e di crescita che le interessano, migliorando la vivibilità e incrementando le opportunità di sviluppo sostenibile.*

*Ai fini di questo lavoro, il programma è interessante per l’enfasi posta sulla componente incrementale di progetti sperimentali che, testati, possano costituire modelli applicabili anche in contesti diversi da quelli di applicazione originaria.*

*L’invito lanciato dall’iniziativa è quello di mettere in campo azioni sperimentali – creative e sostenibili – che affrontino in modo innovativo ed integrato le grandi sfide contemporanee:*

*“As stated, the Commission’s desire is to see projects proposed that bring forth creative, innovative and durable solutions to address the various challenges identified. As UIA will also be a laboratory for new ideas, the Commission aims to encourage novel experimentation, which draws on experience in a variety of disciplines. For that reason, the Commission has avoided being overly prescriptive in terms of describing the types of projects it expects to see proposed”. (Terms of Reference, p. 7).*

*L’ipotesi è quella di premiare azioni progetti che, a differenza di quelli tradizionali, presentino una forte componente innovativa tanto da configurarli come veri e propri “prototipi”:*

*“Urban authorities should seize the opportunity offered by the UIA Initiative to move from “normal projects” (that could be financed through “traditional” sources of funding, including mainstream ERDF Programmes) and take the risk to turn ambitious and creative ideas into prototypes that can be tested in real urban settings” (Guidance, p. 8).*

*Tali prototipi devono incorporare una dimensione rilevante di ricerca e presentare risultati attesi – precisamente identificati e descritti – che siano replicabili e scalabili (non a caso, uno dei criteri valutativi riguarda proprio la trasferibilità e la scalabilità dei progetti).*

*“Solutions developed in the framework of the projects should be applicable and replicable by other organisations throughout Europe. Urban authorities should demonstrate that the challenge addressed has an Europe-wide relevance and that the resources needed for the implementation of the projects can be found in other local contexts” (Guidance, p. 10).*

*I temi individuati dagli Stati membri e dagli stakeholder nel corso dei lavori preparatori – che rivelano ciò che la Commissione interpreta come gli ambiti utili a favorire azioni urbane innovative – intrecciano questioni propriamente territoriali a questioni economiche, ambientali, sociali e gestionali: filiere potenziali, come quelle dell’occupazione e delle competenze, l’economia circolare e la transizione energetica; ambiti di intervento innovativi, come il public procurement; questioni emergenti, come l’integrazione dei migranti e dei rifugiati. Le diverse call individueranno di volta in volta alcuni dei 12 temi su cui presentare i progetti (la prima call, appena conclusasi, si è concentrata sui primi quattro):*

- *Transizione energetica;*
- *Povertà urbana;*
- *Integrazione dei migranti e dei rifugiati;*
- *Occupazione e competenze nell’economia locale;*
- *Economia circolare;*
- *Mobilità urbana sostenibile;*
- *Housing;*
- *Uso sostenibile del suolo e soluzioni eco-sostenibili;*
- *Adattamento ai cambiamenti climatici;*
- *Qualità dell’aria;*
- *Transizione digitale (in particolare raccolta e gestione dei dati e servizi digitali);*
- *Appalti pubblici innovativi e responsabili*

*Per affrontare queste sfide, l’Europa richiede un approccio di tipo integrato che, per l’eterogeneità e la complessità delle questioni, risulta particolarmente complesso. La strada che l’Europa suggerisce è quella di partire dalla dimensione territoriale locale, per sua natura integrata, che favorisce un approccio place and people-based capace di rompere il circolo vizioso della polarizzazione spaziale e sociale.*

*“The Commission wants to see projects that deal with the interconnectedness of the major causal factors, combining people and place-based approaches in order to identify and implement sustainable solutions that break the circle of social and spatial polarisation” (Terms of Reference, pp. 8-9).*

*La logica dell'incrementalismo può essere ravvisata anche nella composizione dei partenariati che, rispetto ad altre iniziative europee, devono essere strutturati su basi ampie ed allargate: i soggetti eleggibili sono le Autorità urbane (con almeno 50.000 abitanti), in qualità di responsabili della gestione, comunicazione, implementazione e coordinamento del progetto; ad esse si affiancano i "delivery partners", ovvero istituzioni, agenzie, organizzazioni, attori privati che svolgono un ruolo attivo nel disegno e nell'implementazione del progetto e sono responsabili di specifiche quote di budget e un ampio gruppo di stakeholder che possono apportare risorse rilevanti al progetto.*

## Comunità Resilienti



*Titolo*

*Comunità Resilienti*

*Promotore*

*Fondazione Cariplo*

*Dove*

*Lombardia e province di Novara e Verbano-Cusio-Ossola*

*Quando*

*Il bando è scaduto il 10 maggio 2016*

*Sito*

*[www.fondazionecariplo.it](http://www.fondazionecariplo.it)*

*Un altro programma che, ai fini di questo lavoro, offre numerosi spunti di riflessione è quello delle "Comunità resilienti" che Fondazione Cariplo porta avanti da qualche anno per promuovere e orientare l'innovazione nel campo delle politiche e delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio.*

*Le iniziative sostenute dalla Fondazione, in questo specifico ambito si sviluppano, in particolare, su tre campi di intervento:*

- *la cura del territorio: prevenzione dei rischi territoriali, tutela e ripristino delle funzioni ambientali e dei servizi eco-sistemic, gestione condivisa dei beni comuni;*
- *il benessere, la qualità della vita e la salute delle comunità: mitigazione dei fattori di pressione e inquinamento, qualità e sicurezza alimentare, qualità dello spazio e dell'ambiente urbano;*

- *la valorizzazione delle risorse ambientali locali e delle produzioni sostenibili: filiere locali del settore agro-alimentare, artigianato, promozione di prodotti e capacità locali, nuove pratiche di incontro tra produzione e consumo, pratiche di economia circolare e di sharing economy, accorciamento delle linee di approvvigionamento, agricoltura di prossimità, turismo sostenibile.*

*Dal 2014, quando è stato promosso per la prima volta il Bando Comunità Resilienti, la Fondazione sostiene la costruzione di risposte innovative a criticità ambientali localmente individuate, attraverso il coinvolgimento delle comunità locali.*

*L'enfasi posta sulla sperimentazione di progetti innovativi capaci di attivare e organizzare una comunità ampia richiama la dimensione della incrementalità. Infatti, la visione che sottostà al programma "Comunità resilienti" sottolinea l'importanza che le iniziative "resilienti" attivino un tessuto comunitario connettivo che contribuisca a rafforzare il modello di azione, estendendolo e adattandolo alle successive condizioni. In altre parole, l'intento è di sostenere iniziative che siano in grado di ispirare e orientare l'attivazione di altri soggetti e la costruzione di nuove coalizioni, di aprire nuovi e più efficaci spazi di azione attorno alle criticità e disfunzioni dei territori.*

*In tal senso, superata la mera dimensione progettuale e guadagnata quella processuale, la resilienza diventa spazio di apprendimento sociale, in cui contano le capacità individuali preesistenti ma, ancora di più, le competenze collettive che può essere sviluppata in base a un approccio di tipo cooperativo.*

*Tra le iniziative vincitrici dell'ultimo bando, si segnalano – a titolo puramente esemplificativo – due progetti significativi che partendo da fenomeni perturbativi dell'eco-sistema socio-ambientale (il rischio idrico nel primo caso e il depauperamento di risorse locali nel secondo) cercano di accompagnare la comunità perché si adatti ai cambiamenti in un'ottica migliorativa.*

*"Il fiume chiama: la risposta della comunità al rischio idrico del Seveso" è il progetto presentato dall'Agenzia Innova21, in collaborazione con la Fondazione Lombardia per l'Ambiente e il Comune di Bovisio Masciago. Le recenti esondazioni dei torrenti Seveso e Certesa hanno evidenziato la fragilità del territorio e della comunità di fronte agli eventi di piena: le opere idrauliche realizzate sul territorio e l'azione delle istituzioni preposte alla gestione degli eventi di piena devono essere affiancate dalla risposta della comunità locale (rafforzando le relazioni e le competenze già esistenti e costruendo dal basso una "cultura di protezione civile").*

*A tale fine, il progetto prevede cinque linee di azione:*

- *La comunità si prepara: momenti di incontro con la comunità locale per prepararsi a reagire agli eventi di piena dei corsi d'acqua del bacino idrografico del Seveso ed esercitazioni pratiche di messa in sicurezza;*
- *La comunità si informa: elaborazione e distribuzione di materiale formativo e informativo per la preparazione della cittadinanza alle esondazioni e agli eventi di piena, costruzione di un sito internet per il dialogo intercomunale tra cittadinanza, istituzioni, organizzazioni di Protezione Civile gli stakeholder locali;*
- *La comunità reagisce: individuazione delle aree critiche del territorio e organizzazione di momenti di pulizia E messa in sicurezza tre e post esondazioni;*
- *La comunità si attrezza: elaborazione partecipata e distribuzione sul territorio di cartellonistica di supporto alla comunità locale;*

- *Coordinamento valutazione: coordinamento dei partner e degli stakeholder locali e valutazione sistematica dell'andamento di progetto e sui risultati*

*“Alla (ri)scoperta delle tradizioni agricole e del turismo gastronomico in Val Formazza” è il progetto presentato dall'Istituto Oikos onlus, in collaborazione con il Comune di Formazza. Le attività economiche principali della Valle (agricoltura e allevamento nel fondovalle e negli alpeggi in quota) si basano su un sistema produttivo fragile che sta mettendo in pericolo la sussistenza delle cultivar autoctone e delle tecniche di coltivazione tradizionali, con ricadute negative sulla conservazione del patrimonio culturale, economico e sociale dell'intera valle.*

*Il progetto promuove un processo di resilienza comunitaria nel territorio per contrastare l'abbandono delle aree montane e favorire una crescita socio-economica sostenibile attraverso linee di azione parallele:*

- *si lavorerà con i piccoli agricoltori della valle organizzati in una rete locale per reintrodurre e conservare le cultivar antiche e autoctone;*
- *si creerà un marchio collettivo dei prodotti locali e si definirà una strategia di marketing al fine di rafforzare la filiera produttiva agro-pastorale locale;*
- *si promuoveranno iniziative di turismo gastronomico-culturale, coinvolgendo direttamente e attivamente i piccoli produttori locali;*
- *verrà realizzato un orto botanico didattico coltivato con le erbe locali per coinvolgere in un percorso di sensibilizzazione e scoperta del territorio studenti, cittadini, turisti.*

### 3.2 Programmi e iniziative per la rigenerazione secondo una logica “di integrazione”

#### Reinventing Paris



*Titolo*

*Reinventer.paris*

*Sottotitolo*

*Call for Innovative Urban Projects*

*Promotore*

*Città di Parigi*

*Partners*

*SEMAPA (Société d'Étude, de Maitrise d'Ouvrage et d'Aménagement Parisienne), Paris  
Batignolles Aménagement, Paris Habitat*

*Dove*

*Parigi*

*Quando*

*Pubblicazione del bando: 3-11-2014*

*Conclusione dei cantieri: 2020*

*Quando*

*Pubblicazione del bando: 3-11-2014*

*Conclusione dei cantieri: 2020*

*Sito*

[www.reinventer.paris/en/sites/](http://www.reinventer.paris/en/sites/)

*Sperimentare nuove modalità di trasformazione urbana, testarle e consolidarle come prassi del futuro è il percorso che la città di Parigi, insieme alle Agenzie di sviluppo locale SEMAPA e Paris Batignolles Aménagement e all'Agenzia locale per l'affitto sociale, ha voluto innescare con il concorso, lanciato a fine 2014 e rivolto a professionisti e investitori con l'obiettivo di selezionare e realizzare 23 progetti innovativi che andassero a rigenerare altrettanti siti urbani. L'iniziativa offre spunti di riflessione interessanti sulla dimensione di integrazione dal punto di vista degli spazi, delle funzioni e degli interessi mobilitati.*

*Alla base dell'operazione c'è la convinzione che la PA debba creare le condizioni per attivare innovazione e innovatori - leva essenziale per accrescere l'efficienza e la qualità urbana e rendere Parigi più attrattiva, sostenibile e inclusiva – e sostenere la creazione e il consolidamento di expertise collettive che sappiano rispondere adeguatamente ai bisogni mutati della città contemporanea e innestare strumenti e modalità innovative per il futuro.*

*All'interno del macro-obiettivo della sostenibilità ambientale e sociale, il tema dell'housing occupa un posto di primo piano. Se negli ultimi anni, le politiche abitative hanno portato a un'offerta di affitto sociale che si attesta intorno al 20%, si intende raggiungere entro il 2015 la quota del 25% (che significa un incremento di 10.000 unità abitative all'anno). Anche questa iniziativa concorre al raggiungimento di questi obiettivi: infatti per alcuni siti, era obbligatorio rispettare una quota di edilizia residenziale e sociale.*

*A tal fine, sono stati messi a disposizione della creatività internazionale immobili o terreni di proprietà comunale, o di società partner comprese le agenzie di edilizia sociale, molti dei quali in stato di degrado, abbandonati e/o vuoti. Dei 23 siti, 13 si trovano in aree non edificate o dove sono presenti immobili da demolire, mentre gli altri 10 in aree costruite: architetture di pregio, spazi urbani pubblici e aree periferiche costituiscono il patrimonio messo a disposizione. Dal punto di vista economico-gestionale, sono previste soluzioni diverse che vanno dal trasferimento della piena proprietà all'acquisizione di diritti edificatori e una procedura specifica che permette l'immediata realizzazione dei progetti vincitori.*

*L'appello era rivolto a promotori interessati a investire in città, sostenuti da team pluridisciplinari di progettisti e coadiuvati da diverse figure professionali utili alla definizione delle proposte: designer, artisti, startup, ricercatori ecc. Significativa, in tal senso, è anche la piattaforma dedicata al "meet-up", sul sito di Reinventer Paris, dove associazioni, investitori, imprese, artisti ecc. segnalano il proprio interesse e il proprio "business" facendosi conoscere dalle diverse équipes di progetto e, eventualmente, prendendovi parte.*

*I promotori hanno presentato un progetto e un'offerta economica per l'acquisizione dei siti candidati ma il Comune ha inteso selezionare le proposte non solo in base al prezzo offerto per l'acquisizione del sito ma valutando anche la qualità progettuale e l'efficacia con la quale sono andate incontro al grande obiettivo di lungo periodo che la città si è prefissa: infatti, solo in 8 casi su 23 la scelta del vincitore ha coinciso con il team che aveva presentato l'offerta economica migliore tra quelle avanzate per lo stesso sito.*

*L'innovazione richiesta interessa tanto il progetto quanto il processo:*

- *dal punto di vista progettuale, per quanto attiene la forma e le specifiche tecniche dell'intervento;*
- *dal punto di vista del processo, per quanto attiene le procedure proposte, le modalità di gestione, le forme dei partenariati, la concertazione, la tempistica e le modalità di finanziamento.*

*In quest'ottica, alla città resteranno in eredità non solo nuovi servizi, aree verdi, azioni di ricucitura urbana, spazi di lavoro innovativi e alloggi in grado di favorire l'inclusione ma anche modelli innovativi di intervento che trovano soluzioni alle nuove questioni che la città pone e possono essere replicati in futuro.*

*I progetti selezionati totalizzano un investimento privato di 1,3 miliardi di euro e si stima che la loro realizzazione creerà 2.000 posti di lavoro all'anno (per i prossimi tre anni) nel settore delle costruzioni e 1.341 nuovi alloggi, di cui circa la metà a destinazione sociale.*



*Nel settore immobiliare, il crowdfunding fa pensare al finanziamento dal basso come alternativa rispetto al mercato finanziario classico anche se in realtà lo strumento si profila come integrazione all'intervento delle banche che continuano a essere presenti nelle operazioni immobiliari, condividendo con i privati rendite e costi degli immobili.*

*Negli Stati Uniti, il settore del Real Estate Crowdfunding continua a registrare tassi di crescita molto forti, grazie a piattaforme come Fundrise e iFunding (ci si aspetta una crescita del 250% del crowdfunding di immobili commerciali e industriali). In Europa, la situazione è meno dinamica anche se in Francia e nel Regno Unito il settore è comunque in crescita. In Francia, secondo un recente studio di settore pubblicato dalla piattaforma Anaxo, che riunisce 12 piattaforme di crowdfunding immobiliare, nel biennio 2014-2016 sono stati finanziati oltre 150 progetti immobiliari, con un incremento di posti di lavoro di circa 7.000 unità, un investimento totale di 48 milioni di euro e un ritorno economico per gli investitori dell'8.4% (nel mese di marzo 2016).*

*Nel Regno Unito, il progetto #4vie è nato per fronteggiare la crisi dell'accessibilità agli alloggi dove i costi della proprietà e del mercato privato dell'affitto sono inaccessibili o difficili da mantenere e il segmento dell'affitto pubblico è sempre più contratto. L'obiettivo è di disporre di un patrimonio di 6.000 abitazioni entro il 2020 per immetterle nel mercato dell'affitto a prezzi accessibili. Il primo lancio della raccolta fondi prevede un investimento che può andare dai £4 ai £104 e la distribuzione agli investitori di benefici non monetari (una maglietta con il logo #4vie, una tazza con il proprio nome per la prima casa che verrà acquisita, un albero piantato a proprio nome...); per i lanci successivi, è previsto un tasso di rendimento "sano", che si confà all'impresa di tipo sociale, pari al 3%, di medio periodo (5 anni). Il piano gestionale-operativo trova un equilibrio nella divisione dell'offerta abitativa in un 65% a canone di mercato e un 35% a canone sociale, garantendo a tutti l'azzeramento dei costi di assicurazione e intermediazione (totalmente a carico di #4vie). La durata degli affitti è di 7 anni (il massimo per la normativa nazionale).*

*Sempre nel Regno Unito, la piattaforma Property Moose propone al pubblico investimenti in proprietà immobiliari da acquistare e ristrutturare a prezzi vantaggiosi. Dopo un periodo di tempo prestabilito, generalmente fissato in 2 o 3 anni, nel corso dei quali i finanziatori ricevono un reddito mensile in base al ricavato dalla locazione dell'abitazione, gli stessi sono chiamati ad esprimersi circa la volontà di vendere l'immobile o meno, incassando l'eventuale surplus su quanto realizzato.*

*In Italia, dove le sole società abilitate ad acquistare finanziamenti tramite il crowdfunding sono le startup e le PMI innovative e la fiducia dimostrata dagli investitori verso le piattaforme di raccolta fondi è scarsa, il settore è ancora poco sviluppato. Alcune iniziative, tuttavia, cominciano a diffondersi interpretando in maniera innovativa la partecipazione collettiva dei privati al patrimonio immobiliare.*

*CrowdRe.it offre servizi di consulenza economica, patrimoniale, finanziaria con l'obiettivo di creare PMI immobiliari innovative che, in virtù della vocazione sociale, possono accedere ai vantaggi legati all'equity crowdfunding e alle detrazioni per gli investitori del 19% o del 26%. I temi che, almeno teoricamente, aprono nuove prospettive per liberare le società da costi sempre più insostenibili e dare destinazione sociale a spazi altrimenti inutilizzati sono il coworking, il socialhousing e il cohousing ma anche centri multifunzionali legati a sport e cultura al servizio del territorio.*

*Slowfunding, invece, è una piattaforma si propone di valorizzare immobili quali masserie, cascine o strutture localizzate in piccoli borghi o città d'arte, in stato di abbandono e degrado, mettendo in contatto i proprietari di tali beni con i micro-finanziamenti da parte di compratori che possono acquistarne solo una frazione con un investimento accessibile. La piattaforma non punta ad aspetti finanziari ma ha l'obiettivo di coinvolgere i privati nell'attività di recupero attraverso ricompense che possono andare dalla possibilità di utilizzare i servizi alla parziale proprietà.*

*Wallrise, invece, è più precisamente un marketplace che connette imprese di costruzioni in cerca di fondi con progetti innovativi da sviluppare, preferibilmente in bioedilizia, con investitori alla ricerca di nuove opportunità di finanziamento.*

*Una forma ibrida è promossa, infine, dalla società Abacus che non fa direttamente la raccolta di fondi ma utilizza il proprio sito come vetrina nella quale opzionare quote per i diversi progetti. Quando termina il primo round, anche senza che si raggiunga il 100% dell'obiettivo, gli investitori sono convocati da un notaio e insieme alla proprietà e decideranno il da farsi: i potenziali acquirenti sceglieranno il veicolo da sfruttare (una srl o anche un fondo immobiliare a cui assegnano la rispettive quote).*

### 3.3 Programmi e iniziative per la rigenerazione secondo una logica “di abilitazione”

*Spazi opportunità*



*Titolo*

*Spazi Opportunità*

*Sottotitolo*

*Un progetto di rigenerazione urbana per Trieste*

*Promotore*

*Associazione MANIFETSO2020*

*Partners*

*Salone Gemma|20x30|Faltwerksalon, Studio Iknoki*

*Sito*

*[www.pso-trieste.eu](http://www.pso-trieste.eu)*

*Spazi Opportunità, un progetto di rigenerazione urbana per Trieste”, ideato dall’Associazione MANIFETSO2020, nasce nel 2010 per promuovere lo sviluppo urbano sostenibile all’interno del territorio provinciale di Trieste nell’ottica della riduzione del consumo di suolo e la rivalorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Ai fini di questo lavoro, il progetto rappresenta una modalità di connessione tra le risorse del territorio (la comunità locale e le dotazioni infrastrutturali) capace di attivare percorsi virtuosi di rigenerazione fisica e sociale.*

*Il progetto nasce dalla volontà di generare un interesse diffuso, capace di alimentare processi di rigenerazione urbana desiderati dalla cittadinanza, coinvolta sin dalla fase di ricerca attraverso la segnalazione di spazi ritenuti importanti.*

*Dopo due anni di lavoro, sono stati individuati oltre 743 edifici inutilizzati, oltre ai 121 segnalati dai cittadini, ignorati dal circuito delle agenzie immobiliari e, quindi, non ufficialmente sul mercato.*

*Gli spazi-opportunità individuati, sono stati inseriti in una piattaforma web per la visualizzazione integrata di informazioni geo-localizzate a supporto dell’avvio e gestione di processi sostenibili di rigenerazione urbana. Non un semplice catalogo web ma uno spazio interattivo per professionisti attivi nell’ambito della progettazione, associazioni impegnate nella valorizzazione delle caratteristiche del territorio, ordini professionali pronti a rispondere alle nuove istanze emergenti legate alla gestione del territorio e cittadini attivi convinti dell’efficacia dei processi partecipativi dal basso. Partendo dall’assunto che per riattivare gli spazi abbandonati occorre mettere a sistema tutti gli elementi fondamentali a sostegno di progettualità innovative, nella mappa, oltre alla collocazione dello spazio-*

*opportunità, sono indicati anche i “servizi di opportunità” che possono aiutare a riattivare lo spazio: informazioni su mobilità pubblica e privata, servizi legati all’ospitalità, luoghi della produzione, ambiti del tempo libero, ambiti dell’istruzione, funzioni e servizi innovativi.*

*A ogni edificio è stata dedicata una scheda dove viene individuato il livello di degrado (rovina, abbandono, inutilizzato), le informazioni catastali, le foto del luogo e le relazioni con altri elementi urbani.*

*In una sezione dedicata, inoltre, ciascun utente può esprimere le proprie riflessioni e manifestare la disponibilità a partecipare al processo di riattivazione dello spazio-opportunità.*

*Dopo la mappatura e il lancio della piattaforma, il progetto - intendendo facilitare la nascita di nuove attività imprenditoriali e del terzo settore (imprese sociali, servizi innovativi, istituzioni low-profit) mediante processi di rigenerazione urbana – prevede altre due fasi:*

- *il Forum delle Opportunità, una serie di tavoli di lavoro ai quali sono invitati gli attori interessati al processo (promotori di progetti, imprenditori, proprietari e finanziatori) che dovranno accompagnare all’idea concreta di rifunzionalizzazione dello spazio un piano economico di gestione dello stesso sostenibile nel tempo;*
- *il Cantiere delle Opportunità, una serie di progetti sperimentali con l’obiettivo di dimostrare e verificare concretamente le potenzialità e le criticità dei processi di rigenerazione.*

*Nell’ottica di essere applicata anche a servizio della PA, è partito il processo per lo sviluppo e la distribuzione a scala nazionale della web-application Spazi-Opportunità.*

## Capitolo 4. Analisi di alcuni casi lombardi: punti di forza e di debolezza rispetto alle dimensioni di innovazione individuate

Le iniziative che Regione Lombardia ha contribuito a promuovere in anni recenti nel campo della riqualificazione e nuova realizzazione di residenza sociale, possono essere a loro volta rilette con riferimento alle dimensioni-chiave individuate nei paragrafi precedenti. La ricostruzione dei modelli operativi che hanno contraddistinto alcune di queste esperienze, offre l'occasione per verificare il grado di innovatività degli approcci in uso, riconoscere i punti di forza e di debolezza e i margini di possibile miglioramento che segnano il campo d'azione, e quindi gli orientamenti in funzione della definizione della strategia regionale per la rigenerazione urbana.

Sono stati considerati in modo distinto due diverse tipologie di intervento che corrispondono a due diversi contesti d'azione:

- Interventi di riqualificazione all'interno di tessuti consolidati di quartieri popolari di edilizia pubblica;
- Interventi di realizzazione di nuovi complessi di housing sociale in aree libere e periferiche.

Per ciascuna tipologia sono stati individuati alcuni casi esemplari (San Siro, Stadera, Ponte Lambro per la prima tipologia; Cenni, Figino per la seconda) che sono stati discussi e approfonditi attraverso momenti di confronto con i referenti istituzionali dei programmi di intervento (arch. Patrizia di Girolamo del Comune di Milano; arch. Giordana Ferri, della Fondazione Housing sociale).

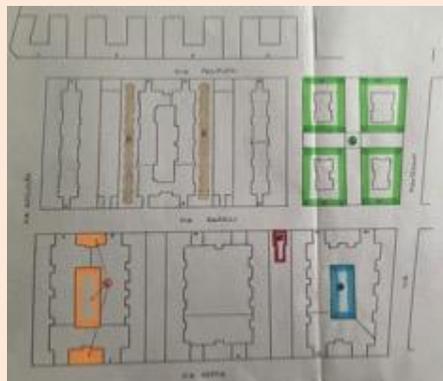
La discussione condotta nell'ambito di tali incontri ha permesso di valutare le esperienze, con particolare attenzione alle dimensioni dell'incrementalismo, dell'integrazione e dell'abilitazione, anche attraverso l'analisi specifica di alcuni episodi/vicende emblematiche, che vengono di seguito descritte in modo analitico.

A conclusione del paragrafo viene evidenziato uno schema di sintesi, atto a riassumere le principali sollecitazioni derivanti da questa disamina dei casi lombardi in funzione del prosieguo del percorso di ricerca e della individuazione degli elementi utili alla definizione della nuova strategia regionale.

## 4.1 Punti di forza e di debolezza nel caso degli interventi di riqualificazione: un confronto con l'arch. Di Girolamo (Comune di Milano)

### *Quartiere stadera*

*Il quartiere Stadera, realizzato fra il 1927 e il 1929, si sviluppa tra l'asse San Gottardo - Meda - Montegani e il Naviglio Pavese e occupa una superficie fondiaria di circa 51.800 mq. Negli anni, è stato interessato da diversi programmi di recupero. Gli interventi su cui si intende focalizzare l'attenzione sono cinque:*



- Residenza "Quattro Corti" (n. 1, nella foto);*
- RSA Santa Rosa (n. 2, nella foto);*
- Residenza universitaria (n. 3 nella foto);*
- "Ex-bagni" (n. 4, nella foto);*
- locali scantinati (n. 5, nella foto).*

*Nell'ambito del Programma di Recupero Urbano varato nel 1999, il complesso immobiliare "Quattro Corti" di proprietà di ALER, - compreso tra i civici di via Barrili 17 e 21 e quelli di via Palmieri 18 e 22 - è stato interessato da un progetto di recupero gestito congiuntamente da ALER (per le corti di Barrili 21 e Palmieri 18), e dal privato sociale (per la corte di Barrili 17 e Palmieri 22).*

*Uno degli elementi innovativi del progetto di recupero è rappresentato proprio dall'affiancamento ad ALER di nuovi gestori di edilizia residenziale pubblica: in particolare per la corte di Palmieri 22, ALER ha concesso l'immobile in gestione fino al 2015 alla cooperativa DAR=CASA che ha provveduto alla ristrutturazione di 48 alloggi, assegnati ai propri soci nel 2004 in affitto a canone concordato (complessivamente, sono stati assegnati 31 bilocali e 17 trilocali). Per agevolare l'arrivo e l'inserimento delle nuove famiglie nel quartiere (nella Corte abitano famiglie di 16 nazionalità diverse), l'intervento sugli edifici è*

stato affiancato da un percorso di accompagnamento sociale che ha portato alla sottoscrizione, da parte degli abitanti, di un “Patto di convivenza” per adattare le tradizionali regole di condominio ai desideri e alle esigenze delle diverse famiglie. Oltre alle residenze, è stata recuperata una serie di servizi nei corpetti bassi degli edifici che ospitano una portineria centralizzata, un asilo e altre attività di svago (queste ultime fruite essenzialmente dagli abitanti delle Corti).

Il recupero a servizi dei due edifici, uno sito in via Barrili 6 e l'altro in via Neera 15, ha avuto esiti diversi. Nel primo, la cooperativa il Quadrifoglio, tramite l'alienazione del bene da parte di ALER, ha insediato la RSA Santa Sara: 70 posti letto destinati ad anziani, del quartiere e non, non autosufficienti e non più assistibili al proprio domicilio a cui è stata offerta la possibilità di vivere in un contesto assistito e protetto e non isolato, sentendosi parte del quartiere. Alla struttura centrale si sono poi aggiunti altri due alloggi, separati, destinati a un tipo residenzialità protetta ma maggiormente autonoma.

Diversa sorte toccata all'immobile, identico al precedente, sito in via Neera 15, dove è stato realizzato un intervento di recupero per la realizzazione di uno studentato (l'idea di accogliere studenti era anche funzionale a controbilanciare la predominanza di popolazione anziana che caratterizza il tessuto socio-demografico del quartiere). In questo caso, ALER aveva affidato a un'impresa privata la ristrutturazione dell'edificio e a una Cooperativa sociale la sua gestione. Nel 2005, la residenza è stata inaugurata e ha cominciato a funzionare grazie a un accordo stipulato tra la Cooperativa e il consorzio CIDIS (il Consorzio per la gestione degli interventi per il diritto allo studio universitario) che, a partire dal 2008 ha destinato alla struttura prevalentemente studenti Erasmus delle università milanesi. Nello stesso anno, ALER ha voluto ricomprare lo studentato.

Nel 2012, alcuni problemi strutturali hanno generato delle infiltrazioni e il CIDIS ha deciso di non avvalersi più delle residenze (che, tra l'altro, pagava molto più delle altre). L'anno seguente lo studentato è stato chiuso per lavori di ristrutturazione che ALER riteneva dovessero essere a carico del concessionario mentre la Cooperativa (subentrata alla precedente) riteneva dovessero essere sostenuti dal proprietario. Per indurre la Cooperativa a non abbandonare la struttura, il Comune aveva anche proposto l'apertura di un ristorante con una funzione aggregativa per gli anziani di giorno e per i giovani di sera. La proposta, però, non ha incontrato l'interesse del gestore: il canone di affitto che ALER riteneva di dover comunque percepire e la cessata la convenzione con il CIDIS che rendeva non più certa la presenza degli studenti hanno reso l'operazione poco appetibile.

Nelle more, il Comune aveva anche chiesto la struttura per fare fronte all'emergenza abitativa. Anche questa ipotesi, però, è tramontata perché ALER voleva prima risolvere il contenzioso con il gestore. Il risultato è che 110 posti letto (76 alloggi circa), completamente ristrutturati, sono disabitati.

La struttura “Ex bagni”, in stato di abbandono e forte degrado strutturale, è posto tra due stecche residenziali prospicienti, oggetto di manutenzione straordinaria nell'ambito dell'attuazione del PRU. Lo stesso PRU prevedeva un intervento finalizzato alla

*realizzazione di un centro polifunzionale aggregativo a favore del quartiere. Tuttavia, il livello di degrado della struttura, per la cui ristrutturazione si stimavano lavori di circa 3.150 euro/mq, ha fatto sì che nessuno manifestasse interesse a farsi carico dell'operazione. Il Comune ha così proposto di demolire la struttura e realizzare un'area verde, recuperando un'area ad ALER altrove. La trattativa si è arenata dopo circa 8 anni (ALER ha l'area a valore nel proprio bilancio e sostiene di non poterla abbattere).*

*Questo "nuovo vuoto" si aggiunge ai "vecchi vuoti": uno dei tratti distintivi del quartiere è, infatti, la presenza di seminterrati e al piede, di proprietà ALER, non utilizzati. Nell'ambito di un intervento di recupero realizzato nel 2005, per esempio, erano stati recuperati circa 6-700 mq a uso magazzino (. Gli spazi sono a oggi funzionanti (compreso il riscaldamento) ma non utilizzati (anzi, sono interessati da fenomeni di occupazione abusiva).*

### **Quartiere San Siro**



*Il quartiere, realizzato tra il 1935 e il 1947, è uno dei più grandi realizzati a Milano dall'Istituto per le case popolari in quanto comprende 6.110 alloggi, con una popolazione complessiva di circa 11.000 abitanti e centinaia di occupazioni abusive.*

*Il quartiere si distingue per la particolare forma a quadrilatero che struttura anche il sistema della viabilità: le vie Paravia a nord-ovest, Dolci a nord-est, Ricciarelli a sud-est e Civitali a sud-ovest ne delimitano il perimetro, mentre viale Mar Jonio e viale Aretusa costituiscono gli assi longitudinali che tagliano verticalmente il quartiere. Piazzale Segesta a nord e piazzale Selinunte a sud marciano l'impianto generale. Come il caso precedente, anche il quartiere di San Siro è stato interessato da numerosi programmi di recupero nel corso degli anni. Ai fini di questo lavoro, ci si concentra in particolare sulla realizzazione della Torre di Piazzale Segesta e il progetto di recupero dell'ex Omni di via Zamagna, entrambi rilevatori di una forte difficoltà di dialogo con il contesto che non solo ha precluso possibilità di rilancio del quartiere ma in alcuni casi ha costituito addirittura uno svantaggio per il tessuto preesistente (in particolare per la rete di piccoli negozi di vicinato che è stata smantellata).*

*Nel 2009, nell'ambito di una serie di interventi di recupero previsti dal Contratto di Quartiere e dal Programma di Recupero Urbano, è stata realizzata la prima - e unica - sostituzione di una parte di quartiere ERP, originariamente destinata a negozi di vicinato.*

*Si tratta dell'intervento che ALER ha affidato alla Cooperativa La Torrazza per la realizzazione di una torre circolare destinata a edilizia convenzionata e un comparto di autobox interrati, in via Zamagna, per i residenti della Torre. In cambio la Cooperativa aveva l'obbligo di realizzare a rustico il piano terra della Torre (circa 1.000 mq destinati a negozi che avrebbero garantito ad ALER un ritorno economico) ed elaborare il progetto di recupero di un'altra area, quella dell'ex Omni in via Zamagna, dove realizzare un centro di riabilitazione motoria.*

*I lavori della Torre hanno portato alla realizzazione di 24 monocalci e bilocali di piccolo taglio, tutti assegnati tra luglio e settembre 2011, ancor prima della fine dei lavori dei box di pertinenza. Meno fortunato, invece, l'intervento di mix funzionale dove la mancanza di raccordo con l'intervento residenziale ha generato una serie di criticità e impedito di approfittare di alcune possibili leve di sviluppo: in primo luogo, mentre è stata smantellata la rete di piccoli negozi di vicinato preesistente, i 1.000 mq realizzati dalla Cooperativa sono ad oggi completamente vuoti; in secondo luogo, lo spazio prospiciente la Torre (strada, marciapiede, verde pubblico) progettato per l'aggregazione non ha innestato alcun uso innovativo dello spazio pubblico e il raccordo con gli edifici prospicienti (come si vede dalla fotografia) non è curato.*

*Gli abitanti della Torre non si sentono parte del quartiere, i vecchi residenti non si riconoscono in questi nuovi interventi e l'operazione, nel suo complesso, non ha funzionato da volano per ulteriori attività. Neanche l'arrivo della nuova linea metropolitana è stata sfruttata per rilanciare il quartiere ed ammagliarlo al resto della città.*

*Un altro aspetto critico è rappresentato dalla vicenda legata al tentativo di recupero dell'ex Omni in via Zamagna, un edificio di pregio dal punto di vista architettonico che, nell'idea iniziale, sarebbe dovuto diventare un centro di servizio e socialità.*

*Nell'ambito della convenzione tra ALER e la Cooperativa La Torrazza, quest'ultima aveva elaborato un progetto di recupero dell'edificio per l'insediamento di un centro di riabilitazione psico-motoria (la convenzione vincolava la destinazione di questi spazi a servizi). Oltre al progetto, la Cooperativa La Torrazza aveva individuato anche un soggetto gestore, la Cooperativa CRM, che avrebbe pagato ad ALER 25.000 euro di affitto all'anno per 25 anni e 165.000 euro una tantum per il recupero della struttura che, al tempo, sarebbe costata ad ALER circa 800.000 euro. Era stato inoltre ottenuto che la Cooperativa CRM affiancasse all'assistenza motoria un servizio di assistenza al disagio psichico, particolarmente forte nel quartiere (la Cooperativa aveva a tal fine riservato uno sportello per il CPS, il Centro Psico-Sociale di zona, ma anche questa iniziativa è stata contrassegnata da una forte criticità perché il CPS esigeva spazi più grandi e non voleva pagare l'affitto). Scaduta la convenzione, ALER ha modificato le condizioni, aumentando, di circa il doppio, il*

*canone di affitto. Inoltre per i lavori di ristrutturazione, mai avviati, si prevedeva un ulteriore aggravio (da 800.000 euro a 1.800.000 euro per il progressivo degrado della struttura).*

*Il risultato è che oggi l'area versa in uno stato di completo abbandono: un nuovo "vuoto" che si aggiunge a quelli già presenti.*

### **Quartiere Ponte Lambro**



*Il quartiere risale agli inizi del Novecento e si è consolidato intorno agli anni Trenta, rimanendo sostanzialmente invariato fino agli anni Settanta, quando vennero realizzati importanti interventi di abitazioni popolari. Complessivamente, il quartiere conta 451 alloggi ERP, suddivisi in 4 comparti: le "Case bianche" di proprietà ALER; le "Case minime", la "Casa parcheggio" e l'edificio in via Montecassino di proprietà del Comune.*

*Oggetto di un ampio processo di rigenerazione urbana, il quartiere ha profondamente riconfigurato la propria immagine, superando lo stereotipo di quartiere-ghetto. Ai fini di questo lavoro, ci si concentra sull'intervento relativo al "Laboratorio di Quartiere", sviluppatosi a partire da un'idea di Renzo Piano e successivamente attraverso il Contratto di Quartiere nelle "case bianche" che – sia pure a livello progettuale perché i lavori di recupero e rigenerazione sono bloccati a causa del fallimento dell'impresa edilizia – si configura come un luogo attrattivo non solo per il quartiere ma per l'intera città, grazie all'integrazione tra molteplici funzioni, alla specializzazione e all'innovazione.*

*L'obiettivo del Laboratorio di Quartiere è stato quello di contribuire a trasformare un quartiere-dormitorio, affetto da problemi di malvivenza ed emarginazione, in un quartiere polimorfo, centro di nuove iniziative e attività. Per questo motivo, sono stati concepiti spazi con destinazioni d'uso diverse, in parte ricavate all'interno del corpo di fabbrica delle "Case bianche" e in parte di nuova edificazione, in grado di funzionare assieme per mezzo di un sistema distributivo autonomo composto da una scala con ascensore e una passerella pedonale.*

*Il Laboratorio attraversa trasversalmente le stecche residenziali acquisite al demanio comunale e nel punto di attraversamento modifica la struttura fisica e di uso dei vecchi edifici sia al piano terra sia in copertura per sostenere il processo di sostituzione e di terziarizzazione alla base della riqualificazione e che, con i suoi effetti indotti, si estenderà progressivamente a tutto il tessuto di Ponte Lambro attenuandone il carattere monofunzionale.*

*L'idea originaria, del 2000, prevedeva il trasferimento di strutture e funzioni del Comune ma nel corso degli anni il progetto è stato modificato. Nel 2005, rientrando nel Contratto di quartiere, ha previsto di ospitare diverse funzioni, in particolare:*

- *residenziali (26 alloggi ERP e 5 alloggi per la residenza temporanea destinata ad anziani e/o al turismo sanitario ecc);*
- *lavorative (2 bilocali con annesso laboratorio per sviluppare la funzione di residenza-lavoro e 16 uffici per il coworking);*
- *di servizio (servizi per il quartiere - ludoteca, biblioteca ecc. -, servizi di presidio territoriale e servizi sanitari).*

*A distanza di anni dalla progettazione originaria, il Comune ha ritenuto opportuno ripensare le destinazioni d'uso inizialmente previste e la strategia d'azione per rispondere a nuovi bisogni.*

*In particolare, secondo il Comune, la riformulazione dell'intervento dovrebbe legarsi a cinque elementi-chiave:*

- *puntare sui caratteri evocativi e simbolici del progetto;*
- *creare un polo di eccellenza di studio, ricerca e formazione sugli sviluppo strategici delle trasformazioni urbane;*
- *dare vita a un polo di promozione e supporto per lo sviluppo di professionalità e attività imprenditoriali legate alla filiera della rigenerazione e trasformazione urbana;*
- *sperimentare nuove modalità di lavoro-residenza;*
- *individuare un modello di gestione economicamente sostenibile.*

*La rivisitazione del progetto è stata fatta anche alla luce dell'interesse manifestato da Ars Academy Research per insediare a Ponte Lambro un centro di ricerca, istruzione e innovazione di livello internazionale. In questo modo andrebbe a configurarsi quale gestore unico del Laboratorio (al posto del Comune come originariamente previsto).*

*Il Comune offrirebbe un comodato gratuito di parte degli spazi, in modo da consentire ad AAR di trattenere le risorse derivanti dall'applicazione dei canoni dei soggetti ospitati (incubatori d'impresa, co-working e delle residenze temporanee). In cambio, al gestore potrebbe essere chiesto per esempio di sostenere e finanziare i servizi e le attività rivolte al quartiere (ludoteca, biblioteca ecc.), mettere a disposizione del Comune due borse di studio, garantire servizi in ricaduta che realizzino un'azione complessa di trasformazione culturale del quartiere impegnandosi in azioni di studio e ricerca declinate sulle problematiche delle periferie cittadine, industriali e agricole.*

## 4.2 Punti di forza e di debolezza nel caso degli interventi di nuova realizzazione di housing sociale: un confronto con l'arch. Ferri (FHS)

### *Cenni di cambiamento e Figino Borgo Sostenibile*



*Cenni di Cambiamento* è un complesso residenziale composto da 122 alloggi, in locazione a canone calmierato o in locazione con patto di futura vendita, destinati prevalentemente a giovani, intesi sia come nuovi nuclei familiari, sia come single in uscita dalla famiglia d'origine. Il progetto ha previsto l'inserimento di una serie di servizi collettivi, spazi ricreativi e culturali e attività dedicate ai giovani, con l'obiettivo di creare le condizioni ottimali per la formazione di una rete di rapporti di vicinato solidale. Il progetto si propone di attivare un sistema di servizi in grado di coinvolgere e includere il quartiere circostante e la città: tale apertura è possibile anche grazie al recupero della Cascina Torrette di Trenno, situata all'interno dell'area di pertinenza del progetto e oggetto di una ristrutturazione conservativa.

Il progetto "Borgo Sostenibile", nello storico quartiere Figino a ovest della città di Milano, ha visto la realizzazione di un complesso residenziale composto da 321 appartamenti, di diverso taglio e tipologia, offerti in locazione a canone calmierato e in locazione con patto di futura vendita. Gli edifici residenziali si dispongono lungo un percorso pedonale pubblico nel verde che connette l'intera area e si attesta da un lato sulla nuova piazza pedonale, su cui trovano sede spazi commerciali e i servizi, e dall'altro lato, su un nuovo parco pubblico. Sono inoltre previsti spazi per i servizi integrativi all'abitare destinati ad accogliere attività di condivisione dei nuovi residenti.

Punto-cardine degli interventi è, per FHS, la "strutturazione della comunità" che ha portato alla definizione di specifiche strategie per dotare i residenti di strumenti di programmazione e governance che facilitino la condivisione di servizi ed esperienze. La strutturazione della comunità, in particolare, richiede un processo strutturato, veloce, basato su progettualità concrete, come per esempio quella del "commercio on demand" (per il quale FHS ha recentemente chiuso il primo bando).

L'idea del "Commercio on demand" è nata dalla mobilitazione da parte dei residenti di Figino che si opponevano alla chiusura della farmacia di quartiere proponendo un "patto" di acquisto. Ciò ha suggerito alla FHS di sviluppare un sistema di sostegno al commercio di vicinato, nuovo ed esistente, nei quartieri di edilizia sociale. Sul modello già sperimentato

*per sostenere l'insediamento di attori e attività del terzo settore, la FHS ha messo a punto un sistema di incentivazione per chi desidera insediarsi nei 10 spazi commerciali di Figino e nei 4 di Cenni: per il primo anno, gli spazi saranno assegnati gratuitamente, il secondo a canone dimezzato e il terzo a regime pieno (da 50 a 65 euro/anno a mq). Ai commercianti e artigiani verrà richiesto di seguire un percorso di facilitazione per la realizzazione di una "Rete di coordinamento" con gli altri esercenti funzionale allo scambio di prestazioni, know-how e informazioni, alla condivisione di progetto comunicativo (anche web) alla realizzazione di progetti di investimento comuni. Inoltre viene chiesta la costruzione di un "Patto di fiducia" con gli abitanti residenti in modo da creare delle basi solide per la sostenibilità futura delle proprie attività. La funzione commerciale, da sviluppare attraverso il progetto "Commercio on demand", può costituire un'occasione per entrambi i quartieri per rafforzare e migliorare il rapporto con il contesto più ampio del quartiere. In questo ambito, la FHS ha a lungo lavorato nella fase preliminare ed iniziale di entrambi i progetti cercando di superare la diffidenza, nel caso di Figino, dei residenti storici che temevano l'insediarsi di un progetto di housing sociale e in stretta collaborazione, nei casi di Cenni, con le associazioni del territorio per far fronte alle criticità legate a situazione di degrado diffuso, occupazione abusiva degli orti, frizioni tra presenze legali e illegali ecc. A valle della costruzione dei nuovi quartieri, secondo la Fondazione, il rapporto con il quartiere può essere giocato all'interno proprio delle funzioni non residenziali, come quella commerciale. L'offerta di questa formula - volta a sostenere nuove opportunità commerciali mediante il coinvolgimento di tutti gli attori nelle scelte e nell'individuazione dei servizi commerciali valorizza il rapporto tra clienti, commercianti e produttori - è funzionale al mantenimento di nuove parti della città e va nella direzione di creare una sorta di "hotspot funzionali" che fungano da volano per attirare e/o consolidare altre funzioni, compresa quella residenziale.*

*A Cenni la funzione di "hotspot funzionale" è svolta anche dal progetto "Mare culturale urbano" nella Cascina Torrette di Trenno (in foto) dove trovano sede: un bar/ristorante, un co-working per artisti e progetti ad alto impatto territoriale, sale prova musica, atelier e spazi di prova e formazione, spazi per la comunità e una corte per ospitare l'attività estiva cinematografica e musicale. L'importanza di attivare "hotspot" è ancora più evidente laddove si lavora in una dimensione residenziale diffusa. Il caso del progetto "Abit@giovani" è, in questo senso significativa: la FHS ha acquistato da ALER 204 appartamenti avanzati dalle grandi operazioni di alienazione e sparsi all'interno degli storici quartieri ERP. In assenza di un luogo "comune", uno spazio fisico dove attuare progettualità, è stato utile sviluppare con particolare attenzione la piattaforma web (sempre presente all'interno degli interventi di housing sociale promossi dalla FHS come strumento di abilitazione e rafforzamento della comunità). La piattaforma è composta di due parti: una pubblica, destinata a informare il largo pubblico sulle attività del network e a promuovere i progetti avviati (aprendosi in tal modo alla collaborazione con altre organizzazioni della città al fine di potenziare le possibilità di sviluppo dei progetti); l'altra dedicata esclusivamente alla comunità di abitanti, per lo scambio di informazioni.*

### 4.3 Incrementalismo, integrazione e abilitazione nell'esperienza di alcuni casi lombardi

I molteplici spunti offerti dalla disamina dei casi lombardi possono essere ricondotti ad a spunti o domande di innovazione a cui dovrebbero ispirarsi piani e programmi di rigenerazione urbana che vogliono scommettere su meccanismi di “intelligenza sociale”, e che di seguito vengono sinteticamente ricapitolati con riferimento alle tre dimensioni chiave.

#### *INCREMENTALISMO*

Nel caso di interventi di riqualificazione all'interno di tessuti consolidati di quartieri popolari di edilizia pubblica emerge che:

- Gli **interventi infrastrutturali** (es. metropolitana) hanno un **indotto potenziale che andrebbe pianificato e monitorato** per essere valorizzato;
- Il recupero sfitti diffuso è uno spreco: individuare **“unità minime di riqualificazione”** (modello CDQ).

Nel caso di interventi di realizzazione di nuovi complessi di housing sociale in aree libere e periferiche emerge che:

- La **risorsa-tempo è decisiva per la sostenibilità economica degli interventi** (possibilità di coinvolgere interessi privati è legata alla temporaneità dei vincoli)
- Anche la dimensione non residenziale va pianificata nel tempo e fin da subito (**prezzi progressivi di locazione degli spazi fondamentali per innescare processi e attrarre interessi**)

#### *INTEGRAZIONE*

Nel caso di interventi di riqualificazione all'interno di tessuti consolidati di quartieri popolari di edilizia pubblica emerge che:

- **Gli spazi non residenziali** sono fondamentali come **collante tra le diverse componenti del mix abitativo** (il vuoto crea barriere)
- **Gestire la mobilità delle attività commerciali** (in particolare farmacie e negozi etnici) è una leva potenziale importante per la riqualificazione

#### *ABILITAZIONE*

Nel caso di interventi di realizzazione di nuovi complessi di housing sociale in aree libere e periferiche emerge che:

- Proporre spazi per usi diversi non è sufficiente per coinvolgere, serve un **progetto convincente (un obiettivo di business o sociale)**
- La specializzazione funzionale dei quartieri necessita di punti di riferimento e di **luoghi che possano ospitare attività catalizzatrici** (hot spot)

Nel caso di interventi di riqualificazione all'interno di tessuti consolidati di quartieri popolari di edilizia pubblica emerge che:

- La creazione di meccanismi di convenienza va preservata e difesa dal **controllo malavitoso dei quartieri**
- Manca un attore titolato e interessato a svolgere il ruolo di **regista nella gestione degli spazi vuoti non residenziali**

Nel caso di interventi di realizzazione di nuovi complessi di housing sociale in aree libere e periferiche emerge che:

- **L'investimento nella costruzione della comunità oggi è a fondo perduto** (se e quando gli abitanti cambiano casa si riparte da zero?)
- **Valorizzare la concentrazione della domanda per attivare meccanismi di convenienza** (esempio commercio on demand): il format per la costruzione di comunità va ripensato nel caso di interventi diffusi.



## Capitolo 5. Note riepilogative propedeutiche alla prosecuzione del lavoro

Per il completamento e la finalizzazione della riflessione sin qui proposta si attende la realizzazione della attività d) Fase 2 del Progetto Attuativo, che è stato condiviso con la DG Casa di Regione Lombardia di posticipare a Settembre (come attività inaugurali della seconda parte del lavoro).

Tuttavia, in funzione della preparazione e poi dello svolgimento delle suddette attività, di seguito si propone un breve riepilogo degli elementi utili alla costruzione della strategia regionale che possono essere desunti dall'attività sin qui svolta e quindi, conseguentemente, una proposta operativa (da discutere) verso cui orientare il lavoro dei prossimi mesi.

Il percorso indirizzato alla definizione di una strategia regionale per “una rigenerazione intelligente, sostenibile e inclusiva delle nostre città”, intende contribuire ad incrementare l'offerta abitativa sociale facendo ricorso ad un approccio diverso rispetto a quello finora perseguito dalle politiche abitative (approccio “diretto”: agevolazione, incentivazione, intermediazione...)

La modalità proposta scommette su un approccio “indiretto” che presuppone di perseguire la soddisfazione del bisogno abitativo come sottoprodotto dell'azione legata ad altri ambiti e campi di intervento (in questo senso definibili come funzioni “complementari”)

La rigenerazione urbana - inteso come ambito di promozione della convergenza di interessi diversificati attorno alla rifunzionalizzazione di parti di città - pare definire uno spazio d'azione appropriato per attivare meccanismi di convenienza all'interno dei quali inserire l'housing sociale come servizio “convenzionato” (oggetto di convenzionamento).

La leva principale per l'attivazione di queste iniziative può essere il patrimonio dismesso o inutilizzato (a cominciare da quello pubblico) che costituisce un valore può essere messo a disposizione di comunità di attori interessate ad investire nella rigenerazione urbana

In particolare, la riconversione del patrimonio può essere indirizzato alla costruzione di nuove polarità attrattive che – oltre a contribuire alla rivitalizzazione del territorio - si fondino su modelli di business capaci di farsi carico della generazione di risorse e condizioni utili alla soddisfazione del bisogno abitativo (beneficio redistribuito).

Singoli episodi che dimostrano la fattibilità di questo modello sono disponibili e diffuse. Tra i tanti esempi:

### *1180 Fourth Street*



*Affacciato sulla baia di San Francisco, 1180 Fourth Street è un edificio a 6 piani recuperato per uso ibrido residenziale e commerciale. Occupa un intero isolato ed è destinato alle famiglie a basso reddito e a quelle degli ex senzatetto. Il quartiere in cui sorge, Mission Bay, negli ultimi anni è interessato da un processo di recupero e riqualificazione che va a smantellare le infrastrutture industriali legate al porto come terminal ferroviari, magazzini e parcheggi.*

Tuttavia vi è la consapevolezza – derivata tanto dagli approfondimenti tematici (Capitolo 2 – Parte prima del presente Rapporto intermedio) quanto dalla analisi delle esperienze (Capitoli 3 e 4 – Parte prima del presente Rapporto intermedio) - che per attivare questo genere di meccanismi nel quadro di una politica volta a produrre risultati numericamente significativi non è sufficiente mettere a disposizione spazi, ma è necessario occuparsi di costruire un processo articolato che presti attenzione a:

- La progettazione di sviluppi incrementali (pianificare meccanismi di innesco, azioni dimostrative e prototipali, modelli gradualisti di sviluppo delle attività, verifiche di replicabilità e strategie di adattamento...).
- La promozione di visioni di scala urbana (definizione di obiettivi e prestazioni pubbliche, attivazione di settori e attori molteplici, riflessioni strategiche sulle caratteristiche dei contesti...).
- L’abilitazione della creazione di economie collaborative (facilitare l’incontro delle comunità, catalizzare interessi, offrire strumenti per costruire meccanismi di compensazione...)

Come è stato fatto in occasione del concorso “Reinventar Paris” (si veda il box dedicato contenuto nel Capitolo 3 – Parte prima del presente Rapporto intermedio).

La proposta è pertanto quella di finalizzare il presente percorso di lavoro alla progettazione di una call per la rigenerazione urbana dedicata a replicare nel contesto lombardo l’approccio seguito a Parigi, particolarmente attento a promuovere impatti sul versante dell’ampliamento dell’offerta di housing sociale (elaborando un possibile modello da sottoporre al Ministero e proporre ad altre regioni).

La seconda parte del percorso in oggetto potrebbe pertanto essere indirizzata alle prime verifiche di fattibilità rispetto all’interesse che una siffatta iniziativa potrebbe suscitare nel contesto lombardo e potrebbe svolgersi secondo i seguenti passaggi:

1. Organizzazione di un momento di presentazione e discussione dell'esperienza di "Reinventing Paris" con un panel di operatori che potrebbero essere interessati a partecipare alla call e/o di enti che potrebbero essere interessati a concorrere a promuoverla
2. Primi approfondimenti tecnici (anche con il contributo e il supporto degli operatori ed enti interessati) per l'individuazione dei parametri di riferimento per la call, ed in particolare:
  - Ricerca dei siti potenziali e inquadramento delle caratteristiche dei territori (indirizzi per i progetti)
  - Prefigurazione dei parametri relativi alle prestazioni pubbliche da richiedere (contenuto del convenzionamento)
  - Prefigurazione dei parametri di fattibilità economica a supporto del meccanismo dei servizi convenzionati
3. Stesura della prima bozza del testo della call da sottoporre nuovamente al panel di enti ed operatori interessati e definizione di un ipotetico cronoprogramma delle attività da svolgere per la sua implementazione.

In via preliminare, è stato svolto come previsto da Progetto Attuativo un lavoro istruttorio indirizzato ad una verifica preliminare dei parametri che – utilizzati per le più importanti esperienze di programmi di rigenerazione urbana che hanno coinvolto Regione Lombardia in anni recenti – potrebbero essere ripresi e debitamente integrati in relazione alle specificità del lavoro proposto.

Sono stati assunti come riferimento quattro bandi relativi alla rigenerazione urbana:

- Bando Contratti di quartiere I (1997)
- Bando Contratti di quartiere II (2001)
- Bando Riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate (2015)
- Bando Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie (2016)

Il contenuto dei suddetti bandi è stato analizzato e messo a confronto al fine di individuare i criteri in uso, di valutare le loro eventuali carenze e di cominciare ad individuare possibili integrazioni appropriate con riferimento agli obiettivi dell'iniziativa. In particolare sono stati approfonditi:

- I criteri di ammissibilità e valutazione degli ambiti di intervento (Capitolo 1 – Parte seconda del presente Rapporto intermedio)
- I criteri di valutazione della qualità dei progetti (Capitolo 2 – Parte seconda del presente Rapporto intermedio)

Invece, per quanto riguarda i criteri di sostenibilità economico-finanziaria (scarsamente attenzionati all'interno delle suddette iniziative che si fondano essenzialmente su contributi

pubblici), il lavoro istruttorio è stato indirizzato a rilevare e classificare le possibilità associate alle normative urbanistiche dei diversi Comuni lombardi per quanto concerne:

- L'equilibrio funzionale a cui si affida la realizzazione (convenzionata) di edilizia sociale
- Il trattamento riservato ai “servizi di interesse generale”

Ciò nell'ottica di mirare a prefigurare le caratteristiche specifiche e la legittimità normativa del meccanismo di convenzionamento a cui potrebbero appoggiarsi le iniziative oggetto della call (si vedano in proposito le note contenute nel Capitolo 3 – Parte seconda del presente Rapporto intermedio).

**PRIME RISULTANZE DELLA PARTE SECONDA**  
**Criteria per definire una iniziativa pilota in**  
**attuazione della strategia regionale per una**  
**crescita intelligente, sostenibile e inclusiva per**  
**l'attrattività delle nostre città**



## Capitolo 1. Criteri di individuazione degli ambiti: primi approfondimenti

Le quattro esperienze utilizzano criteri di selezione e valutazione delle aree ove concentrare le risorse che spaziano da logiche quantitative a criteri più qualitativi, mantenendo tuttavia fissi alcuni importanti principi fondamentali.

All'interno di una precisa perimetrazione dell'area candidata (richiesta esplicitamente da tutti i bandi presi in considerazione), i criteri (quantitativi e qualitativi) sono rivolti ad individuare (e premiare) condizioni di degrado fisico, urbanistico ed edilizio da una parte e condizioni di disagio e svantaggio sociale dall'altra. Sono utilizzati in tutti i bandi, anche se con approcci e pesi diversi, i seguenti criteri:

- Degrado fisico, urbanistico ed edilizio
- Presenza di patrimonio residenziale pubblico degradato
- Esistenza diffusa nell'ambito di intervento di situazioni di degrado degli spazi pubblici e degli edifici
- Isolamento infrastrutturale e carenza generica di servizi
- Disagio e svantaggio sociale
- Stato occupazionale della popolazione
- Livello di istruzione della popolazione
- Percentuale di popolazione giovane

Dalla prima esperienza dei Contratti di Quartiere in cui il criterio premiante era chiaramente legato alle condizioni architettonico-manutentive del patrimonio edilizio, si è passati gradualmente a mettere sullo stesso piano (come nel caso del bando più recente) aspetti fisici e aspetti sociali. E' inoltre da rilevare il graduale decremento di importanza del criterio legato presenza di patrimonio ERP, che nel caso dei Contratti di Quartiere costituiva un requisito di ammissibilità a cui corrisponde un incremento di attenzione per gli impatti territoriali più ampi che possono essere generati tramite un intervento puntuale.

La fonte di riferimento principale per verificare i requisiti delle aree con riferimento a questi criteri è il Censimento della Popolazione e delle Abitazioni redatti da ISTAT, che – nella costruzione delle candidature - viene chiesto di integrare con analisi qualitative realizzate a livello locale.

Rispetto ai criteri in uso per l'individuazione degli ambiti ove attivare programmi di rigenerazione urbana, si riconosce una sostanziale centratura sugli elementi di criticità e una significativa carenza rispetto al sistema delle opportunità a cui gli interventi potrebbero appoggiarsi. A titolo di esempio si menzionano due prime linee di lavoro che potrebbero consentire di integrare i criteri in uso con riferimento agli obiettivi dell'iniziativa in oggetto.

Una prima linea di lavoro è quella rivolta alla individuazione dei siti (spazi e aree dismesse o inutilizzate chiamate a rappresentare il valore di partenza e anche il baricentro dell'intervento). Stante la possibilità (legata però a tempistiche impegnative) di contattare gli uffici Patrimonio dei singoli Comuni per reperire le informazioni circa la localizzazione e l'eventuale disponibilità di immobili, per cominciare potrebbe essere più efficace ed efficiente provare a fare sinergia con una iniziativa attualmente in corso a livello nazionale.

L'Agenzia del Demanio, con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e con il coordinamento della Presidenza del Consiglio dei Ministri, hanno promosso PROPOSTA IMMOBILI 2016, invitando gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici a segnalare immobili di proprietà da inserire in operazioni di valorizzazione e dismissione.

Obiettivo finale del progetto è quello di generare risorse per le PA attraverso interventi di sviluppo socio-economico locale, processi di rigenerazione urbana e azioni mirate a tutelare dal degrado complessi immobiliari di proprietà pubblica. L'inserimento degli immobili nei progetti costituisce un'opportunità offerta agli Enti proprietari di usufruire dei vantaggi e delle facilitazioni di legge, nonché di accrescere la visibilità dei propri immobili per una possibile valorizzazione e/o dismissione. Con questo progetto l'Agenzia del Demanio, in collaborazione con i soggetti promotori, offre il supporto tecnico agli Enti proprietari per individuare gli scenari di migliore utilizzo dei propri beni, coordinando le varie iniziative sul territorio e mettendo in collegamento gli asset pubblici individuati con i potenziali investitori.

PROPOSTA IMMOBILI 2016 identifica due tipologie di beni per i quali è possibile inviare la candidatura:

- La prima riguarda gli immobili con destinazioni di mercato vigenti o adottate, compatibili con le procedure di vendita;
- La seconda tipologia comprende immobili potenzialmente interessati da un programma di sviluppo socio-economico locale, che dovrà essere dettagliato dall'Ente proprietario all'interno della Scheda Candidatura.



All'ultima edizione di PROPOSTA IMMOBILI 2016 hanno partecipato 241 Enti pubblici, tra cui Regioni, Province, Comuni, Città metropolitane e Aziende Sanitarie Locali.

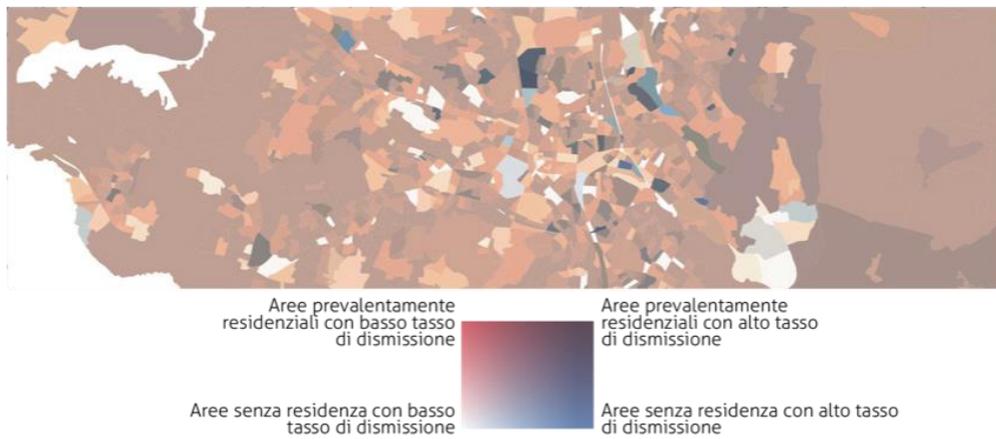
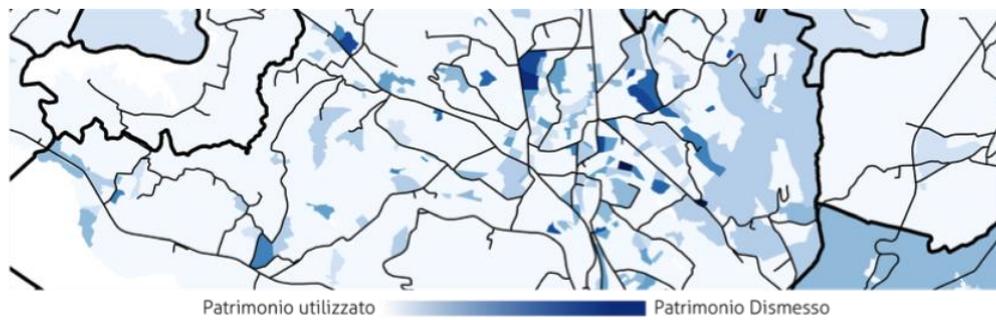
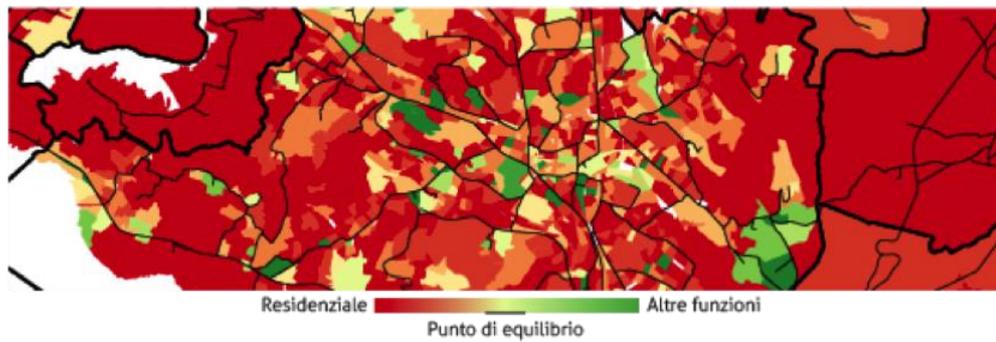
I beni candidati sono 544 e costituiscono un portafoglio immobiliare distribuito su quasi tutto il territorio nazionale:

- 7 in Abruzzo,
- 22 in Basilicata,
- 3 in Calabria,
- 36 in Campania,
- 60 in Emilia Romagna,
- 16 in Friuli Venezia Giulia,
- 27 nel Lazio,
- 21 in Liguria,
- 52 in Lombardia,
- 31 nelle Marche,
- 37 in Piemonte,
- 37 in Puglia,
- 14 in Sardegna,
- 32 in Sicilia,
- 43 in Toscana,
- 1 in Trentino Alto Adige,
- 1 in Umbria,
- 104 in Veneto.

Un seconda linea di lavoro, rivolta ad approfondire le caratteristiche specifiche dei territori in funzione della definizione di indirizzi per i progetti, attiene gli aspetti funzionali: attraverso opportune elaborazioni del parco di dati reso disponibile dall'ultimo Censimento relativi agli aspetti funzionali, è possibile misurare il grado di equilibrio tra funzioni residenziali e altre funzioni (produttive, commerciali, direzionali, ricettive, servizi).

Integrando il data base ISTAT con altri data base (dagli Open Data regionali fino ad Open Street Map) è possibile entrare nel dettaglio delle caratteristiche specifiche del mix funzionale che caratterizza una determinata area e così individuare gli indirizzi funzionali verso cui potrebbe essere strategico orientare i progetti.

Rappresentazione sulla città di Varese del tasso di Mix (in alto), del tasso di utilizzo edilizio (al centro), e della sovrapposizione di questi (in basso)



<i>Nome</i>	<b>Contratti di Quartiere I</b>	<b>Contratti di Quartiere II</b>	<b>Interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate</b>	<b>Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza</b>
<i>Rif. Legislativo</i>	DM 22.10.1997 n.106500	DD.MM. 27.12.2001	GU n.249 del 26-10-2015	DPCM 25 maggio 2016
<i>Ente banditore</i>	Ministro dei lavori pubblici	Regione Lombardia - Ministero delle Infrastrutture	Consiglio dei Ministri	Consiglio dei Ministri
<i>Anno</i>	1997	2002	2015	2016
<i>Scala</i>	Nazionale	Regionale	Nazionale	Nazionale
<i>Importo totale</i>	150.000.000 €	240.400.000 € (per Regione Lombardia)	200.000.000 €	500.000.000 €
	<b>Criteri quantitativi</b>	<b>Criteri quantitativi relativi al comune e qualitativi relativi all'area candidata</b>	<b>Criteri quantitativi sui fronti edilizio e sociale</b>	<b>Criteri qualitativi</b>
<b>Criteri di Ammissione dell'area</b>	Le aree candidate devono essere individuate "in quartieri segnati da diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano e da carenze di servizi in un contesto di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo" (Art.2 comma 1), compresi nei PEEP, nelle zone di recupero, in zone analoghe eventualmente individuate dalla legislazione regionale o comunque in comparti particolarmente degradati.	Le candidate devono essere in comuni di: _o almeno 20.000 abitanti o tra quelli individuati come " <u>ad alta tensione abitativa</u> " dal dgr 7 marzo 2003 7/12324 (85 comuni in totale) _o comuni tra i 10.000 e i 20.000 abitanti con una <u>densità abitativa superiore o uguale a quella riferibile ad un comune urbano</u> (come definito da CE 1260/1999) e un <u>saldo migratorio superiore alla media lombarda</u> _comuni dai 3.000 ai 10.000 abitanti con <u>consistente presenza di ERP</u>  Questi comuni, possono presentare candidature di <u>ambiti ben definiti</u> spazialmente, che abbiano rilevanza tale da incidere sul contesto urbano. All'interno di queste aree devono essere <u>compresenti</u> (Art.4, comma2.3): _ <u>Prevalenza di ERP</u> ; _ <u>diffuso degrado delle costruzioni</u> e dello spazio pubblico; _ <u>carenze di servizi e infrastrutture</u> ; _ <u>scarsa coesione sociale</u> e/o disagio sociale e abitativo.	Indice di Disagio Sociale (IDS) e Indice di Disagio Edilizio (IDS) superiori alla media nazionale e superiori alla media comunale.  IDS: media ponderata, all'interno dell'area, tra <u>tasso di scolarizzazione, tasso di concentrazione giovanile, tasso di occupazione, tasso di disoccupazione</u> , ognuno rapportato alla media nazionale.  IDE: percentuale sul totale di edifici in <u>pessime e mediocri condizioni</u> , rapportato alla media nazionale.	I criteri di ammissione sono di tipo qualitativo, la selezione viene affidata alla descrizione di progetto da allegare alla documentazione (Art.5, lett. A, punto 5), e devono riguardare periferie (definite come "aree urbane caratterizzate da situazioni di marginalità economica e sociale, degrado edilizio e carenza di servizi" Art.4, comma 2). Sono ammessi al bando le Città Metropolitane, i Comuni capoluoghi di Provincia, la città di Aosta.

<p><b>Criteri di valutazione dell'area</b></p>	<p>Verificato questo attributo alle aree vengono assegnate dei punteggi (da 1 a 15) relativamente ai seguenti indicatori:  <u>a livello comunale</u>          Dimensione demografica, Tasso di disoccupazione;          _Nell'ambito di intervento Numero di occupanti per stanza, Percentuale di alloggi pubblici, Tasso di scolarità tra gli 11 e i 14 anni, Percentuale di popolazione con meno di 15 anni, Percentuale di dirigenti, direttivi, quadri e impiegati.          _Presenza nel quartiere di altri finanziamenti pubblici o privati per interventi edilizi, di integrazione sociale, occupazionali</p>	<p>I criteri di valutazione, oltre alla verifica della sussistenza dei requisiti, sono esplicitamente rivolti a sondare <u>l'effettiva esistenza, compresenza e la consistenza dei 4 temi richiesti</u> esplicitamente dall'Art.4, comma2.3 (presenza di ERP, degrado edifici e spazio pubblico, carenza di servizi e infrastrutture, scarsa coesione sociale). A valle di questa valutazione vengono poi effettuate le valutazioni sui progetti.</p>	<p>Le aree ammissibili sono poi valutate con modalità qualitative in riferimento a:  <u>_Esistenza di fenomeni di devianza e criminalità anche giovanile</u>, ivi compresi quelli a tratta, sfruttamento, violenza di genere e abusi sessuali su minori e adulti;  <u>_Tasso di abbandono scolastico</u> comunale superiore alla media nazionale;  <u>_Limitate opportunità culturali e sociali</u>;          _Presenza di <u>fenomeni massicci di immigrazione irregolare</u> e clandestina;  <u>_Presenza di immobili abbandonati, aree compromesse o degradate</u>, spazi pubblici degradati, edifici che abbiano perso le funzioni originali;          _Estensioni significative rispetto al contesto locale;  <u>_Collocazione strategica</u> rispetto al contesto urbano e all'assetto infrastrutturale;          _Significativi fenomeni di <u>contrazione delle attività commerciali</u> di vicinato o del tessuto produttivo locale (piccola impresa e start-up).</p>	<p>Nei criteri di valutazione (Art. 7) non rientra alcuna voce legata alla qualità del territorio allo stato di fatto, la proposta è valutata unicamente sulle potenzialità del progetto di innescare meccanismi rigenerativi.</p>
<p><b>Commenti</b></p>	<p><i>I criteri di valutazione riferiti alle performance delle aree e dei progetti candidati sono uniti nello stesso articolo (art.5), non c'è una divisione netta.</i></p> <p><i>Il censimento 1991, utilizzato per il lavoro, sembra contenere voci più ricche rispetto ai censimenti successivi, il che permette di desumere informazioni importanti (es: % di quadri, impiegati, direttivi, dirigenti - alloggi pubblici)</i></p>	<p><i>La selezione quantitativa è fatta a livello comunale, le aree devono rispettare parametri qualitativi che devono però essere compresenti.</i></p>	<p><i>Criteri calcolabili con dati pubblici e omogenei sul territorio, però relativamente obsoleti (censimento 2011). Nella documentazione del bando è stato fornito strumento per il calcolo.</i></p> <p><i>L'area di progetto doveva ricadere all'interno di sezioni di censimento (o dell'aggregazione di esse) che soddisfano i criteri.</i></p>	<p><i>Mancando una selezione quantitativa in ingresso, la parte relativa alla valutazione dei progetti e delle esternalità positive prodotte acquisisce un peso maggiore.</i></p>

## Capitolo 2. Criteri di valutazione dei progetti: primi approfondimenti

Facendo fede al Progetto Attuativo, i bandi analizzati sono stati approfonditi e confrontati tra loro con riferimento a quattro principali categorie di indicatori qualitativi, relative in particolare a: progetto urbano ed edilizio, progetto sociale, progetto finanziario, presenza di patrimonio da valorizzare. In particolare, la lettura verticale della tabella sopra riportata ci permette di fare alcune considerazioni preliminari:

### *Bando Contratti di Quartiere I*

La prima area tematica, riguardante il progetto urbano ed edilizio, è affrontata attraverso la valutazione della presenza di interventi rispetto al rinnovamento edilizio con risparmio delle risorse naturali ed energetiche, l'incremento della dotazione dei servizi di quartiere, il miglioramento della qualità abitativa, la qualità architettonica, la modificazione con integrazione funzionale, la qualificazione dello spazio urbano, il risparmio delle risorse ed il miglioramento della qualità ambientale. A queste aree di intervento preferenziali si aggiungono i criteri di valutazione rispetto agli aspetti urbanistico-edilizi e la sostenibilità ambientale e i rapporti con il contesto urbano. Il progetto sociale è invece considerato solo genericamente attraverso i criteri volti a valutare aspetti sociali e aspetti occupazionali del progetto. In questo caso la valutazione del progetto finanziario è affidata ad un solo criterio, simile ai criteri dei bandi citati precedentemente: la presenza di finanziamenti di soggetti pubblici e privati. La presenza di patrimonio da valorizzare ottiene un'attenzione particolare in questo bando. I criteri di valutazione adottati sono: modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati, conservazione e valorizzazione dei tessuti storici, interventi sugli edifici da conservare – eliminazione delle superfetazioni degradanti, interventi su aree libere, pubbliche o private, contigue alle costruzioni da conservare, riapertura delle aree cortilizie e impianto di giardini e la reintegrazione morfologica degli spazi storici oggetto di intervento.

### *Bando Contratti di Quartiere II*

Successore di Contratti di Quartiere I, il bando valuta il progetto urbano ed edilizio in base ai seguenti criteri: Incremento della funzionalità del contesto urbano, accrescimento o adeguamento delle opere infrastrutturali, soluzioni costruttive che assicurino la qualità del manufatto edilizio, con attenzione al risparmio di risorse energetiche e naturali, miglioramento della qualità abitativa dei quartieri degradati con attenzione agli spazi comuni, soluzioni al degrado edilizio e fattibilità e rapidità di realizzazione. I criteri che possono essere abbinati al progetto sociale forniscono qualche spunto in più rispetto al bando precedente. La valutazione avviene infatti su: coinvolgimento degli abitanti nel processo di progettazione, integrazione sociale ed occupazione attraverso il coinvolgimento di attori pubblici e privati e soluzioni al disagio sociale. Il progetto

finanziario viene valutato con criteri in linea a quelli definiti dai bandi citati in precedenza: partenariato con soggetti pubblici e privati e risorse pubbliche e private aggiuntive. In questo caso l'unico criterio di valutazione che può essere riferito alla presenza di patrimonio da valorizzare è la valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

*Bando per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate*

Anche nel testo di questo bando i criteri di valutazione della qualità del progetto urbano ed edilizio comprendono la mobilità alternativa, il miglioramento del decoro urbano e la tempestività degli interventi. A questi criteri, in comune con il bando citato sopra, si aggiunge la sostenibilità ambientale. La valutazione del progetto sociale è estesa ad includere anche tematiche culturali e si trova un approfondimento particolare dei temi di integrazione delle marginalità e delle fasce deboli di popolazione. I criteri definiti sono: potenziamento o realizzazione di servizi formativi e per i disabili, protezione e accoglienza di vittime di violenza, tratta e abusi, servizi di mediazione culturale, servizi alla famiglia e per la cura di bambini ed anziani, l'insediamento di nuove attività imprenditoriali giovanili, la riduzione di marginalizzazione e degrado sociale, il miglioramento del tessuto sociale e lo sviluppo di servizi sociali e di attività culturali, didattiche e sportive. Sul piano economico, l'unico criterio adottato, è in comune con il bando del DPCM (2016), ossia il coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati. Anche per quanto riguarda la presenza di patrimonio da valorizzare il bando DPCM 2016 si rifà al presente, definendo l'area di intervento riqualificazione di beni pubblici o privati anche di valore storico o artistico. In questo caso l'unica differenza è l'accento sulla presenza di beni storici o artistici, che non è stata replicata nel successore di questo bando.

*Bando Riqualificazione urbana e sicurezza delle periferie*

Il bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza (DPCM, 2016), prende in considerazione elementi che rientrano nelle quattro aree di indirizzo definite nell'ambito di questo lavoro. Per quanto concerne il progetto urbano ed edilizio, il bando valuta la presenza e la qualità degli interventi volti a migliorare la qualità del decoro urbano, la presenza di strategie ed infrastrutture per la mobilità sostenibile, l'innovazione (organizzativa, ecologica e architettonica) e, sul piano della sostenibilità ed efficacia del progetto, la tempestività degli interventi. Sul piano del progetto sociale sono definite tre aree di intervento: accrescimento della sicurezza territoriale, inclusione sociale e nuovi modelli di welfare e infrastrutture sociali. Il criterio di giudizio adottato per questa tematica consiste nella valutazione degli processi di rivitalizzazione economica e sociale generati dall'intervento. Il progetto finanziario è valutato in base alla presenza e permeanza delle sinergie finanziarie tra pubblico e privato e in base alla fattibilità e coerenza economica del progetto nel suo complesso. L'ultima tematica, riguardante la presenza di patrimonio da valorizzare, è valutata genericamente come Riuso di aree pubbliche e strutture esistenti per interesse pubblico.

Coerentemente con quanto previsto all'interno del Progetto Attuativo, per esplorare la possibilità di integrare il sistema degli indicatori in uso si è proceduto in prima battuta a

considerare i protocolli di qualità recentemente introdotti da GBC Italia<sup>3</sup> e il sistema degli indicatori da essi proposto.

<i>Nome</i>	<b>GBC Home</b>	<b>GBC Quartieri</b>	<b>GBC Historic</b>
<i>Ente banditore</i>	Green Building Council Italia	Green Building Council Italia	Green Building Council Italia
<b>Progetto urbano ed edilizio</b>	<b>Criteri di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità edilizia</li> <li>- Recupero e riqualificazione di siti contaminati</li> <li>- Densificazione degli spazi vuoti</li> <li>- Vicinanza servizi collettivi e mobilità alternativa</li> <li>- Gestione del ciclo dei rifiuti</li> <li>- Controllo delle contaminazioni</li> <li>- Acque meteoriche e massimizzazione spazi verdi</li> <li>- Riduzione del consumo di acqua potabile</li> <li>- Gestione dell'acqua a scopo irriguo</li> <li>- Prestazioni energetiche degli edifici</li> <li>- Produzione in sito di energia da fonti rinnovabili</li> <li>- Ottimizzazione delle prestazioni energetiche degli edifici</li> </ul>	<b>Criteri di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accessibilità del sistema di trasporto pubblico</li> <li>- Mobilità ciclabile</li> <li>- Punti di interscambio</li> <li>- Prossimità delle residenze ai luoghi di lavoro</li> <li>- Fruibilità pedonale delle strade</li> <li>- Sviluppo compatto</li> <li>- Quartieri a uso misto</li> <li>- Viali alberati e strade ombreggiate</li> <li>- Prestazioni energetiche</li> <li>- Produzione in sito di energia da fonti rinnovabili</li> <li>- Reti di teleriscaldamento e teleraffreddamento</li> <li>- Efficienza energetica delle infrastrutture</li> <li>- Infrastrutture per la gestione di rifiuti solidi</li> <li>- Riuso e riciclo nelle infrastrutture</li> <li>- Tipologie abitative di edilizia sociale</li> <li>- Edifici sostenibili certificati</li> </ul>	<b>Criteri di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accesso ai trasporti pubblici</li> <li>- Accesso ai trasporti alternativi</li> <li>- Riduzione dell'uso di acqua per usi esterni</li> <li>- Riduzione dell'uso dell'acqua</li> <li>- Ottimizzazione delle prestazioni energetiche</li> <li>- Energie rinnovabili</li> <li>- Commissioning avanzato dei sistemi energetici</li> <li>- Gestione avanzata dei fluidi refrigeranti</li> </ul>

<sup>3</sup> L'intero sistema di valutazione GBC conferisce grande importanza ai temi della sostenibilità ambientale ed energetica, ed estende il campo di valutazione alle componenti sociali degli interventi, oltre all'integrazione armoniosa con il tessuto insediativo esistente. Il sistema si suddivide in tre diverse modalità di valutazione, calibrate sullo specifico ambito di applicazione.

GBC Home valuta genericamente la qualità del progetto edilizio, integrando gli indicatori strettamente correlati alla qualità di progettazione e costruzione degli edifici con altri indicatori che estendono il campo d'indagine alla tipologia di contesto, alla presenza di servizi di mobilità nelle vicinanze e alla presenza di una buona varietà di funzioni. L'accento è comunque posto sulla qualità costruttiva dei fabbricati residenziali e sulla loro efficienza energetica.

GBC Quartieri mette in campo una serie di indicatori volti a valutare la qualità del progetto in rapporto al contesto di esecuzione, su una scala più ampia rispetto al caso precedente. In questo caso vengono prese in considerazione le caratteristiche del tessuto esistente e la capacità del progetto sviluppato di integrarsi con ciò che già esiste. Oltre al tema dell'efficienza energetica, viene valutata l'accessibilità universale, la presenza di una rete solida di funzioni differenziate, la presenza o la vicinanza di attività ricreative e di spazi pubblicamente accessibili e la mobilità. Molto spazio è dato al tema della creazione di un ambiente favorevole alla crescita di comunità connesse ed aperte.

GBC Historic Building definisce alcuni principi per la valutazione di interventi su edifici storici. Si occupa meno diffusamente di aspetti di comunità ed integrazione nel tessuto esistente e pone l'accento sulla tipologia di materiali utilizzati, la loro compatibilità con gli edifici oggetto di restauro, i piani di manutenzione e la sostenibilità dei processi di cantierizzazione e di smaltimento dei materiali di scarto.

<b>Progetto sociale</b>	<b>Criteri di valutazione</b> - Aree comuni: spazi comuni e di relazione	<b>Criteri di valutazione</b> - Comunità connesse e aperte - Accesso agli spazi pubblici - Accesso alle attività ricreative - Visibilità e accessibilità universale - Coinvolgimento ed apertura verso la comunità - Complessi scolastici di quartiere - Produzione locale di generi alimentari	
<b>Progetto finanziario</b>			
<b>Presenza di patrimonio da valorizzare</b>	<b>Criteri di valutazione</b> - Riutilizzo edifici esistenti	<b>Criteri di valutazione</b> - Riqualificazione di siti dismessi e terreni contaminati - Riuso degli edifici - Conservazione delle risorse storiche e riuso compatibile	<b>Criteri di valutazione</b> - Reversibilità dell'intervento conservativo - Compatibilità della destinazione d'uso e benefici insediativi - Compatibilità strutturale rispetto alla struttura esistente - Recupero e riqualificazione di siti degradati - Sviluppo del sito: recupero degli spazi aperti - Riutilizzo degli edifici - Mantenimento degli elementi tecnici e delle finiture esistenti - Compatibilità chimico-fisiche delle malte per restauro

Si è proceduto a verificare l'eventuale utilità di questi strumenti per colmare le carenze del sistema di criteri finora utilizzati per valutare i progetti candidati ai bandi considerati rispetto alle quattro categorie precedentemente individuate. Ne è emerso che:

### **Progetto urbano ed edilizio**

Il sistema di verifica GBC Home prende in considerazione numerosi aspetti della qualità costruttiva e della sostenibilità ambientale degli edifici. Particolare attenzione è dedicata alle prestazioni energetiche, all'uso di materiali eco-compatibili, al riutilizzo di elementi strutturali ed accessori preesistenti e ad una gestione assennata dei rifiuti di cantiere. Altri criteri includono la qualità ambientale interna e l'innovazione nella progettazione.

La qualità del progetto urbano è presa in considerazione sia dal sistema GBC Home che dal sistema GBC Quartieri, seppur con due prospettive differenti. Nel primo caso i criteri considerati includono la selezione del sito (in base a densità edilizia, recupero di siti contaminati, riutilizzo di edifici esistenti e densificazione dei vuoti), la vicinanza ai servizi collettivi e di mobilità alternativa, e la gestione delle acque. Il sistema GBC Quartieri prevede alcuni prerequisiti (valutazione specie in pericolo, valorizzazione usi rurali, prevenzione rischio idrogeologico). Oltre a questi criteri di esclusione si aggiungono criteri di valutazione che premiano la riqualificazione di siti dismessi e aree contaminate, l'accessibilità del sistema di trasporto pubblico, la mobilità ciclabile, la prossimità tra residenze e luoghi di lavoro ed altri criteri volti alla valorizzazione e alla preservazione dell'habitat naturale, con particolare attenzione ai corpi idrici.

### **Progetto sociale**

Il sistema GBC, nelle varianti Home e Quartieri prevede alcuni criteri per la valutazione della qualità del progetto sociale. Il sistema GBC Home si limita ad un criterio generico che prende in considerazione la presenza e la qualità delle aree comuni in quanto spazi di relazione. Tuttavia, include nel criterio di vicinanza ai servizi collettivi e mobilità alternativa (SS credito 2), alcuni edifici con funzioni specifiche dotati di un'utilità sul piano dell'inclusione sociale<sup>4</sup>. Il sistema GBC Quartieri affronta il tema con maggiore approfondimento e valuta la presenza e la qualità di comunità aperte e connesse, l'accessibilità degli spazi pubblici e delle aree ricreative, l'accessibilità universale, il coinvolgimento e l'apertura verso la comunità, oltre alla presenza di strutture scolastiche. Nella variante GBC Historic Building non sono presenti criteri primariamente finalizzati alla valutazione della qualità del progetto sociale.

### **Progetto finanziario**

Il sistema GBC dedica molta attenzione alla sostenibilità ambientale, all'inclusione sociale e alla qualità della progettazione e dei materiali. Tuttavia non ci sono criteri specifici volti a valutare la qualità del progetto finanziario né la sua sostenibilità nel medio e lungo periodo. Gli unici criteri che potrebbero essere portati a titolo di esempio, e che potrebbero essere considerati parte dei di valutazione della qualità del progetto edilizio ed urbano, riguardano l'adozione di metodologie di progettazione e realizzazione finalizzate al massimo riutilizzo di elementi strutturali esistenti e alla creazione di una rete di funzioni interconnesse che possano garantire un'attrattività ed una integrazione sul lungo periodo. Un elemento di interesse, previsto invece dal sistema GBC Home, riguarda la valutazione della presenza in sito di sistemi per la produzione di energia da fonti rinnovabili, oltre ai numerosi criteri di valutazione degli interventi di riduzione dell'impatto energetico e di efficientamento dei sistemi di riscaldamento e raffrescamento.

### **Presenza di patrimonio da valorizzare**

Il sistema GBC Historic Building è specificatamente studiato per mettere in campo criteri di valutazione relativi la qualità e la sostenibilità di interventi effettuati su edifici storici. Tuttavia non si parla esplicitamente di patrimonio da valorizzare in termini di beni architettonici sottoposti a vincolo o similari. Particolare attenzione è dedicata al mantenimento e alla valorizzazione dell'identità specifica dei singoli edifici o delle aree dotate di un rilevante interesse culturale. Tra i criteri di valutazione relativi alla valenza storica, vengono considerati: la qualità delle indagini preliminari all'intervento, la reversibilità dell'intervento di restauro conservativo, la compatibilità strutturale e chimico-fisica dei materiali di costruzione rispetto agli edifici preesistenti, la

<sup>4</sup> Il Manuale GBC Home 2014 (versione breve), prende in considerazione, a titolo meramente esemplificativo, la presenza di funzioni tra cui: luoghi di culto, esercizi di quartiere, cinema, servizi medici, parchi, scuole, supermercati, teatri ecc. (GBC Home 2014, p.5)

sostenibilità del cantiere di restauro e la qualità del piano di manutenzione programmata. Viene inoltre valutata positivamente la partecipazione di specialisti in beni architettonici e del paesaggio.

Dalla prima disamina effettuata, possiamo concludere in sintesi che GBC arricchisce il panel di indicatori tradizionalmente utilizzati dai bandi per la rigenerazione sotto alcuni specifici profili, soprattutto per quanto concerne la valutazione degli aspetti legati alla sostenibilità ambientale e al riuso di edifici storici o vincolati. In particolare molta attenzione è dedicata all'aspetto dei materiali di costruzione (GBC Historic) e al riuso di aree pubbliche o di valore storico e artistico. Esistono anche spunti rispetto alla conservazione ed alla valorizzazione dei tessuti storici. L'aspetto rispetto al quale invece il contributo dei protocolli GBC risulta decisamente scarso è invece quello legato alle logiche di sostenibilità economico-finanziaria dei progetti. Oltre che alla definizione di parametri di riferimento rispetto a quest'ultimo tema, si prevede che – tenuto conto dell'oggetto specifico dell'iniziativa che si intende assumere – la prosecuzione degli approfondimenti relativi ai criteri di valutazione della qualità dei progetti dovrà estendersi ad (e attrezzarsi per) includere aspetti inerenti:

- Qualità, durata e articolazione del processo
- Mix funzionale e integrazione con il contesto
- Grado di attivazione di economie collaborative (benefici e risparmi)
- Impatti in termini di incremento dell'offerta abitativa sociale

<i>Nome</i>	<b>Contratti di Quartiere II</b>	<b>Contratti di Quartiere I</b>	<b>Interventi per la riqualificazione sociale e culturale delle aree urbane degradate</b>	<b>Bando per la riqualificazione urbana e la sicurezza</b>
<i>Rif. Legislativo</i>	DD.MM. 27.12.2001	DM 22.10.1997 n.106500	GU n.249 del 26-10-2015	DPCM 25 maggio 2016
<i>Ente banditore</i>	Regione Lombardia - Ministero delle Infrastrutture	Ministro dei lavori pubblici	Consiglio dei Ministri	Consiglio dei Ministri
<i>Anno</i>	2002	1997	2015	2016
<i>Scala</i>	Regionale	Nazionale	Nazionale	Nazionale
<i>Importo totale</i>	196.000.000 € (per Regione Lombardia)	150.000.000 €	200.000.000 €	500.000.000 €
<b>Progetto urbano ed edilizio</b>	<b>Aree di intervento e criteri di valutazione</b> - Incremento della funzionalità del contesto urbano - Accrescimento o adeguamento delle opere infrastrutturali - Soluzioni costruttive che assicurino la qualità del manufatto edilizio, con attenzione al risparmio di risorse energetiche e naturali - Miglioramento della qualità abitativa dei quartieri degradati con attenzione agli spazi comuni	<b>Aree di intervento</b> - Rinnovamento edilizio con risparmio risorse naturali ed energetiche - Incremento della dotazione di servizi di quartiere - Miglioramento della qualità abitativa - Qualità architettonica - Modificazione con integrazione funzionale - Qualificazione dello spazio urbano - Bioarchitettura ed ecologia urbana - risparmio delle risorse - Bioarchitettura ed ecologia urbana - miglioramento della qualità ambientale	<b>Aree di intervento</b> - Sostenibilità ambientale e mobilità alternativa <b>Criteri di valutazione</b> - Miglioramento del decoro urbano - Tempestiva esecutività degli interventi	<b>Aree di intervento</b> - Miglioramento della qualità del decoro urbano - Mobilità sostenibile <b>Criteri di valutazione</b> - Innovazione organizzativa, ecologica, architettonica - Tempestività interventi

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Soluzioni al degrado edilizio</li> <li>- Fattibilità e rapidità di realizzazione</li> </ul>	<b>Criteria di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aspetti urbanistico-edilizi</li> <li>- Sostenibilità ambientale e rapporti con il contesto urbano</li> </ul>		
<i>Progetto sociale</i>	<b>Aree di intervento e criteri di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coinvolgimento degli abitanti nel processo di progettazione</li> <li>- Integrazione sociale ed occupazione attraverso il coinvolgimento di attori pubblici e privati</li> <li>- Soluzioni al disagio sociale</li> </ul>	<b>Aree di intervento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aspetti sociali</li> <li>- Aspetti occupazionali</li> </ul>	<b>Aree di intervento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziamento o realizzazione di servizi formativi e per i disabili</li> <li>- Protezione e accoglienza di vittime di violenza, tratta e abusi</li> <li>- Servizi di mediazione culturale</li> <li>- Servizi alla famiglia, per la cura di bambini e anziani</li> <li>- Insediamento di nuove attività imprenditoriali giovanili</li> </ul> <b>Criteria di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riduzione di marginalizzazione e degrado sociale</li> <li>- Miglioramento del tessuto sociale</li> <li>- Sviluppo di servizi sociali e di attività culturali, didattiche e sportive</li> </ul>	<b>Aree di intervento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accrescimento della sicurezza territoriale</li> <li>- Inclusione sociale e nuovi modelli di welfare</li> <li>- Infrastrutture sociali</li> </ul> <b>Criteria di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rivitalizzazione economica e sociale</li> </ul>
<i>Progetto finanziario</i>	<b>Aree di intervento e criteri di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Partenariato con soggetti pubblici e privati</li> <li>- Risorse pubbliche e private aggiuntive</li> </ul>	<b>Aree di intervento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Presenza di finanziamenti di soggetti terzi pubblici e privati</li> </ul>	<b>Criteria di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Coinvolgimento di soggetti e finanziamenti pubblici e privati</li> </ul>	<b>Criteria di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sinergia finanziaria pubblico-privato</li> <li>- Fattibilità economica e coerenza del progetto</li> </ul>
<i>Presenza di patrimonio da valorizzare</i>	<b>Aree di intervento e criteri di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica</li> </ul>	<b>Criteria di valutazione</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modificazione e qualificazione di tessuti consolidati e/o degradati</li> <li>- Conservazione e valorizzazione dei tessuti storici</li> <li>- Interventi sugli edifici da conservare - eliminazione delle superfetazioni degradanti</li> <li>- Interventi su aree libere, pubbliche o private, contigue alle costruzioni da conservare</li> <li>- Riapertura delle aree cortilizie e impianto di giardini</li> <li>- Reintegrazione morfologica degli spazi storici oggetto di intervento</li> </ul>	<b>Aree di intervento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riqualficazione di beni pubblici o privati anche di valore storico o artistico</li> </ul>	<b>Aree di intervento</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Riuso di aree pubbliche e strutture esistenti per interesse pubblico</li> </ul>



## Capitolo 3. Criteri di sostenibilità economico-finanziaria dei programmi: primi approfondimenti

Per istruire il percorso di lavoro rivolto alla definizione gli indicatori utili a valutare la composizione di mix funzionale (edilizia sociale, libera, altre funzioni urbane) che garantisca la sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative, sotto il profilo gestionale e realizzativo – coerentemente con quanto previsto dal Progetto Attuativo – è stato avviato un lavoro esplorativo delle possibilità previste dai PGT dei 12 comuni capoluogo di provincia lombardi.

**Tabella 1 – Comuni oggetto dell’analisi per classe di fabbisogno, stato di vigenza del PGT, popolazione e abitanti previsti.**

N.	Comune	Classe di Fabb. Ab. (Prerp 2014-2016) <sup>5</sup>	Posizione	Anno di approvazione del PGT	Popolazione	Abitanti da insediare
1	Bergamo	Da Capoluogo	25	2014	119.234	11.078
2	Brescia	Da Capoluogo	8	2016	196.678	14.200
3	Como	Da Capoluogo	19	2013	84.407	3.313
4	Cremona	Da Capoluogo	44	DdP 2013 PdS-PdR 2016	71.976	3.726
5	Lecco	Da Capoluogo	57	2015		
6	Lodi	Da Capoluogo	47	PdR 2013		
7	Mantova	Da Capoluogo	23	2013	48.847	4.702
8	Milano	Acuto	1	2012	1.306.561	182.873
9	Monza	Da Capoluogo	39	PdS + PdR 2015 eDdP 2015		
10	Pavia	Da Capoluogo	28	2013	72.446	3.145
11	Sondrio	Da Capoluogo	77	2015		
12	Varese	Da Capoluogo	138	DdP + PdS 2014 e DdP 2015		

Fonte: elaborazioni Kcity su dati di Regione Lombardia - Archivio documentale PGT

<https://www.multiplan.servizirl.it/pgtweb/pub/pgtweb.jsp>

Con riferimento agli obiettivi di questa fase, l’analisi della normativa urbanistica comunale è stata condotta utilizzando lo schema che segue, da cui si deduce che è stato ritenuto particolarmente utile volgersi a considerare:

<sup>5</sup> Tutti i comuni presi in esame sono anche comuni ATA (Alta Tensione Abitativa), secondo la classificazione del CIPE MIT.

- le alternative compositive con riferimento al rapporto tra edilizia sociale, edilizia libera e altre funzioni urbane.
- L'approfondimento specifico alla disciplina del trattamento urbanistico "servizi di interesse generale convenzionati".

**Tabella 12 – Schema di analisi dei Programmi di Governo del Territorio**

	TRATTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RAPPORTO CON L'EDILIZIA LIBERA	TRATTAMENTO DEI SERVIZI CONVENZIONATI
FUNZIONI AMMESSE	- Cosa si intende per ERS e come è articolata	- Quali servizi sono convenzionabili (riferimento al piano dei servizi)
QUANDO È OBBLIGATORIO E IN CHE QUANTITÀ	- Se e quando, per un operatore, è obbligatorio realizzare ERS	- Se e quando è obbligatorio realizzare servizi convenzionati
TRATTAMENTO URBANISTICO	- Se l'ERS costituisce SIp - Se gli oneri di urbanizzazione e il contributo al costo di costruzione sono dovuti - Se e come è gestito in termini di standard	- Se i servizi convenzionati costituiscono SIp - Se gli oneri di urbanizzazione e il contributo al costo di costruzione sono dovuti - Se e come è gestito in termini di standard
ALTRI APPROFONDIMENTI	- Quando è possibile monetizzare la quota ERS - Durata minima della locazione nei patti di futura vendita	

*Fonte: elaborazione Kcity*

Di seguito si presenta uno stato di avanzamento della ricerca, che restituisce i risultati delle rilevazioni effettuate nei Comuni di Bergamo, Brescia e Milano.

### 3.1 Comune di Bergamo

Comune di Bergamo	
Anno di approvazione del PGT	2014
Popolazione residente	119.234
Abitanti teorici previsti nel PGT (abitanti da insediare)	11.078
Popolazione teorica prevista a PGT attuato su cui basare il dimensionamento del Piano	130.312
Dotazione di servizi pro capite	29,19mq/ab esistente 34,31 mq/ab con PGT

Comune di Bergamo	TRATTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RAPPORTO CON L'EDILIZIA LIBERA	TRATTAMENTO DEI SERVIZI CONVENZIONATI																																
FUNZIONI AMMESSE	<p>La residenza sociale è intesa come un servizio di interesse generale.</p> <p>Per residenza sociale è intesa: l'edilizia residenziale di proprietà pubblica o convenzionata ad uso pubblico a canone calmierato o temporanea per l'accoglienza, destinata alla popolazione più fragile e al disagio abitativo.</p> <p>Il Piano dei Servizi articola la residenza sociale come segue:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td rowspan="3">Rs1</td> <td rowspan="3">Edilizia residenziale pubblica in affitto</td> <td>Rs1a</td> <td>A canone sociale</td> </tr> <tr> <td>Rs1b</td> <td>A canone moderato</td> </tr> <tr> <td>Rs1c</td> <td>A servizi complementari (portierato sociale, ...)</td> </tr> <tr> <td rowspan="4">Rs2</td> <td rowspan="4">Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato</td> <td>Rs2a</td> <td>A canone sociale</td> </tr> <tr> <td>Rs2b</td> <td>A canone moderato</td> </tr> <tr> <td>Rs2c</td> <td>A canone concordato</td> </tr> <tr> <td>Rs2d</td> <td>A canone convenzionato</td> </tr> <tr> <td rowspan="3">Rs3</td> <td rowspan="3">Edilizia residenziale temporanea</td> <td>Rs3a</td> <td>Studentati/convitti/ostelli</td> </tr> <tr> <td>Rs3b</td> <td>Contratto di locazione di natura transitoria</td> </tr> <tr> <td>Rs3c</td> <td>Strutture ricettive di servizio</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">Rs4</td> <td rowspan="2">Edilizia per il disagio abitativo</td> <td>Rs4a</td> <td>Case albergo/dormitorio</td> </tr> <tr> <td>Rs4b</td> <td>Alloggi di prima e seconda accoglienza</td> </tr> </tbody> </table>	Rs1	Edilizia residenziale pubblica in affitto	Rs1a	A canone sociale	Rs1b	A canone moderato	Rs1c	A servizi complementari (portierato sociale, ...)	Rs2	Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato	Rs2a	A canone sociale	Rs2b	A canone moderato	Rs2c	A canone concordato	Rs2d	A canone convenzionato	Rs3	Edilizia residenziale temporanea	Rs3a	Studentati/convitti/ostelli	Rs3b	Contratto di locazione di natura transitoria	Rs3c	Strutture ricettive di servizio	Rs4	Edilizia per il disagio abitativo	Rs4a	Case albergo/dormitorio	Rs4b	Alloggi di prima e seconda accoglienza	<p><i>Servizi convenzionabili</i></p> <p>Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati direttamente dal Comune;</li> <li>- i servizi realizzati e ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico da parte dei privati, nell'ambito dei piani attuativi o nelle edificazioni convenzionate;</li> <li>- i servizi e le attrezzature, anche privati, di interesse pubblico o generale, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso in conformità alle indicazioni del presente articolo, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati, a favore</li> </ul>
Rs1	Edilizia residenziale pubblica in affitto			Rs1a	A canone sociale																													
				Rs1b	A canone moderato																													
		Rs1c	A servizi complementari (portierato sociale, ...)																															
Rs2	Edilizia residenziale in locazione a canone calmierato	Rs2a	A canone sociale																															
		Rs2b	A canone moderato																															
		Rs2c	A canone concordato																															
		Rs2d	A canone convenzionato																															
Rs3	Edilizia residenziale temporanea	Rs3a	Studentati/convitti/ostelli																															
		Rs3b	Contratto di locazione di natura transitoria																															
		Rs3c	Strutture ricettive di servizio																															
Rs4	Edilizia per il disagio abitativo	Rs4a	Case albergo/dormitorio																															
		Rs4b	Alloggi di prima e seconda accoglienza																															

		della popolazione residente e/o di quella gravitante nel Comune.
QUANDO è OBBLIGATORIO E IN CHE QUANTITÀ	<p>Il PGT vincola una quota della Superficie lorda di pavimento (Slp) residenziale alla realizzazione di residenza sociale in tutti gli interventi residenziali di rilevanza strategica per il PGT o negli interventi di maggiori dimensioni è riservata una quota di alloggi in affitto a canone calmierato pari al 10%.</p> <p>Tale quota rappresenta una indicazione minima inderogabile, fatta comunque salva la facoltà di applicazione di quanto previsto al punto 2 - Quantità minima di standard di qualità aggiuntivi appartenente alla Quinta Soglia dell'elaborato "DPOb - Indirizzi e criteri" del Documento di Piano, che prevede tra gli elementi premiali dei piani attuativi degli AT, l'incremento della dotazione di Servizi in termini di cessione gratuita di alloggi al Comune od innalzamento della quota di Residenza Sociale (Rs) rispetto a quanto previsto nella Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione ed in coerenza con quanto previsto dal Piano dei Servizi.</p>	<p>Il dimensionamento dei servizi all'interno degli AT (stima delle quote di Slp o di St da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di servizi ed opere pubbliche o di uso pubblico) dovrà essere verificato e puntualmente definito in sede di elaborazione del Piano Attuativo sulla base delle quote funzionali effettivamente insediate in base alle modalità di cui all'art. 8 delle Norme del Piano dei Servizi. Le quote riportate nel Catalogo dei servizi di progetto potranno pertanto subire variazioni nelle quantità indicate, a condizione che tali variazioni non comportino diminuzioni superiori al 10% delle Slp o St previste e non determinino incrementi superiori al 20% delle Slp o St previste per i servizi e le prestazioni pubbliche di progetto. Le modalità di attuazione, la gestione e la regolamentazione dei servizi sono disciplinate dai contenuti degli elaborati, delle prescrizioni ed eventuali convenzioni degli strumenti che ne regolano l'attuazione, a cui si fa integrale rimando.</p>
TRATTAMENTO URBANISTICO	<p>1) SLP: l'ERS costituisce Slp. 2) OOUU e costo di costruzione: sono previste forti riduzioni sugli oneri di urbanizzazione (in</p>	<p>1) SLP: i servizi (compresi quelli</p>

	<p>funzione della tipologia di servizi abitativi) e non è dovuto il contributo sul costo di costruzione</p> <p>3) <i>Standard</i>: L'ERS genera standard.</p> <p>Negli Ambiti di Trasformazione in cui sono previste quote di edilizia residenziale "sociale" la modalità attuativa/gestionale non è limitata al solo strumento dello standard qualitativo (realizzazione e cessione al Comune di alloggi), ma più diffusamente il ricorso al convenzionamento ed all'utilizzo di forme di partnership con Fondazioni e privati del terzo settore.</p>	<p>convenzionati)</p> <p>costituiscono Slp</p> <p>2) <i>OOUU e costo di costruzione</i>: sono previste forti riduzioni sugli oneri di urbanizzazione e sul contributo sul costo di costruzione (che è comunque dovuto, a differenza dei servizi abitativi)</p> <p>3) <i>Standard</i>: si generano standard in relazione alla tipologia di servizio che viene realizzato.</p> <p>Il Piano dei Servizi rappresenta lo strumento per attuare la transizione dal concetto di standard quantitativo a quello di standard qualitativo. Per standard di qualità si intende quindi l'insieme dei servizi, opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale attribuiti al Piano Attuativo dalla Scheda Progetto dell'Ambito di Trasformazione e dal Piano dei Servizi nel Catalogo dei Servizi di Progetto.</p>
ALTRI APPROFONDIMENTI	<p>1) <i>Quando è possibile monetizzare la quota ERS</i>: Nei Piani di Zona non è mai ammessa la monetizzazione. In tutti gli altri casi non è esclusa e qualora venisse avanzata tale richiesta (finora non è mai accaduto) la risposta potrebbe essere demandata alla giunta.</p> <p>2) <i>Durata minima della locazione nei patti di futura vendita</i>: 8 anni perché gli unici interventi con patto di futura vendita sono stati realizzati tramite SACC.</p>	<p><i>Quando è possibile monetizzare la quota di servizi convenzionati</i>: Le modalità di realizzazione delle prestazioni pubbliche attese verranno puntualmente definite in sede di pianificazione attuativa, nell'ambito della contrattazione negoziata, che definirà la commisurazione economica a carico del Soggetto privato per la realizzazione delle</p>

		<p>prestazioni pubbliche, ai sensi dell'art. 4 - Quinta soglia, punto 2 dell'elaborato "DP0b - Indirizzi e criteri" del Documento di Piano. In via subordinata, potrà essere valutata la possibilità di corresponsione in denaro dell'equivalente delle opere ed attrezzature. Gli standard (aree per servizi pubblici o di interesse pubblico) devono essere previsti dai Piani Attuativi.</p>
--	--	---

### 3.2 Comune di Brescia

Comune di Brescia	
Anno di approvazione del PGT	2016
Popolazione residente	196.678
Abitanti teorici previsti nel PGT (abitanti da insediare)	14.717
Popolazione teorica prevista a PGT attuato su cui basare il dimensionamento del Piano	211.395
Dotazione di servizi pro capite	pari a mq 40 (vedi NTA del PdS)

Comune di Brescia	TRATTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RAPPORTO CON L'EDILIZIA LIBERA	TRATTAMENTO DEI SERVIZI CONVENZIONATI
<b>FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>Per residenza sociale sono intesi i fabbricati destinati agli alloggi speciali e all'housing sociale. Essi si dividono in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- H1 – edilizia residenziale pubblica locazione o affitto</li> <li>- H2 – edilizia residenziale temporanea (edilizia convenzionata in locazione, in locazione con patto di futura vendita, in locazione a canone concordato)</li> <li>- H3 – edilizia per il disagio abitativo</li> </ul>	<p>Concorrono alla formazione dell'offerta, anche i servizi privati di interesse generale non esplicitamente individuati nel Piano dei Servizi. Tali servizi privati sono da intendersi di interesse generale se assimilabili a servizi pubblici ovvero finalizzati a produrre rilevanti benefici collettivi non monetizzabili e a garantire qualità, accessibilità ed equità del costo di fruizione. Sono, pertanto, da considerarsi servizi di interesse generale quei servizi gestiti dal privato che integrano analoghe prestazioni erogate direttamente dall'amministrazione pubblica, ma non quelli dove l'attività del privato si svolga in campi non interessati tradizionalmente dall'azione pubblica e/o che perseguano finalità di lucro che condizionino i contenuti e la qualità del servizio. A mero titolo esemplificativo vengono considerati di interesse pubblico i servizi che soddisfino contemporaneamente almeno due delle seguenti condizioni: riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione) tramite una verifica dei requisiti di idoneità; gestione da parte di enti no-profit o di enti in cui l'attività commerciale non risulta rilevante; la continuità temporale dell'erogazione del servizio (durabilità); l'accessibilità economica (tariffe/prestazioni concordate con l'Amministrazione</p>

		Comunale); l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato; l'esistenza di significativi finanziamenti pubblici per la realizzazione o la gestione; la realizzazione attraverso modalità di "finanza di progetto" promosse da enti pubblici; l'esistenza di una convenzione tra privato e Amministrazione Comunale regolante la gestione del servizio.
<p><b>QUANDO E' OBBLIGATORIO E IN CHE QUANTITÀ</b></p>	<p><b>Residenza sociale (PdS)</b>  Non è previsto l'obbligo di realizzazione dei Residenza Sociale.  Gli ambiti nei quali è prevista sono:  1)Piani di zona (Peep) – progetti speciali del PdS  a. Quartiere Violino: Il 50% della potenzialità edificatoria complessiva (comprensiva della quota di Slp del fabbricato esistente) dovrà essere destinata ad housing sociale.  (Tutto realizzato)  b.Area di Trasformazione: Sanpolino AT-A.7 - Prestazioni pubbliche attese: realizzazione di abitazioni per housing sociale. (Realizzato al 50%)</p> <p><i>Progetti speciali</i>  2) PSc5 Housing Sociale Viale Corsica  3) Quartiere Borgo Trento - risanamento parte ex chiesa cristore per housing sociale (intervento di rigenerazione incluso nel "Progetto 33 progetti per 33 quartieri")</p> <p><b>Edilizia convenzionata (in vendita)</b>  Tutti i Piani Attuativi riguardanti Unità di Intervento del DdP con un indice di utilizzazione territoriale tale da ammettere una slp a destinazione residenziale superiore ai 7000 mq, devono prevedere una quota minima di edilizia convenzionata pari al 30% della slp residenziale</p>	<p><b>a- Aree con vincolo di destinazione di proprietà pubblica</b>  L'a.c. essa può delegare – con convenzione - l'intervento a soggetti privati o altri enti</p> <p><b>b- Aree di proprietà privata o di Enti pubblici con vincolo di destinazione</b>  È demandata al proprietario dell'area la diretta realizzazione delle attrezzature e dei servizi previsti dal piano stesso, con convenzione (ad esclusione dei Servizi Religiosi) laddove sia necessario garantirne l'effettivo uso pubblico e/o le particolari modalità di fruizione, o laddove sia necessario disciplinare la realizzazione, il trattamento ed il regime giuridico degli spazi aperti pubblici.</p> <p><b>c- Aree interne agli ambiti della città in trasformazione</b>  La loro eventuale acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale è/sarà regolata dalla convenzione urbanistica del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire convenzionato della scheda relativa.</p> <p><b>d- Aree con vincolo di acquisizione</b>  L'acquisizione da parte dell'AC delle aree del PdS previste avviene secondo le modalità previste dalla normativa nazionale e regionale vigente regolanti le misure espropriative. Il vincolo è preordinato all'esproprio delle aree da parte del Comune o dell'Ente cui compete realizzare l'attrezzatura o l'impianto tecnologico.</p>

	<p>prevista nel piano attuativo, e comunque non superiore alla quota di edificabilità attribuita all'Unità di Intervento eccedente rispetto all'indice di base. In sede di convenzionamento del Piano Attuativo, in accordo con l'Amministrazione Comunale, il soggetto attuatore può motivatamente prevedere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- una quota inferiore di edilizia convenzionata rispetto. In tal caso dovrà essere corrisposta una dotazione di qualità aggiuntiva (ulteriore a quella eventualmente dovuta) calcolata applicando alla slp di edilizia convenzionata non realizzata il valore degli oneri di urbanizzazione secondaria moltiplicato per un fattore <math>K1 = (K-15/K)</math>;</li> <li>- la realizzazione di tutta o parte l'edilizia convenzionata in ambiti territoriali diversi da quelli dell'Unità di Intervento: in tal caso la quota di edilizia convenzionata da reperire sarà incrementata in ragione del rapporto tra il moltiplicatore K della destinazione residenziale relativo alla microzona a cui appartiene l'Unità di Intervento e quello della microzona in cui viene prevista l'Edilizia Convenzionata.</li> </ul>	
<p><b>TRATTAMENTO URBANISTICO</b></p>	<p>1) <i>SLP</i>: l'ERS costituisce Slp.  2) <i>OOUU e contributo al costo di costruzione</i>:  per tutto ciò che viene definito housing sociale, è prevista una riduzione del contributo dovuto per le urbanizzazioni primarie e secondarie nella misura sotto riportata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edilizia residenziale pubblica in locazione o affitto permanente a canone sociale: riduzione del 70% del contributo normalmente stabilito,</li> <li>• Edilizia sociale in locazione o affitto per minimo otto anni, anche con patto di futura vendita,</li> </ul>	<p>1) <i>SLP</i>: i servizi costituiscono Slp.  2) <i>OOUU e contributo al costo di costruzione</i>: Per i servizi privati di interesse generale l'Amministrazione Comunale potrà, con apposito provvedimento, prevedere esoneri parziali o totali del contributo di costruzione.  È prevista una riduzione costo di costruzione per tutte le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, di carattere sociale – socio assistenziale – sanitario e socio sanitario – istruzione – sportive - svolte esclusivamente da soggetti appartenenti al Terzo settore.</p>

	<p>a canone agevolato-moderato, riduzione del 50% del contributo normalmente stabilito, con possibilità di rateizzare il pagamento in un massimo di annualità pari al numero degli anni vincolati all'affitto, per un importo della rata costante o crescente e ad un tasso annuo non superiore alla media mensile dei rendimenti lordi dei titoli pubblici soggetti a tassazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi destinati alla vendita, riduzione del 40% del contributo normalmente stabilito.</li> <li>• Edilizia residenziale convenzionata relativamente ad alloggi da locare o affittare a canone concordato, di cui alla Legge 9 dicembre 1998, n. 431, riduzione del 40% del contributo normalmente dovuto.</li> </ul> <p>Gli interventi di edilizia abitativa, di cui sopra, sono sottoposti alle procedure di convenzionamento di cui all'art. 18 del D.P.R. 6 giugno 2001, ai sensi di quanto disposto al comma 1 dell'art. 17 del citato D.P.R., il costo di costruzione non è dovuto qualora il titolare si impegni a mezzo di apposito atto ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenzionati.</p> <p>3) <i>Standard</i>: analogamente a quanto è previsto per i servizi è considerato esso stesso standard.</p>	<p>In relazione a tali predetti Servizi, si propone di determinare il contributo sul costo di costruzione in misura pari al 3% del costo documentato dell'intervento.</p> <p>3) <i>Standard</i>: Ai sensi dell'art. 9 della L.R.n.12/2005, in presenza di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale tali servizi concorrono alla dotazione complessiva di standard.</p>
<p><b>ALTRI APPROFONDIMENTI</b></p>	<p>1) Quando è possibile monetizzare la quota ERS: non essendo obbligatoria la quota di ERS non è prevista la monetizzazione. Per quanto riguarda l'edilizia convenzionata non vi sono indicazioni in merito.</p> <p>2) Durata minima della locazione nei patti di futura vendita: 10 anni</p>	<p><i>Monetizzazione quote di servizi pubblici:</i></p> <p>Il Comune ha facoltà di chiedere la monetizzazione, qualora non ritenga urbanisticamente congruo il reperimento in sito degli standard. In luogo della monetizzazione si potrà convenire la cessione al Comune di aree destinate dal Piano dei Servizi a servizi pubblici o la realizzazione di opere previste nel PS anche ulteriori rispetto a quelle di stretta afferenza</p>

		dell'intervento. In entrambi i casi il valore delle aree o delle opere deve essere correlato al valore della monetizzazione
--	--	---

### 3.3 Comune di Milano

Comune di Milano	
Anno di approvazione del PGT	2012
Popolazione residente	1.306.561
Abitanti teorici previsti nel PGT (abitanti da insediare)	182.873
Popolazione teorica prevista a PGT attuato su cui basare il dimensionamento del Piano	1.489.434
Dotazione di servizi pro capite	Da 30,43 a 36,53 mq/ab

Comune di Milano	TRATTAMENTO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE E RAPPORTO CON L'EDILIZIA LIBERA	TRATTAMENTO DEI SERVIZI CONVENZIONATI
<b>FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>Per edilizia residenziale sociale si intende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- edilizia convenzionata agevolata, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (co-housing);</li> <li>- edilizia in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) di natura sociale;</li> <li>- edilizia in locazione a canone sociale</li> </ul>	<p>Il Piano dei servizi della città di Milano ragiona in maniera diversa dalla prassi urbanistica adottata in materia di servizi perché ha stabilito di abbandonare la logica dello standard e dei servizi pianificati a partire dai vincoli. Non si andrà a stabilire quali saranno i servizi che andranno attivati nel futuro e dove questi servizi andranno localizzati. In luogo della cessione di aree o della monetizzazione, è consentita la realizzazione, e la gestione, dei servizi previsti dal piano su aree o edifici privati, mediante convenzionamento, che assicuri il rispetto del principio dell'equivalenza dei costi secondo specifici parametri di raffronto.</p>
<b>QUANDO è OBBLIGATORIO E IN CHE QUANTITÀ</b>	<p>Contestualmente alla realizzazione dei nuovi alloggi di edilizia libera, è previsto che l'operatore privato utilizzi una volumetria aggiuntiva, a condizione che questa rispetti i criteri stabiliti dal soggetto pubblico, in merito alle quote da realizzare in relazione ai differenti regimi di proprietà o affitto, ai requisiti soggettivi di assegnazione e ai prezzi di vendita o canoni di locazione. In tutti gli ambiti di trasformazione urbana e in tutti gli ambiti di ristrutturazione urbanistica ed edilizia è prevista una quantità pari a 0,35 mq/mq di superficie territoriale</p>	<p>Il Pds va a determinare in modo prescrittivo quelle sfere di servizio che possono essere definite come servizi localizzati. Si tratta dei due sistemi portanti della città: il "sistema delle infrastrutture" e il "sistema del verde". Tutti quelli che sono gli altri servizi, verranno determinati di volta in volta in funzione dei fabbisogni rilevati o prospettati.</p>

	<p>dell'intervento da destinare a residenza sociale:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un indice massimo pari a 0,20 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia convenzionata agevolata, edilizia convenzionata in locazione con patto di futura vendita e coabitazioni con servizi condivisi (co-housing);</li> <li>- un indice massimo pari a 0,10 mq/mq con libertà di scelta tra edilizia in locazione a canone moderato, a canone concordato, a canone convenzionato, residenze convenzionate per studenti universitari, coabitazioni con servizi condivisi (co-housing) di natura sociale;</li> <li>- un indice minimo pari a 0,05 mq/mq per edilizia in locazione a canone sociale, da realizzarsi in presenza di finanziamenti pubblici o privati.</li> </ul> <p>L'abitare sociale si realizza mediante un insieme di interventi che comprendono: le previsioni derivanti da piani e programmi già definiti e in corso di attuazione, la conferma delle aree già indicate all'interno dei Piani di Zona e la formazione di una nuova offerta residenziale sociale in relazione alle trasformazioni urbane con superficie territoriale superiore a mq 10.000 dove viene prevista la cessione gratuita del 30% della superficie territoriale come quota delle dotazioni urbanistiche obbligatorie da destinare specificatamente a questo servizio e con quote di edilizia convenzionata agevolata da prevedere nelle ristrutturazioni urbanistiche superiori a mq 5.000.</p> <p>Negli Ambiti di Trasformazione la quantità minima obbligatoria di edilizia residenziale sociale da reperire all'interno dell'ambito è pari al 20% della S.I.p. totale.</p>	
<b>TRATTAMENTO URBANISTICO</b>	<p>1) <i>SLP</i>: l'ERS costituisce SIp.  2) <i>OOUU e contributo al costo di costruzione</i>: sono previste riduzioni</p>	<p>1) <i>SLP</i>: La realizzazione di nuovi servizi che ad esito di un processo di valutazione, e in forza di asservimento, convenzionamento o</p>

	<p>sugli oneri di urbanizzazione dovuti e sul contributo al costo di costruzione</p> <p>3) <i>Standard</i>: l'Ers genera standard</p>	<p>accreditamento, se di proprietà o gestione privata, risultano idonei ad assicurare un miglioramento della vita individuale e collettiva non è computata nella S.l.p..</p> <p>2) <i>OOUU e contributo al costo di costruzione</i>: non dovuti</p> <p>3) <i>Standard</i>: non dovuti.</p>
<b>ALTRI APPROFONDIMENTI</b>	<p>1) Quando è possibile monetizzare la quota ERS: Per la quota dello 0,05 di canone sociale (ERP), l'amministrazione comunale valuterà, in sede di istruttoria, proposte di interventi tali comunque da garantire una utilità economica a favore dell'amministrazione comunale proporzionato al maggior ricavo conseguito dal soggetto attuatore, secondo le modalità regolate da specifica delibera di Giunta comunale. Le risorse derivanti dall'applicazione delle presenti facoltà sono vincolate su specifico capitolo di bilancio destinato alla realizzazione dell'edilizia residenziale in locazione a canone sociale.</p> <p>2) Durata minima della locazione nei patti di futura vendita: 8 anni (il riferimento è sempre alla Dgr di Regione Lombardia sui SACC)</p> <p>Di seguito alcuni esempi:          Figino Borgo Sostenibile: 8 anni          Cenni di Cambiamento: 8 anni          Abit@giovani: 8 anni          Cascina Merlata: 10 anni          Convenzioni SACC: 8 anni</p>	<p><i>Monetizzazione quote di servizi pubblici:</i></p> <p>Negli interventi di nuova costruzione che realizzano una S.l.p. in eccedenza rispetto a quella esistente o realizzabile con l'applicazione dell'indice di Utilizzazione territoriale (Ut) unico di 0,35 mq/mq, negli interventi con cambio di destinazione d'uso da funzioni urbane produttive verso altre funzioni urbane, ovverosia rientranti nelle fattispecie dell'art. 11 comma 3 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, di recupero dell'esistente o ristrutturazioni edilizia o urbanistica, le summenzionate dotazioni territoriali per servizi sono da applicare alla nuova S.l.p. aggiuntiva o all'intera S.l.p. interessata da mutamento d'uso e devono essere reperite secondo le seguenti modalità:</p> <p>a. nelle aree di intervento aventi una superficie inferiore a 5.000 mq, devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree o in alternativa totale o parziale alla cessione mediante monetizzazione;</p> <p>b. nelle aree di intervento aventi una superficie compresa tra 5.000 e 15.000 mq, devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree o in alternativa totale o parziale alla cessione mediante monetizzazione qualora non risultino possibili o non opportune per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali. art.9 dotazione di servizi nel Tessuto Urbano Consolidato</p> <p>c) nelle aree di intervento aventi una superficie maggiore di 15.000 mq</p>

		<p>devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree internamente all'area per una dotazione minima obbligatoria corrispondente al 50% dell'intera area di intervento; è ammessa la monetizzazione totale o parziale solo per le dotazioni aggiuntive alla suddetta quota del 50% qualora non risultino possibili o non opportune per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali</p> <p>In tutti i casi di mutamento di destinazione d'uso con opere riguardanti immobili o parti di essi prevalentemente dedicati a funzioni urbane terziarie, commerciali e servizi privati, verso funzioni urbane residenziali, il maggior fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sempre monetizzabile in tutto o in parte, è stabilito secondo le seguenti casistiche:</p> <p>a. qualora l'intervento interessi una S.l.p. inferiore a 5.000 mq non è dovuto;</p> <p>b. qualora l'intervento interessi una S.l.p. superiore a 5.000 mq è dovuto un maggior fabbisogno nella misura del 18% della S.l.p. convertita;</p> <p>c. qualora l'intervento trasformi l'intera S.l.p. oggetto di cambio d'uso in edilizia residenziale sociale, liberamente componibile nelle articolazioni previste dall'art. 9 comma 2 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, non è dovuto.</p> <p>Inoltre nei casi di cui all'art. 11 comma 4 delle Norme di attuazione del Piano delle Regole dovrà essere rispettata la quota di edilizia residenziale sociale ivi prevista. Negli interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e ristrutturazione edilizia è data facoltà di monetizzare le aree da cedere gratuitamente e destinate a ospitare la quota di edilizia residenziale sociale.</p>
--	--	---

