



UrbanLab 2018

Esperienze di **rigenerazione urbana**
dei Comuni lombardi

a cura di
Stefano Manini

AnciLab Editore

UrbanLab 2018

Esperienze di **rigenerazione urbana**
dei Comuni lombardi

a cura di
Stefano Manini

AnciLab Editore



Via Rovello, 2 Milano
www.ancilab.it

ISBN 978-88-942543-5-8



*Quest'opera è stata rilasciata con licenza Creative Commons Attribuzione -
Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia
Per leggere una copia della licenza visita il sito web
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/3.0/it/deed.it>
o spedisci una lettera a Creative Commons, PO Box 1866,
Mountain View, CA 94042, USA.*

Sommario

<i>Prefazione</i>	7
1. UrbanLab2018	9
Premessa	10
Inquadramento e strumenti normativi	11
Metodi e attori.....	12
Risorse e partnership.....	13
Rigenerazione puntuale e diffusa	14
Vision e comunicazione	14
Convegno finale.....	15
2. Dialoghi e contributi	17
Da Bari a Lecco passando per Anci	19
Governare il territorio	20
Nuovi modelli per una nuova città.....	24
Partire dalle esigenze dei cittadini.....	26
Fare città, fare bellezza: l'esempio di Mantova	28
3. Esperienze dei Comuni	33
Comune di Besana in Brianza	34
Comune di Bolgare.....	38
Comune di Brescia.....	44
Comune di Buccinasco	48
Comune di Casatenovo	52
Comune di Cornaredo.....	56
Comune di Lecco	60
Comune di Luino.....	64
Comune di Marcallo con Casone	70

Comune di Pavia.....	76
Comune di Rescaldina.....	78
Comune di San Donato Milanese.....	82
Comune di Sesto Calende.....	84
Comune di Varese.....	88

APPENDICE

:: <i>Le Aziende Partner</i>	95
Bosch.....	96
Cassa Depositi e Prestiti.....	100
Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare.....	102
Celenit.....	104
MM.....	106
Studio Cavaggioni.....	110
:: <i>FotoGallery</i>	113

Prefazione

di **Massimo Simonetta**,
Direttore di AnciLab

La rigenerazione urbana è un paradigma che cerca di inquadrare fenomeni complessi, comprendenti aspetti urbanistici, sociali, economici che s'intrecciano fortemente fino a costruire un indissolubile costruito, dove l'importanza delle parti soccombe di fronte a quella del tutto.

Sia chiaro che i tentativi di concettualizzare eventi, che hanno la loro origine nella lievitante vita amministrativa locale, saranno sempre in difetto rispetto ai problemi emergenti e alle soluzioni creative che nascono dalla necessità di valorizzare le risorse dei territori. Nonostante ciò, l'identificazione di un tale paradigma costituisce un'opportunità positiva d'individuazione di un linguaggio comune, di facilitazione dello scambio di esperienze e di applicazione di principi e regole frutto della sedimentazione delle conoscenze provenienti dagli studi, anche in settori disciplinari apparentemente distanti. Non si tratta di contrapporre il valore della razionalità delle matrici concettuali al significato delle esperienze vissute dai molteplici attori locali impegnati nella definizione e soddisfazione di fabbisogni locali, sempre mutevoli ed enigmatici, ma d'integrare le prospettive.

Il tentativo di perseguire questa integrazione emerge anche solo sfogliando il presente testo. L'osservazione, anche rapida, della sua struttura ci consente di cogliere la complessità del tema e l'articolazione dell'approccio individuato. L'invito all'approfondimento con una lettura più puntuale è un consiglio che non vi deluderà, vista la qualità dei contributi offerti da autori qualificati per la loro diretta connessione esperienziale e di abitudine alla puntuale riflessione.

Un ringraziamento a tutti. Continueremo il percorso avviato, pensando che il viaggio vale più del raggiungimento della meta.



1

UrbanLab2018

Analisi, riflessioni e cronaca del Laboratorio AnciLab
sulla rigenerazione urbana

Premessa

Rigenerazione urbana è un termine nuovo per ridefinire il processo continuo di evoluzione dei territori e delle comunità che vi sono insediate. Tema centrale e sempre attuale per una pubblica amministrazione locale che deve fornire risposte concrete alle istanze dei cittadini e delle imprese.

Abbiamo voluto dare spazio a un confronto sulle iniziative intraprese dai Comuni, nel contesto storico, culturale e ambientale che ogni progetto comporta, focalizzando l'attenzione sugli aspetti sociali, economici e amministrativi che gli interventi hanno affrontato o devono affrontare.

Abbiamo avuto un importante contributo da parte di funzionari di Regione Lombardia e di autorevoli esperti provenienti dal mondo accademico. Il cuore del Laboratorio sono state le esperienze di rigenerazione urbana dei Comuni, talune completate, altre in corso di realizzazione e alcune solo ipotizzate. Molto materiale è stato anche fornito dalle Aziende che hanno dato un importante contributo, portando esperienze italiane ed estere e segnalando iniziative concrete che sono state valutate con grande interesse da parte dei partecipanti.

Nel corso dei cinque incontri in cui si è articolato il laboratorio "UrbanLab" sono stati forniti da molti relatori importanti contributi che sono stati poi raccolti in un apposito archivio collocato all'interno del sito www.retecomuni.it, dove è stata realizzata una sezione dedicata al Laboratorio. Anche i Comuni partecipanti hanno prodotto schede sintetiche delle principali iniziative di rigenerazione

urbana svolte sul territorio. Tali schede sono state poi presentate nel corso del laboratorio e sono servite per condividere le esperienze e confrontarsi sulle problematiche e gli spunti interessanti che ogni singolo progetto ha messo in evidenza. Questo confronto è stato il vero valore che i partecipanti hanno condiviso, insieme alla possibilità di conoscersi e costruire relazione che sono il valore aggiunto del lavoro che in ANCI Lombardia si porta avanti quotidianamente.

Le righe che seguono possono essere solo un riassunto del lavoro svolto mentre, per un approfondimento puntuale, si rimanda alla documentazione raccolta sul sito www.retecomuni.it e alle tante interviste che grazie allo staff di giornalisti e tecnici di AnciLab sono state realizzate a margine del Laboratorio.

Inquadramento e strumenti normativi

Nel nostro percorso tra i tanti temi che riguardano la rigenerazione urbana abbiamo deciso di partire dal quadro normativo vigente e in particolare dalle iniziative che sono state poste in essere dai Settori Territorio e Housing Sociale di Regione Lombardia.

Le azioni previste da Regione Lombardia per la rigenerazione urbana sono indirizzate secondo cinque direttrici: conoscere, progettare, semplificare, incentivare e supportare. Per esempio, attraverso il Progetto Suoli, una banca dati georiferita in ambiente E015, è possibile contribuire ad arricchire le informazioni sull'uso del suolo e trovare nuove funzioni per le aree dismesse.

Per i funzionari di Regione Lombardia mappare le aree dismesse, o comunque suscettibili di rigenerazione, e predisporre nuovi strumenti legislativi sembra essere un percorso obbligato per dare un nuovo stimolo al settore. Sono allo studio anche azioni di formazione e affiancamento per supportare amministratori e tecnici degli Enti locali al fine di aumentare le competenze ed estendere la gamma delle possibili soluzioni ai problemi che di volta in volta si sono presentati nei vari contesti locali.

Anche il tema dell'Housing Sociale, dalla riqualificazione del parco edilizio esistente alla risposta alle nuove esigenze sociali, è stato

affrontato nei suoi aspetti generali, approfondendo alcune esperienze significative. Si tratta di problematiche che assumono toni drammatici nelle grandi aree urbane, Milano e hinterland in particolare, mentre nei centri minori la situazione è diversificata ma in generale viene gestita tra le difficoltà 'normali' che l'attuale quadro economico e normativo impongono.

Anche dal punto di vista normativo sono state ipotizzate diverse misure per incentivare il decollo di nuovi progetti. Su questi temi ANCI Lombardia ha organizzato un tavolo di lavoro molto partecipato, coordinato dall'architetto Maurizio Cabras, per valutare l'opportunità e l'efficacia dell'introduzione di nuove norme o di altre iniziative da concordare con Regione.

Metodi e attori

Non esiste una metodologia specifica per affrontare il tema della rigenerazione urbana ma abbiamo chiesto all'architetto Paolo Cottino di Kcity di sintetizzarci i contenuti del e-book pubblicato nel novembre 2017 da IMU per Regione Lombardia a titolo "Reinventare le città", nel quale viene dedicato un capitolo all'interessante esperienza condotta a Parigi nel 2014 denominata "Reinventer Paris".

In sintesi, la tesi presentata nel corso del Laboratorio, consiste nel coinvolgere un'ampia gamma di portatori di interesse, sia pubblici che privati, per individuare quei servizi che possono costituire il volano attorno al quale progettare una rigenerazione graduale dell'area di interesse. Secondo questo approccio occorre individuare un percorso di coprogettazione che veda la partecipazione non solo dell'operatore immobiliare e della/delle PA interessate, ma anche dei cittadini e delle associazioni culturali e di promozione sociale che agiscono sul territorio.

Durante il dibattito che ne è seguito sono emerse altre considerazioni che hanno focalizzato l'attenzione sulla necessità, da parte dell'amministrazione locale, di dare risposte concrete e in tempi rapidi alle istanze dei privati. Le iniziative immobiliari hanno bisogno di tempi 'certi' per poter valutare il ritorno degli investimenti e pre-

disporre business plan attendibili per gli investitori.

Sono state presentate anche iniziative che hanno avuto un supporto importante da parte di Regione Lombardia attraverso lo strumento dell'Accordo di Programma, come nel caso di Lecco, Sesto Calende e altri.

Risorse e partnership

Il tema delle risorse è centrale per ogni progetto e nel caso della rigenerazione urbana spesso si declina in termini di bilanciamento tra la necessità di nuovi servizi pubblici e l'obiettivo di profitto dell'iniziativa privata. Sono state presentate sia esperienze di partnership Pubblico/Privato che casi significativi di Pubblico/Pubblico.

Per iniziative pubbliche la formula delle STU, Società di Trasformazione Urbana, è stata giudicata fallimentare anche se in taluni casi ha raggiunto risultati positivi. Si è discusso sull'opportunità o meno di rilanciare le STU, estendendo, per esempio, la possibilità di gestire più progetti, ma sarebbe necessaria una nuova definizione dei limiti e delle casistiche nelle quali operare attraverso questo strumento organizzativo.

Il Comune di Milano ha presentato il percorso fatto per giungere nel 2017 all'Accordo di Programma con Regione Lombardia, FS Sistemi Urbani e altri, per la trasformazione urbanistica delle aree ferroviarie dismesse. Il progetto prevede, oltre alla riqualificazione dei sette scali ferroviari esistenti, anche il potenziamento del sistema ferroviario milanese con la costruzione di nuove stazioni per la "Circle Line", recuperando la cintura ferroviaria 'storica'. Si tratta probabilmente del progetto più rilevante di rigenerazione urbana su scala nazionale, sia per le dimensioni e la complessità degli interventi che per le dimensioni finanziarie messe in gioco.

Occorre evidenziare che sul tema degli scali ferroviari è emersa una convergenza di interessi tra diversi Comuni presenti nel Laboratorio. Queste aree, molto spesso centrali nelle nostre città, rappresentano una grande opportunità di riqualificazione e possono essere attrattive per l'investimento di operatori privati. Non sempre però è agevole

l'interlocuzione con FS Sistemi Urbani, la società che gestisce lo sviluppo di queste aree per conto del gruppo Ferrovie dello Stato.

Si è discusso dell'opportunità, per i Comuni più piccoli ma non solo, di avviare un percorso comune con Regione Lombardia e ANCI Lombardia per impostare una collaborazione più costruttiva ed efficace con FS Sistemi Urbani.

Una fonte importante di finanziamento è rappresentata dalla Comunità Europea, che ha promosso diverse iniziative per progetti di innovazione anche sul tema della rigenerazione urbana. Il Comune di Milano ha ottenuto, per esempio, più di 7 milioni di euro, insieme con i partner locali, con il Progetto "SharingCities" (www.milanosmartcity.org/joomla/progetti/sharingcities), che prevede la riqualificazione energetica di una vasta area nella Zona di Porta Romana - Vettabbia.

Rigenerazione puntuale e diffusa

Oltre alle esperienze di Rigenerazione puntuale di cui abbiamo già parlato, sono state discusse diverse iniziative destinate a interventi edilizi diffusi sul territorio, spesso orientati a una riqualificazione energetica e ambientale. Alcuni Comuni stanno studiando modifiche al Regolamento Edilizio per introdurre incentivi in questa direzione.

Ha riscosso un grande interesse anche il Progetto Spica presentato da Cefriel (www.progettospica.it), che riguarda lo sviluppo di una piattaforma digitale per il monitoraggio dei consumi energetici degli edifici. Tale progetto è orientato a coinvolgere il cittadino nella gestione corretta dell'energia anche attraverso punteggi e premi per i cittadini più virtuosi.

Vision e comunicazione

Abbiamo già sottolineato quanto importante sia il coinvolgimento dei portatori di interesse nella definizione dei progetti di rige-

nerazione urbana. Avere una visione chiara e condivisa e il saper 'raccontare' il progetto nelle sue diverse fasi sono fattori chiave per il successo di queste iniziative. Questi progetti coprono un arco temporale di diversi anni e richiedono un forte coinvolgimento dei cittadini e delle imprese sia nelle fasi iniziali di definizione degli obiettivi e delle priorità, sia nelle fasi di cantiere che nelle iniziative per riappropriarsi di spazi che erano 'dimenticati' dalla città. Diversi casi presentati hanno evidenziato come sia fondamentale una precisa strategia di comunicazione e organizzazione di eventi per consentire ai cittadini di fruire dei nuovi spazi attraverso occasioni di incontro e svago.

Questo vale sia per progetti 'importanti', come la nuova piazza del paese o il nuovo lungolago, sia per progetti più 'leggeri', come le nuove destinazioni d'uso per i beni confiscati alle mafie.

Sulla necessità di definire una corretta strategia di comunicazione è stato incentrato l'intervento di Montani di MM, che ha sottolineato come il cittadino non è più il semplice destinatario di una "buona comunicazione" ma è diventato esso stesso produttore di contenuti attraverso i canali social.

Questo cambia radicalmente lo scenario e richiede un presidio consapevole dell'arena della comunicazione per costruirsi una credibilità, raccontare in modo nuovo i propri contenuti e farli circolare al meglio.

Un tema questo molto ampio, che ha suscitato un grande interesse tra i partecipanti, al quale AnciLab intende dedicare uno dei prossimi Laboratori per poter meglio approfondire la problematica, le tecniche e mettere in comune le migliori esperienze condotte dai Comuni negli ultimi anni.

Convegno finale

La formula dei laboratori di AnciLab, che abbiamo già sperimentato con successo lo scorso anno, prevede un evento finale che consente di condividere con un pubblico più ampio quanto presentato e discusso nel corso delle giornate di lavoro. Ovviamente, considerato il tempo ridotto, si è trattato di una serie di interventi sintetici, che hanno costretto

i relatori a focalizzare i punti più qualificanti dell'esperienza presentata, seguiti da un confronto con i rappresentanti delle istituzioni.

Diversi Comuni capoluogo, come Lecco, Milano, Pavia e Varese, oltre a una decina di Comuni piccoli e grandi, hanno potuto presentare le loro esperienze di rigenerazione urbana e mettere a confronto queste iniziative con i contributi di Celenit, Bosch, MM e lo Studio Cavagioni. Al termine sono state dibattute le prospettive future con la partecipazione di Pietro Foroni, Assessore regionale al Territorio, e di Virginio Brivio, Presidente di ANCI Lombardia e Sindaco di Lecco.

2

Dialoghi e contributi

Amministratori, tecnici ed esperti
raccontano la rigenerazione urbana

a cura di Sergio Madonini



Da Bari a Lecco passando per Anci

I CONTRIBUTI DEI PRESIDENTI DI ANCI E ANCI LOMBARDIA

I presidenti di Anci e ANCI Lombardia **Antonio Decaro** e **Virginio Brivio** ci hanno raccontato i progetti delle loro città e gli obiettivi di Anci per la rigenerazione urbana.

L'occasione propizia si è presentata con l'Assemblea ordinaria di ANCI Lombardia che ha ospitato il Presidente di ANCI Antonio Decaro. Abbiamo così interpellato il Sindaco di Bari sul tema della rigenerazione urbana che viene trattato da UrbanLab2018, Laboratorio di AnciLab, inserito nelle iniziative di ReteComuni. Il Presidente Decaro ci ha raccontato i progetti di rigenerazione di Bari che vede oggi lo sviluppo di un'iniziativa europea, un Community Lab con Lisbona (Portogallo) e Aalborg (Danimarca), volta soprattutto al trasferimento e allo scambio di esperienze su progetti specifici. Accanto alle esperienze baresi, abbiamo poi coinvolto Decaro in qualità di Presidente Anci per conoscere la vision di Anci sul tema.

Anche al Presidente di ANCI Lombardia, Virginio Brivio, abbiamo chiesto di raccontarci le iniziative della sua città, Lecco. Quattro gli esempi portati, due privati e due pubblici. Fra questi il recupero di un bene confiscato alla criminalità organizzata. Come per il Presidente Decaro, anche al Presidente Brivio abbiamo chiesto gli obiettivi di ANCI Lombardia sul tema della rigenerazione urbana. Ricordiamo che quasi a scadenza della passata legislatura regionale, ANCI Lombardia è stata coinvolta nel processo di stesura della normativa regionale proprio sulla rigenerazione urbana.



🎥 / Antonio Decaro¹

🎥 / Virginio Brivio²

¹ Dichiarazione video di Antonio Decaro: <https://youtu.be/B1LAwrM6hkk>

² Dichiarazione video di Virginio Brivio: https://youtu.be/Nqy7_oNfDIk

Governare il territorio



MAURIZIO CABRAS

Coordinatore dipartimento territorio, urbanistica, politiche abitative, lavori pubblici e politiche agricole, ANCI Lombardia

La rigenerazione urbana è un tema sempre più presente nelle agende politiche nazionali, regionali e locali. È già norma in cinque Regioni (Puglia, Toscana, Veneto, Emilia Romagna e Lazio), in altre, come per esempio la Lombardia, è

oggetto di proposte e valutazioni, sia nei suoi aspetti normativi che in quelli attuativi.

Alcune associazioni di categorie, tra queste Ance, hanno saputo promuovere nel tempo ricerche mirate e documenti d'indirizzo, capaci di approfondire il tema della rigenerazione urbana e definire possibili percorsi progettuali, volti a recuperare il patrimonio edilizio degradato. Il mondo accademico, da sempre impegnato su questi temi, trova, per esempio, nella più recente esperienza di urban@it, un rilevante spazio di confronto interdisciplinare e multiattoriale che, nell'ultimo rapporto di ricerca, richiama l'attenzione sugli aspetti rivolti ai temi delle "Agende urbane delle città italiane".

Nella tecnica professionale, il "Protocollo di Itaca", elaborato nell'ambito del gruppo di lavoro interregionale "Protocollo scala urbana (2016)" (coordinato dalla Regione Toscana) esprime il livello di maturità al quale si può fare riferimento nella progettazione e programmazione delle aree di rigenerazione urbana. Le premesse del "Protocollo di Itaca" possono essere citate come introduzione alle diverse e molteplici attività in atto: "la complessità dei temi propri della rigenerazione urbana richiede che i soggetti pubblici giochino un ruolo forte nel governo di questi processi, in modo da rappresentare il necessario elemento di raccordo tra le politiche di livello nazionale e la loro attuazione alla scala degli enti locali. Questo richiede un forte impegno rivolto da un lato alla costruzione di modelli e pratiche

di governance, attraverso il coinvolgimento delle amministrazioni comunali, dei diversi settori, delle categorie interessate, dei cittadini

Le parole chiave della rigenerazione

Le definizioni sono fra i punti centrali della rigenerazione urbana se queste sono finalizzate a costruire un linguaggio comune su scala nazionale per governare in modo univoco e certo, non solo la relazione con gli operatori del settore, ma soprattutto, per finalizzare le eventuali misure di sostegno e di incentivo ad interventi mirati e non straordinari. In altre parole, una condivisione dei termini è necessaria per rendere più agevoli i successivi passaggi interpretativi e attuativi che caratterizzano la volontà di attuare una rinnovata azione urbana di sviluppo del sistema paese.

Come ANCI Lombardia, nel documento “10 parole chiave dell’agenda per la rigenerazione urbana” avevamo indicato un possibile percorso di lavoro, la cui finalità non era quella di elaborare proposte definitive, quanto di indicare un perimetro entro il quale costruire la/le definizioni di rigenerazione urbana. Per questo individuavamo tre livelli:

- la natura **“multidimensionale”** della rigenerazione urbana, che si configura come un progetto sociale ed economico, non solo quindi disciplinare, e deve connettere una pluralità di dimensioni: insediative (ristrutturazione urbana, infill, nuove funzioni, welfare materiale); energetiche (standard, materiali); ambientali (spazi aperti, connessione con reti e sistemi ecologici); economiche (nuove attività, imprenditorialità giovanile); sociali (coesione, integrazione multietnica); istituzionali (partecipazione, presidio, agenzie di sviluppo);
- la natura **“multiscalare”** della rigenerazione urbana alla scala di governo del territorio che agisce dalla dimensione territoriale a quella dell’edificio, passando da quella urbana;
- la rigenerazione urbana si basa su processi di coinvolgimento degli attori lungo la più ampia filiera della **“multilevel governance”**.

nelle decisioni sullo sviluppo futuro in termini di spazio, tematiche e tempi, dall'altro alla definizione di regole e indirizzi che orientino gli interventi di rigenerazione alla massima qualità, soprattutto nella ricerca della bellezza urbana.

Le iniziative di ANCI Lombardia

L'associazione dei Comuni lombardi, in questo quadro dinamico, ha orientato la sua recente attività in due direzioni: da un lato facilitando momenti di confronto e di scambio tra attori pubblici e privati; dall'altro partecipando, con le competenze e i saperi dei Comuni, a progetti e piani a scala regionale e nazionale che incidono direttamente sull'azione di governo del territorio a scala locale.

Nel primo caso abbiamo condiviso con Assimpredil Ance un protocollo d'intesa per il recupero delle aree dismesse, quale occasione strategica per il rilancio della qualità urbana e dell'impresa. Sui contenuti del documento "Strategie e strumenti della rigenerazione urbana per lo sviluppo e il rilancio del Paese" predisposto nel 2015 da Stefano Lorusso (Commissione Politiche Abitative, Urbanistica e Lavori Pubblici - Anci), abbiamo elaborato linee di indirizzo grazie anche ai contributi del Politecnico di Milano, di istituti di ricerca locali e dell'Agenzia del Demanio, sintetizzando in dieci parole chiave l'agenda per la rigenerazione urbana (*vedi box a pagina precedente*).

Per quanto attiene la dimensione relativa alle "azioni di governo del territorio" abbiamo sviluppato una modalità di lavoro orientata a sviluppare contributi tecnico-operativi capaci di assicurare una maggiore efficacia ed efficienza agli strumenti/programmi d'intervento promossi dallo Stato o dalla Regione.

All'interno di questo campo d'azione, con Regione Lombardia condividiamo diversi tavoli di lavoro, uno dei quali è dedicato al tema del consumo di suolo e alla rigenerazione urbana. Partendo da questa specifica esperienza con la Regione Lombardia, ne abbiamo sottolineato gli aspetti di maggior rilievo per sottoporli all'attenzione dell'assemblea di ANCI.

In particolare, nella "Proposta di prevenzione sismica per i centri

storici italiani e la nuova legge urbanistica” elaborata dal Sindaco di Cosenza Mario Occhiuto, abbiamo evidenziato i riferimenti per un ulteriore stato di avanzamento dei lavori, finalizzato a rafforzare, in una proposta condivisa, i contenuti e le proposte per la rigenerazione urbana quale necessario punto di raccordo tra le politiche di livello nazionale e la loro attuazione alla scala degli enti locali.

Nuovi modelli per una nuova città



DIALOGO CON PAOLO COTTINO

Amministratore e Direttore tecnico di KCity

Rigenerazione urbana: un termine il cui utilizzo in questi anni è progressivamente cresciuto. Dietro a questo termine si nascondono aspetti complessi: “Parlare di rigenerazione urbana” ci dice infatti Paolo Cottino, Direttore Tecnico di KCity (studio milanese specializzato in questa materia, che vanta più di dieci anni di esperienza di studi e progetti

sul campo) “significa parlare in termini nuovi della città e degli interventi sul territorio. Vuol dire occuparsi di ricreare il cosiddetto effetto-urbano, laddove è venuto meno o ha cessato di funzionare: si tratta di una sfida molto più complessa rispetto al mero intervento di riqualificazione fisico-strutturale della componente immobiliare”.

Dove manca l'effetto-città, infatti, manca un insieme articolato di fattori: “Non ci si può limitare ad affrontare la città considerando – in maniera separata – la componente fisica (gli edifici) o quella sociale (le persone). E' invece proprio nella relazione tra queste due dimensioni (e dal rapporto con le dinamiche culturali, economiche, ambientali,..) che si forma l'uso della città, che è la dimensione funzionale. Quello che per anni è stato un obiettivo per la pianificazione, lo zoning e, oggi spesso costituisce un problema: zone monofunzionali che mancano di carattere urbano. A questo proposito, oggi è sempre più evidente il valore della mixité funzionale, volendo alludere al contributo che un certo grado di mescolanza di funzioni, attività e servizi diversi può dare per definire l'identità e la qualità di un determinato ambiente. Su queste integrazioni si possono anche costruire oltretutto meccanismi di sostenibilità sociale ed economica delle politiche urbane. Ecco, un elemento fondamentale nel processo di rigenerazione è proprio quello di preoccuparsi che anche questi aspetti siano curati, al di là degli interventi architettonici ed urbanistici”.

Ne deriva una dimensione multidisciplinare della rigenerazione

che presuppone, quindi, un'attenzione ad aspetti che in passato erano stati spesso considerati marginali. "Anche nelle normative più recenti in materia, del resto, si parla di rigenerazione urbana con riferimento a interventi sia materiali che immateriali e all'integrazione tra aspetti differenti. In sostanza, le pratiche di rigenerazione si orientano sempre più verso obiettivi di rivitalizzazione sociale, culturale ed economica dei territori". Si tratta di orizzonti di trasformazione di lungo periodo che non necessariamente devono trovare rappresentazione all'interno di un piano: "parliamo di processi di rigenerazione per alludere a traiettorie di cambiamento che si evolvono nel tempo e possono essere indirizzati e guidati in modo graduale. Si deve adottare a una logica incrementale, adeguando ad essa approcci e strumenti. La preoccupazione principale è quella di innescare queste dinamiche, individuando il contenuto fattibile di progetti pilota che possano risultare di interesse sia per la comunità che per altri attori, catalizzando risorse, intercettando finanziamenti e generando effetti a catena". Queste iniziative dedicate ad innescare il processo devono fare i conti con le risorse disponibili a livello locale, quelle economiche ma anche legate alle capacità degli attori e alle potenzialità degli spazi: obiettivo è di far scattare un meccanismo generativo e ri-generativo di tipo virtuoso".

La rigenerazione si configura dunque come *work-in-progress*. A differenza della pianificazione territoriale tradizionale che ambiva a prevedere tutto fin da subito, la rigenerazione urbana è un tipo di progettualità che accompagna lo sviluppo dei territori, orientandosi a cogliere opportunità che si presentano di volta in volta. "Un processo complesso e articolato che si scontra con alcune difficoltà, innanzitutto all'interno delle Pubbliche Amministrazioni. Dentro i Comuni, infatti, si è abituati a lavorare per procedure e routine: l'approccio della rigenerazione chiede di farsi carico della fatica dell'introduzione di modelli integrati e trasversali ai tradizionali campi di competenze. Per promuovere il coinvolgimento di chi intravede in questi percorsi di innovazione soltanto una componente di rischio, diventa pertanto molto importante volgersi ad identificare meccanismi incentivanti sia per i tecnici all'interno delle Amministrazioni, sia per i privati chiamati ad investire risorse nei processi di rigenerazione".

Partire dalle esigenze dei cittadini



DIALOGO CON LUCIANA GOMEZ
*Assessore Innovazione, Servizi al cittadino
e Design Urbano di Cernusco sul Naviglio*

Nel centro di Cernusco sul Naviglio sorge La Filanda, un ex opificio che risale al XIX secolo, oggetto con l'area circostante di una rigenerazione e riqualificazione. Meglio dire una rifunzionalizzazione. La Filanda è oggi un punto di aggregazione per i cittadini cernuschesi e non solo. Qui, per esempio, nel corso del 2018, è stata ospitata una sessione, il Dim: District of Independent Makers, della Settimana del Design, su impulso dell'Assessore all'innovazione, Luciana Gomez. È solo uno fra i numerosi eventi che si svolgono in questo edificio e nell'area circostante, zona pedonale e disponibile ad accogliere manifestazioni di ogni genere.

“È un esempio di come vengono affrontati gli interventi di rigenerazione nel nostro Comune” ci dice l'assessore Gomez. “La logica è quella bottom-up, partire dal basso, ascoltando le esigenze della popolazione, studiando i flussi, collaborando con le realtà del territorio e le altre istituzioni. La Filanda per esempio è il risultato di una collaborazione con aziende e cooperative, che oggi organizzano eventi negli spazi dell'opificio. Il Comune si è assunto il ruolo di facilitatore, intervenendo per quel che riguarda i servizi, dall'illuminazione alla pavimentazione e così via”.

Con Design week Cernusco e i suoi abitanti si sono ritrovati in un circuito internazionale, grazie alla presenza di realtà che venivano da tutto il mondo. “Una scommessa vinta anche grazie alla curiosità delle associazioni, dei giovani e di tutti coloro che sono arrivati fin qui per presentare idee e proposte. Con ricadute positive per la nostra città e per molti nostri giovani che hanno potuto confrontarsi e raccontare le loro storie: abbiamo scoperto storie di successo di giovani cernuschesi. Inoltre, abbiamo rinsaldato i rapporti con Milano,

sia il Comune che la Città metropolitana”.

Partire dal basso, quindi, perché, prosegue l'assessore Gomez, “la rigenerazione non deve avere solo obiettivi architettonici, corredati dagli aspetti tecnici ricchi di numeri e conti, ma deve considerare ciò che può offrire ai cittadini. E non esiste un modello definito. Ogni luogo della città ha una propria vita e propri fruitori, ma vanno considerati anche gli aspetti correlati. Un parco giochi è indubbio venga frequentato dai bambini: resta da capire chi li accompagna. Spesso sono i nonni che chiedono panchine all'ombra, poste una di fronte all'altra per poter chiacchierare. Come si arriva a questa soluzione? Ascoltando le persone, frequentando i luoghi attuali di aggregazione”.

Fare città, fare bellezza: l'esempio di Mantova

Foto di Cristiano Giglioli



DIALOGO CON LORENZA BARONCELLI
Triennale di Milano

Lorenza Baroncelli è oggi uno dei componenti del comitato scientifico de La Triennale di Milano, con delega al coordinamento artistico e alla guida dell'area che si occupa di architettura, rigenerazione urbana e città. Prima di essere chiamata da Stefano Boeri, presidente di questa prestigiosa istituzione, è stata per tre anni assessore alla rigenerazione urbana del Comune di Mantova. "Mantova" ci dice l'architetto Baroncelli "è stata la prima città ad avere un assessorato dedicato specificatamente al tema". Il perché di questa scelta è presto detto: "L'amministrazione comunale", prosegue Baroncelli, "e nello specifico il Sindaco Palazzi, volevano separare l'urbanistica dalla rigenerazione. A Mantova c'è una realtà complessa legata alla periferia dove coesistono opere incompiute e urbanizzazione non completate. L'assessorato all'urbanistica ha dovuto da subito affrontare le questioni legali e di negoziazione connesse a questa situazione formatasi nel tempo, per esempio mancato incasso di oneri di urbanizzazioni, fidejussioni da escutere e così via. Ciò impediva un'attività di progettazione che mettesse le basi per il futuro della città. Da qui la necessità di costituire un assessorato che fosse svincolato dai lacci e laccioli di ordine giuridico-amministrativo. Non solo, ma il recupero di un edificio vuoto e abbandonato, per esempio, doveva e deve fondarsi sia su aspetti architettonici, ma anche su quelli culturali, di promozione di marketing, di servizi alla cittadinanza affinché fosse e sia un progetto di rilancio culturale ed economico della città. Da qui il nuovo assessorato".

E che il tema della rigenerazione urbana sia un tema predominante lo dimostra anche il fatto che Lorenza Baroncelli guida in Triennale l'area dove questo termine è stato introdotto in sostituzione di quello di urbanistica, pur mantenendone le connessioni.

Un nuovo concetto che è in buona parte il risultato di “un’evoluzione storica della città. Nel dopoguerra e per un po’ di anni l’obiettivo primario era la ricostruzione. A partire dagli anni ’80 ci si è occupati dei quartieri periferici, basandosi sulla logica dei numeri, ovvero degli standard urbanistici con cui stabilire pari condizioni di vita: un certo numero di metri quadri di verde, di servizi, di abitazione per persona. Si cercava la dimensione perfetta dell’abitare. Oggi l’evoluzione della città va di pari passo con l’evoluzione della nostra vita che si è fatta più complessa. Non ha più rilevanza la dimensione spaziale, ma la qualità della vita. A questo ha contribuito fortemente la rivoluzione digitale che ha cambiato i parametri di riferimento. Oggi fare città significa fare bellezza, offrire qualità della vita”.

Lungo questa direttrice si sono mossi gli interventi di rigenerazione urbana di Mantova. “Si tratta di tre progetti, uno legato a due quartieri periferici di Mantova, Ponte Rosso e Lunetta, e due al ricco patrimonio artistico e monumentale della città.”

Ponte Rosso sconta un’urbanizzazione incompleta ai margini della città, come ci racconta l’architetto Baroncelli. Doveva essere un quartiere giardino, caratterizzato da case basse a due piani con la presenza di due centri commerciali. Come in altri casi, la crisi economica ne ha bloccato la costruzione. “Quando fu progettato si immaginava la crescita di Mantova con un raddoppio della popolazione. In realtà la crisi economica ha spinto molti ad andare ad abitare in altri Comuni della cintura metropolitana. Così il quartiere è rimasto incompiuto e i due centri commerciali sono soltanto scheletri vuoti. Qui vivono poche famiglie che hanno acquistato le abitazioni, mentre le restanti costruzioni sono rimaste abbandonate e oggetto di occupazioni abusive. Il progetto di rigenerazione è dunque partito con un’attività che, in sinergia con la proprietà dell’area, il curatore fallimentare, le forze dell’ordine e Aler, riportasse alla legalità il quartiere”.

È stato fatto un censimento delle persone presenti allo scopo di avviare processi di integrazione e non di sfratto. È stata escussa la fidejussione e sono state acquisite dal Comune alcune aree. “Per i parcheggi dei centri commerciali era stato destinato 1 milione di euro. Modificando il piano regolatore abbiamo destinato quei soldi a eliminare l’asfalto dei parcheggi e a costruire un’area verde e realizzare

una nuova illuminazione che ripristinassero condizioni di sicurezza e portassero bellezza e dignità per coloro che vi abitano”.

Lunetta è invece un quartiere di edilizia residenziale pubblica risalente agli anni '70, uno dei tanti quartieri che segnano molte periferie con grandi edifici grigi e un po' anonimi e dove la vita non è semplice. “L’obiettivo che ci siamo posti è stato di ridare colore al quartiere, partendo dagli edifici del Polo Universitario di Brescia. Per farlo abbiamo interpellato Edi Rama, attuale Primo ministro dell’Albania e in precedenza Sindaco di Tirana. Fra i primi atti da Sindaco, Rama portò il colore nella città, riverniciando le facciate degli edifici. Si trattava di un atto simbolico che voleva rimarcare il passaggio da un passato grigio, grigio come gli edifici, a un futuro a colori, di rinascita e crescita. Con il Primo ministro abbiamo così messo mano al Polo Universitario che rischiava di non ricever i finanziamenti dalla sede centrale, dall’Università di Brescia. Sono stati chiamati artisti e writer che hanno ridato colore al polo e successivamente agli edifici”.

Gli altri interventi riguardano il patrimonio storico di Mantova. “Un intervento cui sono molto legata è quello sulle Pescherie di Giulio Romano. Edificate nel 1536 a cavallo del Rio, le Pescherie erano state messe in vendita per circa 200mila euro. Per fortuna nessuno si è fatto avanti. Purtroppo però erano scomparse dall’attenzione dei cittadini e la zona si era trasformata in un luogo caratterizzato da microcriminalità”.

Come riportarla al centro dell’attenzione? “Le scarse risorse economiche impedivano al Comune interventi sostanziali. Tuttavia, con una minima spesa abbiamo realizzato, anche grazie all’aiuto dei privati, un impianto che illuminasse la sera il porticato e il complesso. Un primo passo per ridare sicurezza. Poi abbiamo messo a disposizione di cittadini e turisti una barca per navigare sul Rio. Dovevamo restare aperti un mese e invece è durato un anno.” L’intervento ha attirato l’attenzione di attori economici anche grazie all’opera dell’Associazione Amici delle Pescherie di Giulio Romano. L’altro intervento relativo al patrimonio artistico di Mantova si fonda sull’utilizzo di tecnologie (*vedi box a pagina successiva*).

Il percorso che ha portato a questi interventi non è stato sempli-

ce. “Le amministrazioni” conclude l’architetto Baroncelli, “sono più lente rispetto ai cambiamenti che avvengono nelle città. Il digitale ha accelerato queste trasformazioni, che vanno lette e formalizzate in interventi. Appare evidente che queste due azioni seguano le trasformazioni avvenute. Non è possibile quindi andare di pari passo. Poi ci sono le indubbie difficoltà economiche, ma in questo caso le buone idee, intelligenti e vincenti, sono la chiave di volta per trovare le risorse e se vedono il coinvolgimento e il consenso dei cittadini gli aspetti formali si risolvono”.

Un'app per conoscere la città

Attraverso un'app di Google il patrimonio pubblico di Mantova è stato digitalizzato. “Siamo stati i primi a presentarci su questa app, Arts & Culture, come città. Questo ci ha permesso di far entrare le persone, sebbene virtualmente, nei molti palazzi storici di Mantova, anche se ancora in cantiere, come per esempio Palazzo Podestà. L’iniziativa è stata premiata come miglior progetto dell’anno e presentata alla convention internazionale di Google, dando alla nostra città una visibilità mondiale. Il secondo passo sarà la digitalizzazione del patrimonio artistico privato”.

3

Esperienze dei Comuni

I Comuni che hanno partecipato al Laboratorio
raccontano progetti realizzati e da realizzare
per costruire una nuova città

a cura di Sergio Madonini e Stefano Manini

Comune di Besana in Brianza

5 COMUNI PER RIGENERARE E VALORIZZARE I TERRITORI



Gianluca Della Mea

Direttore Area Gestione
del Territorio, Ufficio di Piano

Parlare di rigenerazione urbana a Besana in Brianza è riduttivo. Il progetto Collibri, Colline Brianzole, vede infatti la partecipazione del Comune di Besana unitamente ai Comuni di Triuggio, Casatenovo, Missaglia e Monticello Brianza, a fronte di una lettera d'intenti sottoscritta dalle 5 amministrazioni nel 2016, cui ha fatto seguito anche la "Convenzione per la realizzazione del progetto di sviluppo della cooperazione intercomunale tra i Comuni", sottoscritta da tutti i Comuni ed ANCI Lombardia.

La rigenerazione urbana, come si legge nella relazione che accompagna il progetto, diviene, dunque, "obiettivo di un modello olistico di governance allargato all'intero sistema territoriale e informato da tutti i suoi elementi costitutivi". In altri termini, i Comuni mirano a una valorizzazione attiva e rigenerazione dei territori attraverso un nuovo approccio di condivisione e promozione strategica di livello intercomunale capace di unire in modo sinergico le potenzialità dei singoli comuni facendo crescere la scala territoriale e la capacità di azione.

Stiamo parlando di un territorio che si estende per circa 52 km² fra le province di Monza e Brianza e Lecco e che si caratterizza per la concentrazione e stratificazione di notevoli valori storici, paesaggistici e ambientali. Solo soffermandosi su questi due ultimi aspetti si può ben comprendere la valenza di un intervento di rigenerazione territoriale. Dal punto di vista delle dotazioni ambientali ed ecologiche, infatti, il territorio dei 5 Comuni risulta letteralmente circondato da un sistema di aree protette di rilevanza regionale e di grande valore paesaggistico. Procedendo in senso orario da est troviamo: il Parco Regionale e Parco naturale di Montevicchia e della Valle del Curone (che interessa il territorio comunale di Missaglia) con il SIC Valle S. Croce e Valle del Curone, i PLIS Parco dei Colli Briantei e

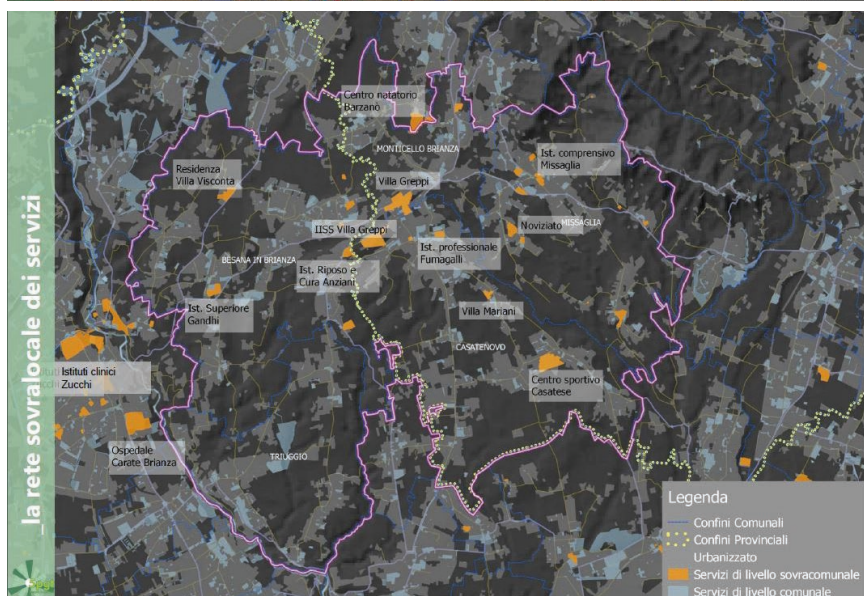
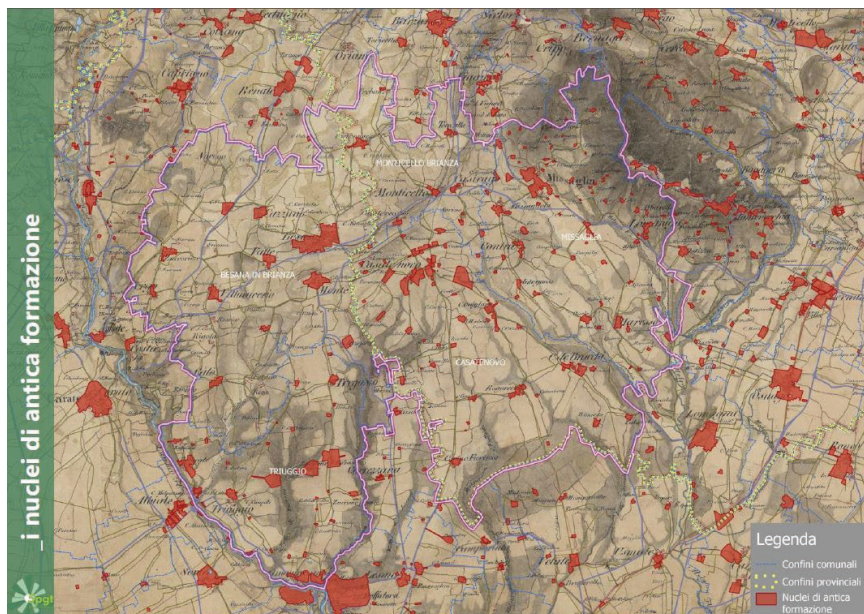
Progetto COLLIBRI

Ente	Comuni di Besana Brianza (MB), Casatenovo (LC), Missaglia(LC), Monticello (LC), Triuggio (MB)
Area	Colline Brianzole-COLLIBRI - Superficie territoriale: 52 Km ^q Abitanti: 50.000 - Strumento Urbanistico: DOCUMENTO STRATEGICO Piano di Governo del Territorio Coordinato
Partner e ruoli	Comuni proponenti Province di Lecco e di Monza Brianza Regione Lombardia - Direzione Territorio ANCI Lombardia <i>Inoltre ci si attende un più vasto ed efficace coinvolgimento delle parti sociali, economiche e degli attori locali, e non, al fine di orientare ogni risorsa sulle azioni strategiche individuate.</i>
Governance	Il Documento Strategico individua la "Conferenza permanente dei Sindaci" come utile strumento di governance in grado di monitorare un unico programma per lo sviluppo della cooperazione intercomunale.
Finanziamento	Il modello e gli obiettivi del progetto sono orientati alla ricerca di fondi e finanziamenti sovralocale.

Parco del Molgora (che lambiscono il confine comunale di Casatenovo), il Parco Regionale e Parco naturale della Valle del Lambro (nei Comuni di Besana in Brianza, Casatenovo e Triuggio) con i SIC Valle del Rio Pegorino e Valle del Rio Cantalupo, il PLIS Parco Agricolo La Valletta nel Comune di Monticello Brianza.

La vocazione multipolare del territorio dei 5 Comuni, sottolinea la relazione al progetto, è ulteriormente confermata dalla distribuzione dei principali servizi e attrezzature di uso pubblico che assumono una rilevanza sovracomunale. In questo senso, la volontà di avviare un percorso comune verso una progressiva interazione in rete fra i 5 Comuni appare ancora più fondata, soprattutto se indirizzata in un'ottica di co-pianificazione, co-gestione e implementazione condivisa della rete dei servizi e delle attrezzature di rilievo sovralocale.

Mappe del territorio



Da qui la lettera d'intenti volta ad attivare una cooperazione intercomunale per garantire alti livelli di performance su specifiche aree di convergenza strategica e operativa e per il mantenimento e la maturazione evoluta di un quadro di relazioni istituzionali che fungono da piattaforma per ulteriori e ambiziose sfide di ricerca di soluzioni cooperative e condivise tra Comuni.

Tra i progetti di sviluppo della cooperazione intercomunale vi era anche la volontà di delineare in modo coordinato e sinergico modelli operativi in tema di realizzazione dei PGT comunali. In particolare si segnalano fra le attività:

- la definizione del piano generale delle attività di elaborazione dei PGT in forma cooperativa;
- la costituzione di relazioni interistituzionali, in particolare con la Regione Lombardia;
- la definizione di un “Documento Strategico di Area comune” che individui temi condivisi, obiettivi e azioni comuni.

Il Documento Strategico è stato approvato dai 5 Comuni nel gennaio 2017 e da allora sono proseguite le attività di coordinamento della pianificazione comunale in logica federativa. Nel documento si trovano gli 8 punti cardinali delle Strategie Unitarie:

- ambito di pianificazione come perimetro di perimetri - urban plan sharing;
- paesaggio culturale e bosco orizzontale;
- consumo di suolo e fragilità degli aggregati urbani;
- mobilità e trasporti;
- tutela e valorizzazione del sistema delle acque;
- connettere e condividere la città pubblica dei servizi;
- una politica unitaria per l'ambiente;
- la sostenibilità economica e ricerca dei finanziamenti.

 *Per approfondire si rimanda alla pagina web del progetto.¹*

¹ www.comune.besanainbrianza.mb.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=17695&idCat=17774&ID=26817&TipoElemento=pagina

Comune di Bolgare

OBIETTIVO QUALITÀ DELLA VITA



Luca Serughetti
Sindaco

Come spesso accade per città e borghi del nostro Paese, anche Bolgare, Comune di seimila abitanti in provincia di Bergamo, vanta un passato storico di tutto rispetto. I primi insediamenti risalgono all'epoca romana e nel medioevo il piccolo Comune fu teatro di contese tra guelfi e ghibellini. Di fazione guelfa, Bolgare fu raso al suolo ben due volte fra il XIII e il XIV secolo, ma, spirito bergamasco, risorse. Di quell'epoca resta a testimonianza una torre guelfa.

Nel XX secolo si affacciarono attività economiche, soprattutto a partire dagli anni '60 nella produzione di smalti e vernici, che diedero nuovo slancio al borgo agricolo, ma che oggi, stante la perenne crisi economica, non sono quasi più attive. Restano due aree praticamente dismesse, una proprio di fronte al polo scolastico, che l'amministrazione comunale e i privati proprietari di una delle aree si stanno impegnando a recuperare.

Gli obiettivi degli interventi di rigenerazione, illustrati dal Sindaco di Bolgare, Luca Serughetti, si sono focalizzati sul recupero della qualità della vita. In tal senso va anche la decisione di non realizzare nell'area dismessa più grande un centro commerciale, ma di favorire lo sviluppo di negozi di vicinato, che di recente, ci dice il Sindaco Serughetti, "si è tradotto in un incentivo per l'apertura di nuove attività commerciali, 'il negozio che non c'è', messo a disposizione dall'amministrazione comunale grazie a un fondo di circa 20mila euro".

I contributi sono previsti soprattutto per l'area più centrale di circa 18mila mq, che si trova davanti al polo scolastico. Qui si è realizzata la Piazza della Vita e già sono operativi negozi di vicinato e servizi quali la farmacia, gli ambulatori medici e così via. Sono stati eliminati posti auto a favore di zone pedonali e ciclabili ed è stato emanato un regolamento ad hoc per la tutela del commercio

Progetto ICRO DIDONÈ

Ente	Comune di Bolgare / Sindaco Luca Serughetti /C 335 1040400
Area	PA convenzionato "Icro Didonè" per circa 18.000 mq
Proprietà	Privata
Partner e ruoli	Arpa Lombardia, Provincia di Bg e Ats per procedure di bonifica ambientale
Governance	La gestione è gravata interamente sull'amministrazione e i vari privati che si sono alternati nella proprietà. L'amministrazione ha messo in atto una serie di azioni coordinate per massimizzare l'intervento come: <ul style="list-style-type: none"> • Riqualificazione centro storico (con eliminazione posti auto per nuove aree pedonali e ciclabili) • contributi al commercio di vicinato • regolamento ad hoc tutela del commercio in centro storico • incentivo per riqualificazione facciate e immobili in centro storico • rassegne culturali estive e invernali in piazza - eliminazione mezzi pesanti dal centro abitato.
Finanziamento	Fondi privati dei proprietari delle aree edificabili. L'amministrazione è intervenuta per circa 100.000 euro per migliorare il livello di finiture previsto per la nuova piazza (disegno architettonico, spessore pavimentazioni, arredo urbano, illuminazione pubblica). Alcuni privati si sono resi disponibili a finanziare le fontane, le sculture e l'albero della vita centrale per circa 100.000 euro.

in centro storico. La crisi ha rallentato l'edificazione di una porzione residenziale (circa 5000 mq) che la proprietà ha deciso ora di completare. La piazza oggi ospita più di 50 eventi l'anno sia estivi che invernali.

Nell'area più grande, circa 25mila mq, "l'amministrazione" ci dice il Sindaco "è intenzionata a incentivare l'avvio della rigenerazione

Progetto ICAB

Ente Comune di Bolgare / Sindaco Luca Serughetti / C 335 1040400

Area Piano Attuativo "Icab" per circa 25.000 mq

Proprietà Privata

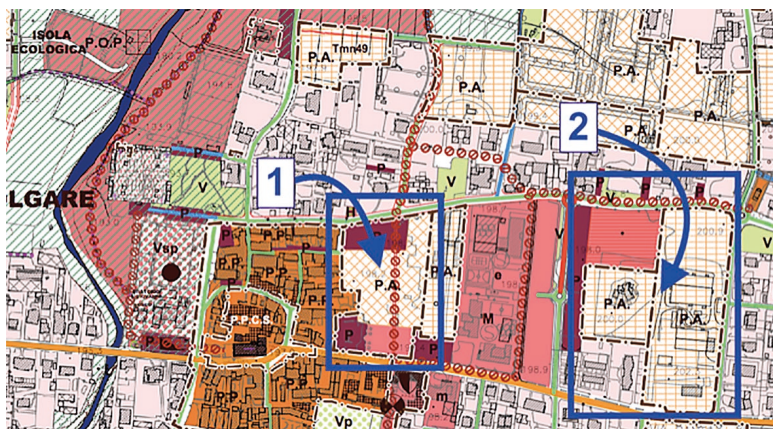
Partner e ruoli nessuno

Governance La gestione prevede l'interazione della proprietà e del Comune. L'amministrazione è intenzionata a incentivare l'avvio della rigenerazione urbana per:

- Urbanizzare un'area centrale e strategica, in parte abbandonata
- Realizzare residenze e soluzioni di housing sociale
- Completare i servizi annessi al polo scolastico
- Evitare consumo di suolo fuori dal centro abitato.

Finanziamento Fondi privati dei proprietari delle aree edificabili. L'amministrazione è disponibile a rilevare parte dell'area con destinazione a servizi pubblici.

1. Piazza della Vita 2. Area ICAB



urbana per urbanizzare un'area centrale e strategica, in parte abbandonata, realizzare residenze e soluzioni di housing sociale e completare i servizi annessi al polo scolastico. Il tutto cercando di evitare il consumo di suolo”.

Il 2018 vedrà la realizzazione di altre opere pubbliche, come risulta dal bilancio approvato nel marzo scorso. “Con il bilancio 2017

Piazza della Vita: prima e dopo l'intervento



Piazza della Vita



avevamo approvato il primo lotto per il polo scolastico e sta per partire il cantiere. Con il bilancio 2018 abbiamo approvato 237mila euro per il secondo lotto di ampliamento della scuola primaria. Altri investimenti sono previsti, inoltre, per la sistemazione di via Italia e altre piccole opere di viabilità ciclopedonale”. All’interno del polo scolastico è poi prevista la realizzazione del centro civico didattico, per cui è stato ottenuto dal Comune un finanziamento regionale del valore di 1 milione e 400mila euro a fondo perduto.

I risultati di questo processo di rigenerazione già si vedono. Sono molte le giovani coppie che hanno deciso di restare a vivere a Bolgare e altre che vengono a vivere nel Comune. Un segno di vitalità e crescita.

Piazza della Vita



Comune di Brescia

PROGETTO "OLTRE LA STRADA"



Nadia Busato
Coordinatrice Brescia Smart City

Il progetto del Comune di Brescia “Oltre la strada” ha un punto di partenza: la variante generale del Piano di Governo del Territorio (PGT) avviata dall’amministrazione comunale nel 2013. Obiettivo di quella variante era mettere al centro delle politiche urbanistiche la difesa del suolo libero e la riqualificazione del costruito.

Con un’altra variante generale del PGT 2016, sono state individuate alcune aree caratterizzate da degrado urbano e sociale. Di particolare rilevanza è l’area di Via Milano e dei tre quartieri che su questa affacciano.

Proprio sulla Via Milano insiste un progetto significativo di riorganizzazione della viabilità, di incremento dei servizi alla persona, di recupero delle ex aree produttive, di realizzazione di un grande parco urbano.

A fronte delle potenzialità del progetto, l’area presenta indubbe criticità quali la presenza di grandi complessi industriali non più attivi, che si estendono per un’area pari a complessivi 200.000 mq e la necessità di bonifica del sottosuolo dove sono presenti sostanze altamente inquinanti.

La relazione che accompagna i progetti di fattibilità che ridisegnano l’area di via Milano pone in evidenza la necessità di trasformare la zona da mera arteria di traffico a quartiere, soprattutto in risposta e sostegno alle numerose iniziative “dal basso” che in quest’area operano virtuosamente da tempo e che per crescere, consolidarsi e creare maggiori benefici necessitano di un approccio integrato e un programma di interventi validato e sostenuto dall’Amministrazione.

Per rigenerare l’area urbana, che una volta era individuata dalla città come Porta Milano, in un quartiere rinnovato, vitale, attrattivo l’amministrazione ha puntato su un progetto modulare, realizzabile nell’arco di cinque anni e costruito su tre livelli di intervento: infra-

strutturale e urbanistico (che include gli interventi sulla mobilità), socio-culturale (con un'attenzione a nuove formule di abitazione e di formule che uniscano l'housing agli spazi di lavoro per imprese giovani, creative e laboratori di artigianato), e un coordinamento continuo che sia prima di tutto un ascolto attivo del Comune sulle esigenze dei cittadini e delle realtà interessate a investire in quest'area. Sono cinque gli assessorati coinvolti: Urbanistica e pianificazione per lo sviluppo sostenibile, Mobilità, Cultura e Innovazione, Servizi sociali, Politiche per la Casa e Partecipazione. Questi si sono riuniti attorno a un tavolo di co-progettazione che ha visto coinvolti ben diciannove soggetti tra enti terzi, privati e realtà no profit.

Nasce così il progetto "Oltre la strada - Interventi per il sostegno della resilienza di via Milano e la valorizzazione del benessere, della qualità di vita, della mobilità sostenibile, dell'integrazione, della vita partecipata nel quartiere e la tutela proattiva delle nuove e consolidate fragilità".

Il progetto fissa obiettivi concreti e ambiziosi, per esempio:

- la riduzione del 40% di traffico veicolare su via Milano;
- il potenziamento del trasporto pubblico e un progetto di mobilità dolce di quartiere (per pedoni e biciclette);
- il potenziamento del servizio su rotaia e la sistemazione della stazione San Giovanni (che diventerà per l'appunto Stazione di Porta Milano);
- un nuovo spazio per il teatro e la creatività da 0 a 14 anni;
- nuovi punti di aggregazione per i giovanissimi e per le famiglie;
- 150 nuovi alloggi a canone moderato, tra cui formule per nuove famiglie, per creativi e professionisti;
- un'infrastruttura che porti l'ultrabanda in fibra, il wi-fi e una rete di servizi digitali evoluti;
- tre nuove piazze e nuovi spazi verdi attrezzati per il tempo libero e lo sport.

A fianco del Comune si sono schierati realtà importanti che scommettono su Porta Milano: da Regione Lombardia e Ferrovie

Nord Milano ad A2A smart city, il CTB e l'immobiliare Basileus. Poi ci sono le realtà consolidate, come Congrega della Carità Apostolica e Istituto Razzetti, la Cooperativa La rete, ISB Onlus, Arciragazzi e l'associazione Obiettivo Sorriso, che con questo progetto si aprono

Via Milano 140



Borgo San Giovanni - Nuova stazione metropolitana



ancora di più sul quartiere, ampliano le loro attività, si mettono in rete con gli altri e programmano già adesso nuovi possibili scenari e sviluppi per progetti e servizi efficaci, che tengano conto delle persone più fragili. Non mancano i partner internazionali, come il collettivo di street artist Asociación Jupiterfab con sede in Barcellona (fondata dall'italiano Fabrizio Bianchini) e Reves, il network internazionale di città di cui Brescia è partner e che applicherà un metodo di analisi dei risultati di progetto in termini di benessere.

A unire le forze di tutti e guidare la progettazione, una parola chiave: ricucitura, intesa sia come l'atto e il modo in cui si ricuce, sia come metafora del risanamento di una situazione, il superamento del dissidio fra persone ma anche il riaccostamento e il riavvicinamento di gruppi umani all'interno di un organismo unitario. "Ricucire" Porta Milano è inteso dal partenariato di progetto come un processo a lungo termine e ampia visione, di cui con il progetto "Oltre la strada" si avviano azioni chiave e si innesta una modalità di collaborazione in rete tra soggetti pubblici e privati.

Case del Sole



Comune di Buccinasco

INTERVENTI PUNTUALI PER UNA NUOVA CITTÀ



Emilio Guastamacchia
Assessore all'Urbanistica

Pur avendo una storia antica (Buccinasco è citato in un documento del 1290) il territorio di questo Comune di 27mila abitanti a sud-ovest di Milano è, come ci dice l'assessore all'urbanistica, Emilio Guastamacchia, "un territorio giovane, sviluppatosi negli anni '70 del secolo scorso". In quegli anni, aggiunge l'assessore, "si affermarono numerose e importanti attività produttive che la crisi economica di questo millennio ha notevolmente ridotto con conseguente dismissione di aree industriali. Ecco perché per Buccinasco la rigenerazione urbana significa un ridisegno per pezzi della città". Operazione non semplice: "i siti produttivi sono fra loro separati, ma devono essere inseriti e riportati in un disegno urbanistico complessivo. Da tener presente, inoltre, che la nostra città non ha un centro cittadino, né storico né fruibile. Questo è un altro percorso da intraprendere con la rigenerazione, ovvero la costruzione di una centralità di Buccinasco".

Fra gli interventi, il Comune "sta ragionando sulla trasformazione di un sito produttivo che, tuttavia, causa la presenza di amianto, richiede una bonifica. Qui vorremmo inserire un'opera pubblica, la caserma dei carabinieri. Per fare ciò, stiamo collaborando con la proprietà privata dell'area e con il Ministero della Difesa".

Si tratta di un'area industriale non più attiva da oltre 15 anni, localizzata in zona semicentrale. Negli ultimi anni è stata luogo di frequenti occupazioni abusive e di attività illecite. L'area, per la sua collocazione, si pone come nuova centralità del quartiere residenziale di Romano Banco, quartiere con caratteristiche insediative di livello medio-medio/alto, di recente formazione e alto valore socio-ambientale. Qui si intende realizzare la nuova caserma dei carabinieri

Progetto EX-CABEL

Ente	Comune di Buccinasco / Emilio Guastamacchia / Assessore urbanistica
Area	EX-CABEL Superficie territoriale totale = 15.000 mq. Ambito di trasformazione - Programma Integrato di Intervento in variante al Pgt vigente
Proprietà	Privata e in quota minoritaria pubblica
Partner e ruoli	Proprietari dell'area, Comune di Buccinasco, Ministero della Difesa (limitatamente per gli aspetti di validazione del progetto della nuova sede dei carabinieri)
Governance	La governance del progetto è dell'Amministrazione comunale di Buccinasco che sta mantenendo i contatti con la proprietà dell'area e il Ministero della Difesa per gli aspetti progettuali e di organizzazione della nuova caserma dei carabinieri
Finanziamento	Nessun finanziamento pubblico, seppur il Comune di Buccinasco parteciperà con la messa a disposizione di un'area limitrofa necessaria al progetto complessivo

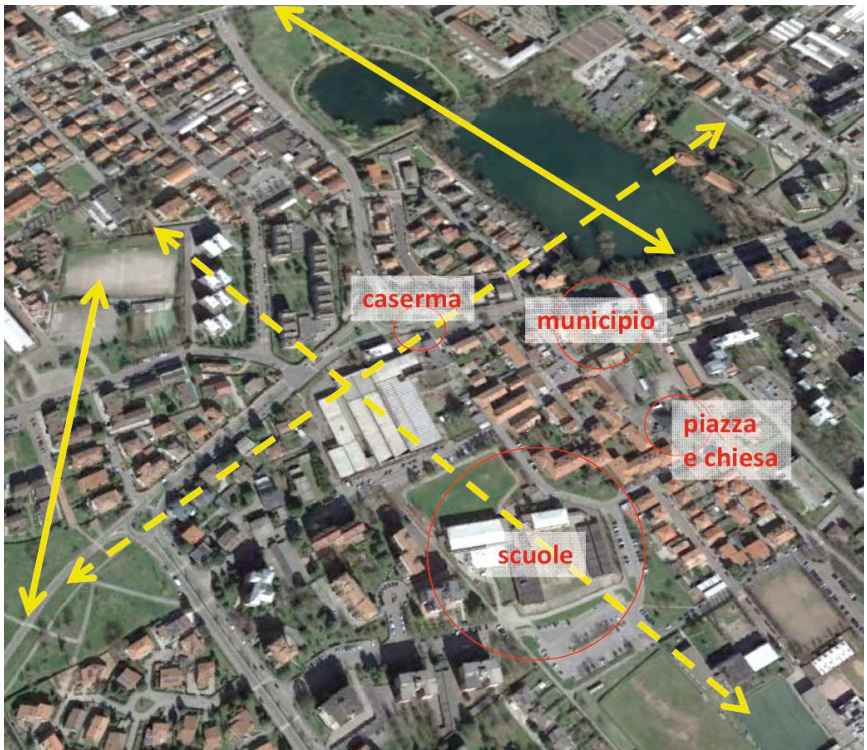
in sostituzione di una struttura provvisoria oggi presente nell'area.

Si va verso una nuova Buccinasco, come ci conferma l'assessore Guastamacchia, che ribadisce: "I processi di rigenerazione urbana devono stare all'interno di un disegno complessivo. A mio avviso si devono attuare piccole sostituzioni, piccoli interventi edilizi, a differenza di quanto è successo in passato. Le nuove città possono nascere da una somma di tanti tasselli, con il coinvolgimento anche dei privati. Spetta al decisore pubblico prestare attenzione alle ricadute sulla comunità".

Planimetria generale progetto nuovo insediamento



Area EX-CABEL



Comune di Casatenovo

ACCORDO DI PROGRAMMA CASATENOVO



Marta Comi

vicesindaco-consigliere
Assessore all'urbanistica e
programmazione assetto
del territorio

L'accordo di Programma relativo al Centro di Casatenovo riguarda l'area occupata da due storiche fabbriche del paese, Vismara e Vister.

La Vismara salumi nasce dallo sviluppo di una piccola bottega aperta alla fine dell'800 dal capostipite della famiglia nel cuore del paese e cresciuta negli anni divenendo una vera azienda in grado anche di aprire una nuova attività, la Vister (Vismara terapeutici) con sede sempre a Casatenovo.

Casatenovo si amplia e cresce per quasi un secolo in stretto raccordo con lo sviluppo dell'azienda, la famiglia Vismara infatti realizza due quartieri residenziali per dare alloggio agli operai e agli impiegati dell'azienda, un

asilo per i bambini, una chiesa, sostiene la banda del paese, svolge un ruolo centrale e importante per lo sviluppo di Casatenovo. L'insediamento industriale dall'altra parte, occupa proprio il centro del paese, l'area di fronte alla Chiesa Parrocchiale, a cavallo del viale centrale, in un'area di pregio storico architettonico anche per la vicinanza ad un nucleo storico. Dopo la chiusura della Vister nel 1985, la Vismara spa viene ceduta al Gruppo Buttoni nel 1987, il quale la rivende l'anno dopo al Gruppo Nestlé, che opera una trasformazione organizzativa e di razionalizzazione anche del personale. La Nestlé è la prima a proporre una ristrutturazione urbanistica del comparto, prospettando la demolizione di tutti gli impianti della ex Vister e la costruzione di una consistente volumetria residenziale, progetto che non viene autorizzato dal Consiglio Comunale.

Nel 2000 l'azienda viene acquistata dal Gruppo Ferrarini, che propone un trasferimento della fabbrica per permettere una razionalizzazione dei processi produttivi, resa ormai improrogabile vista la situazione degli stabilimenti. Il Consiglio Comunale adotta le Linee Guida per la redazione della variante generale, definendo anche lo scenario del processo di trasferimento presso la località Cascina Sant'Anna nella frazione di Campofioreno, pre-

Area Vismara e Vister



vedendo la destinazione di un'area di circa 50.000 m², ma il percorso di approvazione della variante mette in difficoltà la Giunta Comunale e il Consiglio viene sciolto.

Il commissario prefettizio subentrato al Sindaco procede nel percorso avviato e opera affinché Regione Lombardia predisponga con il Comune di Casatenovo e la Provincia di Lecco un Accordo di Programma per superare l'impasse degli strumenti urbanistici e dare l'avvio alla ristrutturazione dell'Azienda.

Nel maggio del 2004 Regione Lombardia promuove l'Accordo di Programma con le seguenti finalità:

- la rilocalizzazione della società Vismara s.p.a., con la salvaguardia di livelli occupazionali e l'adeguamento dello stabilimento in termini di sicurezza.
- la riqualificazione urbanistica del comparto ubicato nel centro abitato, prevedendo l'insediamento di funzioni residenziali, commerciali, l'inserimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico al servizio dell'intera cittadinanza.

La nuova Amministrazione Comunale che si insedia nel giugno del 2004

decide di procedere con l'approvazione della Variante Generale (approvata nel 2005) e proseguire con il percorso dell'Accordo di Programma. Nel periodo successivo si lavora alla definizione, non semplice, degli elementi urbanistici dell'accordo di programma che viene firmato nel dicembre 2007.

A seguito dell'approvazione definitiva dell'Accordo (e della sua variante del 2011) il nuovo complesso produttivo è stato completato consentendo il trasferimento degli impianti, dando così attuazione alla prima parte dell'Accordo riguardante il Comparto di Rilocalizzazione.

Per il Comparto di Riqualificazione venne assegnato l'incarico all'Arch. Cino Zucchi per la redazione di un masterplan dell'intero Comparto e, a seguito della condivisione del progetto da parte degli Operatori e della Pubblica Amministrazione, venne chiesto agli Operatori di presentare la proposta di Programma Integrato di Intervento.

Nonostante i tentativi promossi dall'Amministrazione Comunale di Casatenovo di coordinare gli Operatori al fine di addivenire ad una proposta di Programma pienamente condivisa, entro il termine di scadenza dell'Accordo non veniva presentato alcun progetto. Durante la fase di studio, venivano, comunque, approntati degli studi sulla viabilità, sull'approvvigionamento idrico e sul sistema fognario, coerenti con il masterplan condiviso.

Di fatto, nonostante le continue richieste da parte dell'Amministrazione Comunale di dare cognizione dello stato di attuazione del progetto, le parti, non riuscendo a raggiungere un accordo sul contenuto, non provvedevano a produrre una proposta adeguata.

Per cercare di sbloccare l'impasse, si propose di riformulare le linee guida dell'accordo di programma in modo da permettere alle proprietà di procedere il più possibile per comparti autonomi.

Le nuove recenti linee guida (2016) prevedono la suddivisione in diversi comparti (coincidenti con i perimetri delle proprietà fondiari) dell'ambito individuato dalla variante urbanistica prodotta dall'Accordo di Programma, conservando l'impianto urbanistico derivante dagli studi promossi dall'Amministrazione comunale.

Le Linee Guida prevedono, inoltre, alcuni criteri di compensazione/pequazione nonché le tempistiche per la presentazione dei piani e per attivare le procedure e le operazioni di bonifica e di demolizione degli immobili. Alle stesse è allegato un "cronoprogramma" di tutte le azioni/operazioni necessarie per l'attuazione dei Programmi Integrati di Intervento.

Nel dicembre del 2016 vengono finalmente depositati dalle proprietà i tre Piani Integrati di Intervento per il centro del paese. L'iter di verifica della documentazione, le richieste di integrazione, il confronto serrato con le proprietà per la migliore definizione dei progetti, nonché l'acquisizione del parere paesaggistico generale portano ad una prima adozione dei due PII di Devero Spa e Immobiliare Casatenovo nell'ottobre del 2017 e ad una nuova adozione di tutti e tre i PII, con quello di Vismara spa nel settembre del 2018.

È in corso la fase di pubblicazione e raccolta osservazioni in attesa che Regione Lombardia si pronunci sulla richiesta di esclusione della V.I.A., atto propedeutico all'approvazione dei PII. L'auspicio dell'Amministrazione Comunale è di poter chiudere entro la fine del 2018 l'iter al termine del quale verranno depositate le fidejussioni a garanzia della realizzazione delle opere pubbliche in progetto.

Secondo i progetti condivisi e adottati, nel solco delle linee guida dell'Accordo di programma, il nuovo Centro di Casatenovo sarà destinazione residenziale (70%circa) e commerciale (30% circa), l'intervento oggetto dei PII riguarda un'area di circa 100.000 mq in un Comune con una superficie complessiva di circa 12 km quadrati, dunque una superficie rilevante, con una previsione di insediamento volumetrico complessiva che, seppur inferiore rispetto all'insediamento industriale esistente, supera i 160.000 mc.

L'impianto economico prevede realizzazioni di opere e cessioni o asservimenti di aree al Comune in misura ben superiore a quanto prevedono le norme urbanistiche, perché l'Amministrazione ha ritenuto necessario che il progetto di riqualificazione fosse il più possibile completo e funzionale ad una nuova vivibilità del centro paese.

Le opere di urbanizzazione a scemputo degli oneri sia primari che secondari, lo standard qualitativo e parte del costo di costruzione a carico delle proprietà andranno infatti a finanziare realizzazioni all'interno del comparto del centro . Dalla nuova piazza, alla riqualificazione dello storico viale davanti alla Chiesa parrocchiale, al grande parco urbano, alla nuova area mercato, alla riqualificazione delle caldaie storiche e della ciminiera che resteranno come memoria storica, all'asilo nido, ad una nuova sala civica, nuove strade di connessione, piste ciclopedonali, parcheggi, aree verdi.

In termini economici la ricaduta pubblica in opere realizzate ha un valore stimato di 8 milioni di euro per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di 1.9 milioni di euro per la realizzazione dello standard qualitativo.

Comune di Cornaredo

UN NUOVO SVILUPPO ECONOMICO



Yuri Santagostino

Sindaco

Per Yuri Santagostino, Sindaco di Cornaredo e Vice presidente del Dipartimento Urbanistica e Territorio di ANCI Lombardia, la rigenerazione urbana sarà il tema su cui si lavorerà di più a livello locale per i prossimi 10/20 anni. “Purtroppo sono scomparse e ancora scompaiono aziende che non vengono sostituite e lasciano zone dismesse che andrebbero riutilizzate”. Riferendosi al suo Comune, il Sindaco così vede la rigenerazione urbana: “dare soluzione ad aree che creano criticità sul nostro territorio per degrado, decoro e sicurezza”.

La risposta a queste tre esigenze deve tuttavia essere accompagnata dalla ricerca di percorsi innovativi “che consentano lo sviluppo dell’area e del territorio nel suo complesso. Per esempio nel nostro Comune vorremmo realizzare su un’area un centro polifunzionale dedicato all’enogastronomia, all’agricoltura e alla ristorazione che potrebbe sviluppare la vocazione del nostro territorio”.

Il percorso non è semplice. “È necessario creare un mix funzionale che possa aiutare gli operatori, sottraendoli a vincoli rigidi e mettendoli in condizione di lavorare tra loro per diverse destinazioni. Da parte dell’amministrazione è fondamentale lo studio dell’area e della fattibilità del progetto che possa attrarre i privati.

Nello specifico il Sindaco Santagostino ci evidenzia l’esistenza di 3 aree, una industriale e due urbanizzate. Il recupero della prima, abbandonata da oltre 10 anni, “può diventare una risorsa per tutta la comunità. Va detto, tuttavia, che quest’area rappresenta un problema sia dal punto di vista ambientale che da quello della sicurezza. È luogo di rave party e occupazioni abusive”.

La storia di questa fetta di territorio parte dal fallimento dell’azienda che occupava l’area che viene così suddivisa e affittata a diverse aziende. Nel 2007 un incendio di pneumatici stoccati da parte

Progetto EX ICOMA

Ente	Comune di Cornaredo (MI) / Yuri Santagostino / Sindaco
Area	EX ICOMA - Superficie complessiva mq 60.000 Area di trasformazione – piano attuativo
Proprietà	Privata
Partner e ruoli	Istituto alberghiero Olmo, Davide Oldani, Fondazioni CARIPLLO
Governance	REGIA: Comune di Cornaredo attraverso una Fondazione di partecipazione CONCEPT: Comune di Cornaredo e studio di consulenza
Finanziamento	Fondazione CARIPLLO e fondi europei, Comune

di un'azienda rende l'area non più agibile e porta alla necessità di una bonifica che viene effettuata solo in parte. “L'area si trasforma in un problema perchè nonostante le numerose aste e le concessioni in termini di volumetria non si riesce a trovare una soluzione. L'attuale strumento urbanistico è molto flessibile e prevede molte e varie funzioni compatibili, eccezion fatta per la logistica”.

La rigenerazione urbana dell'area, ci dice il Sindaco, “prevede un approccio incrementale per step a partire dalle aree più facilmente recuperabili per innescare la scintilla della rigenerazione”.

Due gli scenari proposti e che sono stati approfonditi in un'ottica di economia circolare:

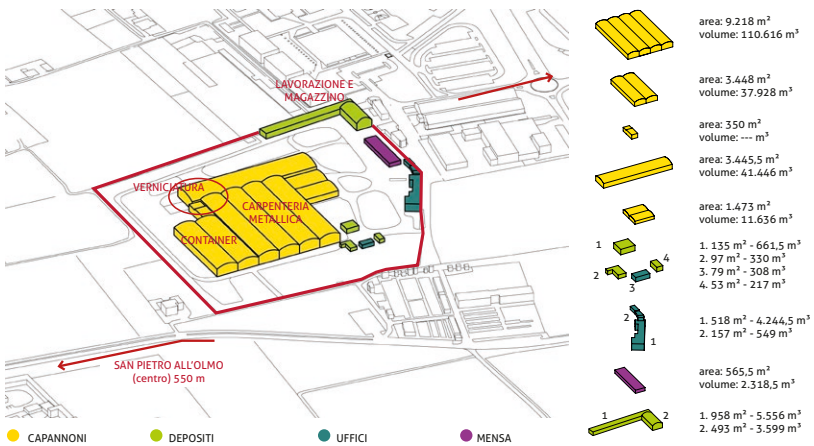
- Parco del riutilizzo, agroalimentare;
- Fabbrica del gusto.

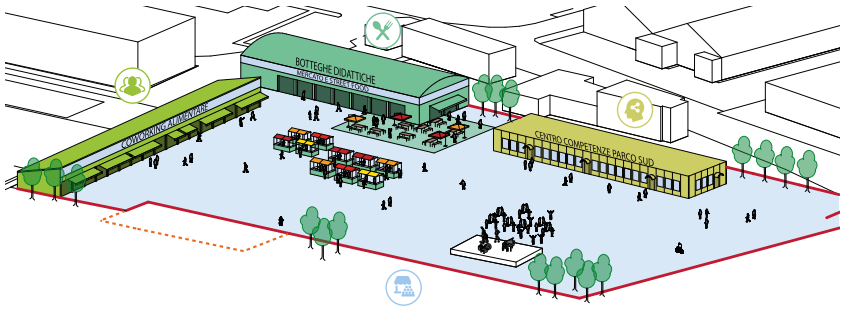
“Tra questi due l'Amministrazione predilige il secondo per via del contesto territoriale”. Il progetto di innesco parte dalla realizzazione di spazi per la vendita di prodotti, ristorazione e somministrazione e attività di trasformazione. A queste si possono aggiungere funzioni

coordinate quali: servizi di formazione, servizi per la filiera locale, agricoltura didattica, botteghe artigiane e alimentari, mulini e altre strutture di trasformazione.

EX ICOMA: inquadramento e ipotesi d'intervento

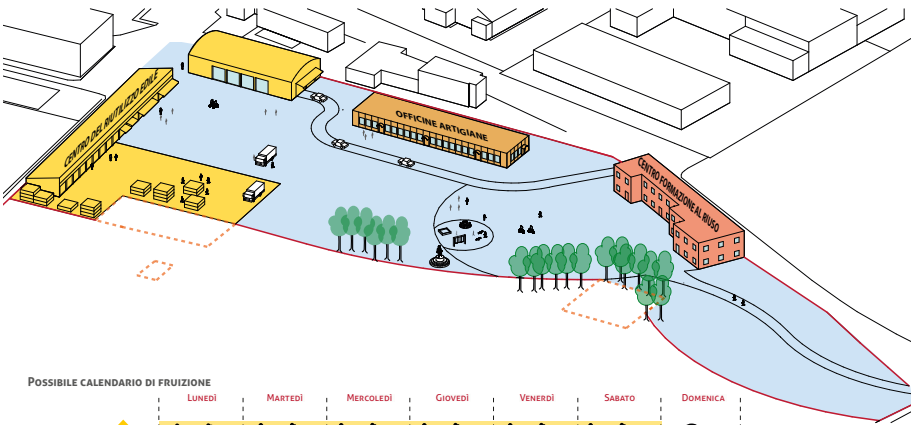
Immagini tratte da "Area produttiva ex-Icoma: scenari per la rigenerazione urbana. Analisi e studio di fattibilità di indirizzo realizzato da KCity srl su incarico del Comune di Cornaredo. Novembre 2016-Gennaio 2017"





POSSIBILE CALENDARIO DI FRUIZIONE

	LUNEDÌ	MARTEDÌ	MERCOLEDÌ	GIOVEDÌ	VENERDÌ	SABATO	DOMENICA



POSSIBILE CALENDARIO DI FRUIZIONE

	LUNEDÌ	MARTEDÌ	MERCOLEDÌ	GIOVEDÌ	VENERDÌ	SABATO	DOMENICA

Comune di Lecco

FUNZIONALITÀ E ACCOGLIENZA



Gaia Bolognini
Assessore all'Urbanistica

Cultura, innovazione, turismo, ma soprattutto funzionalità e accoglienza. Queste le parole chiave della rigenerazione urbana a Lecco, che fonda la sua realizzazione nel fare rete con altri soggetti, Regione e Provincia in primis, cui si affiancano con ruoli importanti, Aler, Azienda Ospedaliera, Asst, Politecnico di Milano, Camera di Commercio, Ersaf, Arpa.

Puntiamo qui l'attenzione su funzionalità e accoglienza, che significano ripensare e ricollocare le diverse funzioni e quindi i diversi uffici pubblici presenti in città, a partire soprattutto dalla sede del Comune, che vuole diventare, come ci dice l'assessore all'urbanistica del Comune, Gaia Bolognini, "una nuova e accogliente casa dei cittadini".

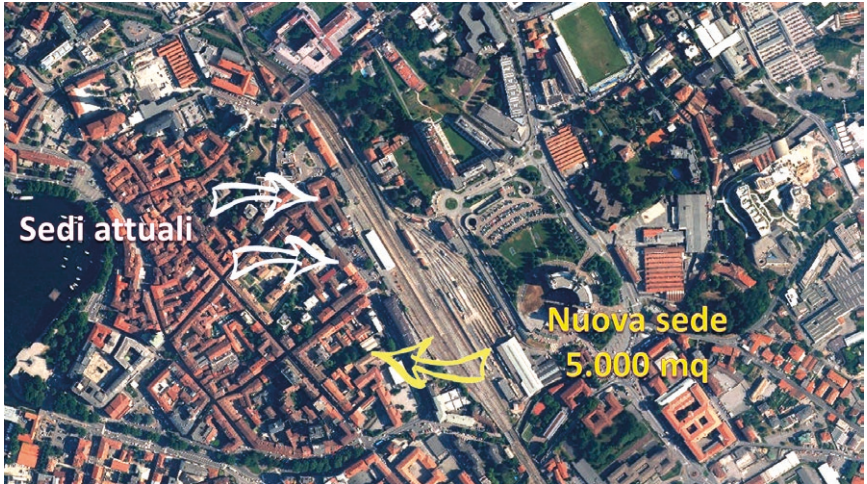
Non è stato semplice sistemare il puzzle degli edifici pubblici e soprattutto trovare questa sede. "Con una tenace azione partita dal basso" ci dice l'assessore Bolognini, "siamo riusciti a far cambiare direzione alla Regione, che voleva destinare un edificio di 5000 mq, ospitante fino a quattro anni fa la sede del Politecnico, a sede di uffici regionali. Oggi quell'edificio nel centro della città è destinato a ospitare, entro due anni, la nuova Casa dei Cittadini".

Con la razionalizzazione della collocazione delle funzioni pubbliche "si risolvono problemi che si trascinano da tempo" ci dice ancora l'assessore Bolognini, senza peraltro ulteriore consumo di suolo.

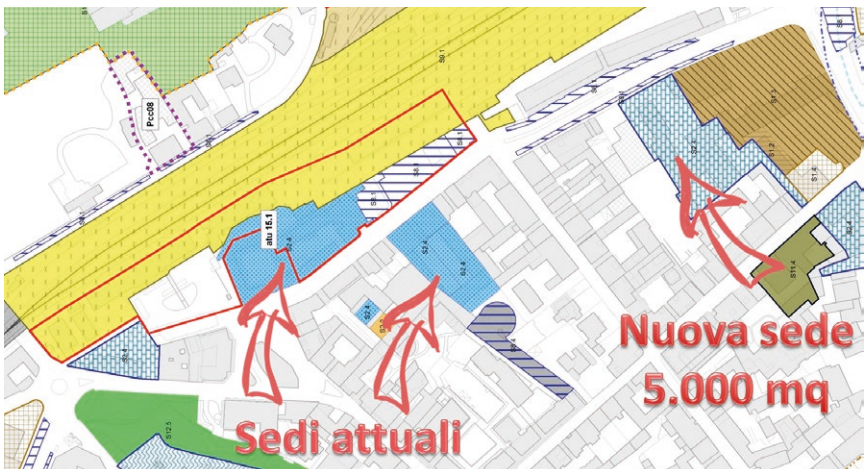
A questa razionalizzazione, nata ufficialmente dall'accordo di programma firmato nel 2017 con Regione Lombardia e Provincia di Lecco, si affianca il progetto del nuovo Ostello della gioventù, al servizio dell'accoglienza dei molti giovani turisti che vengono a Lecco per godere delle molte attività, soprattutto sportive, che la città

lombarda offre, stretta come è tra lago e montagne. I giovani sono anche al centro del nuovo Campus universitario localizzato nel vecchio ospedale di Lecco, che troverà un ampliamento delle funzioni nella nuova struttura della ex-maternità, in fase di realizzazione.

Ubicazione della nuova sede del Comune



Planimetria intervento nuova sede del Comune



Progetto per il Polo Universitario per il Territorio delle Province di Lecco e Sondrio



Nuovo ostello della gioventù



Nuovo Campus universitario



Comune di Luino

PARTENDO DAL LUNGOLAGO



Stefano Introini

Dirigente del Settore Tecnico
del Comune di Luino



Graziella Cusano

Responsabile Servizio Promozione
e Sviluppo del Territorio

UrbanLab 2018, Laboratorio sulla rigenerazione urbana organizzato da AnciLab e inserito nella community ReteComuni, è per molti partecipanti un tavolo di confronto sui cui si riversano sensazioni, prospettive e persino emozioni. Questo è uno fra gli aspetti positivi che sottolinea Stefano Introini, responsabile della Direzione tecnica del Comune di Luino, provincia di Varese. “Ritrovarsi tra colleghi, politici e tecnici che siano, e metter a fattor comune le esperienze, i concetti che sottostanno al tema della rigenerazione urbana e anche i problemi e le domande come per esempio 'come faccio a', 'arrivato a questo punto come vado avanti' si sta rivelando di grande aiuto. Vorrei poi evidenziare un aspetto che mi ha colpito ovvero l'entusiasmo che tutti i colleghi presenti mettono in questi progetti”.

E a proposito di progetti, Luino ne ha presentati alcuni di grande interesse, primo fra tutti la riconciliazione di Luino, città industriale, con il lago Maggiore, con gli ampi spazi pubblici a lago inutilizzati. “Il declino industriale impone di cogliere altre risorse, quelle territoriali, tra cui il fronte lago quale possibile spina dorsale intorno a

cui riorganizzazione il sistema urbano, sociale ed economico, agevolando l'attrattività e lo sviluppo socio-economico-culturale”.

Ci racconta Introini: “Nel corso di un interessante lavoro di laboratorio di progettazione urbana partecipata, svoltosi nel 2005 e 2006, fu messo in evidenza come Luino avesse generato negli ultimi

Progetto PROGETTO FRONTE LAGO

Ente	Comune di Luino (VA) Arch. Stefano Introini Direzione ufficio tecnico
Area	<i>Luino il riuso del water front</i> - Superficie complessiva mq 10.000 Lunghezza tra 850 e 1500 mt - PRG 1999, aree a standard
Proprietà	Pubblica, parte comunale, parte demaniale
Partner e ruoli	Autorità di bacino lacuale, AVAV (club velico alto verbanò), Regione Lombardia autorità di gestione fondi strutturali europei, Fondazione CARIPOLO (interventi emblematici)
Governance	REGIA, LEADER PROJECT: Comune di Luino CONCEPT: Comune di Luino ATTUAZIONE: gara di progettazione esterna
Finanziamento	Fondazione CARIPOLO e Regione

decenni una vera e propria frattura con il sistema lacuale: l'età industriale prima, il periodo artigianale e di espansione edilizia poi avevano consegnato un territorio molto centrato sulle funzioni urbane e di valle, relegando elementi residuali o veri e propri 'vuoti' sulla fascia costiera del Lago Maggiore. La fascia a lago della città risultava occupata, e ancora oggi lo è in parte, da funzioni improprie, o perlomeno incoerenti, con la preziosità strategica di questi spazi: il campo di calcio o stadio comunale e un parcheggio ricavato su un'area sottratta al lago con un riempimento degli anni '60. La politica locale degli ultimi anni si muove proprio nel senso di restituire uno spazio di cerniera tra la città e il lago, di riconciliare la città con il lago.

Progetto AMBITI DI RIGENERAZIONE

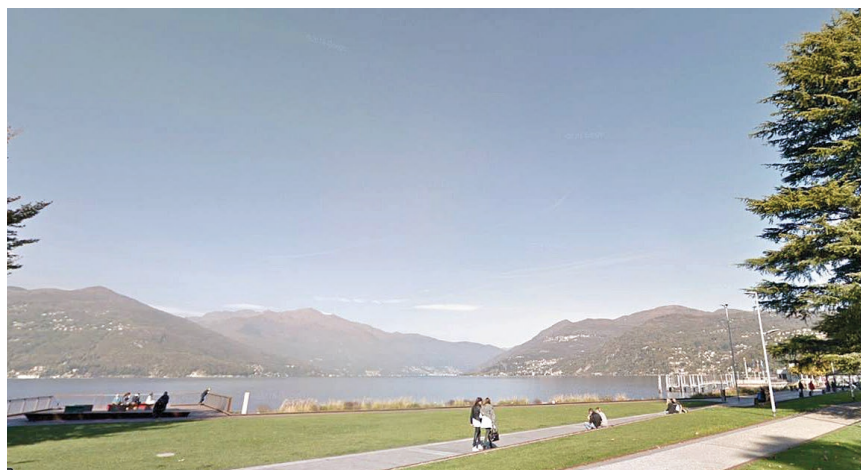
Ente	Comune di Luino (VA) Arch. Stefano Introini Direzione ufficio tecnico
Area	<i>Luino "Gli ambiti della rigenerazione"</i> Sup terr mq 290.000 Volumetria esistente mc 300.000 PGT variante di medio termine in corso di studio
Proprietà	75% privata, 25% pubblico comunale
Partner e ruoli	Proprietà, RFI nelle diverse declinazioni societarie interessate, Autorità di bacino, tavoli di concertazione
Governance	Comune o agenzia di sviluppo locale
Finanziamento	PP / privato

Dopo un complesso e travagliato confronto tra diversi approcci strategici è emerso lo schema di riposizionare parcheggi e viabilità di attraversamento oltre la linea ferroviaria, agevolando la 'dimensione uomo' e il traffico limitato nelle zone centrali e un fronte lago percorribile pedonale".

Va detto che pubblico e privato sono impegnati per un rilancio delle attività imprenditoriali che passa anche attraverso i progetti di riqualificazione di aree industriali dismesse. "Si tratta di un'area di circa 300mila mq e altrettanti metri cubi. L'obiettivo è il riuso di aree e immobili industriali, ferroviari e logistici dismessi che si trovano nella zona centrale di Luino, cui si aggiungono il recupero dell'ex stadio comunale e la riorganizzazione del sistema della viabilità e della sosta. Per raggiungere questi obiettivi è necessaria la sinergia

tra la responsabilità territoriale propria della politica e quella degli investimenti che caratterizza il livello imprenditoriale”. Su questo fronte, l'Amministrazione comunale si è impegnata, e il progetto del fronte lago ne è un esempio, in opere di infrastrutturazione che possano spingere le imprese a intervenire.

Progetto Lungolago: prima e dopo l'intervento



Progetto Lungolago: prima e dopo l'intervento



Progetto Lungolago: prima e dopo l'intervento



Comune di Marcallo con Casone

LA PIAZZA CHE NON C'ERA



Massimo Olivares
Sindaco

Nella frazione Casone del piccolo comune in provincia di Milano, Marcallo con Casone, c'è Piazza Bubry, una piazza che prima non c'era e su cui si affaccia il nuovo asilo nido. La piazza, con i suoi giochi per i bambini, è stata ricavata dal cortile di una scuola abbandonata che il Comune ha acquisito proprio per dare alla frazione Casone la piazza che non aveva.

È uno fra i diversi interventi che l'amministrazione di Marcallo ha avviato in questi anni per, come ci dice il Sindaco

Massimo Olivares, “far rivivere spazi importanti e per certi versi storici del nostro Comune, riconsegnandoli alla cittadinanza. Il nostro paese non aveva spazi di aggregazione, né spazi per i servizi, anzi in molti casi non aveva servizi”. Così, per esempio, a UrbanLab 2018, il Laboratorio sulla rigenerazione urbana di AnciLab, è stato presentato il progetto di una scuola abbandonata, recuperata e trasformata in un polo socio-assistenziale, con una residenza per anziani di 62 posti, un poliambulatorio comunale, uno sportello per le donne e un counseling per l'autismo. Ci racconta nel dettaglio il Sindaco Olivares: “L'area dell'ex scuola elementare e tutta la zona circostante versava in uno stato di totale abbandono e il Municipio, anch'esso in loco, necessitava di spazi di ampliamento non disponibili nelle aree limitrofe. La parte retrostante era inutilizzata, anche per la presenza di un canale secondario del Villoresi, in parte tombinato e in parte aperto, che attraversa il centro del paese. I problemi di collegamento tra questa zona e il centro erano evidenti, inoltre vi erano condizioni di degrado ambientale dell'area del canale. L'intenzione dell'Amministrazione era quella di riqualificare il sito della ex scuola e del Municipio, trasformandolo in polo socio-sanitario e riprogettando la parte circostante con collegamenti viari e zone di parcheggio a

servizio della cittadinanza. La scelta principale dell'Amministrazione era improntata alla realizzazione di una residenza socio-sanitaria per anziani, attraverso la cessione dell'area in diritto di superficie a favore di partner privati, ottenendo in cambio, oltre alla struttura stessa e alle risorse derivanti dal diritto di superficie, la ristrutturazione dell'immobile adibito a Municipio, con la trasformazione in polo ambulatoriale, al cui interno sono stati ricavati ambulatori destinati ai medici di base, per lo sviluppo della medicina di gruppo, un poliambulatorio per medici specialistici e, al primo piano, una serie di spazi destinati in un primo momento alle associazioni di carattere sociale, e successivamente anche a counseling per l'autismo e a sportelli d'ascolto e di prevenzione rivolti alle donne".

L' intervento ha permesso anche la riqualificazione urbana delle aree limitrofe, con nuovi parcheggi, una pista ciclabile e il recupero del canale. "L'Amministrazione comunale pubblicò la manifestazione d'interesse a fine anno 2000 per la realizzazione della RSA e i lavori sono stati ultimati nella primavera del 2004. Nel contempo l'Amministrazione comunale ha avviato i lavori di ristrutturazione di Villa Ghiotti, una dimora settecentesca, in parte utilizzata come sede delle associazioni e in parte lasciata in stato di abbandono, al fine di destinarla a sede comunale. Le associazioni sono state tutte ricollocate in questi spazi".

"Altro esempio di rigenerazione è l'oratorio del 1300 che, acquistato dalla Curia, abbiamo restaurato e trasformato in un centro polifunzionale culturale, dove si tengono mostre, convegni e dove ha trovato posto anche il Consiglio comunale" ci dice il Sindaco Olivares. "L'intervento di restauro principale è stato realizzato completamente dal Comune mediante un bando di progettazione di architettura. La riqualificazione dell'area esterna è stata progettata e realizzata dall'Ufficio Tecnico comunale e, per quanto concerne la sistemazione definitiva delle aree a verde, è stata attivata una collaborazione con la Scuola Agraria del Parco di Monza. Gli studenti hanno presentato quattro ipotesi progettuali, che sono state sottoposte alla popolazione durante la Fiera di San Marco. I cittadini,

esprimendo il proprio voto, hanno scelto il progetto, che a breve sarà realizzato. I lavori saranno realizzati da una cooperativa sociale impegnata nel recupero di persone svantaggiate”.

Tutti gli interventi sono guidati da un unico obiettivo: restituire ai cittadini luoghi storici che accolgano nuove e necessarie funzioni per migliorare la qualità della vita a Marcallo con Casone.

Progetto EX SCUOLA ELEMENTARE

Ente	Comune di Marcallo con Casone Massimo Olivares Sindaco
Area	L'Area oggetto di intervento ha una superficie di circa mq. 4.100 e si sviluppa da via Roma a Via 24 Maggio. Sull'area era presente un fabbricato, la ex scuola elementare, in disuso da tempo. La destinazione di P.R.G. al momento dello studio era area F2 a Standard, destinazione confermata anche dal P.G.T.
Proprietà	Comune di Marcallo con Casone, con diritto di superficie, per anni 40, alla società realizzatrice dell'intervento.
Partner e ruoli	Privati
Governance	Pubblica
Finanziamento	Risorse proprie/Privati

Piazza Bubry: prima e dopo l'intervento



Progetto EX ORATORIO SAN MARCO

Ente	Comune di Marcallo con Casone Massimo Olivares Sindaco
Area	Ex Oratorio "San Marco", ora Centro Polifunzionale e Culturale di Marcallo con Casone
Proprietà	Proprietà pubblica del Comune di Marcallo con Casone mediante acquisto dalla Parrocchia di Marcallo.
Partner e ruoli	Comune, Scuola Agraria del Parco di Monza, Cooperativa del Sole
Governance	Pubblica
Finanziamento	Tutto l'intervento di restauro è stato attuato con risorse proprie dell'Ente

Ex oratorio San Marco: prima e dopo l'intervento



Comune di Pavia

GUARDARE AL PASSATO PER UN PROGETTO FUTURO



Angelo Gualandi

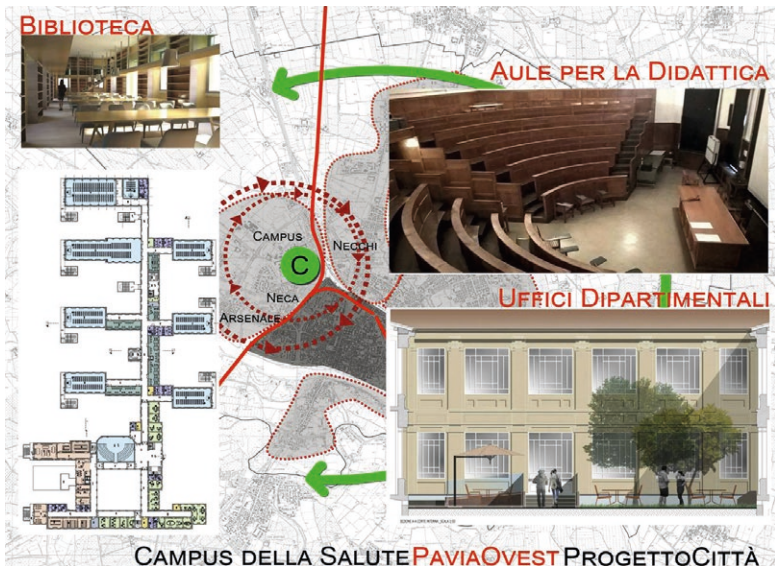
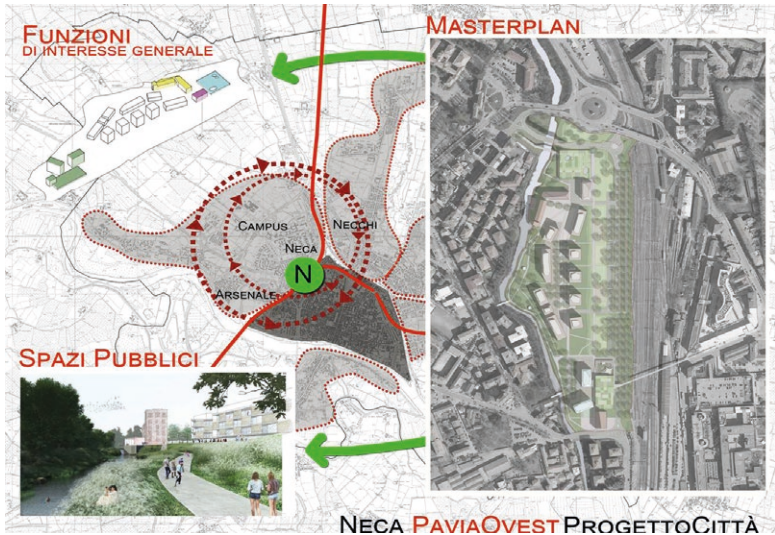
Assessore alla Pianificazione Urbanistica e progetti di rigenerazione urbana e del paesaggio

“Vedere nel passato un progetto per il futuro”, questa in sintesi la definizione di rigenerazione urbana di Angelo Gualandi, assessore all’urbanistica del Comune di Pavia. “Dobbiamo fare i conti”, prosegue l’assessore Gualandi, “con l’impoverimento del tessuto produttivo vicino ai centri urbani. Ai bordi delle città sono ormai numerose le aree industriali abbandonate, degradate. Rigenerare queste aree è certo importante, ma non sempre facile.”

Nei percorsi di rigenerazione c’è una strada, secondo l’assessore Gualandi, che, al di là del recupero di queste aree, andrebbe percorsa: “pensare o ripensare quali elementi possono dare qualità e attrattività alla città. Ciò significa fare una riflessione sulla storia del centro urbano, guardando alle sue aspirazioni.



A Pavia, per esempio, abbiamo realtà storiche come l'Università o gli Ospedali specializzati che sono eccellenze non solo a livello nazionale. Su queste eccellenze dobbiamo puntare per rilanciare Pavia”.



Comune di Rescaldina

LA VALENZA SOCIALE DELLA RIGENERAZIONE



Marianna Laino
Assessore all'Urbanistica

Fra i progetti presentati dal Comune di Rescaldina a UrbanLab 2018, Laboratorio sulla rigenerazione urbana di AnciLab, merita senz'altro una segnalazione quello relativo all'Osteria Sociale del Buon Essere La Tela per due importanti motivi.

In primo luogo si tratta di un bene confiscato alla 'ndrangheta e che è stato restituito alla comunità. In secondo luogo perché, come ci dice l'assessore comunale all'urbanistica (ma le deleghe sono molteplici e vanno dall'edilizia all'ambiente e ai trasporti) Ma-

rianna Laino, è "un esempio di recupero che nasce dal basso grazie a un dialogo serrato con il territorio e risponde al caposaldo che guida i nostri interventi di rigenerazione urbana e cioè restituire ai cittadini luoghi, spazi che siano contenitori di attività e momenti di vita comuni".

Come spesso accade in questi casi, l'Osteria era un ristorante, Re 9, che, fra pizze e pasta, serviva alla criminalità come strumento di riciclaggio. Sequestrato nel 2006, veniva successivamente affidato al Comune di Rescaldina che, con bando comunale, lo assegnava nel 2015 a una cordata di associazioni. Dal 5 dicembre di quell'anno, il locale ha cambiato nome e finalità. Non solo ristorante ma spazio per attività diverse, dai giochi per i bambini, alla promozione culturale, da iniziative legate al benessere, a semplice luogo di aggregazione. "Tutti si sono impegnati e si impegnano a tenere vivo questo spazio, perché è anche così che si combattono questi fenomeni mafiosi", aggiunge l'assessore Laino.

L'altro progetto, molto più articolato, nasce con il bando periferie e coinvolge diversi Comuni dell'Alto Milanese. "Si tratta di un intervento che nasce da una necessità di identità e criticità dal punto di vista sociale e territoriale" ci dice l'assessore. A Rescaldina gli in-

terventi di rigenerazione si caratterizzano per la valenza sociale con la riqualificazione di luoghi significativi per la collettività, come per esempio la Cascina Pagana del '700, luoghi del vivere collettivo (housing sociale) e luoghi di recupero e di inserimento lavorativo per ragazzi a rischio di dispersione scolastica. Anche in questo caso, dunque, al centro del progetto ci sono i cittadini.

Progetto LA TELA

Ente	Comune di Rescaldina Sindaco Michele Cattaneo Assessore Servizi Sociali Enrico Rusoni
Area	Progetto: LA TELA, Osteria Sociale del Buon Essere Bene confiscato alla criminalità organizzata e affidato al Comune di Rescaldina. In precedenza destinato a ristorante pizzeria.
Proprietà	Comune di Rescaldina
Partner e ruoli	Partner per la progettazione, la divulgazione e la programmazione delle attività: <ul style="list-style-type: none"> • Slow Food Legnano • Cooperativa Dire Fare Giocare • Associazione Team Down • Gasabile, rete dei gruppi di acquisto solidale del Legnanese • IAL Legnano • Enaip Busto Arsizio
Governance	La Governance del progetto è gestita dalla Cooperativa Sociale Arcadia di Rescaldina che si fa carico dell'impegno finanziario e dell'assunzione delle persone.
Finanziamento	Il finanziamento deriva dall'attività di ristorazione.

Progetto INTEGRATION MACHINE

Ente	Comune di Rescaldina Sindaco Michele Cattaneo Assessore Marianna Laino
Area	<p>Comuni di: Legnano, Rescaldina, Castano Primo</p> <p>Riqualficazione delle Periferie - progetto elaborato ai sensi del Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma Straordinario di Intervento per la riqualficazione urbana e la sicurezza delle periferie.</p> <p>La descrizione degli interventi si limita a quelli proposti sul territorio di Rescaldina.</p> <p>Si tratta di più aree di intervento trattate con modalità differenziate.</p> <p>Recupero Cascina Pagana. Recupero con creazione di appartamenti per housing sociale (genitori separati) e Chiesa annessa per mostre e concerti da concordare con la Parrocchia.</p> <p>Area esterna di Edifici Aler. Intervento di progettazione partecipata con interventi sociali sulla comunità dei condomini (il percorso di progettazione partecipata si è concluso con l'approvazione del progetto)</p> <p>Interventi sociali rivolti ai giovani con: • intervento di educativa nei luoghi di incontro informali • laboratorio rigenerazione hardware per sviluppo di competenze sociali e lavorative.</p> <p>Creazione di piste ciclabili di collegamento tra Legnano e Rescaldina con connessione delle aree di progetto a Legnano e Rescaldina collegando 2 stazioni su diverse direttrici ferroviarie.</p> <p>Prolungamento di una linea di Bus tra Legnano e Rescaldina</p>
Proprietà	Parrocchia di SS. Maria Assunta a Rescalda in Rescaldina, ALER e Comune di Rescaldina
Partner e ruoli	<p>Legnano: • Anfibia cooperativa sociale • Arcadia cooperativa sociale • Dire Fare Giocare cooperativa sociale • Età Insieme cooperativa sociale • Serena cooperativa sociale. <i>(continua...)</i></p>

...Partner e ruoli

(...continua) Saranno inoltre coinvolte associazioni ed enti del quartiere: Afamp • Aiutiamoli • Alpini sezione Legnano • Anfass • Aspi Insubria Legnano • Auser Ticino-Olona • Casa del Volontariato • Comitato compleanno e onomastico della terra • Consulta 3 oltresempione • CPS azienda ospedaliera Legnano • Caritas • Parrocchia San Pietro Legnano • Uildm - Legnano.

Rescaldina: Parrocchia di Santa Maria Assunta, • Aler Milano • Associazione Progetto Nuova Vita • Azienda Sociale SoLE.

Partner tecnici coinvolti: Futura Europa sas Milano • Università Cattolica del Sacro Cuore • Centro Di Ricerche sulla Cooperazione e sul Nonprofit e WWELL Welfare, Work, Enterprise Lifelong Learning KCity

Governance

La Governance del progetto (articolazione rescaldinese) è gestita dal Comune di Rescaldina per i progetti sociali, la progettazione partecipata, la sistemazione degli spazi ALER la realizzazione delle piste ciclabili. Per quanto riguarda l'estensione della linea urbana del trasporto pubblico da Legnano è condivisa con il Comune di Legnano.

La governance invece è condivisa con la Parrocchia di SS. Maria Assunta per la parte di progetto riguardante la ristrutturazione e la gestione del complesso della Cascina Pagana

Finanziamento

Parrocchia di SS. Maria Assunta a Rescalda in Rescaldina, Fondi Ministeriali.

Comune di San Donato Milanese

DIALOGARE CON IL PRIVATO



Andrea Checchi
Sindaco

“Individuare e interpretare ambiti ben definiti, prevalentemente di proprietà privata, e dar loro funzioni più vicine alla sensibilità e ai tempi che stiamo vivendo”. Così Andrea Checchi, Sindaco di San Donato Milanese, definisce la rigenerazione urbana per il Comune dell’hinterland milanese.

“Non mi riferisco, poi, solo ad aree dismesse non costruite, ma anche a terreni edificati cui dare funzioni differenti da quelle cui erano destinati gli edifici in passato. Accorpate più funzioni, abitativa, di servizio, lavorativa al passo con i tempi,

privilegiando la qualità di vita”.

Il Sindaco Checchi non si sofferma su un progetto specifico, ma fissa l’attenzione su alcuni obiettivi: “In primo luogo, fare in modo di agevolare le proposte che vengono dal privato. Per esempio, se il progetto prevede un 15% di volume in più si può destinare questo surplus ad abitazioni a uso locativo. Secondariamente, porre paletti precisi sulla destinazione a verde pubblico. In terzo luogo, favorire la collaborazione pubblico-privato affinché tutto ciò che viene intrapreso si raccordi appieno con i temi della mobilità e dei servizi della città. Sono aspetti che non sono ancora sfociati in un progetto concreto”.

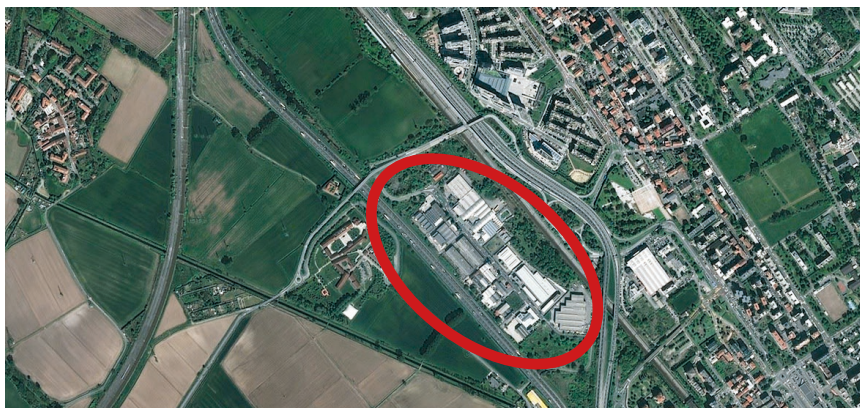
San Donato è sempre stata focalizzata sul terziario, “per questo” prosegue il Sindaco, “credo sia importante perseguire due fondamentali obiettivi, ovvero sviluppare aree per l’artigianato e il coworking e aree a uso abitativo”.

Un elemento che secondo il Sindaco andrebbe ulteriormente sviluppato è l’approfondimento degli aspetti normativi volti a coinvolgere e pungolare i privati.

L’Amministrazione ha avviato nel 2015 un piano per facilitare la conversione dell’area produttiva dismessa di Via Buozzi in ambiti destinati all’housing sociale e allo smart working. Polo produttivo

dismesso che “torna” a nuova vita consentendo di ricucire il tessuto urbano per cancellare gli “strappi” territoriali causati dalle infrastrutture (ferrovia, tangenziale...), dalla rapida crescita della città a cavallo tra gli anni Cinquanta e Sessanta e dagli effetti del ribaltamento globale dei sistemi di produzione.

Ubicazione area dismessa di Via Buozzi



Comune di Sesto Calende

IMMAGINARE IL FUTURO



Giovanni Buzzi

Vicesindaco e Assessore
Urbanistica, Edilizia privata
e paesaggio, Patrimonio



“È necessario comprendere” ci dice Giovanni Buzzi, Vicesindaco e Assessore urbanistica, edilizia privata e paesaggio e patrimonio di Sesto Calende, provincia di Varese, “che la rigenerazione urbana è un tema multidisciplinare, un contesto più ampio delle mere politiche urbanistiche o edilizie, che va affrontato con intelligenza, ma soprattutto con immaginazione e inventiva. In questo senso questo Laboratorio ci ha consentito di condividere esperienze e conoscenze che vanno nella direzione cui accennavo”. Questo il giudizio del Vicesindaco Buzzi su UrbanLab 2018, Laboratorio sulla rigenerazione urbana

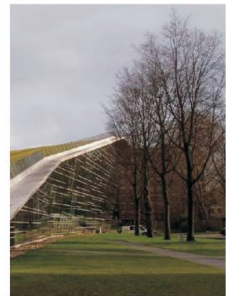
organizzato da AnciLab e inserito nella community ReteComuni.

Due le direttrici su cui si è mossa l'Amministrazione comunale. “Da una parte ci siamo impegnati sull'Accordo di programma con Regione Lombardia per restituire servizi ai cittadini in un'area di proprietà pubblica, secondo la logica tradizionale della riqualificazione. Dall'altra parte abbiamo perseguito interventi mirati, sia nell'area centrale che nelle frazioni, che fungessero da spinta a interventi da parte del privato”.

Non è semplice, a quanto ci dice l'assessore. Un piccolo risultato è però stato raggiunto. “Sul Sempione si affaccia un'area di edilizia popolare che è andata via via negli anni sempre più degradandosi. Qui siamo intervenuti sulle parti di competenza pubblica, dai marciapiedi all'illuminazione, cercando quindi di migliorare la qualità degli spazi comuni. Un privato, sull'onda di questi interventi, si è attivato per riqualificare l'immobile di sua proprietà. Ecco che l'intervento pubblico è stato l'innesco per un primo passo di riqualificazione di questa zona”.



 Regione Lombardia
  Città di Sesto Calende
AdP fra Regione Lombardia e Città di Sesto Calende: "Programma di interventi pubblici nell'area del Circolo Sestese"



 Regione Lombardia
  Città di Sesto Calende
AdP fra Regione Lombardia e Città di Sesto Calende "Programma di interventi pubblici nell'area del Circolo Sestese"

Progetto CIRCOLO SESTESE

Ente	Comune di Sesto Calende Responsabile servizio Urbanistica Arch. Emanuela Cornacchia
Area	Programma di interventi pubblici nell'area del "Circolo sestese" (Nuova Marna) 1) sala civica per 600 persone; 2) parcheggio interrato 200 p.a.; 3) sede per società sportiva kayak 800 mq; 4) pista ciclabile fra centro e Parco Europa km 1,2; 5) riqualificazione spazi pubblici sul fiume Ticino. Importo complessivo finanziato 8.170.000
Proprietà	Pubblica
Partner e ruoli	<ul style="list-style-type: none"> • Regione Lombardia • Fondazione CARIPLLO • Autorità di bacino lacuale
Governance	Accordo di Programma regionale
Finanziamento	<ul style="list-style-type: none"> • Fonti proprie derivanti da rinegoziazione PII Ex Avir/Esselunga: 4.270.000 • Finanziamento regionale in AdP: 2.500.000 • Fondazione CARIPLLO: 1.000.000 • Autorità di bacino Lago Maggiore: 400.000

Altri i progetti presentati da Sesto Calende durante UrbanLab. "Fra questi mi fa piacere ricordare un intervento che è partito dal basso e ha visto la collaborazione concreta tra pubblico e privato. I commercianti di Piazza Mazzini, una piazza un po' dimenticata, si

sono resi disponibili con il Comune per ridare vita alla zona. Abbiamo ridotto i parcheggi, ampliato i marciapiedi, chiuso alcune parti al traffico e stiamo lavorando per spostare alcuni servizi in questa piazza. I primi risultati ci sono e Piazza Mazzini è ritornata a essere più frequentata".

Comune di Varese

L'IMPORTANZA DELLA COMUNICAZIONE



Andrea Civati

Assessore Pianificazione territoriale
e lavori pubblici

“L’elemento su cui abbiamo più puntato nel processo di rigenerazione urbana” ci dice Andrea Civati, Assessore all’Urbanistica, Pianificazione territoriale, PGT e altro ancora del Comune di Varese, “è la comunicazione. Abbiamo cioè cercato di evidenziare ai cittadini che la Rigenerazione è la prima modalità di trasformazione della città rispetto alla nuova costruzione. Parallelamente abbiamo in tal senso privilegiato l’attività amministrativa e la riduzione dei costi per coloro che decidono di intervenire sul patrimonio inutilizzato”.

Varese ha concentrato la sua attenzione relativamente agli interventi sia sulle aree dismesse industriali, testimonianza della storia economica della città, “ma soprattutto su piccoli negozi, laboratori, spazi urbani non più utilizzati”.

Al momento in cui abbiamo sentito l’assessore Civati, il principale progetto si fondava sul bando periferie e riguardava le aree pubbliche delle due stazioni ferroviarie (FS e Trenord). “Abbiamo colto le esigenze dei cittadini che vivono attorno alle stazioni, aree connotate da un certo degrado, e abbiamo avviato il dialogo con i privati che posseggono l’80% dei 100mila metri quadri di queste aree. Come amministrazione ci siamo accollati l’onere di intervenire sulla parte di nostra proprietà, dando la disponibilità ad aiutare i privati. Vogliamo trasformare il degrado in opportunità di rigenerazione urbana. Le aree ferroviarie sono al centro dell’offerta di mobilità, sono luoghi di grande frequentazione e possono essere un punto di riferimento per il rilancio economico di Varese”.

In effetti il progetto prevede un potenziamento delle infrastruttu-

re (stazione autobus, pedonalizzazione delle piazze adiacenti ecc.) e, prosegue l'assessore Civati, "lo sviluppo di un mix funzionale che ripensi la dimensione economica non solo sotto il profilo commerciale, ma anche di sviluppo di spazi produttivi, di ricerca, di creazione di lavoro. Tutto questo in collaborazione con i privati".

Altro progetto riguarda l'area industriale ex Conciaria. "L'obiettivo" ci dice l'assessore Civati, "è la conversione d'uso dei fabbricati produttivo-direzionali a istruzione primaria di primo e secondo grado e secondaria mediante l'esecuzione di opere interne e con un nuovo assetto distributivo coerente con l'attività da insediare". Fra gli interventi è prevista la demolizione di un immobile, in precedenza destinato a deposito e locali tecnici, per costruire una palestra destinata al polo scolastico oggi già in parte esistente (scuola primaria di primo e secondo grado).

Progetto Comparto Stazioni



Progetto EX CONCERIA VALLE OLONA

Ente	Comune di Varese Referente: Dirigente Capo Area IX – Gestione del Territorio Arch. Gianluca Gardelli
Area	AT03 Ex Conceria Valle Olona Superficie territoriale 30.400 mq. Volume esistente 111.000 mc. (dato indicativo) Superficie coperta 10.000 mq. (dato indicativo) Volumetria massima ammessa non superiore all'esistente. Attrezzature pubbliche almeno 12.600 mq. verde pubblico Strumento urbanistico: PGT Documento di Piano – Scheda AT03 Strumento Attuativo: Progetto Unitario ex art.5 – Strumenti per la realizzazione della città pubblica - N.A. del Piano dei Servizi.
Proprietà	Privata: Società Bacamul S.p.A. Pubblica: Comune di Varese (aree esterne a parcheggio)
Partner e ruoli	Scuola Manfredini e Liceo Sacro Monte
Governance	Approvazione di uno strumento di inquadramento e coordinamento a scala urbanistica degli interventi edilizi, infrastrutturali definito "Progetto Unitario" ai sensi delle N.A. del PdS del PGT. Il P.U. fornisce gli elementi di valutazione del contesto per garantire il coordinamento dell'attuazione dei servizi sia a livello di strategia, sia a livello di dettaglio. Il P.U. non costituisce vincolo normativo per le parti non oggetto di permesso di costruire, ma si pone come indirizzo per le successive progettazioni edilizie che dovranno attenersi a quest'ultimo, salvo eventuali varianti di competenza del Consiglio Comunale (art.5). Il costo dell'intervento, che ricade sulla proprietà, viene ammortizzato attraverso un contratto di affitto con la scuola della <i>(continua...)</i>

...governance

(*...continua*) durata di 30 anni. In questo modo si attua una riqualificazione diversa dal tipico processo “acquisto-ristrutturazione-vendita” dell’immobile messo a nuovo. La demolizione di volumi incongrui genera la formazione di diritti edificatori da utilizzare, in questo caso, all’esterno dell’area di trasformazione per riduzione della densità urbana.

Finanziamento

Fondi Privati

Progetto Bus terminal - Mercato Coperto



Appendice



Le Aziende Partner

Dialoghi con le aziende che hanno partecipato
al Laboratorio sugli strumenti di supporto
alla rigenerazione



Bosch

RIGENERAZIONE SMART



Alberto Bollea

Responsabile Commerciale
di Bosch Energy and Building
Solutions Italia

Un intervento di rigenerazione, sia esso relativo a un'area dismessa o degradata sia rivolto al recupero, riqualificazione di un edificio, è di certo l'occasione per ripensare quell'area e quel manufatto in un'ottica smart. Termine più che usato in questi anni, forse anche abusato in taluni contesti, ma che si è in moltissimi casi concretizzato, anche grazie allo sviluppo di aziende che hanno fatto di questa parola un obiettivo del loro business. La differenza in questo contesto la fanno quelle aziende che hanno voluto affrontare il tema attraverso una visione globale,

partendo dagli aspetti energetici e proponendo soluzioni e servizi integrati grazie all'internet delle cose e a interfacce unitarie di gestione, analisi e controllo, dove le informazioni viaggiano rapidamente in un ambiente di scambio. Il Gruppo Bosch si è dimostrato leader anche in questo settore: l'azienda multinazionale tedesca, conosciuta ai più per gli elettrodomestici, gli utensili e le tecnologie per il settore automotive, ha scelto di ampliare lo spettro di attività e affrontare le nuove sfide della quotidianità, investendo in tecnologie e servizi per l'efficienza energetica, la sicurezza di beni e persone e la gestione integrata tramite interfacce di building automation. Per questo esiste una divisione del Gruppo, "Energy and Building Solutions" che si occupa, in qualità di system integrator, proprio di questi aspetti e lungo tutta la filiera d'intervento: dalla progettazione di soluzioni idonee ai diversi contesti – siano essi pubblici o privati - alla realizzazione dei progetti, sino alla gestione e manutenzione a lungo termine con call center disponibile 24 ore su 24, 365 giorni l'anno, passando attraverso una serie di proposte contrattuali che prevedono anche il finanziamento da parte della società tramite Energy Performance Contract.

Grazie ad una serie di progetti innovativi e all'integrazione di diversi domini (energy, safety & security, mobility, air quality...), Bosch sta contribuendo alla creazione di smart building, smart district e dunque smart city.



Due esempi fra i tanti

A *Morbegno*, grazie ad un contratto mediante procedura in Project Financing siglato tra Bosch Energy and Building Solutions Italy e il Comune, è in fase di realizzazione un progetto di efficientamento energetico del territorio comunale. L'aggiudicazione nei confronti di Bosch ha previsto: la riqualificazione con tecnologia Led di tutti gli impianti di pubblica illuminazione e degli impianti di illuminazione interna degli stabili comunali, la riqualificazione degli impianti termici comunali con il mantenimento del teleriscaldamento esistente, la messa a norma dei sistemi antincendio e cartellonistica di sicurezza in tutti gli stabili comunali, la realizzazione di nuovi impianti di pubblica illuminazione all'interno del "Progetto Parchi sicuri 2017", la realizzazione di alcune attività di smart city, la manutenzione ordinaria degli impianti e infine la manutenzione straordinaria degli impianti riqualificati.

“Siamo molto soddisfatti del traguardo raggiunto dalla nostra Amministrazione, l'accordo con Bosch permetterà al nostro territorio di dotarsi di impianti tecnologicamente più efficienti e qualitativamente migliori. Siamo certi che il Comune potrà risparmiare nel lungo termine grazie al servizio di gestione in carico alla società, comprensivo di manutenzione straordinaria sulle proprietà oggetto di riqualifica.” - ha dichiarato il consigliere Giorgio Ciapponi, responsabile del Progetto per conto dell'Amministrazione comunale, che ha proseguito - “Dopo l'estate verrà fissato dalla Giunta e da Bosch un incontro aperto alla cittadinanza per illustrare il progetto complessivo e il piano economico e rispondere ad eventuali domande relative all'appalto. Ringrazio ancora una volta gli uffici comunali per il lavoro svolto, la Giunta e il gruppo consiliare CambiaMorbegno, che hanno creduto nel progetto, il quale permetterà ai cittadini di Morbegno di beneficiare a breve di un servizio migliore e nel rispetto delle normative.”

Chiesa di San Giovanni, Morbegno (SO)



A *Torino* gli interventi di efficientamento energetico realizzati da Bosch Energy and Building Solutions Italy hanno permesso alla Scuola primaria Marinella di Bruino l'ottenimento della certificazione nZEB (nearly Zero Energy Building- edificio a energia quasi zero); il progetto è uno di quelli facenti parte dell'accordo quadro siglato tra Bosch e la Città Metropolitana di Torino nel 2016, per la prima gara del progetto europeo 2020Together, Programma Energia Intelligente Europa, avente in oggetto la riqualificazione energetica di 18 edifici pubblici per conto dei Comuni di Bruino, None, Orbassano, Piossasco e Volvera. La Scuola primaria Marinella di Bruino, grazie agli interventi realizzati da Bosch, è divenuta un edificio ad altissima prestazione energetica, uno dei primi ad ottenere la certificazione nZEB in Piemonte, in quanto il fabbisogno energetico dell'immobile è divenuto quasi nullo e coperto in misura significativa da energia ottenuta da fonti rinnovabili, compresa l'energia da fonti rinnovabili prodotta in sito.

Presso l'area Continassa, adiacente allo Juventus Stadium di Torino, Bosch Energy and Building Solutions Italy è stata scelta e incaricata in qualità di partner tecnologico, da Juventus Football Club e Accademia SGR, per la realizzazione di tutte le attività connesse alla filiera energetica della nuova area. Bosch Energy and Building Solutions Italy è stata incaricata della progettazione preliminare, esecutiva e costruttiva e della realizzazione degli interventi progettati. A seguito del collaudo e della messa in funzione degli impianti (Bosch ha realizzato il Polo Tecnologico e la rete di teleriscaldamento e teleraffreddamento che servirà tutti gli edifici dell'area Continassa), si occuperà della gestione e manutenzione full service degli impianti realizzati per una durata contrattuale di 15 anni, assicurando la qualità e l'affidabilità delle differenti tipologie di energia prodotta e mettendo a disposizione un servizio di call center e telecontrollo 24 ore su 24, 7 giorni su 7.

L'area Continassa rappresenta dunque un esempio di smart district: un complesso urbano servito dal punto di vista energetico dall'integrazione di differenti sistemi ad alta efficienza, teleriscaldamento, cogenerazione e pompe di calore.

Cassa Depositi e Prestiti

UNO STRUMENTO DI VALORIZZAZIONE



Tiziana Mazzarocchi
Gruppo Real Estate - CDP

Esiste una stretta correlazione tra rigenerazione e valorizzazione di un bene, immobile o area che sia. “Valorizzare significa, in sostanza, trovare un valore aggiunto e rigenerare porta valore” ci dice Tiziana Mazzarocchi, Group Real Estate di Cassa Depositi e Prestiti. “Questo binomio assicura una crescita alla popolazione, al territorio, alla storia della città e all’immobile stesso che, se rigenerato e commisurato al circostante, porta frutti positivi”.

La valorizzazione di un bene è un processo articolato. Tiziana Mazzarocchi ne indica le tappe fondamentali: “È necessario che si radichi l’idea di conoscere in modo approfondito il bene. Va analizzato, vanno comprese le potenzialità, vanno individuati gli strumenti idonei che possano portare a una sua evoluzione, a dare frutti, come si diceva”. Per raggiungere questi obiettivi, Cassa Depositi e Prestiti ha sviluppato e messo a disposizione due strumenti di conoscenza e avvio delle procedure.

“Un primo strumento, Vol (valorizzazione immobiliare online), è una *due diligence* via web, realizzato in collaborazione con la Cassa Nazionale Geometri. In sostanza si tratta di costruire un fascicolo per ogni bene immobile, indicandone elementi essenziali, come per esempio la tipologia del bene, dove si trova, come è l’attuale stato strutturale, se è utilizzato o meno. A ben vedere si tratta di raccogliere le informazioni necessarie per una maggiore e migliore conoscenza del bene, informazioni quindi tecniche, amministrative, economiche, gestionali. Questa conoscenza ci porta a capire come quell’asset, localizzato in quell’area, è corrispondente alla connotazione del territorio circostante. In questo modo si pongono le basi sulla decisione circa la destinazione del bene: alienarlo, permutarlo


o rilanciarlo. Per riassumere, lo strumento consente di conoscere, analizzare, valutare e quindi valorizzare il bene”.

Sotto il profilo tecnico, l'applicativo Vol richiede l'accredito di due soggetti, colui che inserisce i dati e colui che li valida. “È fondamentale la correttezza e l'accuratezza dei dati. Il sistema in ogni caso è di aiuto, per esempio lanciando avvisi per i documenti che sono in scadenza”.

Ultimato con successo il processo Vol, l'immobile può essere inserito nel portale Patrimonio Pubblico Italia, una vetrina interattiva dove è possibile mostrare l'immobile anche con una visita virtuale. “Nel portale si può consultare il fascicolo che è stato generato dalla procedura Vol ed è suddiviso in tre sezioni: immobili oggetto di vendita; immobili oggetto di permuta tra pubblico e pubblico, per esempio beni acquisiti via federalismo demaniale, oppure tra pubblico e privato; valorizzazioni, al fine di sollecitare proposte di sviluppo e studi di fattibilità, che possano coniugare l'interesse a investire del privato e la finalità pubblicistica perseguita dall'Ente”.

Sull'utilizzo di questi strumenti i casi più eclatanti sono quelli di due spazi nella Galleria Vittorio Emanuele di Milano. Si trattava di due spazi commerciali posti in concessione che sono stati assegnati al famoso chef Carlo Cracco. Altro esempio, un edificio di fine '800 alla periferia di Novara, utilizzato in passato come Rsa. Andato in asta è stato aggiudicato.

Si parla di Milano e Novara, ma i Piccoli Comuni? Ci risponde Tiziana Mazzarocchi: “Il Vol è stato pensato proprio per loro e abbiamo potuto verificare che i Piccoli Comuni sono i più attivi. Ci contattano di frequente e quasi tutti hanno pubblicato online”.

 www.patrimoniopubblicoitalia.it

 [Vol - Valorizzazione Immobiliare online¹](#)

¹ www.cdp.it/clienti/government-pa/real-estate/valorizzazione-immobiliare/valorizzazione-immobiliare-online.kl

Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare

LA VALORIZZAZIONE DEGLI IMMOBILI SUL CAMPO



Bruno Bernardini

Responsabile Advising,
Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare

Al di là degli strumenti online che Cassa Depositi e Prestiti mette a disposizione degli Enti per la conoscenza e la valorizzazione del patrimonio, la Cassa svolge un'attività sul campo attraverso la società interamente partecipata CDP Immobiliare. Quest'ultima, infatti, mette a disposizione degli Enti una consolidata esperienza nella fornitura di advising, finalizzato alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare.

CDP Immobiliare, ha sottolineato durante il Laboratorio Bruno Bernardini Responsabile Real Estate Advisory della società, propone un'attività di assistenza nella definizione di percorsi di potenziale valorizzazione di asset immobiliari di proprietà di Enti, grazie all'expertise acquisita lavorando su asset immobiliari e progetti di ampie dimensioni.

CDP Immobiliare, infatti, segue la valorizzazione del patrimonio di proprietà dalle fasi preliminari, alla gestione della progettazione (in partnership con prestigiosi professionisti), fino al coordinamento di tutte le fasi di realizzazione". Spicca fra le attività quella di pianificazione urbanistica, che ricomprende gli strumenti urbanistici, le pratiche amministrative e legali, i rapporti con le Amministrazioni.

Su questo fronte è interessante il caso presentato da Bernardini relativo al complesso immobiliare ex caserma Saram di Macerata. Qui CDP Immobiliare ha sviluppato un Piano urbanistico attuativo che rispondeva all'esigenza del Comune, nell'ambito della ricostruzione post sisma, di realizzare nel sito attrezzature di interesse pubblico. In particolare, sull'area il Comune aveva espresso la necessità di realizzare edifici che ospitassero due scuole, rese inagibili dal terremoto. Il Pua definitivo "Zone per attrezzature pubbliche e di interesse generale" presentato da CDP Immobiliare prevedeva una parte desti-

nata ad attività commerciali, non più del 15%, una parte a direzionale pubblico e una parte destinata agli edifici scolastici. Il Comune di Macerata ha adottato il Pua, che comprendeva anche le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a scomputo degli oneri di urbanizzazione, e sottoscritto un protocollo d'intesa per la realizzazione dell'intervento.

L'intervento si caratterizza per il mix funzionale che consentirà di creare importanti sinergie tra funzioni pubbliche, private e di servizio ai cittadini. Le opere di urbanizzazione, inoltre, permetteranno di ricucire il tessuto urbano, restituendo alla comunità un'area completamente rigenerata. La valorizzazione del sito, ha illustrato durante il Laboratorio Bernardini, "rappresenta un esempio concreto di urban transformation, costruito attraverso la piena collaborazione con il Comune che ha condiviso fin dall'inizio ogni passaggio procedurale. Va detto che la necessità di realizzare in tempi brevi le scuole ha inciso sui tempi necessari per le procedure di approvazione, accelerandoli".

Celenit

RIQUALIFICARE CON COMFORT



Daniele Frigerio
Responsabile Tecnico
Nord/Ovest Italia

Con un Dpcm del 1997 sono stati stabiliti i requisiti acustici degli edifici. La riduzione dei rumori, soprattutto in edifici frequentati da molte persone, come scuole, ospedali, teatri, cinema e altri luoghi pubblici, è oggi un elemento obbligatorio, come ci dice Daniele Frigerio responsabile tecnico commerciale di Celenit, azienda esperta nel settore della fonoassorbente. “Fin dagli anni '20 e '30 del secolo scorso l'azienda da cui è poi nata Celenit si è occupata della correzione acustica nelle sale. La lunga esperienza ci ha portato oggi a sviluppare prodotti che tengono conto anche di altri fattori stabiliti dalle norme come l'antincendio, l'antisismica, l'anti-sfondellamento”.

Qualunque sia il progetto, nuova costruzione o rigenerazione e riqualificazione di un edificio, soprattutto se destinato a funzioni pubbliche, è importante, ci dice Frigerio “considerare il comfort dei locali anche sul fronte acustico”. Un esempio concreto è il Bocciodromo di Ponte di Legno che è stato riqualificato e migliorato anche sotto questo aspetto. I tecnici dell'azienda padovana sono intervenuti sul comfort acustico, rendendo più accogliente l'edificio e aumentando, di conseguenza, la fruibilità.

Un altro intervento, in linea con il tema del Laboratorio, è legato alla realizzazione di piccole strutture montabili, che possono quindi essere riutilizzate in altri luoghi, donate da Celenit al Comune di Parma per la riqualificazione di un parco. “Sono capsule in cui trovano spazio servizi diversi. Efficienti dal punto di vista dell'acustica, sono servite per offrire ai potenziali fruitori del parco luoghi dove leggere, incontrarsi e così via”.

Bocciodromo presso il centro sportivo di Pezzo Comune di Ponte di Legno (BS)



MM**L'IMPORTANZA DELLA NARRAZIONE**

Luca Montani
Direttore Comunicazione MM

Ascoltare il territorio, indagando quali siano i soggetti locali con cui relazionarsi e definendo una strategia che consenta il dialogo con la cittadinanza. Questi in estrema sintesi gli elementi che caratterizzano una comunicazione pubblica delle trasformazioni urbane che evidenzia i valori positivi del progetto e recepisce le indicazioni degli stakeholder. È anche, sempre in sintesi, quanto Luca Montani, direttore comunicazione di MM, ha posto in evidenza introducendo i partecipanti a UrbanLab 2018 ai “misteri” della

comunicazione pubblica, in questo caso di cantiere. Qualunque sia l'opera, quindi anche un intervento di rigenerazione urbana, chiede di coinvolgere il territorio in un processo aperto di comunicazione e condivisione.

Montani è partito da lontano, da come in questi anni si è sviluppato e ampliato il mondo degli strumenti per comunicare. Va da sé che, come ormai ribadito in molti scritti, seminari, convegni, Internet ha rivoluzionato la cassetta degli strumenti del comunicatore. Che non può tuttavia prescindere da una profilazione del target cui rivolgersi, o meglio dalla conoscenza dei soggetti locali e quindi del territorio circostante l'intervento.

Partendo dalla diffusione degli strumenti, si può avere una prima idea delle fonti utilizzate dagli italiani. Ancora resiste la televisione, presente nel 97,1% delle famiglie, mentre sul fronte hardware informatico primeggiano i portatili (48,1%), seguiti dai tablet (26,4%) e dai pc fissi (22,1%). Il vero re degli strumenti sono i cellulari, presenti in oltre il 95% delle famiglie (dati del 1° Rapporto Auditel-Censis). In attesa dell'ultimo rapporto Censis sulla comunicazione, i dati dei precedenti report segnalano, a conferma della diffusione di cui sopra e come esposto da Montani, che le fonti maggiori di informazione

utilizzate dagli italiani sono internet e i cellulari, che ormai incalzano la televisione.

Nel considerare quindi i soggetti che sono interessati direttamente dalla presenza dei cantieri, va tenuto presente la fonte che essi utilizzano per informarsi. Montani, in tal senso, evidenzia anche l'evoluzione degli stakeholder, non più passivi fruitori delle informazioni che vengono dal pubblico, ma produttori essi stessi di informazioni.

Il cantiere

Montani elenca gli elementi che è necessario prendere in considerazione per comunicare l'avvio di un cantiere: l'impatto dei lavori, i tempi incerti di fine lavori, il cambio dei ritmi di vita per i cittadini, i possibili incidenti, i commercianti in sofferenza, i rumori e le vibrazioni, fino alle risistemazioni post intervento.

Il primo passo è entrare in dialogo con il territorio interessato dal cantiere. Nella sua pubblicazione "Build your city build your future", MM Spa, che opera nell'ambito della progettazione e direzione lavori di infrastrutture per la mobilità, della riqualificazione urbana e delle opere di interesse pubblico, ha schematicamente indicato le fasi di questo processo di dialogo:

- mappatura e conoscenza delle principali realtà rappresentative dei cittadini (per esempio, comitati spontanei, associazioni di via, commercianti, gruppi di interesse);
- individuazione dei pivot ossia quelle figure chiave del territorio, inserite in contesti associativi/rappresentativi, che possono fungere da facilitatori dei processi di comunicazione. La relazione con i principali attori del territorio permette di far conoscere in maniera più diretta il progetto e le fasi di cantiere, creare un clima di consenso intorno all'opera e, grazie ai pivot, conoscere in anticipo eventuali criticità e se possibile intervenire tempestivamente. Il dialogo con il territorio è quindi finalizzato a evidenziare tempestivamente le criticità che dovessero insorgere, realizzare un'informazione più mirata, consolidare il consenso

- intorno all'intervento, generando un positivo passa-parola attraverso stakeholder che esercitano un ruolo di opinion maker;
- organizzazione di incontri e presentazioni. Dopo aver individuato le realtà del territorio, è necessario incontrare i principali stakeholder e avviare relazioni informative e durature attraverso incontri ristretti di spiegazione del progetto e sopralluoghi al cantiere organizzati ad hoc. Molte attività di questa natura dipendono dal livello di coinvolgimento dei soggetti individuati e possono essere definite solo dopo un primo contatto.

Sulla base dei primi incontri e dei feedback delle prime attività di comunicazione, viene calibrata la frequenza e l'estensione delle attività di incontro e relazione con il territorio nel corso della durata del cantiere.

Nel comunicare il cantiere, una volta individuati i soggetti cui rivolgersi, MM indica quali strumenti utilizzare soprattutto nei confronti dei cittadini. Comunicazioni personalizzate, materiali informativi, sito internet, strumenti social e persino le cosiddette cesate di cantiere (le recinzioni fisse) sono i principali strumenti.

In dettaglio:

- comunicazioni personalizzate ai frontisti: una lettera all'inizio dei lavori che illustra il progetto nelle sue macrofasi e i canali di comunicazione a disposizione dei cittadini; successivamente vengono inviate lettere periodiche di aggiornamento o in caso di criticità particolari;
- materiali informativi: realizzazione di leaflet e brochures da distribuire o inviare;
- cesate di cantiere: personalizzazione delle cesate con logo e immagine coordinata dell'intervento;
- sito internet: realizzazione di un sito informativo dedicato al cantiere dell'opera, dove viene spiegato il progetto (ove possibile anche nel dettaglio) e documentata tutta l'evoluzione del cantiere tramite foto e notizie. Il sito offre anche la possibilità di scrivere via mail per ricevere informazioni o fare segnalazioni ;

- Twitter e Facebook: per aumentare i canali di contatto a disposizione dei cittadini vengono creati un profilo twitter e/o una pagina facebook dedicata al cantiere; i due “social” contribuiscono anche a creare utenti per il sito del progetto.

Al di là delle fasi e degli strumenti, Montani nel suo intervento a UrbanLab ha sottolineato il “discorso” di fondo, ovvero l’importanza della narrazione.

“Viviamo un’epoca” avverte Montani “dove si compete narrativamente, sia per raccontare un prodotto o un servizio che per coinvolgere i cittadini su un progetto. Si posiziona meglio chi riesce a far fronte alle cosiddette story-wars e a convivere con le arene narrative e gli scenari mediatici.

Battaglie narrative dove lo scontro non è più soltanto sulla qualità, la velocità, la relazione, i social media, il web 3.0, ma anche e soprattutto sulla narrazione che si fa del proprio mondo: di marca, processo, vita, servizio pubblico, visione politica”.

Studio Cavaggioni

UN PARTNER A TUTTO TONDO



Chiara Bresciani

Settore Efficientamento Energetico

Il confronto con tutti i soggetti presenti e coinvolti nel Laboratorio UrbanLab ha rafforzato l'idea che il tema della rigenerazione urbana sia di notevole complessità in quanto coinvolge il sistema territoriale, economico e sociale. Ciò comporta un approccio e auspicabilmente una soluzione altrettanto complessi, articolati. L'elemento strategico nella soluzione potrebbe essere rappresentato dalla sinergia e cooperazione dei diversi attori coinvolti: rispetto a questa situazione, lo Studio Cavaggioni conferma la propria vocazione di supporto in ambito amministrativo, economico (tout court) e legale.

Il tema della rigenerazione urbana viene declinato, secondo la nostra esperienza, nell'ambito di diverse tipologie di interventi di riqualificazione posti in essere dalle pubbliche amministrazioni, rispetto alle quali forniamo un supporto operativo. Ciò significa che accompagniamo la PA nello sviluppare la propria idea progettuale, supportandola nella pianificazione degli interventi, attraverso un approccio multidisciplinare.

Nel dettaglio tale supporto si sviluppa secondo diverse modalità:

- a. recepire i bisogni della PA, replicandone il modello organizzativo e affiancando la struttura interna dell'Ente con professionisti in grado di fornire un supporto amministrativo, economico-finanziario, fiscale e patrimoniale nonché legale;
- b. portare a compimento il procedimento amministrativo che generi il beneficio auspicato dall'Amministrazione;
- c. trovare il giusto equilibrio tra l'interesse della PA e gli altri soggetti coinvolti nei processi - in questo caso dedicati alla rigenerazione urbana.

Lo Studio Cavaggioni si pone, in tal modo, come interlocutore qualificato che affianca la PA e allo stesso tempo la accompagna nel confronto con gli altri attori.

Come è maturata la nostra esperienza? Lo Studio Cavaggioni a tutt'oggi opera come supporto alle PA in oltre 1000 Comuni, per lo più di piccole e medie dimensioni (e pertanto con maggiore necessità di supporto nell'affrontare determinati procedimenti, per la manifestata evidenza di carenza di personale), nella gestione operativa dei servizi pubblici: per affrontare tali temi le PA hanno necessità di un'assistenza di alto profilo, che non solo capisca perfettamente le necessità ma metta in evidenza immediata le possibili soluzioni.

Attualmente siamo impegnati nel settore della distribuzione del gas naturale, dell'efficientamento energetico, della contabilità patrimoniale e della privacy. L'esperienza maturata in questi settori ha permesso di sviluppare un approccio metodologico che auspichiamo diventi un modello di pianificazione a medio/lungo termine, applicabile nel caso specifico nell'ambito della rigenerazione urbana. In particolare il nostro studio affianca la PA nello sviluppo del partenariato pubblico privato (PPP), che, come emerso dagli interventi a questo laboratorio, risulta uno fra gli strumenti più efficaci per la riqualificazione del patrimonio pubblico e di fatto per innescare il processo della rigenerazione urbana.

Con l'applicazione della finanza di progetto la realizzazione di un'opera - coerentemente con le esigenze della pubblica amministrazione - si trasforma in un servizio, per soddisfare esigenze e bisogni di cittadini/utenti/clienti. Sotto questo profilo lo Studio Cavaggioni supporta la PA affinché gli interventi proposti tramite lo strumento del PPP siano in linea con i propri bisogni, inseriti in una strategia di pianificazione e offrano una concreta risposta alla riqualificazione e sviluppo del territorio, in un corretto arco temporale, rispetto al quale si armonizzi l'interesse pubblico ed eventualmente quello privato.



FotoGallery



LABORATORIO 12 APRILE 2018



LABORATORIO 19 APRILE 2018



LABORATORIO 3 MAGGIO 2018



LABORATORIO 17 MAGGIO 2018

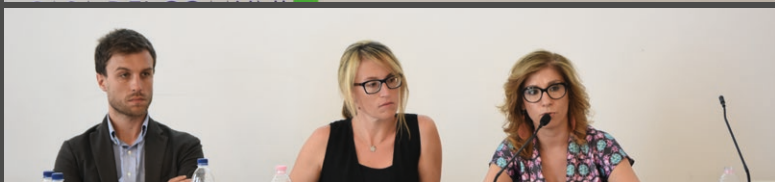
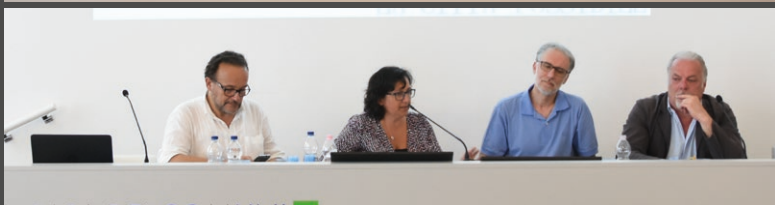
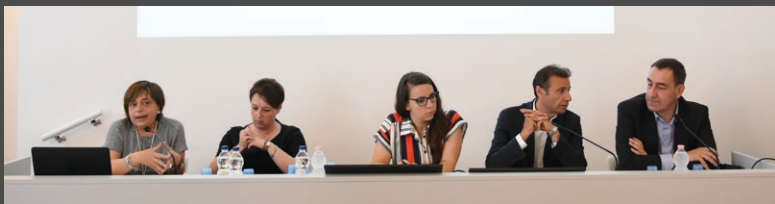


LABORATORIO 31 MAGGIO 2018



SEMINARIO DEL 21 GIUGNO 2018





Ringraziamenti

Vogliamo ringraziare tutti i partecipanti a questo Laboratorio. Senza il contributo umano e tecnico di ciascuno non avremmo potuto ottenere il successo di questa iniziativa.

Lorenza Baroncelli, Luca Belli, Bruno Bernardini,
Alberto Bollea, Gaia Bolognini, Fabio Bottero, Michela Brambati,
Chiara Bresciani, Nadia Busato, Giovanni Buzzi, Maurizio Cabras,
Hillary Canevaro, Sergio Gianni Cazzaniga, Giandomenico Casarini,
Alberto Ceriani, Andrea Checchi, Andrea Civati,
Pasquale Colantuoni, Marta Comi, Paolo Cottino, Graziella Cusano,
Filippo Dadone, Gianluca Della Mea, Paolo Formigoni, Daniele
Frigerio, Deborah Giuliani, Luciana Gomez, Angelo Gualandi,
Emilio Guastamacchia, Stefano Introini, Marianna Laino,
Marco Mamolo, Carlo Mannu, Marisa Masini, Tiziana Mazzarocchi,
Valentina Minetti, Luca Montani, Alessia Mora, Massimo Olivares,
Marco Porta, Riccardo Rinaldi, Paolo Sabbioni, Yuri Santagostino,
Luca Serughetti, Antonio Viscomi, Maurilio Zuccalà.

Un ringraziamento particolare allo staff di ANCI Lombardia e AnciLab, che ha reso possibile i lavori del tavolo ed ha costantemente diffuso notizie e informazioni sull'iniziativa in corso.

Antonello Corrado, Lucio Franco, Sergio Madonini,
Davide Pasquini, Lauro Sangaletti, Pietro Maria Sekules,
Massimo Simonetta, Stefano Toselli.

Partner UrbanLab



Nella stessa collana

Musei e bambini
di Andrea Perin

L'affidamento del servizio di distribuzione del gas
di Sergio Cesare Cereda
Enrico Maria Curti
Onelia Rivolta

La biblioteca dei piccoli
di Luigi Paladin

Un sisma da non dimenticare
a cura di Sergio Madonini
e Andrea Ottonello

PlatformLab 2017
a cura di Stefano Manini

Progetto editoriale a cura di
Massimo Simonetta e Onelia Rivolta

Progetto grafico e impaginazione
Luciano Caponigro
www.onelulu.it

Illustrazione di copertina
Supermimicry (Fotolia)

Novembre 2018

Rigenerazione urbana è un termine nuovo per ridefinire il processo continuo di evoluzione dei territori e delle comunità che vi sono insediate. Tema centrale e sempre attuale per una pubblica amministrazione locale che deve fornire risposte concrete alle istanze dei cittadini e delle imprese.

Abbiamo voluto dare spazio ad un confronto sulle iniziative intraprese dai Comuni, nel contesto storico, culturale e ambientale che ogni progetto comporta, focalizzando l'attenzione sugli aspetti sociali, economici ed amministrativi che gli interventi hanno affrontato o che devono affrontare.

Abbiamo avuto un importante contributo da parte di funzionari di Regione Lombardia e di autorevoli esperti provenienti dal mondo accademico. Il cuore del Laboratorio sono state le esperienze di Rigenerazione Urbana dei Comuni, talune completate, altre in corso di realizzazione ed alcune solo ipotizzate. Molto materiale è stato anche fornito dalle Aziende, che hanno dato un importante contributo, portando esperienze italiane ed estere e segnalando iniziative concrete che sono state valutate con grande interesse da parte dei partecipanti.



Stefano Manini. *Architetto, esperto di Sistemi Informativi Territoriali, ha insegnato presso l'Università dell'Insubria. Da anni si occupa di innovazione tecnologica e organizzativa per la Pubblica Amministrazione e, con AnciLab, ha partecipato a diverse iniziative di Regione Lombardia per la digitalizzazione dei*

Comuni lombardi. Appassionato da anni dei temi legati alla Smart City, partecipa a diversi progetti europei occupandosi di piattaforme digitali per la città.

www.ancilab.it

ISBN 978-88-942543-5-8



9 788894 254358