

## Esperienze di rigenerazione urbana in Lombardia

A cura di Federica Signoretti

Luogo e data	Milano, 21 giugno 2018
Promotori	RisorseComuni, promosso da ANCI Lombardia e organizzato da ANCILAB
Relatori	<p><i>Yuri Santagostino</i>, Sindaco, Comune di Cornaredo, Vice Presidente Dipartimento Territorio e Urbanistica, ANCI Lombardia</p> <p><i>Paolo Cottino</i>, Urbanista e policy designer, Kcity</p> <p><i>Graziella Cusano</i>, Responsabile Servizio Territorio, Comune di Luino</p> <p><i>Emilio Guastamacchia</i>, Assessore all'urbanistica, Comune di Buccinasco</p> <p><i>Alessia Mora</i>, Responsabile Ufficio Tecnico, Celenit – isolanti naturali</p> <p><i>Andrea Checchi</i>, Sindaco, Comune di San Donato Milanese</p> <p><i>Chiara Bresciani</i>, Settore Efficientamento Energetico, Studio Cavaggioni</p> <p><i>Gianluca Della Mea</i>, Area Gestione Territorio – Direttore dell'Ufficio di Piano, Comune di Besana in Brianza</p> <p><i>Carlo Mannu</i>, Business Development, Bosch</p> <p><i>Massimo Olivares</i>, Sindaco, Comune di Marcallo con Casone</p> <p><i>Tiziana Mazzarocchi</i>, Dirigente Area Group Real Estate, Cassa Depositi e Prestiti</p> <p><i>Bruno Bernardini</i>, Responsabile Advisoring, Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare</p> <p><i>Giovanni Buzzi</i>, Vicesindaco e Assessore Urbanistica, Edilizia privata e Paesaggio, Comune di Sesto Calende</p> <p><i>Marianna Laino</i>, Assessore Pianificazione Territoriale Urbanistica, Comune di Rescaldina</p> <p><i>Marco Porta</i>, Dirigente Area Pianificazione Urbanistica Attuativa e Strategica (PUAS), Comune di Milano</p> <p><i>Angelo Gualandi</i>, Assessore Pianificazione Urbanistica e progetti di Rigenerazione urbana e del Paesaggio, Edilizia privata, Agricoltura, Comune di Pavia</p> <p><i>Nadia Busato</i>, Project manager, Brescia Smart City</p> <p><i>Andrea Civati</i>, Assessore Pianificazione Territoriale e Lavori pubblici, Comune di Varese</p> <p><i>Gaia Bolognini</i>, Assessore Urbanistica, Edilizia Privata, Demanio, SUAP, Comune di Lecco</p>

*Filippo Dadone*, Dirigente Programmazione Territoriale e Urbanistica, Regione Lombardia

*Pietro Foroni*, Assessore Territorio e Protezione Civile, Regione Lombardia

*Maurizio Cabras*, Architetto, ANCI Lombardia

*Virginio Brivio*, Presidente, ANCI Lombardia

*Moderà Stefano Manini*, Architetto, ANCILAB

## Sintesi

Il convegno rappresenta il momento conclusivo del Laboratorio UrbanLab 2018 sul tema della Rigenerazione urbana, organizzato con l'obiettivo di individuare buone pratiche, alle diverse scale di intervento, in grado di contribuire a stimolare interventi di rigenerazione sostenibili nel tempo. A portare i saluti di ANCI è *Yuri Santagostino*. Nel suo intervento sottolinea l'aiuto che è stato fornito ai Comuni in questo anno di attività in termini di confronto con esperienze che oltrepassano i confini di ciascuna amministrazione e di mediazione con Regione Lombardia, alla quale peraltro è stato chiesto di prorogare l'approvazione del "Regolamento Edilizio tipo" (in modo che i Comuni possano nel frattempo reperire le risorse necessarie al successivo adeguamento).

L'intervento di *Paolo Cottino* ricostruisce un quadro di insieme utile a contestualizzare i contributi che seguono: parlare oggi di rigenerazione significa lavorare sugli aspetti sociali oltre che su quelli tecnici. Le condizioni attuali (perdita di importanza delle economie tradizionali, risorse pubbliche sempre più scarse, problemi complessi e intrecciati, nuove domande e stili di vita diversi rispetto al passato) impongono un cambio di passo e l'adozione di nuove regole, dal coordinamento tra le diverse dimensioni di intervento all'innovazione – di prodotto e di processo – ponendosi quale traguardo quello di "Re-inventare le città", attraverso il disegno delle politiche, l'innovazione sociale e l'utilizzo delle risorse disponibili.

Seguono interventi da parte di assessori, tecnici e sindaci dei Comuni lombardi che raccontano esperienze di successo, ma anche fallimenti di operazioni di rigenerazione nate in contesti territoriali molto diversi gli uni dagli altri. Nell'ordine, *Graziella Cusano* racconta l'esperienza positiva della riqualificazione del Lungolago a Luino che ha consentito di creare un ampio spazio pubblico in un'area precedentemente adibita a parcheggio; *Emilio Guastamacchia* racconta viceversa di un caso di difficile soluzione, ovvero la creazione in un'area dismessa (ex Cabel) di una caserma di Carabinieri, sottolineando la necessità per il pubblico di avere a disposizione qualche strumento normativo in più che consenta di superare alcune difficoltà (dopo accordi svaniti, vi è oggi l'ipotesi di utilizzare un Programma Integrato di Intervento (PII) in variante rispetto allo strumento urbanistico ordinario

(Piano di Governo del Territorio, PGT) per riuscire a realizzare un'opera necessaria per quel territorio. Nel rapporto tra pubblico e privato – ormai imprescindibile – vi è poi il tema di garantire alcuni *standard di qualità* degli interventi, quali l'integrazione con il resto della città e l'accessibilità legata a nuove forme di mobilità, come afferma *Andrea Checchi*, provando a coniugare le esigenze dei privati e le funzioni sociali dell'abitare. Tema ripreso da *Chiara Bresciani* che sottolinea la necessità di collegare interventi di rigenerazione con l'innescio di processi virtuosi di cambiamento, citando il bando "100 Comuni efficienti e sostenibili". *Alessia Mora* sposta invece l'attenzione al comfort e al benessere degli utenti all'interno di spazi rigenerati, citando quale esempio il caso del Parco Testoni di Parma. Visione di tutt'altra scala quella di *Gianluca Della Mea* che racconta la partnership tra cinque Comuni delle Colline brianzole (a cavallo tra le Province di Monza e Brianza e Lecco) che stanno provando a formulare un documento strategico – una vision – condiviso. Esempio che oltrepassa i confini nazionali quello riportato da *Carlo Mannu* e riferito alla città di York, dove la rigenerazione si è misurata con gli effetti su turismo e servizi; intervento molto più puntuale quello richiamato da *Massimo Olivares* che ha consegnato ai cittadini nuovi luoghi di ritrovo e nuovi servizi. Sul fronte delle risorse e della valorizzazione degli immobili sono intervenuti *Tiziana Mazzocchi* e *Bruno Bernardini* che hanno sottolineato l'esigenza di uniformare le norme per semplificare l'intervento dei player e ricordato l'esistenza del "Portale" quale strumento di conoscenza orientato ad operazioni di permuta, valorizzazione o vendita e di un servizio di *advisoring* che tiene in considerazione il punto di vista degli investitori (spesso stranieri). *Giovanni Buzzi* ha poi raccontato il percorso di rigenerazione nell'area del Circolo sestese a Sesto Calende che è riuscito a raccogliere fondi da molteplici fonti, tra cui Regione Lombardia e Fondazione Cariplo. *Marianna Laino* ha invece citato il caso di recupero di un bene confiscato alla mafia e di una serie di iniziative che hanno riportato al centro il ruolo dei cittadini (PGT partecipato, Bilancio partecipato, Città dei bambini, Consiglio dei ragazzi). Con un nuovo cambio di scala e di prospettiva *Marco Porta* ha mostrato il progetto relativo al recupero degli Scali ferroviari milanesi, *Angelo Gualandi* ha focalizzato il suo intervento sulla necessità di puntare sulla valorizzazione delle qualità del territorio (tra cui storia e paesaggio), *Andrea Civati* ha portato l'esempio della riqualificazione dell'area intorno alla stazione di Varese, *Gaia Bolognini* tre casi di razionalizzazione degli immobili pubblici (nuova sede municipale, ostello, campus Polimi) e, infine, *Nadia Busato* ha raccontato il progetto "Oltre la strada – Via Milano 2021 a Brescia", forse uno dei casi più emblematici e complessi tra quelli citati durante il convegno. La chiusura alle istituzioni, con l'intervento di *Filippo Dadone* che ha ricordato la recente Delibera regionale sulla rigenerazione urbana (DGR XI/207, seduta

del 11 giugno 2018) quale strumento che va nella direzione di semplificare e incentivare i processi di rigenerazione. Ha tracciato le principali linee dell'azione regionale per la Legislatura appena avviata, ovvero pianificazione, conoscenza, semplificazione e incentivazione, risorse e formazione, soffermandosi soprattutto su questi ultimi. Senza risorse, infatti, la rigenerazione “non ha le gambe per camminare da sola” e i finanziamenti statali, talvolta, possono essere strategici al fine di innescare altri meccanismi (es. finanziamenti europei) o consentire di avviare altre forme di finanziamento (Fondi di rotazione come quelli utilizzati per la demolizione di immobili a Malpensa, Forme di finanziamento del partenariato pubblico/privato etc.). La Regione, con la legge 31/2014, ha riportato al centro il tema della rigenerazione, obbligando i Comuni a redigere a corredo dei PGT la Carta del Consumo di Suolo (CCS) all'interno della quale vanno individuate le “Aree della rigenerazione”. Queste – e il caso del Piano Territoriale Regionale d'Area della Franciacorta ne è un esempio – vanno individuate con uno sguardo che necessariamente superi i confini amministrativi dei singoli Comuni, provando a cogliere eventuali sinergie ed economie di scala. Senza formazione, inoltre, si corre il rischio che gli stessi professionisti non riescano a supportare in modo adeguato gli Enti locali, già a partire dalla redazione di un business plan in grado di segnalare convenienze e rischi di operazioni talvolta rilevanti sia dal punto di vista degli investimenti sia dal punto di vista delle ricadute sul territorio. *Maurizio Cabras* suggerisce di *sfruttare* quanto già fatto in Lombardia su questo fronte per far sì che la Regione si ponga a livello nazionale come “pilota”, anche dal punto di vista normativo.

L'intervento di *Pietro Foroni* si riallaccia alla Delibera “Misure di semplificazione e incentivazione per il recupero del patrimonio edilizio (art. 4, comma 2, l.r. 31/2014) che, oltre a rappresentare un primo segnale nella direzione di riduzione del consumo di suolo costituisce allo stesso tempo un passo in avanti verso un maggior ricorso a pratiche di rigenerazione. Prosegue dichiarando che si dovrà lavorare per rendere più vantaggioso recuperare l'esistente piuttosto che costruire sui suoli liberi, agendo in maniera concertata e ascoltando Enti locali, operatori e ordini professionali e chiedendo al Governo, previa verifica, qualche risorsa aggiuntiva che possa sgravare gli operatori da costi considerevoli quali quelli legati alle operazioni di bonifica.

Per *Virginio Brivio*, infine, esiste un tema - da non sottovalutare - di vocazione (ovvero di *bisogno*) dei territori che, specialmente in Lombardia, presentano caratteri molto diversi tra loro: per rispondere a ciascuna esigenza, si dovrà procedere analizzando i processi e attivando sinergie con i progettisti, dai quali spesso dipende l'analisi del contesto e l'ideazione degli interventi.