



RISUSO CIRCOLARE E SOSTENIBILE di spazi e edifici

HANDBOOK



PARTNERSHIP DELL'AGENDA URBANA EUROPEA SU ECONOMIA CIRCOLARE

Coordinatore dell'azione:

Valerio BARBERIS (Comune di Prato, Italia)

Supervisione scientifica dell'azione:

Leonardo BORSACCHI (ARCO, PIN Università di Firenze, Italia)

Gruppo di lavoro e contributi:

Hughes BECQUART (DG EAC)

Letizia BENIGNI (Comune di Prato, Italia)

Erja FAGELUND (Ministry of Economic Affairs and Employment, Finlandia)

Gabriele FELIGIONI (ARCO, PIN Università di Firenze, Italia)

Camilla GUASTI (ARCO, PIN Università di Firenze, Italia)

Veerle LABEEUW (OVAM, Regione delle Fiandre, Belgio)

Vassilis LIOGKAS (Ministry of Environment and Energy, Grecia)

Siri KARLSEN BELLIKA (City of Oslo, Norvegia)

Janja KREITMAYER (Ministry of the Environment and Spatial Planning, Slovenia)

Philippe MICHEAUX NAUDET (ACR+)

Daniela TACCONI (ARCO, PIN Università di Firenze, Italia)

Iván TOSICS (URBACT)

Pieter VERVINCKT (OVAM, Regione delle Fiandre, Belgio)

Coordinatore della Partnership su Economia Circolare:

Håkon SANDVEN JENTOFT (Municipality of Oslo, Norvegia)

PARTNERSHIP DELL'AGENDA URBANA EUROPEA SU USO SOSTENIBILE DEL SUOLO

Coordinatori dell'azione:

Albert CIVIT (Catalan Land Institute INCASÒL, Government of Catalonia, Spagna)

Cristina CLOTET OLLÉ (Catalan Land Institute INCASÒL, Government of Catalonia, Spagna)

Marc DARDER (DTES)

Rosa GRIMA, Marc MARTÍNE (Catalan Land Institute INCASÒL, Government of Catalonia, Spagna)

Pau MORATALLA (Catalan Land Institute INCASÒL, Government of Catalonia, Spagna)

Gruppo di lavoro e contributi:

Alexandra ALMEIDA (CCDR-LVT, Portogallo)

Ann BOGAN (Municipality of Cork, Irlanda)

Natalija Fon BOSTAJANCIC (Slovenia)

Ulteriori contributi da: Métropole Européenne de Lille (Francia), Municipality of Antwerp (Belgio), Lituania

Coordinatori della Partnership su Uso sostenibile del suolo:

Daniel BALINSKI (Ministry of Investment and Development, Polonia)

Giovanni FINI (Comune di Bologna, Italia)

con

Valentina BALLOTA (Comune di Bologna, Italia)

Marta BYSTROWSKA (Ministry of Investment and Development, Polonia)

Graphic layout e copertina:

Matilde Masotti

Le informazioni e le opinioni contenute nel presente documento sono quelle dei membri delle Partnership che hanno lavorato alla sua redazione e non riflettono l'opinione ufficiale della Commissione europea né quella degli Stati membri. La Commissione e gli Stati membri non garantiscono l'accuratezza delle informazioni ivi contenute. Né la Commissione, gli Stati membri, né qualsiasi persona che agisce per conto della Commissione o per conto dei partner può essere ritenuta responsabile del contenuto e dell'uso che può essere fatto delle informazioni in esso contenute. La versione italiana contiene una prefazione e le appendici 5 e 6 non presenti nella versione originale in inglese.

Versione originale in inglese "Sustainable and circular re-use of spaces and buildings - Handbook" pubblicata a dicembre 2019.

Versione italiana chiusa ad agosto 2020 e pubblicata a settembre 2020.

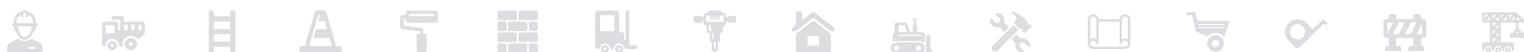
ISBN: 978-88-907511-5-8



RIUSO CIRCOLARE E SOSTENIBILE di spazi e edifici **HANDBOOK**



*Edizione italiana
a cura di Leonardo Borsacchi*



Indice

	Prefazione all'edizione italiana	5
	Introduzione	7
	Obiettivi dell'handbook	9
	Generalità	12
	Background	14
UNO	Economia circolare a livello urbano	17
	1.1 Città circolari: una visione	18
	1.2 Soluzioni naturalistiche: un'agenda per la ricerca e innovazione	21
DUE	Riuso circolare urbano: un quadro di riferimento	22
	2.1 Mappatura: ricerca di proprietà (edifici, terreni) sottoutilizzate	23
	2.2 Attivare, immaginare, sperimentare	25
	2.3 Processo decisionale, finanziamento	26
	2.4 Creazione di una struttura di gestione	29
	2.4.1 Pianificazione del riuso e gestione: considerazioni di base	29
	2.4.2 Pianificazione e gestione del riuso come strategia locale	30
	2.4.3 Uso temporaneo e beni comuni urbani	30
TRE	Modelli e strumenti gestionali per il riuso urbano circolare	34
	3.1 Agenzia urbana del riuso	35
	3.2 Agenzie per l'uso temporaneo	36
	3.3 Finanziamenti	36
	3.4 Aspetti legali	39
	3.5 Indice di riusabilità: una proposta	40
	3.6 La comunicazione a sostegno del riuso circolare degli edifici	44
QUATTRO	Elementi di governance multilivello per strategie di riuso circolare	46
	4.1 Dal livello nazionale a quello locale	46
	4.2 Dal livello regionale a quello locale	50
	Appendice 1: Buone pratiche di gestione di edifici non utilizzati	54
	Appendice 2: Buone pratiche di uso temporaneo di edifici	56
	Appendice 3: Buone pratiche di riuso di edifici	60
	Appendice 4: Buone pratiche di rigenerazione urbana	65
	Appendice 5: La risposta delle città all'emergenza Covid-19	68
	Appendice 6: Prato: luoghi ritrovati e rigenerazione urbana	72
	Bibliografia	76
	Sitografia per l'appendice 5	78
	Crediti delle foto	79



Prefazione all'edizione italiana

Leonardo Borsacchi

Merceologo, coordinatore dell'unità di ricerca su Innovazione circolare e commodity sostenibili di ARCO – PIN Università di Firenze

Le città sono sistemi complessi dove avvengono trasformazioni. I cambiamenti che attraversano la società e le diverse esigenze produttive ridisegnano i territori e gli spazi urbani spesso privilegiando alcune aree e marginalizzandone altre. Gli stessi edifici, che fino a qualche tempo prima avevano una utilità, possono svuotarsi e rimanere abbandonati. La soluzione di consumare nuovo suolo per nuove edificazioni, unitamente alla produzione di materiali di scarto provenienti dalla demolizione di edifici, contribuiscono ad appesantire il saldo negativo del sistema città in consumo di risorse e creazione di rifiuti.

Come avviene per i processi produttivi all'interno di una organizzazione, anche nel sistema città si impiegano risorse, materiali e energia, si sviluppano idee, si producono impatti. Relativamente al ciclo di vita di un edificio si possono evidenziare similitudini con il ciclo di vita di una merce. Nel dibattito attuale, la produzione, la trasformazione, l'utilizzo di merci devono avvenire secondo criteri di sostenibilità. Per mezzo di soluzioni innovative, della tecnologia e grazie ai risultati di studi di ciclo di vita di materiali e beni siamo in grado di ripensare i processi produttivi, valorizzando ad esempio l'impiego di materie prime seconde e sottoprodotti, creando le condizioni per minimizzare gli impatti negativi, implementando azioni di recupero e riuso, adottando soluzioni eticamente responsabili per i portatori di interesse.

Le merci immesse sul mercato, dopo un periodo più o meno lungo di utilizzo, si trasformano in rifiuti. Questi flussi di materia contribuiscono ad accrescere quell'insostenibile computo di scarti la cui tendenza al rialzo deve essere necessariamente invertita. Le città vivono processi simili, seppure più complessi e di larga scala. Il recupero e la riqualificazione di spazi ed edifici non utilizzati, le politiche di rigenerazione urbana, il ripensamento dei luoghi della vita, degli affari, della socialità, ridisegnano nel corso del tempo le città adoperando trasformazioni che ne massimizzano l'utilità per chi ci vive, ci lavora, ci transita. Consci che affermazioni come "zero scarti" e "zero emissioni" siano da considerarsi il più delle volte solamente degli slogan, è importante iniziare ad agire a tutti i livelli, in maniera integrata e consapevole, affinché a livello micro e macro si adottino comportamenti sempre più tendenti ai principi dell'economia circolare. Oggigiorno i decisori pubblici deve avere la lungimiranza di definire delle politiche urbanistiche capaci di garantire, nel lungo periodo, uno sviluppo sostenibile in coerenza con gli obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Nel far questo può provare a pensare la città alla stregua di una commodity, il cui ciclo di vita è fatto di continui movimenti e scambi di flussi di materie, di energia, di idee. Questo approccio può infatti offrire grandi opportunità per l'innovazione e la sostenibilità delle città e dei sistemi produttivi. Ciò significa anche valorizzare le iniziative virtuose trasferendole e valorizzandole in un sistema più ampio capace di favorire fenomeni di simbiosi. Sempre a livello urbano è possibile aiutare, motivare o spingere i cittadini verso modelli di consumo più sostenibili.

Accelerare la **transizione verso l'economia circolare** è dunque la sfida attuale per le istituzioni, le città, i distretti produttivi, le organizzazioni, le persone. Accanto alle numerose iniziative virtuose a livello micro, devono sempre più svilupparsi ed affermarsi modelli circolari sistemici ed integrati. Per consentire la transizione servono però il superamento di determinati vincoli nor-



mativi, la messa a disposizione di risorse e finanziamenti dedicati e l'aumento di consapevolezza a tutti i livelli della società. La dimensione locale e urbana è quella dove il processo di transizione può essere favorito. All'interno del sistema città, inteso come interconnessione tra zona abitata, zone commerciali e industriali, zone verdi e agricole, si possono attuare buone pratiche e avviare sperimentazioni di tipo circolare.

Per fare ciò, è necessario promuovere a livello urbano e locale politiche di **innovazione, rigenerazione e coesione**.

Innovare i processi significa ripensarli in chiave circolare, considerando l'intero ciclo di vita dei prodotti. Una legislazione migliore può facilitare il recupero e il riuso di scarti e sottoprodotti, migliori finanziamenti possono contribuire ad adottare tecnologie meno impattanti, migliori conoscenze possono incidere sulle organizzazioni da un lato e sui cittadini dall'altro per indirizzare consumi più consapevoli.

Rigenerare la città, i suoi spazi ed edifici non utilizzati o sottoutilizzati significa ripensarne destinazioni e nuove funzioni di carattere produttivo, ricreativo e sociale. Una legislazione migliore può aiutare nel cambiamento di destinazione temporanea o permanente, migliori finanziamenti possono contribuire agli adeguamenti necessari, migliori conoscenze possono spingere cittadini più consapevoli a riappropriarsi di luoghi "dimenticati".

Aumentare la coesione, attraverso la promozione di processi partecipativi e di cittadinanza attiva, contribuisce a rafforzare l'inclusione, al miglioramento della qualità della vita e la collaborazione a tutti i livelli.

A inizio 2020, il mondo si è trovato a fronteggiare l'emergenza sanitaria dovuta al Covid-19. La pandemia, che si è diffusa repentinamente, ha spinto decisori politici e cittadini a riconsiderare gli stili di vita e di convivenza, così come il sistema di formazione, le modalità di fruizione degli spazi, la produzione di beni. La minimizzazione dei fattori di contagio e la salute dei cittadini è stata la priorità per evitare che le conseguenze sanitarie della pandemia aumentassero nelle dimensioni e nella gravità. Una vigilante convivenza con il virus si è resa necessaria in attesa di trattamenti sanitari efficaci e della possibilità di ricorrere ad un sistema diffuso di vaccinazioni. Le gravi conseguenze economiche e sociali si sono già manifestate. Durante il periodo di emergenza è emerso anche con forza quanto sia vulnerabile il modello basato sull'economia lineare, e di quanto sia urgente ridurre sprechi, produzione di rifiuti ed emissioni ambientali, per evitare anche effetti irreversibili sul clima. Al tempo stesso, si sono moltiplicate nelle città azioni ispirate ai principi di economia circolare. Numerosi spazi ed edifici, in particolare nelle aree maggiormente colpite in termini di contagi, hanno cambiato temporaneamente la loro funzione diventando ospedali, punti di accesso sanitario, residenze temporanee per soggetti positivi, ambienti dedicati allo screening di massa. Di fondamentale importanza si è rivelata poi la solidarietà verso i soggetti in difficoltà resi fragili dall'assenza di familiari o toccati dalla crisi economica dovuta alla chiusura delle attività produttive.

L'edizione italiana di questo handbook ricalca la versione originale in inglese arricchendosi di due ulteriori appendici. In appendice 5 sono elencati alcuni esempi di riconversione e di uso temporaneo di spazi ed edifici durante l'emergenza della prima ondata di diffusione della pandemia in Italia e Europa. L'appendice 6 si concentra sulla città di Prato presentando una selezione di progetti, buone pratiche e interventi di riappropriazione di luoghi e di rigenerazione urbana sostenibile.



Introduzione



Valerio Barberis

**Assessore all'urbanistica e all'economia circolare
del Comune di Prato**

A livello urbano, la società e il sistema produttivo si modificano costantemente con il passare del tempo. Questo contribuisce al costante mutamento delle esigenze in fatto di disponibilità e di utilizzo di spazi ed edifici. Il processo di rigenerazione urbana deve necessariamente tenere conto di questi continui cambiamenti, cercando di trovare di volta in volta delle soluzioni adeguate in ogni fase di mutamento della città. Il riuso circolare di spazi ed edifici apre a nuovi scenari e sfide della rigenerazione che deve essere gestita in una maniera integrata da amministratori, imprese, associazioni e cittadini. A livello europeo sono numerose le esperienze positive di uso temporaneo o permanente, di luoghi abbandonati o sottoutilizzati, anche tramite iniziative di cittadinanza attiva. I processi partecipativi contribuiscono a fornire idee per la rigenerazione, anche se è compito delle amministrazioni pubbliche decidere e facilitare il riuso, collocando questa possibilità in un disegno più ampio di pianificazione di medio e lungo periodo. A Prato, il concetto di riuso è un fattore culturale e della tradizione della città e dei suoi cittadini. Con questa consapevolezza, abbiamo ipotizzato la creazione di un organismo capace di facilitare la rigenerazione urbana e il riuso circolare di edifici e di spazi. Grazie al riadattamento e alla trasformazione di edifici esistenti, le città saranno in futuro più sostenibili e resilienti, contribuendo all'aumento del benessere e della qualità della vita dei cittadini, rafforzando in essi identità, memoria, cultura, rispetto per l'ambiente, e contribuendo all'inclusione sociale ed alla crescita economica.



Håkon Sandven Jentoff

**Coordinatore della Partnership dell'Agenda Urbana
Europea su Economia Circolare**

Nelle nostre città sono presenti numerose risorse che possono essere utilizzate. Edifici, spazi, parchi e strade rappresentano una larga parte di risorse utilizzate. Come cittadini, siamo responsabili del buon uso di queste risorse. Le esperienze praticate in città di tutta Europa dimostrano chiaramente che ci sono delle alternative alle demolizioni e al ricorso a nuove costruzioni. Il riuso di edifici esistenti non solo è possibile ma in tanti casi porta con sé effetti positivi sia in prospettiva ambientale che sociale. Questo handbook presenta numerosi esempi di riuso e rigenerazione urbana e vuole essere di ispirazione per quelle città che intendano sviluppare politiche per un uso efficiente e sostenibile di edifici e spazi abbandonati. Si tratta di un primo strumento di disseminazione di questa strategia. La Partnership Europea dell'Agenda Urbana su Economia Circolare si impegnerà a mantenere vivo il dibattito su questo tema e a promuovere in un numero sempre crescente di città il concetto di rigenerazione urbana, inquadrato nell'ambito di una visione più ampia di economia circolare.





Daniel Baliński e Giovanni Fini
Coordinatori della Partnership
dell'Agenda Urbana Europea
su Uso Sostenibile del Suolo

Oggi giorno molte città in tutto il mondo crescono di dimensioni consumando sempre più suolo e terreni agricoli. Quando l'espansione urbana diventa incontrollata aumentano la pressione ambientale, la difficoltà di accesso ai servizi per i cittadini e diminuisce il senso di comunità e appartenenza. Tuttavia molto spesso lo spazio necessario per lo sviluppo della città è già presente nell'area urbana. Spazi e terreni sottoutilizzati o abbandonati possono essere impiegati per avere città meno frammentate e dunque più vivibili. Ma riutilizzare edifici e spazi abbandonati non è solo un argine ad una espansione urbana disordinata. Riguarda anche temi come il ripensamento delle città, la transizione verso l'innovazione urbana, ma anche l'inclusione, la partecipazione e la co-creazione di spazi urbani condivisi, senza dimenticare il risparmio di risorse.

La disponibilità di suolo non è infinita e per questo occorre imparare ad usare questa risorsa in modo più responsabile e sostenibile. Gli esempi presentati in questo handbook potranno spingere le città verso l'adozione di un nuovo approccio nella ricerca di nuove soluzioni valorizzando spazi sottoutilizzati. La Partnership Europea dell'Agenda Urbana su Uso Sostenibile del Suolo intende contribuire alla diffusione di questo approccio affinché venga applicato non in maniera sporadica ma come buona pratica per lo sviluppo sostenibile a livello urbano.



Obiettivi dell'HANDBOOK

Questo manuale può essere un valido strumento per gettare le basi per una **nuova strategia integrata di gestione di riuso urbano**, seguendo i principi dell'economia circolare.

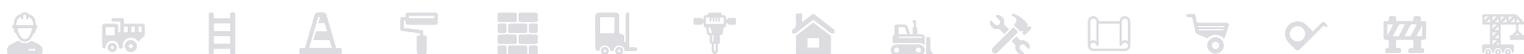
Per le città, il riuso di spazi e edifici abbandonati e sottoutilizzati può trasformarsi in **opportunità per creare occupazione**, per l'avvio di start-up, per la realizzazione di azioni positive di economia collaborativa e innovazione sociale.

Questo handbook vuole essere uno strumento per stimolare e incentivare la pianificazione strategica a livello urbano (ma anche a livello regionale e nazionale) da parte dalle amministrazioni pubbliche. Sono presentati numerose soluzioni e buone pratiche di riuso urbano, che possono essere presi ad esempio dalle città e adattati tenendo conto delle loro specifiche caratteristiche. L'approccio alla rigenerazione urbana può essere per le città bottom-up o, viceversa, top-down, adottando diversi modelli per la gestione di situazioni specifiche. A queste pratiche, è consigliabile associare una adeguata comunicazione e narrazione del processo di rigenerazione, anche per rendere i cittadini parte attiva del cambiamento. Informare i cittadini sul processo decisionale è fondamentale per sensibilizzarli e promuovere il riuso e la rigenerazione come modello strategico dello sviluppo urbano sostenibile.

Con questa finalità, la Partnership dell'Agenda Urbana Europea su Economia Circolare e la Partnership dell'Agenda Urbana Europea su Uso Sostenibile del Suolo hanno deciso di lavorare insieme su questo tema perché ritenuto rilevante in entrambi i gruppi di lavoro. Questo manuale è il risultato condiviso di questa collaborazione, che mette insieme le diverse prospettive ed esperienze sul tema.

Il **riuso sostenibile e circolare di spazi ed edifici** trattato in questo handbook riguarda principalmente gli obiettivi di sviluppo sostenibile SDG 11 ("Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili") e SDG 15 ("Proteggere, ripristinare e favorire un uso sostenibile dell'ecosistema terrestre").

Nel primo capitolo, vengono forniti alcuni concetti generali e si teorizza un modello di una città circolare. Il secondo capitolo si concentra sullo sviluppo di politiche di riuso a livello urbano. Il capitolo 3 si concentra principalmente su modelli e strumenti per il riuso circolare urbano. Tra i modelli proposti, viene presentato un modello di agenzia urbana del riuso, capace di operare a livello urbano come una struttura per la mappatura della disponibilità di spazi ed edifici pubblici e privati esistenti, pronti per il riuso, e l'individuazione di una loro possibile destinazione. Il capitolo 4 fornisce esempi di governance multilivello di strategie circolari. Dopo le conclusioni, l'handbook prosegue con sei appendici con una selezione di esempi e buone pratiche esistenti nelle città europee.





Comune
di PRATO

Il Comune di Prato è uno dei maggiori distretti industriali italiani e uno dei più importanti centri di produzione tessile e di abbigliamento al mondo. Secondo la Camera di commercio di Prato, il distretto produttivo contava nel 2019 più di 5000 imprese, attive nella produzione di tessuti per l'industria dell'abbigliamento, prodotti tessili per l'arredamento, filati per l'industria della maglieria, prodotti in maglia e capi di abbigliamento, tessuti non tessuti e tessili speciali per impieghi industriali. Il Comune di Prato rappresenta l'Italia nella Partnership dell'Agenda Urbana Europea su Economia Circolare, coordinando le azioni sul riutilizzo delle acque reflue, sulla tariffazione puntuale dei rifiuti e sul riuso sostenibile di edifici e spazi urbani, di cui questo handbook è uno dei principali output.



PIN

PIN – POLO UNIVERSITARIO DI PRATO

PIN S.c.r.l. è una società consortile a partecipazione pubblica maggioritaria, senza fine di lucro, che fornisce servizi didattici e scientifici per l'Università di Firenze. Ospita più di 30 diversi gruppi di ricerca e laboratori universitari che operano con progettualità in svariati settori. I progetti, di carattere locale, nazionale ed internazionale, sono commissionati da enti ed aziende private, istituzioni pubbliche, o finanziati attraverso programmi regionali, nazionali ed europei. Nato nel 1992, oggi è una realtà in continua espansione che dimostra come sia possibile unire efficacemente tre mondi: ricerca e servizi alle imprese, master e corsi di alta formazione, Università.

arco

RESEARCH
THAT MAKES
THE DIFFERENCE

ARCO (ACTION RESEARCH FOR CO-DEVELOPMENT)

ARCO è un gruppo di ricerca universitario creato nel 2008 con sede presso il PIN - Polo Universitario di Prato, Università di Firenze. ARCO opera secondo una logica interdisciplinare sui temi dello sviluppo locale e dell'economia circolare, dell'economia sociale, dello sviluppo inclusivo, delle commodity sostenibili. I ricercatori ed i tecnici di ARCO sono economisti, aziendalisti, statistici, sociologi, merceologi, geografi e informatici. ARCO fornisce al Comune di Prato supporto tecnico e scientifico sul tema dell'economia circolare partecipando attivamente ai lavori della Partnership dell'Agenda Urbana Europea su Economia Circolare. www.arcolab.org



Generalità

A livello urbano, **la società si trasforma**. Come conseguenza vi è la necessità di adeguare la disponibilità di spazi e edifici a nuovi fabbisogni. Il processo di rigenerazione urbana deve necessariamente tenere conto di questi cambiamenti, cercando di trovare di volta in volta delle soluzioni adeguate per ogni fase di mutamento della città.

Fenomeni di urbanizzazione accelerata e incontrollata, come quelli vissuti negli ultimi decenni, hanno spesso creato **frammentazione e deterioramento** della qualità dell'ambiente urbano. Attualmente però nelle città si stanno riconsiderando i modelli di insediamento, e si ricorre a soluzioni basate sul riuso, grazie anche a comunità sempre più innovative e creative.

.....

Data la scarsità di nuovo suolo disponibile unitamente agli altri costi economici e sociali di una espansione incontrollata delle città, il riutilizzo di edifici esistenti appare come una valida alternativa. Promuovere a tutti i livelli pratiche di riuso degli edifici contribuisce a rendere più sostenibili i processi di urbanizzazione, con molteplici vantaggi per tutta la cittadinanza.

La Partnership dell'Agenda Urbana Europea su Economia Circolare e la Partnership dell'Agenda Urbana Europea su Uso Sostenibile del Suolo hanno deciso di lavorare insieme a questo manuale ritenendo rilevante, nell'ambito dei lavori di entrambi i gruppi, il tema del riuso di edifici e spazi abbandonati o sottoutilizzati.

.....

Ripensare la città, ovvero il riuso e la trasformazione di edifici e spazi esistenti, in particolare quelli non utilizzati o sottoutilizzati, significa perseguire i seguenti **obiettivi**:

- **Creare nuove opportunità economiche e sociali**, senza consumare nuovo suolo (seguendo il paradigma del "no net land take");
- Migliorare le **prestazioni ambientali** di edifici e infrastrutture nel loro intero ciclo di vita;
- Proporre **nuovi scenari urbani**.

È fondamentale che l'adozione di queste politiche a livello urbano passi attraverso il coinvolgimento e la partecipazione attiva dei cittadini (ma anche delle attività commerciali e produttive), anche al fine di contribuire ad un generale rafforzamento della coesione sociale.

A partire da questa visione di città circolare, l'applicazione di soluzioni naturalistiche (NBS - Nature-based solution) può ispirare e facilitare una transizione verso l'economia circolare. In effetti, una NBS è in grado di fornire contemporaneamente impatti positivi ambientali, sociali ed economici e facilitare la resilienza dei territori.

Tra le possibili soluzioni proposte in questo handbook, il Comune di Prato presenta come strumento operativo il modello dell'Agenzia Urbana del Riuso (AUR). L'istituzione di questo organismo può costituire una valida buona pratica a livello urbano perché si pone l'obiettivo di facilitare le amministrazioni locali nella definizione e nell'applicazione di strategie di riuso efficienti ed efficaci degli edifici. Questo modello è replicabile nelle diverse città, potendo essere adattato al singolo contesto. A livello europeo sono già in funzione modelli simili di agenzie, che operano attraverso un approccio integrato al fine di gestire e pianificare le varie strategie di riuso, ciascuna con specifiche peculiarità.



Uno degli strumenti che l'AUR può utilizzare per analizzare la propensione di un edificio a essere riusato e/o modificato nella destinazione è l'Indice di Riusabilità (IR), che viene ugualmente proposto in questo manuale. Per quanto riguarda gli indicatori, a livello europeo ne esistono molti relativi all'aspetto ambientale. In particolare, per quanto riguarda l'economia circolare, sono già stati definiti alcuni indici, incentrati principalmente sui tassi di riciclo e sui flussi di materiali. L'IR, teorizzato grazie ad un approccio multidisciplinare, include indicatori tecnici, ambientali, economici e sociali. In particolare, si è voluto combinare elementi propri di altre metodologie esistenti e già ampiamente applicate a livello italiano ed europeo: i) La *due diligence* degli edifici, consistente nella valutazione complessiva di un edificio esistente; ii) Lo studio del ciclo di vita del prodotto (LCA – Life Cycle Assessment), che determina i potenziali impatti ambientali e il consumo di risorse; e iii) Il BES (Benessere Equo e Sostenibile), che descrive il livello di benessere di un territorio. Nell'applicazione del IR, a partire dagli indicatori proposti, le città potranno adottare questi parametri e aggiungerne altri che ritengono significativi, associando loro un relativo peso nel calcolo totale, applicando se necessario pesi diversi a ciascun indicatore.

.....

Questo handbook riporta inoltre numerosi casi studio, che suggeriscono nel loro insieme alcune **buone pratiche** che le città dovrebbero seguire:

- **Creazione di partenariati:** diversi livelli dell'amministrazione (locale, regionale, nazionale) nonché soggetti privati e sociali devono creare partenariati pubblico-privati di lungo periodo e sperimentare collaborazioni durature.
- **Devoluzione del potere decisionale:** è essenziale che le pubbliche amministrazioni deleghino parte del potere decisionale a organizzazioni e parti interessate del territorio

operanti nella riattivazione di uno spazio o edificio. Questo non esclude comunque il mantenimento di una supervisione dei processi a tutela dell'interesse pubblico.

- **Flessibilità amministrativa:** gli uffici pubblici dovrebbero, nell'ambito della normativa esistente, consentire una maggiore flessibilità, favorendo il recupero e riuso di un edificio aumentandone così il ciclo di vita.
- **Finanziamento:** le pubbliche amministrazioni devono essere messe in grado di allocare risorse adeguate per pratiche di rigenerazione urbana.



Background

Il lavoro svolto dalle due partnership si è concentrato sulla ricerca di strategie, azioni, studi e linee guida esistenti sui temi del riuso di spazi e edifici sottoutilizzati e abbandonati. Con questi materiali si è potuti partire dallo stato dell'arte come base delle riflessioni e delle soluzioni proposte. **In particolare sono stati tenuti in considerazione i seguenti progetti europei URBACT:**



2ND CHANCE

La maggior parte delle città europee ha a che fare con i “vuoti” urbani, cioè i luoghi abbandonati o locali poco utilizzati spesso situati anche in prossimità del centro città. Questi siti hanno spesso un impatto negativo sull'ambiente circostante. Tuttavia essi costituiscono una grande opportunità potendo essere utilizzati a fini abitativi oppure destinati a nuove funzioni al servizio della città e della comunità. Nell'ambito del progetto 2ND CHANCE, alcuni gruppi auto-gestiti hanno definito e implementato idee e nuovi modelli abitativi con lo scopo di rivitalizzare questi luoghi.

<http://urbact.eu/2nd-chance>



REFILL

Il network promuove il riutilizzo temporaneo di spazi vuoti da parte di “pionieri urbani”, con iniziative che partono dal basso. La sfida è quella di creare nuove opportunità per l'innovazione sociale nelle città. Le città coinvolte in questa rete sperimentano il riuso temporaneo di spazi ed edifici vuoti, adottando diversi approcci e metodi di governance.

<http://urbact.eu/Refill>



SUB>URBAN

Questo network punta a reinventare le aree suburbane con lo scopo di: i) aumentare la densità della popolazione all'interno dell'area urbana esistente invece di espandersi ulteriormente sul territorio; ii) definire nuove pratiche di pianificazione, processi, strumenti e partenariati per massimizzare lo sviluppo locale; iii) rafforzare il coordinamento regionale tra città, periferie e aree metropolitane.

<http://urbact.eu/sub.urban>



Sono stati inoltre considerati anche i seguenti studi e iniziative locali:



ATLANTE DEI PAESAGGI RICICLATI

Il volume offre una riflessione sul recupero e la re-invenzione del paesaggio come nuova possibilità di fruizione del territorio. Sono descritti numerosi progetti, realizzati nel mondo, per rendere nuovamente fruibili porzioni di territorio fortemente industrializzati o interessati da altri fenomeni di trasformazione e sviluppo che ne hanno compromesso la qualità originaria. Si tratta di terreni bonificati, cave recuperate, ex discariche, luoghi inutilizzati che negli ultimi venti anni sono stati riconosciuti potenzialmente interessanti per fornire una nuova ricchezza sociale, economica, ambientale, diventando oggetto di progettualità innovative.

<http://www.skira.net/books/atlante-dei-paesaggi-riciclati>



NOVOID

Il progetto intende considerare le aree urbane degradate o abbandonate per favorirne il recupero, migliorandone le qualità. L'obiettivo è quello di testare soluzioni urbanistiche e architettoniche innovative, utilizzando criteri di economicità, flessibilità e sostenibilità.

<http://www.ceg.ulisboa.pt/novoid/>



Diputació
Barcelona

USO TEMPORANEI DI SPAZI VUOTI (CONSIGLIO PROVINCIALE DI BARCELLONA)

A seguito delle esperienze maturate durante la crisi economica, il Diputació de Barcelona ha definito delle strategie per il riuso di spazi ed edifici sottoutilizzati o abbandonati. L'obiettivo è stato quello di modellizzare varie possibilità e di definire nuove forme collaborative tra amministrazione e cittadini.

<http://www1.diba.cat/libreria/pdf/55963.pdf>



CRITERI PER LA TRASFORMAZIONE DI AREE URBANE - DUO2 (FACOLTÀ DI ARCHITETTURA - UNIVERSITÀ DI LUBIANA, SLOVENIA)

Questa ricerca scientifica fornisce una definizione teorica e metodologica di "aree non rivitalizzate" e una definizione completa dei criteri e sotto-criteri per determinare e classificare tali spazi entro le condizioni di urbanizzazione secondo le disposizioni dell'Ufficio statistico della Repubblica di Slovenia. La classificazione è propedeutica all'allocatione di finanziamenti dedicati.

https://www.gov.si/assets/ministrstva/MOP/Dokumenti/Urbani-razvoj/33c2a93f51/studija_duo.pdf



La ricerca intende esplorare le ricadute operative del processo di riciclo sul sistema urbano e sulle tracce di urbanizzazione che investono il territorio. L'ipotesi di conservare la "risorsa urbana", così come si conservano le foreste e i fiumi, naturalizza il fenomeno, ma rappresenta un passaggio fondamentale nelle politiche e nei progetti per la città. Riconosce l'esistenza di una progressione ma allo stesso tempo reagisce al declino sostenendo la possibilità e l'utilità di progetti, politiche e pratiche capaci di attivare nuovi cicli di vita.

<http://recycleitaly.net/il-progetto/>

Il libro di Giovanni Campagnoli indica che ci sono più di sei milioni di spazi urbani in Italia che non sono più utilizzati (ovvero ex stazioni ferroviarie, ex fabbriche, caserme, fondi commerciali sfitti, beni confiscati alla mafia, ecc.). Essere in grado di riutilizzare questi spazi, affidandoli a start-up culturali e sociali, può rappresentare una leva sostenibile anche per promuovere l'occupazione giovanile.

<http://www.riusiamolitalia.it/>

.....

Esempi e buone pratiche sviluppate nell'ambito di questi progetti saranno oggetto di ulteriore approfondimento in schede dedicate in questo handbook.



1. Economia circolare a livello urbano

Nel 2015 la Commissione Europea ha adottato il cosiddetto “Pacchetto sull'economia circolare”, comprendente proposte di revisione della legislazione sui rifiuti per stimolare la transizione da una economia lineare ad un'economia circolare. Oggigiorno, la necessità di minimizzare gli impatti negativi per l'ambiente e la crescente attenzione verso i temi della sostenibilità suggeriscono una velocizzazione della transizione verso il paradigma circolare (Ghisellini et al, 2016). Sul tema dei rifiuti, questo passaggio deve accompagnarsi ad una valutazione del livello di efficienza in termini di riduzione, riutilizzo e riciclo rispetto a quanto avviene in un modello lineare. Per questo, sono necessari indicatori idonei per misurare questo livello di efficienza (Molina - Moreno et al, 2017).

Nonostante il “Pacchetto sull'economia circolare” rappresenti un notevole passo in avanti nelle politiche europee in favore della transizione, esso presta particolare attenzione ai flussi di materiali, non ponendo la stessa enfasi riguardo il consumo di suolo. Il recupero e riuso di spazi, in contrasto con demolizione e consumo di nuovo suolo, non è infatti ancora universalmente del tutto percepito come uno dei molti temi inclusi nel paradigma di economia circolare. Bisogna poi riconoscere che per l'Unione Europea è più semplice legiferare su temi legati ai materiali e ai rifiuti, dato che la questione del suolo è maggiormente legata a questioni di sviluppo e pianificazione urbana.

A livello strategico, sono state diverse le iniziative per accrescere anche a livello europeo un sentimento sul consumo di suolo nell'ambito dei **processi di sviluppo urbano**:

- La cosiddetta “**Roadmap to a Resource Efficient Europe**” fissa a zero il consumo di nuova terra en-

tro il 2050. Un **contributo fondamentale** per il raggiungimento di questo obiettivo è dato dal tentativo di **recuperare aree dismesse** e spazi non utilizzati arginando l'estensione urbana verso nuovo suolo e aree verdi.

- In una visione olistica e integrata di economia circolare, lo **spazio disponibile** va usato in modo intelligente. Questo dunque include anche una forte **connessione con i sistemi di canalizzazione delle acque** (bianche, nere, grigie) con conseguente uso efficiente dello spazio (Breure et al, 2018).

Su questi temi sono gli amministratori a tutti i livelli (nazionali, regionali e locali) che devono definire politiche e compiere scelte strategiche anche passando attraverso la produzione di leggi dedicate. Un ruolo di primo piano può essere svolto dalle amministrazioni locali che hanno competenza in materia di sviluppo e pianificazione. I comuni dovrebbero applicare strategie di economia circolare a spazi e edifici non utilizzati, promuovendo anche un forte dialogo costruttivo con il livello regionale e nazionale per facilitare processi di revisione e adeguamento delle normative di riferimento.



1.1 Città circolari: una visione

Applicare un approccio circolare a un territorio e più in particolare ad un'area urbana mette le municipalità, le attività produttive, le parti interessate e i cittadini di fronte alla **ricerca di soluzioni per ridurre il consumo di nuove risorse prevenendone l'esaurimento**.

La seguente proposta di modello di città circolare (Figura 1), attraverso un approccio olistico e integrato, promuove un nuovo concetto di governo urbano, che riunisce amministrazioni pubbliche, università, imprese, terzo settore e cittadini. Lo schema seguente rappresenta le interconnessioni a livello di città tra l'area residenziale, quella industriale e commerciale, e quella agricola e forestale.

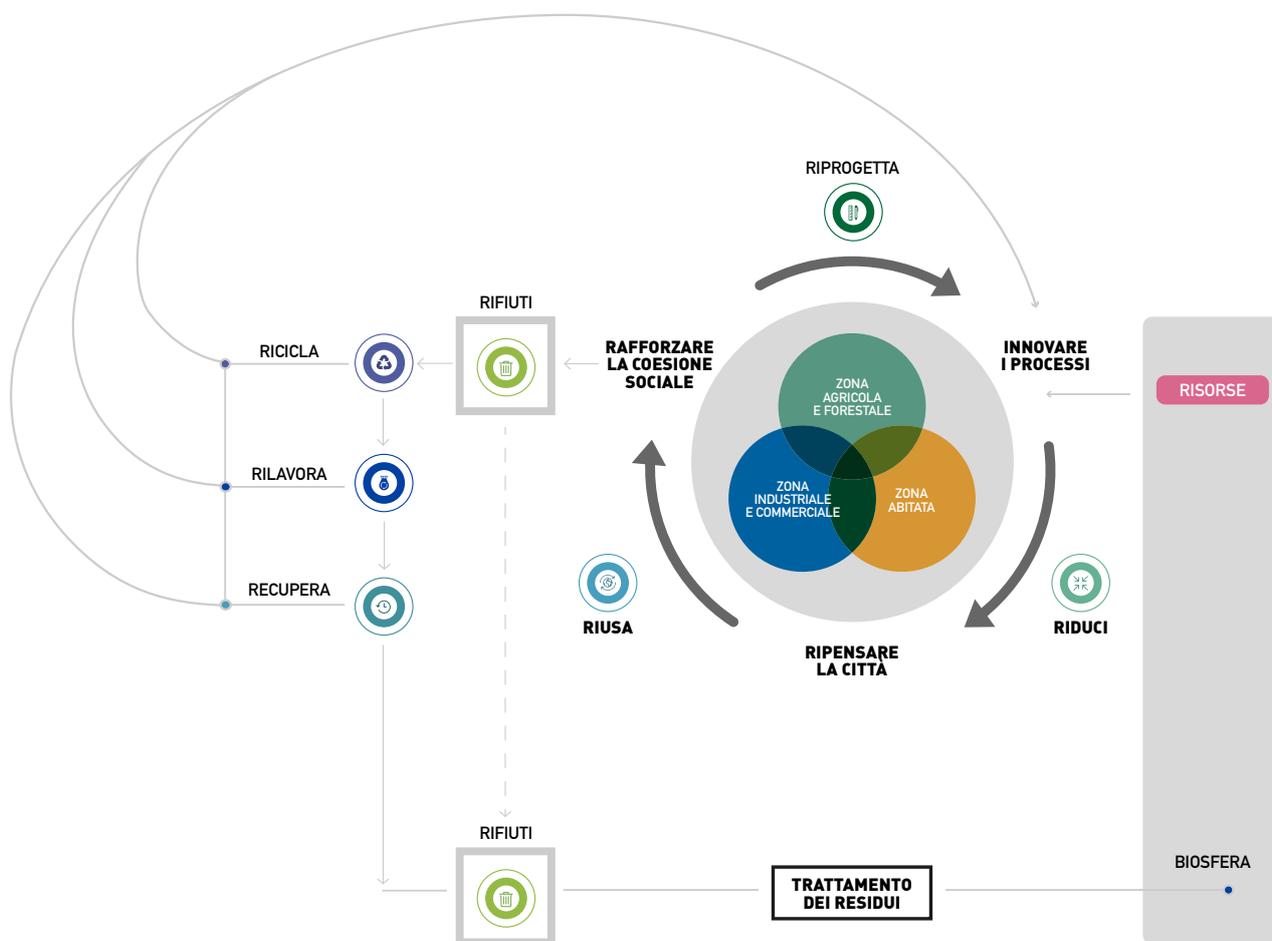
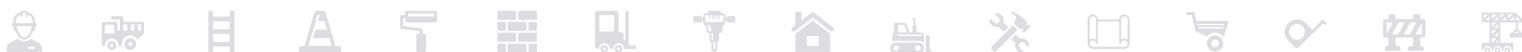


Figura 1.
Modello di approccio circolare a livello urbano (Fonte: Borsacchi et al., 2019)

Un approccio integrato di questo tipo, a livello urbano può contribuire al miglioramento delle iniziative di ricerca e innovazione nell'ambito dell'economia circolare nonché accrescere nei cittadini lo sviluppo di idee per nuove start-up (con o senza scopo di lucro) a loro volta basate su processi e servizi sostenibili.

li. Per le imprese, la transizione verso l'economia circolare passa attraverso il ripensamento dei cicli produttivi, con la necessità di dedicare risorse specifiche per "innovare i processi".

La **pianificazione territoriale** dunque deve essere affrontata secondo un **approccio circo-**



lare. il riutilizzo di edifici e spazi esistenti, in particolare quelli inutilizzati, modificandone le funzioni e innalzandone la qualità significa **“ripensare la città”**, avendo come obiettivi anche la creazione di **nuove opportunità economiche e sociali** senza il consumo di nuovo suolo l'**ottimizzazione delle prestazioni ambientali degli edifici** in tutto il loro ciclo di vita, la proposta di nuovi scenari urbani sostenibili (Borsacchi et al., 2019).

Oltre all'aspetto ambientale, la città circolare deve tenere conto anche delle dinamiche economiche e sociali. Se prendiamo gli interessi e i fabbisogni che possono emergere dall'area dove si concentrano le attività commerciali e produttive, essi possono talvolta non coincidere e addirittura andare in contrasto con quelli dei cittadini che risiedono all'interno o nelle vicinanze dell'area. Politiche sostenibili sono necessarie per ridurre rifiuti, emissioni e reflui impattanti, per diminuire così la conflittualità sociale. Attraverso l'approccio di città circolare, anche grazie al dialogo e alla partecipazione, si può agire per **“rafforzare la coesione sociale”**. Questo obiettivo si ottiene anche attraverso un **approccio inclusivo, basato su un principio di condivisione**. Anche il riutilizzo creativo può essere considerato un'opportunità per stimolare nuove idee imprenditoriali, anche in ambito sociale, attraverso **iniziative di economia della condivisione** (Borsacchi et al., 2018).

Per questi motivi il riuso circolare di spazi ed edifici non deve tralasciare lo sviluppo umano, sociale ed economico, assicurando che gli interventi abbiano un approccio integrato (UNESCO, 2011). Tuttavia, le nostre attuali città sono spesso il risultato della rapida e incontrollata urbanizzazione dei decenni passati. Questa ha causato il più delle volte frammentazione, consumo ingiustificato di suolo e problematiche ambientali diffuse. Le amministrazioni locali hanno l'onere di invertire la tendenza adottando politiche di pianificazione circolari e sostenibili. Nel percorso di transizione verso l'economia circolare, le città che già hanno avviato modelli virtuosi basati soprattutto sulla gestione dei rifiuti e sul riuso e

riciclo di materiali, devono capire che l'economia circolare può rappresentare un'opportunità straordinaria anche in termini urbanistici.

Per poter approcciarsi nel sistema città in maniera innovativa e integrata nell'attuazione di soluzioni di rigenerazione urbana, promuovendo l'uso sostenibile di suolo, non si può tralasciare però la razionalizzazione normativa e l'aumento della consapevolezza su queste tematiche. La decisione che deve prendere un amministratore riguardo la costruzione di un nuovo edificio o la ristrutturazione di uno esistente deve derivare dalla valutazione dell'intero ciclo di vita dell'immobile e dalla misurazione dei relativi impatti ambientali: da un lato si dovranno considerare i costi e i flussi di materiali residui generati dalla demolizione fino alla loro destinazione; dall'altro la possibilità di sostituire alcuni materiali, e di modificare la struttura originaria in funzione della sua efficienza energetica ecc.

Riduzione, riutilizzo e riciclo di materiali da costruzione e demolizione svolgono un ruolo importante nelle politiche di riuso circolare di spazi e edifici.

Se l'edificio viene progettato fin dall'inizio tenendo conto del suo ciclo di vita, anche la scelta dei materiali per la sua realizzazione potrebbe essere fatta tenendo conto di un loro possibile reimpiego in caso di demolizione dell'edificio stesso. Questo potrebbe portare all'adozione di pratiche di demolizione selettiva, attraverso uno “smontaggio sistematico” dell'edificio allo scopo di recuperare i suoi componenti con lo scopo di rimetterli in circolo. Questa pratica può avvenire anche senza intaccare gli elementi strutturali dell'edificio.





MILANO

1.2 Soluzioni naturalistiche: un'agenda per ricerca e innovazione

Partendo dalla visione di **città circolare** proposta in 1.1, l'applicazione di **soluzioni naturalistiche** (NBS) può agire come ulteriore fattore trainante della transizione verso l'economia circolare rappresentando delle ottime opportunità per le città e i territori.

Attraverso l'implementazione di NBS si possono ottenere contemporaneamente impatti positivi ambientali, sociali ed economici, aumentando la resilienza dei territori. Tali soluzioni possono inoltre contribuire ad evitare il consumo di nuovo suolo.

A livello europeo l'impiego di soluzioni naturalistiche è considerato una priorità strategica per posizionare l'UE come leader nell'”Innovare con la natura”, per una maggiore sostenibilità e resilienza della società. Progettualità sono finanziate nell'ambito dell'EU Framework Programme for Research and Innovation, attraverso il programma Horizon 2020. L'agenda intende anche migliorare la consapevolezza e l'impegno degli utilizzatori, stimolare le richieste e sviluppare una buona base di conoscenza su soluzioni basate sulla natura.

I **principali obiettivi** dell'UE su **Nature-Based Solution** e su **Re-Naturing Cities** sono:

1. **Migliorare** a livello comunitario il **quadro di riferimento** delle politiche per le soluzioni naturalistiche;
2. **Sviluppare** una comunità a livello europeo per la ricerca e l'innovazione nell'applicazione di soluzioni naturalistiche;
3. **Fornire evidenze** e accrescere le conoscenze riguardo le soluzioni naturalistiche;
4. **Promuovere** lo sviluppo, la **diffusione** e la **conoscenza** di soluzioni naturalistiche.

2. Riuso circolare urbano: un quadro di riferimento

L'adozione di politiche e strategie di economia circolare a livello urbano per diminuire gli impatti sull'ambiente è una pratica che si sta diffondendo in diverse città. Per rendere le aree urbane sempre più sostenibili è necessario **ripensarle includendo il riutilizzo di edifici e spazi** seguendo una logica circolare.

Le trasformazioni che interessano le città lasciano edifici e spazi vuoti o sottoutilizzati a causa della rapidità con la quale si modificano le dinamiche sociali e produttive. La sfida per le amministrazioni e i responsabili di pianificazione urbana è di ripensare le città adottando strategie moderne e di visione di lungo periodo. L'adozione di politiche di riuso circolare urbano passa attraverso un nuovo modello di governance della città, anche attraverso la creazione di soggetti capaci di mappare edifici e spazi non utilizzati o sottoutilizzati, valutare la convenienza tecnica, economica e sociale di riattivare tali luoghi. L'individuazione di nuove funzioni per questi edifici e spazi apre alla prospettiva di poterli trasformare in nuove unità produttive, start-up, alloggi, laboratori, residenze, favorendo anche la creazione di nuovi hub creativi.

Nelle città, al fine di poter perseguire **pratiche sostenibili e circolari di riuso di edifici, spazi e proprietà abbandonati** o sottoutilizzati si seguono, di solito, le seguenti fasi basate sui cicli di pianificazione:

- **Mappare:** ricerca di proprietà vuote e/o sottoutilizzate e creazione di un inventario con informazioni dettagliate sull'edificio (proprietà, tipo, funzione ecc.);
- **Attivare, immaginare, sperimentare:** coinvolgere i cittadini in processi partecipativi trasparenti e inclusivi per la raccolta di idee dal basso per il riuso di edifici e spazi;

- **Decidere:** misurare il livello di utilità pubblica di potenziali nuove funzioni considerando l'impatto economico e sociale delle diverse alternative di utilizzo. Creazione di collegamenti tra le nuove idee per il riutilizzo e la strategia generale di sviluppo urbano (mettendo a disposizione risorse e finanziamenti adeguati);
- **Monitorare e valutare:** creazione di un meccanismo per la revisione periodica e potenziale della strategia.

Queste fasi saranno maggiormente dettagliate in seguito, mettendo in evidenza alcuni esempi e buone pratiche sperimentati in varie città europee.



2.1 Mappatura: ricerca di proprietà (edifici, terreni) sottoutilizzate

Eseguire un'attività di mappatura significa condurre un'analisi sistematica e localizzata di potenziali edifici e spazi vuoti o sottoutilizzati (indipendentemente dal tipo di proprietà) all'interno del contesto urbano. Questa attività deve tener conto anche delle prospettive di sviluppo della città e delle trasformazioni avvenute e che potranno avvenire.

La mappatura dovrebbe restituire come risultato un inventario, ovvero un censimento di proprietà vacanti o sottoutilizzate, geolocalizzate, con associata la tipologia di utilizzo consentita (conformemente al piano urbanistico), e una rassegna di problematiche e potenzialità secondo una valutazione integrata (questioni sociali, economiche, ambientali, ecc.) che tenga conto anche della zona dove la proprietà si trova.

Domanda #1:

Come definire che una proprietà è “vuota”?

Se attraverso la mappatura si possono individuare spazi e edifici vacanti, non è sempre facile o possibile capire i motivi che portano ad abbandonare o a sottoutilizzare un luogo.

Zurigo è attualmente uno dei rari esempi di città che ha approvato una definizione ufficiale precisa di proprietà vacante: “se gli spazi di oltre 500 m² rimangono vuoti per più di un anno, i proprietari devono dichiararlo all'ufficio comunale preposto”.

Al di là della buona pratica introdotta da Zurigo, le città preferiscono però evitare di introdurre regolamenti e limitazioni al non utilizzo di edifici e spazi, per evitare reazioni negative tra i proprietari (cittadini). Durante la Biennale di Architettura di Venezia 2010, è stata presentata una ricerca condotta da Vacant.nl focalizzata sul ruolo dell'architettura nel riutilizzo di edifici esistenti, presentando esperienze nei Paesi Bassi e a livello internazionale. La ricerca è partita dalla mappatura di proprietà pubbliche non utilizzate o sottoutilizzate nei Paesi Bassi, tra cui chiese, conventi, istituti penitenziari, torri d'acqua, fari.

Domanda #2:

Come mappare le proprietà vacanti?

In assenza di denuncia da parte dei proprietari, per trovare edifici vacanti, oggi ci si affida essenzialmente ai consumi legati alle utenze domestiche di acqua e elettricità. In alternativa si può ricorrere al crowdsourcing.

In Irlanda, il consiglio comunale di Cork ha deciso di sviluppare un database di tutti i terreni inutilizzati o abbandonati che si trovano all'interno dell'area urbana. Un'esperienza in tal senso era stata promossa dal consiglio della Contea di Mayo, dando la possibilità ai cittadini di segnalare eventuali proprietà vacanti.



BUONA PRATICA – BRUXELLES

La città di Bruxelles si è dotata di un inventario di edifici vacanti contenente informazioni generali e la loro posizione georeferenziata.

L'attività di mappatura si articola nelle seguenti fasi: i) rilevazione diretta sul campo per l'individuazione di edifici vuoti o sottoutilizzati; ii) raccolta di informazioni dalle aziende di fornitura di energia e acqua per poter individuare edifici che non hanno consumi; iii) consultazione dei database comunali per individuare se all'edificio è associata una residenza.

Gli edifici e i siti vacanti sono localizzati tramite GIS. La totalità delle informazioni disponibili sono di supporto ai processi decisionali dell'amministrazione comunale nella definizione di strategie territoriali di riuso degli edifici (compreso il rilascio di permessi di ammodernamento oppure l'emissione di provvedimenti di divieto di occupazione e di sgombero). Il database è accessibile tramite web a tutti i professionisti impegnati in questioni urbanistiche di rigenerazione urbana.

Domanda #3:

Che destinazione possono avere gli spazi inutilizzati?

In assenza di normative cogenti che spingano i comuni a trovare delle destinazioni agli spazi inutilizzati, si deve sottolineare che la raccolta e la pubblicazione delle informazioni, con relativi bandi per l'uso di luoghi vacanti di proprietà pubblica, impegna generalmente i comuni in lunghi iter burocratici.

La regione Emilia Romagna ha promosso una legge che istituisce la mappatura di tutte le proprietà vacanti o sottoutilizzate. A questo si lega la necessità di una ricognizione circa eventuali proprietà vuote disponibili prima di procedere allo sfruttamento di nuovo suolo. Si pone comunque la questione relativa alla proprietà privata.

In Germania, prima ad Amburgo e in seguito in altre città, è stato introdotto il "Lehrstandsmelder", ovvero la notifica di proprietà vacanti, per raccogliere informazioni sulla base delle quali i decisori locali possono costruire delle politiche di rigenerazione e urbanizzazione. La piattaforma rende accessibili anche informazioni relative alla proprietà che altrimenti dovrebbero essere consultate negli uffici del catasto.



2.2 Attivare, immaginare, sperimentare

Tramite la mappatura, le città possono ottenere un inventario di spazi ed edifici vuoti o sottoutilizzati della città. L'insieme delle informazioni associate può consentire successive valutazioni di *due diligence* o di possibile riuso, anche adottando criteri di valutazione appositamente definiti. Le informazioni incluse nell'inventario potrebbero includere tra gli altri: geolocalizzazione, elementi quantitativi, destinazioni possibili dell'edificio o dello spazio (in conformità ai piani urbanistici), proprietà, immagini.

Negli ultimi anni si sono susseguite le esperienze intraprese dalle città sul riuso temporaneo di spazi ed edifici nell'ambito di politiche di sviluppo e di coesione sociale. Molte di queste iniziative sono state caratterizzate da un approccio dal basso, facilitato comunque dalle amministrazioni locali tramite risorse dedicate e un quadro normativo facilitante (Refill, URBACT, 2018). In questo modo le iniziative di uso temporaneo vengono riconosciute a livello locale come attività di rigenerazione urbana. Nelle esperienze osservate, è stata l'amministrazione a farsi carico della promozione ed a facilitare l'intermediazione tra le parti interessate. Sono inoltre stati messi a disposizione supporto e consulenza per start-up, innovatori sociali e associazioni interessate all'uso temporaneo. Politiche reiterate e continuative del genere da parte delle amministrazioni dovrebbero nel medio-lungo periodo regolarizzare il ricorso all'uso temporaneo di spazi ed edifici.

Come deve essere l'approccio verso uno spazio o edificio vuoto o abbandonato? Le parole chiave per le città sono: attivare, immaginare e sperimentare.

- **Attivare** persone e spazi mediante azioni di "innesco", promuovendo possibili destinazioni e funzioni che modifichino la situazione di inerzia. Riveste un ruolo centrale anche la comunicazione e la sen-

sibilizzazione verso i potenziali utilizzatori di uno spazio sottoutilizzato. Le parti interessate devono essere spinte ad attivarsi trovando una soluzione condivisa.

- **Immaginare** e sviluppare in modo collaborativo uno o più scenari, visioni e obiettivi per impieghi temporanei o permanenti di spazi sottoutilizzati. Questi processi dovrebbero avere un approccio misto bottom-up e top-down, perseguendo dove possibile una finalità pubblica e/o sociale.
- **Sperimentare** "soluzioni" attraverso azioni pilota, di incubazione e a sviluppo progressivo. Si possono sperimentare nuovi approcci e metodi di riattivazione e rivitalizzazione, testando nuove funzioni e modalità di gestione dei luoghi. Anche la messa a disposizione di spazi a finalità di incubazione è di stimolo e supporto alla creazione di start-up.

.....

Queste buone pratiche possono essere sviluppate in maniera graduale e incrementale. Necessitano infatti di essere costantemente testate nella loro efficacia e non esistono regole predefinite che garantiscano il successo di una iniziativa, conseguentemente alle differenze che marcano i diversi territori e le persone che vi abitano.



2.3 Processo decisionale, finanziamento

Il processo decisionale può essere orientato **valutando le alternative** in base ad **analisi, esigenze e opportunità**.

È importante considerare in maniera integrata le idee emergenti per il riutilizzo di spazi ed edifici, inseriti in una più ampia strategia generale di sviluppo urbano, anche considerando la disponibilità di finanziamenti. In effetti, a livello di municipalità, è necessario il coinvolgimento e la collaborazione tra più assessorati (ad esempio urbanistica, lavori pubblici, ambiente, politiche sociali, sviluppo economico, cultura e istruzione). Una buona pratica potrebbe essere rappresentata dalla creazione di un ufficio di coordinamento tra i diversi uffici degli assessorati sul tema specifico della rigenerazione urbana.

Riguardo alla messa a disposizione di risorse, occorre tenere in considerazione sia i costi che i benefici dell'intervento. Devono essere presi in considerazione anche i benefici immateriali derivanti dall'intervento. Deve essere scelta la fonte di finanziamento (pubblica, privata, crowdfunding, ecc.) più adeguata per l'intervento (vedere 3.1). In questo contesto, il ricorso a processi partecipativi consente il coinvolgimento diretto dei cittadini (ad es. attraverso la selezione di progetti per lo sviluppo urbano, ecc.).

L'uso temporaneo può essere ugualmente facilitato attraverso il ricorso a piattaforme internet. Tramite apposite piattaforme dedicate, si potrebbero da un lato elencare spazi e proprietà vacanti, e dall'altro elencare le funzioni mancanti in città, per stimolare l'interesse di soggetti circa un determinato utilizzo. Potrebbero essere anche praticate delle politiche di locazione agevolata.

La città di Amburgo ha creato un'agenzia dedicata che provvede a sovvenzionare l'uso temporaneo di uno spazio se si ritiene la proposta meritevole a soddisfare specifici bisogni.

A) **Strategie diversificate** per il riutilizzo di spazi ed edifici di **proprietà pubblica**

L'obiettivo è quello di promuovere il valore socio-economico del riuso anche in termini di efficienza. In questo senso devono essere individuati dei modelli economici per valutare l'efficacia e la convenienza socio-economica della messa a disposizione (anche gratuita), temporanea o permanente, degli immobili e delle aree di proprietà pubblica ad utilizzatori privati (vedere Tabella 1). I soggetti assegnatari dovranno garantire il rispetto della normativa vigente oltre agli adempimenti fiscali e contrattuali previsti.

L'uso temporaneo di spazi ed edifici può costituire un approccio innovativo e funzionale. Questo aspetto è trattato in dettaglio nel report finale del progetto Refill (Refill, 2018). Evidenze dimostrano l'importanza della funzione di mediazione dell'amministrazione comunale tra la proprietà di un immobile e persone o organizzazioni alla ricerca per uno spazio. La mediazione dovrebbe includere tutte le parti interessate: residenti, operatori economici, urbani esperti di pianificazione, sviluppatori, decisori. Come dimostrato dalle città partner del progetto Refill, le iniziative nate dal basso generano di solito impatto positivo sulla qualità della vita nei quartieri interessati dall'intervento. La trasformazione è un grande esperimento graduale di pianificazione urbana e di rivitalizzazione dei quartieri.



Tabella 1
Possibili tipi di attività e operatori associati

ATTIVITÀ	SOGGETTI
Attività di servizi	Start-up e organizzazioni private che vogliono svolgere le loro attività in edifici vuoti, beneficiando di incentivi (ad esempio agevolazioni sul canone di locazione).
Attività continuativa di somministrazione di alimenti e bevande	Organizzazioni private con finalità commerciali, ovvero organizzazioni senza scopo di lucro e soggetti riconosciuti appartenenti al terzo settore. Il soggetto individuato dovrà garantire il rispetto della normativa vigente in materia di igiene e sicurezza degli alimenti.
Uso continuativo per attività educative, ludiche, ricreative, culturali.	Organizzazioni senza scopo di lucro e soggetti riconosciuti appartenenti al terzo settore.
Attività temporanea (es. fiera o evento) di somministrazione di alimenti e bevande	Organizzazioni private con finalità commerciali, ovvero organizzazioni senza scopo di lucro e soggetti riconosciuti appartenenti al terzo settore, ovvero gruppi informali di cittadini. Il soggetto individuato dovrà garantire il rispetto della normativa vigente in materia di igiene e sicurezza degli alimenti.
Uso temporaneo per attività educative, ludiche, ricreative, culturali.	Organizzazioni private con finalità commerciali, ovvero organizzazioni senza scopo di lucro e soggetti riconosciuti appartenenti al terzo settore, ovvero gruppi informali di cittadini.
Organizzazione di eventi sportivi e tornei	Organizzazioni senza scopo di lucro, società sportive e soggetti riconosciuti appartenenti al terzo settore.
Organizzazione di attività di promozione della salute e del benessere	Organizzazioni senza scopo di lucro, società sportive e soggetti riconosciuti appartenenti al terzo settore. Per questo tipo di attività, l'assegnazione avviene previa consultazione con la ASL e/o la Società della Salute.
Organizzazione di eventi musicali e teatrali	Organizzazioni private con finalità commerciali, ovvero organizzazioni senza scopo di lucro e soggetti riconosciuti appartenenti al terzo settore, ovvero gruppi informali di cittadini. Il soggetto individuato dovrà garantire il rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza e rumore, di rispetto del diritto d'autore.



È sempre importante calcolare l'utilità pubblica derivante dal cambiamento di destinazione di un edificio o di uno spazio e le potenziali nuove funzioni. Attraverso indicatori misurabili si deve poter capire quanto l'intervento restituisca in termini di costi e benefici.

Nel calcolare l'utilità dell'intervento per una determinata zona, dovrebbero essere considerati anche gli impatti indiretti e non misurabili, come il valore culturale associato, il numero di nuovi posti di lavoro creati, il livello di inclusione e di superamento di situazioni di marginalità, ecc. Attraverso queste valutazioni è possibile anche capire la validità dell'investimento pubblico nel poter concedere ad esempio in maniera gratuita uno spazio pubblico con scopi di finalità sociale (Vedi anche 3.5 Indice di riusabilità).

B) Strategie diversificate per il riutilizzo di spazi ed edifici di **proprietà privata**

Si possono immaginare due approcci diversi:

- Definizione di **incentivi** (fiscali, tassa rifiuti, IVA ecc) con lo scopo di togliere gli edifici dall'inutilizzo tramite l'insediamento di funzioni strategiche, tra quelle definite a livello di politiche urbane. Questo dovrebbe facilitare il privato a mettere a disposizione l'immobile;
- Definizione di **modelli di business** che siano in grado di attivare relazioni economiche privato-privato. In questo appare fondamentale l'attività di agenzie urbane dedicate.

Analogamente a quanto può avvenire per spazi di proprietà pubblica, anche la messa a disposizione temporanea di edifici e spazi di proprietà privata dovrebbe poter essere garantita anche gratuitamente in relazione alla potenziale utilità sociale.



2.4 Creazione di una struttura di gestione

Per un approccio innovativo integrato, si rende necessaria la creazione e la formalizzazione di strutture responsabili della riattivazione e rivitalizzazione di luoghi inutilizzati. Questo deve comunque andare in parallelo ad un processo di semplificazione normativa che faciliti questo tipo di processi. In questo paragrafo verranno descritte le modalità per l'istituzione di questo tipo di soggetti.

L'uso temporaneo richiede che tra le parti interessate siano appianati conflitti e venga **promossa una mediazione efficace**. Essi poi dovranno essere supportati anche durante tutto il periodo di utilizzo temporaneo, e oltre.

2.4.1 Pianificazione del riuso e gestione: considerazioni di base

Solo ricorrendo a strategie innovative di sviluppo urbano si può riuscire nell'obiettivo di riutilizzare spazi ed edifici sottoutilizzati o abbandonati. Il riuso di una costruzione esistente deve essere prioritario rispetto alla costruzione di un nuovo edificio.

Per poter attuare tale strategia si deve comunque valutare la **riusabilità di un edificio**. Esistono comunque spesso delle asimmetrie informative, tra cui l'individuazione del proprietario, la destinazione e la funzione originaria dell'edificio abbandonato. Differenze di approccio si possono inoltre avere tra luoghi **abbandonati** e luoghi **sottoutilizzati**.

- **Spazi ed edifici abbandonati** impiegati precedentemente ma si trovano nella condizione di essere privi di una funzione. Possono essere siti di produzione dismessi, aree abbandonate, edifici vuoti, ma anche stazioni ferroviarie in disuso, cinema e locali commerciali chiusi, uffici e spazi utilizzati per i servizi, fino a interi borghi abbandonati (in particolare nelle aree più periferiche o nelle aree interne);

- **Spazi ed edifici sottoutilizzati** hanno attualmente un qualche tipo di utilizzo, che potrebbe essere rafforzato e aumentato o affiancato ad altre funzioni.

In questo handbook la maggior parte degli esempi fa riferimento a progetti di rigenerazione. Questi ultimi dipendono molto dal contesto nel quale si trovano. Di conseguenza, gli esempi riportati su questo manuale rappresentano solo alcuni dei possibili approcci possibili.

L'uso temporaneo di luoghi è da considerarsi uno strumento valido in mano alle città per "adattarsi al futuro", da integrare con le molte altre dinamiche urbane, creando l'ambiente ideale per lo sviluppo di processi virtuosi di innovazione sociale. Le diverse fasi di intervento devono essere valutate anche in funzione di bisogni e impatti di potenziali nuove funzioni. L'incremento del verde pubblico deve essere ugualmente considerato.

È consigliabile adottare indicatori misurabili. La valutazione di questi indicatori può far propendere per la concessione di uno spazio ad uso gratuito o con sconti sul canone di locazione.



2.4.2 Pianificazione e gestione del riuso come strategia locale

Il riuso adattivo e la rigenerazione delle risorse urbane esistenti sono alla base dei principi di rinnovamento che dovrebbero ispirare tutti i piani operativi delle città, in conformità con la logica del “volume zero” e in linea con il principio di “no net land take”. Gli edifici e gli spazi inutilizzati e sottoutilizzati rappresentano un enorme potenziale per le città in termini di attivazione di specifiche politiche e strategie urbane. È perciò importante che gli amministratori locali siano consapevoli delle possibili ricadute in termini sociali, economici e ambientali che questi luoghi potrebbero portare alla città e adottare strategie e visioni conseguenti per un cambiamento nelle dinamiche di pianificazione urbana.

È necessario un **ripensamento complessivo delle città**, tenendo conto delle esigenze abitative, di quelle produttive e sociali, attraverso lo sviluppo di **sinergie innovative** tra **soggetti pubblici e privati**.

Tramite questo approccio, il ripensamento della città può iniziare dall'identificazione delle aree utilizzabili in maniera temporanea, per poi passare a definire una strategia urbana più ampia, basata su un approccio globale, sostenibile, resiliente, inclusivo della città.

Il riuso di proprietà esistenti, siano essi edifici o spazi, modificandone la funzione originaria, offre l'opportunità ai cittadini e alla comunità di poter contribuire e partecipare alla vita e allo sviluppo della città attraverso quello che viene chiamato “attivismo di prossimità” (Harvey, 2012). L'uso temporaneo contribuisce anche in maniera positiva a trasformare e reinventare zone di città secondo le necessità emergenti (e che possono variare nel tempo), anche attraverso forme di attivismo sociale e civile (Scandurra, Attili, 2013).

2.4.3 Uso temporaneo e beni comuni urbani

Esiste una **dinamica contrastante** tra il lento cambiamento dell'edificato ed i rapidi cambiamenti sociologici e demografici della città. Tale divario viene di solito ampliato dalle crisi economiche (Oosterlynck, 2018).

La capacità di **adattare l'edificato** alle mutevoli **esigenze** che emergono a livello urbano è rallentata a causa di diversi fattori:

- Le città si sono sviluppate e ampliate per far fronte alle **esigenze produttive** e industriali che in passato erano **differenti** (costruzione di fabbriche, necessità di alloggi della classe operaia, infrastrutture, luoghi di ricreazione) e **dimensionati su una numerosità inferiore di abitanti**;

- Alcune parti delle città sono state oggetto di **cambiamenti repentini** con processi di deindustrializzazione, suburbanizzazione, e successivamente di re-urbanizzazione;
- La sistemazione di edifici esistenti è limitata dall'assenza di disponibilità di **risorse**.

In questa situazione, la possibilità di rispondere attraverso iniziative di uso temporaneo offre la possibilità di soddisfare le esigenze emergenti (e immediate) a costi contenuti. Alcuni esempi: la trasformazione di aree destina-



te a parcheggio auto in parchi verdi, la messa a disposizione di alloggi per famiglie indigenti, l'adeguamento di spazi per l'avvio di nuove attività economiche.

Attraverso l'uso temporaneo possono essere affidate nuove funzioni e identità a edifici e luoghi che hanno perso una identità. Allo stesso tempo, questi potrebbero essere a loro volta oggetto di una riscoperta delle loro funzioni originarie. La ricostruzione della storia dell'edificio potrebbe mobilitare e interessare diversi cittadini.

Se generalmente i progetti di uso temporaneo privilegiano la gratuità o costi contenuti per la fruizione dello spazio, non è comunque automatico che l'iniziativa produca impatti significativi su inclusione e diminuzione di marginalità. Le ricadute sociali possono comunque essere massimizzate tramite il coinvolgimento di professionalità specifiche dedicate.

.....

Anche se non immediato e automatico da raggiungere, l'impatto sociale nei progetti di uso temporaneo, può apportare numerosi benefici, fra i quali:

- L'uso temporaneo aiuta a dare manifestazione ed **evidenza a bisogni sociali**, innescando anche discussione e dibattito pubblico;
- Le **persone coinvolte** in progetti di uso temporaneo si sentono parte (o tornano a sentirsi parte) di un determinato gruppo sociale;
- I **volontari**, che partecipano ai progetti di uso temporaneo, mettendo a disposizione tempo e energia, possono trasformarsi in **innovatori sociali**.

.....

L'intervento pubblico resta comunque cruciale affinché i progetti di uso temporaneo, specialmente quelli con finalità sociali, si concretizzino.

Durante i periodi di crisi economica, che vedono la contrazione delle risorse messe a disposizione dal settore pubblico e un sostanziale immobilismo del mercato immobiliare, le energie della cittadinanza attiva possono svolgere un ruolo importante per dinamizzare la città.

Allo stesso modo, i beni comuni possono essere presi in carico dai cittadini. Tuttavia affinché gli interventi abbiano una loro efficacia è ancora necessario, a livello nazionale e locale, superare dei vincoli legislativi che spingano questo tipo di iniziative dal basso. I cittadini devono infatti essere messi nella condizione di poter usare e gestire questi spazi in maniera agevolata ma entro un quadro definito. I beni comuni rappresentano una infrastruttura innovativa per lo sviluppo sociale urbano. A seconda del tipo di intervento possono essere diverse le modalità di accesso, di fruizione, di utilità sociale risultante.

In una situazione ottimale, il settore pubblico dovrebbe modificare il proprio approccio allo sviluppo urbano anche passando in rassegna le nuove opportunità ed energie che un territorio può offrire in tema di gestione dei beni comuni (Ostrom, 2009). Le amministrazioni locali, vista la prossimità con gli abitanti di una determinata area, possono interpretarne i bisogni. Questo però deve tradursi in una pianificazione di lungo periodo al fine di garantire la sostenibilità degli interventi. Crisi politiche e problemi finanziari sono minacce che possono essere superate, in relazione alla gestione dei beni comuni, solo nel caso in cui il quadro di riferimento e le responsabilità siano chiare. Infine, riguardo ai beni comuni sebbene possa prevalere una componente sociale, non va tralasciata la sostenibilità economica dell'azione.



BUONA PRATICA – GAND (BELGIO)

Le vecchie lavanderie industriali rendevano la zona rumorosa e inquinata.

A seguito delle ripetute lamentele dei residenti il sito è stato chiuso nel 2011, restando vuoto per diversi anni. Per rivitalizzare la zona è stato lanciato un bando per delle idee di riuso temporaneo del sito.

Vedere l'Appendice 3 per approfondire

BEST PRACTICE - LEIPZIG

Gli inquilini di appartamenti precedentemente vacanti possono ristrutturare le abitazioni secondo i loro bisogni e gusti. Vengono chiamati “guardiani della casa”.

I lavori di ristrutturazione e manutenzione degli appartamenti sono a carico degli inquilini, che però non pagano il canone di locazione al proprietario.

Vedere l'Appendice 1 per approfondire

BUONA PRATICA - NAPOLI

Il consiglio comunale partenopeo ha approvato il “ Regolamento per il governo e la gestione dei beni comuni” grazie al quale sono stati avviati diversi progetti.

Molte iniziative sono state promosse dal basso. Le attività sono adesso istituzionalizzate, garantendo l'autonomia delle parti coinvolte (cittadini proattivi e istituzioni).

Vedere l'Appendice 3 per approfondire





GAND



LIPSIA



NAPOLI

3. Modelli e strumenti gestionali per il riuso urbano circolare

Le città europee hanno iniziato a sviluppare numerose politiche per facilitare il riuso circolare e per assegnare nuove funzioni a edifici e spazi non utilizzati. Al tempo stesso hanno iniziato a dare visibilità a queste iniziative attraverso delle campagne di comunicazione. Queste politiche comprendono approcci differenti tra cui l'adozione di procedure trasparenti per la gestione delle proprietà pubbliche e private, la mediazione tra proprietari e potenziali utilizzatori, la messa a disposizione di incentivi per il riuso di spazi vacanti, la concessione di permessi, la messa a disposizione di finanziamenti e risorse dedicate. Nel momento in cui queste politiche divengono largamente diffuse e comprese nel loro specifico contesto politico, economico, sociale e culturale, possono favorire il coinvolgimento delle diverse parti interessate alla governance dello sviluppo urbano. Questo crea una migliore e più efficiente connessione tra i cittadini e i proprietari degli edifici e spazi non utilizzati.

Negli ultimi dieci anni, il riuso di proprietà vacanti è diventato strategico per la rigenerazione e lo sviluppo delle città europee, anche a seguito della crisi economica del 2008 (Dewar et al., 2012; Grossmann et al., 2013). All'inizio degli anni '90 ci sono stati esempi pionieristici di riuso di proprietà non utilizzate (Overmeyer, 2004) seguiti da iniziative spontanee dal basso (Oswalt, 2006) fino ad arrivare al coinvolgimento di amministrazioni cittadine nello sviluppo di politiche dedicate per il riuso circolare di spazi ed edifici (SenStadt, 2007). Nel 2010, quando l'impatto della crisi economica si è fatto più evidente, numerosi progetti di iniziativa pubblica e privata (sia dal mondo delle professioni che dall'attivismo civico) hanno fornito esempi e buone pratiche per il riuso circolare (Bishop et al., 2012), che sono state quindi utilizzate per la definizione di politiche di rigenerazione urbana (Oswalt et al., 2013). Si è andati dagli interventi di riqualificazione strutturale ed artistica degli edifici (Rietveld,

2014) a forme di "imprenditoria spaziale" per la definizione delle nuove funzioni (Buttenberg et al., 2014), dalla messa a punto di inventari e toolkit (Ziehl et al., 2012) alla creazione di modelli di business (Killing, 2014).

Con la nascita di nuove competenze e professionalità capaci di facilitare il riuso circolare di edifici e spazi non utilizzati, la ricerca accademica e le politiche di innovazione sono andate via via focalizzandosi dal riuso temporaneo verso strategie di riuso di lungo periodo, collegate a interventi di riadattamento (Baum and Christiaanse, 2012). Specialmente nelle città dell'Europa meridionale, la prospettiva di lungo termine nel riuso di spazi ed edifici non utilizzati si è sviluppata spontaneamente (Cellamare et al., 2014) supportata da iniziative sui beni comuni (Mattei, 2014), fornendone una chiave di lettura ideologico-teoretica (Stavrides, 2016) unitamente allo sviluppo di strumenti legali e di policy per il riuso (Foster and Iaione, 2016). Le città dell'Europa nord-occidentale e di quella centrale, invece, hanno sperimentato un approccio maggiormente basato sullo sviluppo di strumenti di finanziamento e di inquadramento legislativo, di messa a punto di modelli di procurement per facilitare le iniziative suggerite dalla comunità ed evitando pratiche speculative (Patti and Polyak, 2017).

Le città e le regioni europee hanno **sviluppato diversi modelli di gestione del riuso circolare di spazi e edifici.**



3.1 Agenzia urbana del riuso

Agenzie pubbliche hanno iniziato a diffondersi per la realizzazione di **inventari** di **proprietà vacanti** e permetterne il riuso, **mettendo in relazione i proprietari**, i **potenziali utilizzatori** e le **amministrazioni pubbliche** locali interessate a fornire nuovi spazi per imprese, associazioni, gruppi di cittadini.

Un ruolo facilitante nella connessione tra pubblico e privato è quello ipotizzato nel modello di Agenzia urbana del riuso del Comune di Prato. Tramite questo modello si intende supportare iniziative di riuso temporaneo e permanente attraverso lo sviluppo di progettualità e finanziamenti dedicati, oltre al supporto legale (vedere 3.2).

L'Agenzia urbana del riuso (Aur) si pone come strumento innovativo per supportare in maniera significativa le amministrazioni pubbliche locali nella definizione e nell'applicazione di strategie di riuso degli edifici a livello urbano. L'agenzia può agire da facilitatore nella transizione e la trasformazione di parti delle città con lo scopo di gestire il cambiamento di funzione di proprietà pubbliche e private vacanti incluse nei piani di urbanistici. I rapporti tra proprietari e potenziali nuovi utilizzatori viene facilitato sia in fase di ricerca che di implementazione. Il modello gestionale dell'agenzia ha un alto grado di trasferibilità. Ogni città può dotarsi di una agenzia con funzioni simili, che possa inserirsi in maniera integrata nella gestione delle proprietà vacanti e contribuire alla definizione di piani strategici di rigenerazione. Alla luce di queste considerazioni, una Aur può essere un valido strumento per le politiche di economia circolare di una città. Sarebbe anche auspicabile una loro istituzionalizzazione a livello regionale o nazionale.

I ruoli di una Agenzia urbana del riuso sono:

- **Intercettare** e **raccogliere** la domanda esistente in fatto di spazi o edifici a livello cittadino;
- **Creare una domanda** per l'uso di spazi ed edifici inutilizzati sulla base di strategie urbane per lo sviluppo economico, la coesione sociale e la promozione di politiche culturali;
- Mantenere **costantemente aggiornato l'inventario** di spazi ed edifici inutilizzati sotto forma di **due diligence** (proprietà, tipologia, riusabilità);
- **Coordinare, intercettare, aggregare** e **promuovere** la creazione di una domanda per spazi ed edifici inutilizzati;
- **Sviluppare strategie** per il riuso di spazi ed edifici in accordo con le differenti esigenze, con un'idea di visione della città;
- **Definire un piano** per il **riuso urbano**, anche sulla base della domanda (esistente o emergente);
- **Valorizzare** le diverse aree urbane e armonizzare le forme di **partecipazione attiva** sul territorio;
- **Promuovere** e **sviluppare** appropriate strategie di comunicazione.



L'agenzia può essere governata da un comitato direttivo formato da rappresentanti dell'amministrazione pubblica locale e dei principali stakeholder economici e sociali. Il comitato, che si riunisce periodicamente, ha il compito di definire la strategia da perseguire a livello locale per facilitare il riuso circolare di spazi ed edifici non utilizzati o abbandonati, in una logica circolare di razionalizzazione e di pianificazione delle risorse e dei bisogni emergenti a livello territoriale. A livello organizzativo, le funzioni minime essenziali per la gestione dell'agenzia dovrebbero essere: direzione, amministrazione, comunicazione/marketing.

3.2 Agenzie per l'uso temporaneo

A livello europeo **non esiste un modello univoco** di agenzie per il riuso temporaneo. La loro struttura e funzionamento cambia adattandosi alle varie città che adottano questa soluzione.

A Londra, ad esempio, Meanwhile Space è stato promosso da un ente a livello nazionale (vedere sezione 4.1.1), mentre a Brema (vedere 4.1.2) l'agenzia è semi indipendente dall'amministrazione comunale pur ricevendone i maggiori finanziamenti per il suo funzionamento. A Gand non esiste una agenzia dedicata per il riuso temporaneo, ma il lavoro coordinato di diversi uffici comunali supplisce fornendo servizi analoghi. A Parigi, i progetti di riuso temporaneo, oggi supportati dai diversi arrondissement, sono perlopiù organizzati da aziende, cooperative e associazioni private.

BUONA PRATICA – GAND

Sono più di dieci anni che a Gand si portano avanti iniziative di uso temporaneo.

La municipalità si pone come mediatore tra i proprietari e i cittadini che propongono iniziative, mettendo a disposizione anche supporto legale e finanziamenti per l'inizio delle attività.

Vedere Appendice 2 per maggiori informazioni

3.3 Finanziamenti

Esistono diversi esempi virtuosi di alcune città che, agendo sulla tassazione locale e sulla possibilità di mettere a disposizione delle risorse dedicate, hanno introdotto degli strumenti significativi di **tassazione** o **sgravi fiscali**. Per favorire la **ristrutturazione** di edifici abbandonati si è anche introdotto in alcuni casi il **meccanismo del rent-to-investment** (vedere sezione 3.4).

Negli ultimi decenni, Riga ha dovuto far fronte ad un grosso calo demografico. Dal 1990, la città ha perso circa un quarto dei suoi abitanti e questo ha impattato significativamente sul paesaggio urbano e sul consumo di nuovo suolo in città. Secondo le stime del gruppo di attivisti Free Riga, ci sono tra i cinquecento e i mille edifici completamente abbandonati in città, molti dei quali di valore storico, spesso con una situazione incerta riguardo la proprietà.



BUONA PRATICA – RIGA

Nella capitale lettone, il consiglio comunale ha cercato a lungo la maniera più efficace per affrontare il problema degli edifici vacanti, che non solo alimentavano la sensazione di abbandono ma spesso causavano anche degrado ambientale o problemi di sicurezza. Potendo agire a livello locale tramite l'applicazione di aliquote fiscali diverse, nel 2016 il consiglio comunale ha introdotto un'aliquota maggiorata del 3% sull'imposta di proprietà degli immobili lasciati vacanti. Al fine di incoraggiare il riuso sono state invece concesse agevolazioni fiscali a partire dal 25% sull'imposta di proprietà. Si può arrivare ad uno sgravio fino al 90% in caso di iniziative di riuso di edifici da adibire a funzioni educative, sportive, culturali e sociali locali. Quindi ad esempio, nel caso di un proprietario privato che offre il proprio immobile a organizzazioni di pubblica utilità (facendo pagare o meno un corrispettivo come canone di locazione), il proprietario ha diritto a uno sgravio del 90% sull'imposta annuale di proprietà.

Oltre a motivare i proprietari a togliere le loro pertinenze dallo stato di inutilizzo, un incentivo come questo rappresenta anche una buona base per creare opportunità per le organizzazioni senza scopo di lucro che vogliono mettere a disposizione servizi per la comunità locale. A Riga, sono diverse le associazioni che sfruttano questa opportunità per spingere la riconversione di edifici a beneficio della comunità. Ad esempio, questo provvedimento ha aiutato l'organizzazione Free Riga a stipulare accordi con i proprietari che sono oggi incentivati a locare i propri immobili o a concederli a titolo gratuito piuttosto che tenerli vuoti e pagarci sopra imposte maggiorate.

Ancora molte **proprietà vacanti** in Europa rimangono **vuote** o **sottoutilizzate** a causa degli **altri prezzi di ristrutturazione**. Modelli come il rent-to-investment permettono a privati o a gruppi di cittadinanza attiva di poter usufruire di edifici pubblici e di sviluppare modelli economici che generano profitti che possono essere reinvestiti nel rinnovamento dell'edificio, come accaduto ad esempio per il vecchio mercato di Bratislava

BUONA PRATICA – BRATISLAVA

Il vecchio mercato coperto della capitale slovacca è stato chiuso nel 2008 dopo anni di tentativi falliti da parte del comune di mantenerlo attivo. Nel 2013, la Ong Old Market Hall Alliance ha presentato all'amministrazione comunale un progetto richiedendo un finanziamento per la riattivazione dello spazio. Alla vecchia funzione di mercato di generi alimentari, mantenuto il sabato, sono stati aggiunti eventi culturali negli altri giorni della settimana, oltre all'apertura di esercizi di somministrazione, una scuola di cucina e un'azienda di imbottigliamento di acqua minerale. Ripensare e ammodernare le funzione del vecchio mercato coperto ha permesso all'organizzazione di gestire l'edificio in modo economicamente sostenibile, ristrutturandolo gradualmente e mettendo a disposizione dei cittadini una nuova sede per eventi e riunioni nel cuore della città. Il modello del vecchio mercato coperto è servito come buona pratica del modello *rent-to-investment*.



La città di Bruxelles ha sviluppato, con **successo**, una strategia globale con strumenti ad applicazione graduale per invogliare in prima battuta e per “forzare” poi la **ristrutturazione** e il **riuso** di **edifici** e **proprietà vacanti**.

BUONA PRATICA – BRUXELLES

Bruxelles offre diversi strumenti di supporto ai proprietari di immobili (sussidi, consulenza legali, mediazione per uso temporaneo, ecc.) per incentivare il riuso di edifici inutilizzati. La pubblica amministrazione può far valere il diritto di prelazione per acquistare un edificio in vendita. Nell’ambito di un quadro fiscale e giuridico più ampio, a livello locale possono essere decise delle misure per disincentivare i proprietari a tenere i loro immobili vacanti e per incentivare il riuso. Ad esempio, c’è una tassazione sugli edifici e terreni non utilizzati calcolata sulla base dei metri quadri, che aumenta progressivamente in base degli anni di non utilizzo. All’imposta locale si può anche aggiungere l’imposta regionale per gli edifici vacanti. Inoltre, il comune di Bruxelles può obbligare il proprietario ad una ristrutturazione forzata. Il consiglio comunale della città decide periodicamente quali strumenti applicare e con quale intensità.



3.4 Aspetti legali

Per l'**emergere** di nuove forme giuridiche di **proprietà condivisa** e per gli sforzi che i comuni devono affrontare per evitare **speculazioni**, alcune città hanno introdotto **nuove procedure** per favorire l'accesso a spazi vacanti ad un più ampio numero di parti interessate.

In particolare, esempi di schemi di proprietà condivisa sono stati sviluppati in città dell'Europa centrale e nordoccidentale per contrastare le speculazioni immobiliari e favorire l'accessibilità. Secondo questi modelli, gli spazi che si intendono riqualificare e togliere dall'inutilizzo rimangono di proprietà pubblica e il loro uso è regolato e verificato da un ufficio pubblico, da associazioni o da gruppi di cittadinanza attiva. La garanzia di utilizzo a lungo termine avviene attraverso forme di contratti pluriennali (della durata di 25, 50, 75 o 99 anni), offrendo agli utenti spazio e tempo sufficienti per poter effettuare investimenti significativi per il riuso circolare dello spazio o edificio.

Nato nel contesto anglosassone, e diffuso anche in altri paesi come Belgio, Francia e Paesi Bassi, il modello dei *Community Land Trust* (CLT) ha contribuito alla creazione di ecosistemi economici inclusivi e sostenibili. Nei CLT, a livello di comunità, le organizzazioni locali sviluppano e gestiscono immobili e spazi per attività sociali e culturali. Attraverso i CLT possono essere definiti la destinazione e il prezzo di tali proprietà. Pertanto, i CLT possono utilizzare questa leva finanziaria per garantire che gli spazi rimangano accessibili per residenti e utilizzatori, anche in base al livello di reddito.

In alcune città svizzere, tedesche e austriache, la forma giuridica di "Diritto ereditario sull'edificio" (*Erbbaurecht* in tedesco) è stata ampiamente utilizzata per progetti di sviluppo gestiti a livello di comunità e di gruppi di cittadini. Si tratta in sostanza di una forma di contratto di locazione a lungo termine trasferibile ed ereditabile, che consente al titolare anche il diritto di ampliare l'edificio. Generalmente concesso per lunghi periodi dai 30 ai 99 anni, questo diritto si esercita pagando un canone annuale, senza dover effettuare un esborso anticipato di ingenti somme come accadrebbe in una compravendita. Tale canone non è da intendersi alla stregua di un mutuo (che si estingue mediamente in 25-30 anni), perché la sua durata può arrivare fino a 99 anni.



3.5 Indice di riusabilità: una proposta

3.5.1 Introduzione

Per gli amministratori locali, ma anche per i proprietari di immobili, la valutazione dell'opportunità di modificare la destinazione di un edificio e toglierlo da una condizione di inutilizzo tiene raramente conto di fattori immateriali, che essendo difficili da quantificare secondo parametri economici vengono trascurati (Muraldo, 2017). Un edificio potrebbe aver avuto funzioni diverse nel corso del tempo, avendo quindi incorporato determinati valori immateriali, potendo essere considerato un "simbolo" della memoria e dell'eredità culturale di un territorio o di una comunità. Gli stessi uffici pubblici di urbanistica possono seguire criteri diversi per mappare e inventariare edifici e spazi inutilizzati di una città.

La proposta di introduzione e l'applicazione di un Indice di riusabilità (IR) va nella direzione di valutare informazioni utili per decidere il cambio di destinazione di spazi ed edifici e poter creare nuovi agglomerati rigenerati, basati sulla creatività e sull'innovazione, in una logica di economia circolare. In generale, possiamo definire un edificio circolare se viene progettato, utilizzato e riutilizzato minimizzando il ricorso a nuove risorse e gli impatti ambientali.

L'IR appare dunque come uno strumento che restituisce ai decisori politici **informazioni utili** su:

- Le **condizioni generali di un edificio**, compresi il sito e le possibilità di sviluppo e rigenerazione dell'area che lo circonda;
- Gli **impatti ambientali**, cercando di massimizzare gli impatti positivi, ad esempio assicurando che i materiali vengano acquistati localmente per ridurre al minimo il trasporto e prodotti secondo logiche di economia circolare;
- Il **benessere** delle persone, dei cittadini, della comunità.

3.5.2 Materiali e metodi

Quando si deve misurare la sostenibilità ambientale, esistono molti indicatori proposti a vari livelli. Anche in relazione all'economia circolare, benché un iter di standardizzazione sia ancora in corso in seno all'ISO e all'UNI a livello italiano, sono da tempo stati definiti alcuni indici che si focalizzano principalmente sui **tassi di riciclo** e sui **flussi di materiali**.

L'IR si basa su di un approccio multidisciplinare. Si è deciso di considerare di carattere tecnico, ambientale, economico e sociale. Lo scopo è quello di poter valutare anche aspetti intangibili degli edifici, oltre alle condizioni materiali generali. Questo set di elementi (indicatori e requisiti) così raggruppati concorrono nell'analisi complessiva.



In particolare, l'IR mutua e integra alcuni requisiti e indicatori caratteristici delle seguenti metodologie:

- **Due diligence.** Consiste in un'indagine di valutazione complessiva di un edificio esistente. È dunque finalizzata ad identificare i punti di **forza** e di **debolezza** di un edificio oggetto di una possibile modifica. La valutazione copre almeno **tre ambiti**:
 - **Analisi di carattere tecnico:** ha lo scopo di valutare i costi e i tempi necessari per le ristrutturazioni, il cambio di destinazione o la demolizione dell'edificio;
 - **Valutazione economica:** tiene conto dell'immobile in relazione all'uso effettivo e potenziale, all'ubicazione e all'andamento del mercato di riferimento;
 - **Verifica legale:** analisi della documentazione disponibile relativa all'immobile.
- **Life cycle assessment (LCA).** Si tratta di una metodologia basata su standard internazionali che viene principalmente utilizzata per calcolare i potenziali **impatti ambientali** di prodotti e servizi, comprese le risorse necessarie per la loro realizzazione. L'analisi del ciclo di vita applicato al settore delle costruzioni gioca un ruolo fondamentale nella valutazione della **sostenibilità ambientale** di un edificio.
- **BES (Benessere Equo e Solidale).** Questa metodologia messa a punto in Italia da CNEL e ISTAT, si compone di indicatori raggruppati in dodici domini multidimensionali con lo scopo di fornire una misurazione del livello di benessere di un territorio.

Nella valutazione complessiva di un edificio e della sua destinazione, la combinazione di specifici requisiti ed indicatori mutuati e ottenuti tramite la *due diligence*, uno studio LCA e la metodologia BES possono consentire agli amministratori locali di prendere delle decisioni consapevoli riguardo l'edificio e la sua nuova eventuale destinazione.

3.5.3 Results and discussion

A livello pilota, per la definizione dell'indice di riusabilità sono stati considerati **24 elementi** tra quelli presenti nelle metodologie sopra descritte. L'obiettivo è di ottenere attraverso il risultato dell'IR indicazioni riguardo all'opportunità di un possibile cambio di destinazione di un edificio nonché sulla sostenibilità dell'intervento di ristrutturazione, anche in relazione ai quantitativi di materiali da demolizione ottenuti.

In effetti, il quantitativo di **rifiuti** derivanti dalla **ristrutturazione** o **demolizione** devono essere minimizzati. Resta prioritario implementare efficaci azioni di recupero (ad esempio attraverso processi di demolizione selettiva) e riuso.

Inoltre, nei **processi di rigenerazione urbana**, particolare enfasi deve essere data ai nuovi metodi di costruzione (ad esempio **costruzioni leggere** e **modulari, prefabbricati**) e all'impiego di **materiali sostenibili** ed **ecocompatibili**.



INFORMAZIONI GENERALI SULL'EDIFICIO

- *Tipologia* e funzione
- *Localizzazione*
- *Superficie* in m²
- Classificazione *sismica* dell'area
- Area *climatica*

DUE DILIGENCE

	Requisiti selezionati	Domande indicative
LOCALIZZAZIONE		
1	Mura perimetrali	Quali sono le condizioni delle mura esterne?
2	Superfici calpestabili	I pavimenti sono in buone condizioni?
3	Vicinato	Cosa si trova nei dintorni dell'edificio?
SISTEMA STRUTTURALE		
4	Fondamenta e struttura portante dell'edificio	Sono presenti crepe nelle fondamenta o nella struttura?
5	Mura interne	Ci sono crepe sulle mura interne?
SISTEMA MECCANICO		
6	Sistema elettrico	Quando è stato installato?
7	Sistema idraulico	Quando è stato installato?
8	Riscaldamento, ventilazione	Quando è stato installato?
9	Condizionamento d'aria	Quando è stato installato?
INVOLUCRO		
10	Infissi esterni, porte e finestre	Questi elementi sono in buone condizioni?
11	Tetto	Il tetto necessita di rifacimento?



LIFE CYCLE ASSESSMENT

	Indicatori selezionati	Peso
FLUSSI DI RIFIUTI POTENZIALI		
12	Rifiuti pericolosi prodotti	kg
13	Rifiuti non pericolosi prodotti	kg
ALTRI FLUSSI POTENZIALI IN USCITA DAL SISTEMA		
14	Componenti riusabili	kg
15	Materiali destinati a riciclo	kg
16	Materiali per recupero di energia	kg

BES

	Indicatori selezionati	Area considerata
5. RELAZIONI SOCIALI		
17	5.4 Partecipazione sociale	Urbana
18	5.8 Organizzazioni non profit	Urbana
9. PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE		
19	9.3 Abusivismo edilizio	Urbana
20	9.9 Densità di verde storico	Urbana e dintorni dell'edificio
10. AMBIENTE		
21	10.5 Qualità dell'aria PM ₁₀	Dintorni dell'edificio
22	10.8 Disponibilità di verde urbano	Dintorni dell'edificio
11. INNOVAZIONE, RICERCA E CREATIVITÀ		
23	11.6 Occupati in imprese creative	Urbana
12. QUALITÀ DEI SERVIZI		
24	12.5 Copertura della banda larga	Dintorni dell'edificio

L'IR così immaginato intende integrare criteri strutturali, ambientali e sociali che considerano non solo l'edificio ma anche le sue immediate vicinanze e il contesto nel quale esso si trova. Le informazioni possono derivare anche dalla conduzione della due diligence, della valutazione del ciclo di vita o del BES effettuati separatamente. A partire dai risultati delle singole valutazioni si possono infatti estrapolare i dati relativi ai requisiti e agli indicatori dell'IR. Il fattore tempo in relazione ai lavori di ristrutturazione e alla futura destinazione (temporanea o permanente), deve essere preso ugualmente in considerazione come variabile chiave da amministratori e proprietari degli immobili.

L'applicazione a livello pilota e la validazione di questo IR sono ancora in corso. Si tratta comunque di una proposta di buona pratica dalla quale le città potranno partire e, seguendo il principio di approccio integrato proposto, **scegliere dei propri parametri**, definendo uno specifico metodo di calcolo e attribuendo più o meno importanza a ciascun elemento (Borsacchi et al, 2020).

3.6 La comunicazione a sostegno del riuso circolare degli edifici

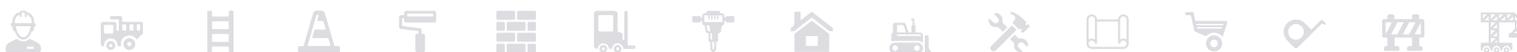
Coinvolgere i media per svolgere una narrazione della rigenerazione di spazi ed edifici è il **primo passo** per rendere i **cittadini più consapevoli** e di conseguenza renderli **parte attiva del cambiamento**. È fondamentale tenere costantemente informati i cittadini sul processo in atto, a partire dal processo decisionale. Questo contribuisce anche in un aumento di consapevolezza nella cittadinanza, **promuovendo pratiche di rigenerazione** come politica prioritaria del rinnovamento urbano.

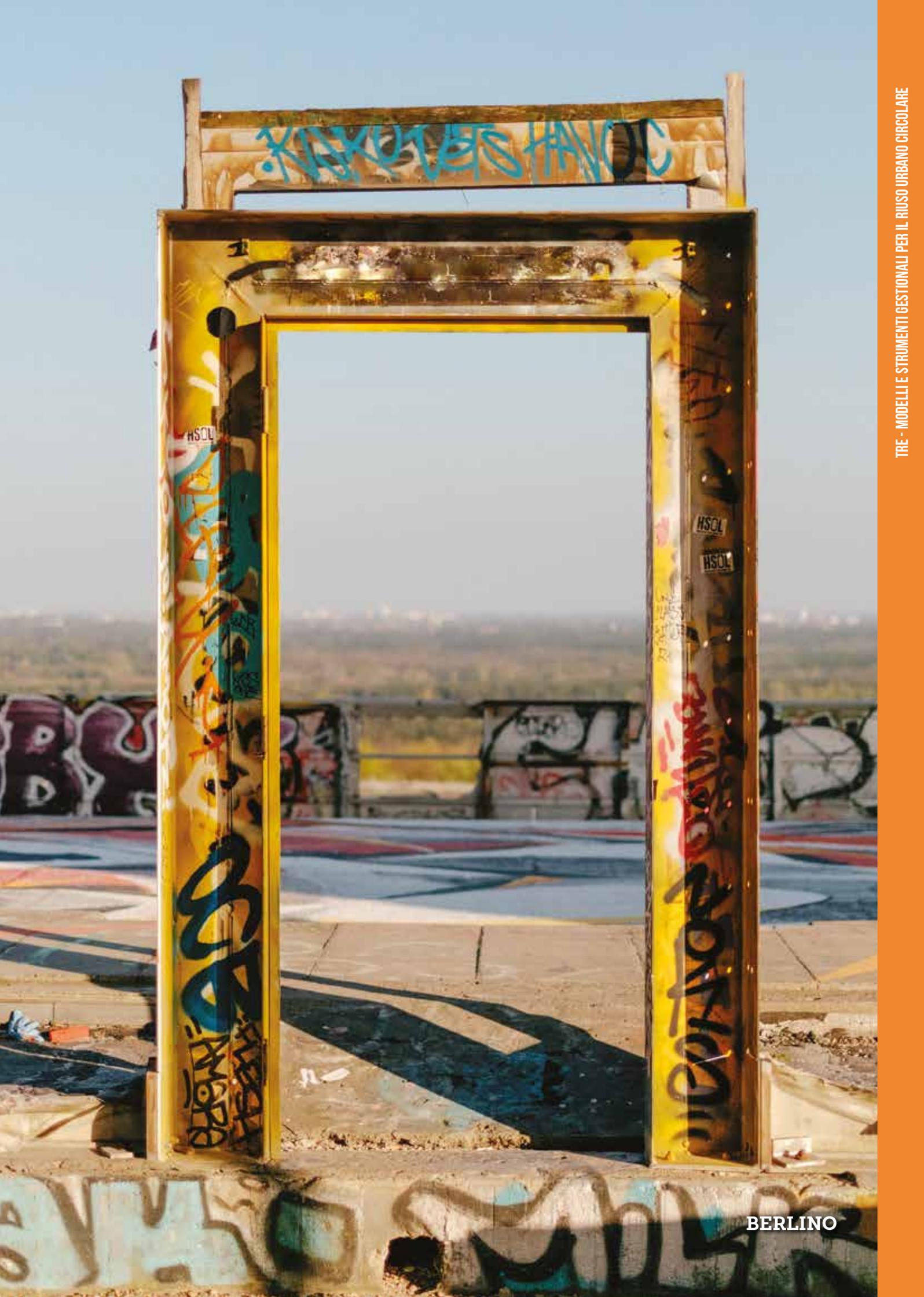
Il senso di appartenenza dei cittadini verso un intervento può essere accresciuto anche dalla **messa in evidenza** degli **effetti positivi** del cambiamento circolare urbano. Questo li può anche incoraggiare ad una più attiva partecipazione alle scelte pubbliche.

La narrazione deve essere incentrata sul racconto dello spazio urbano, sulla sua storia e sulla sua funzione di aggregazione sociale. A tal proposito, il ricorso allo storytelling si rivela ottimale per creare una comunicazione attiva e consapevole. Dal racconto della storia dell'edificio, dalla sua nascita, alla sua prima destinazione, al suo degrado fino alla sua rinascita, si può contribuire a sviluppare un senso di attaccamento nei cittadini.

Presentare casi di successo di edifici riattivati può influenzare positivamente, anche tramite fenomeni emulativi, le percezioni e i comportamenti dei cittadini.

Una buona strategia di comunicazione affianca alla narrazione anche una comunicazione più tecnica (che dovrebbe prevedere il contributo di specialisti, urbanisti, architetti).





4. Elementi di governance multilivello per strategie di riuso circolare

Per poter sviluppare strategie efficaci di riuso circolare di proprietà non utilizzate è essenziale adottare un modello di governance multilivello. Il successo si può ottenere solo con la collaborazione tra i diversi stakeholder responsabili dei vari aspetti legati alla riattivazione di proprietà sottoutilizzate o abbandonate (Sørensen, 2004, 2009). Questi portatori d'interesse possono essere pubblici, privati, espressione della società civile o enti di ricerca. Tuttavia, le modalità di cooperazione dipendono anche dalle condizioni locali e dalle parti interessate stesse (Healey, 2004). Affinché la strategia sia più resiliente ed efficace nel lungo periodo, adottare un approccio circolare può favorire le condizioni di realizzazione (Bevir, 2003; Barnes, 2006). Pertanto, essere in grado di destinare a nuove funzioni edifici originariamente progettati per altre attività diventa altamente rilevante nella zona dove è collocato l'edificio, oltre a poter contribuire a creare un impatto sociale grazie alle opportunità di lavoro che si possono generare (Bellamy, 2010).

Questo capitolo propone una serie di **casi studio** in diverse città e regioni europee che hanno **sperimentato modelli organizzativi, modelli economici** (Gudeman, 2011) e processi di co-decisione partecipativa (Arnstein, 1969) nella riattivazione di proprietà inutilizzate, adottando strategie di tipo circolare.

.....

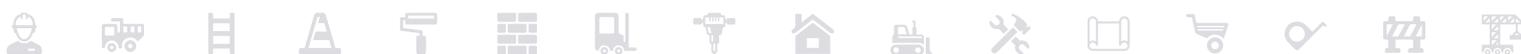
4.1 Dal livello nazionale a quello locale

A) Una strategia britannica per attivare le comunità locali: il **Localism Act**.

Nel 2011, in Gran Bretagna, il governo ha approvato il cosiddetto *Localism Act* (LA), che ha modificato le competenze mediante una redistribuzione dei poteri a livello locale, facilitando l'empowerment degli individui e delle comunità locali. Il LA rappresenta una opportunità per le comunità locali, che hanno la possibilità di istituire un *Community Land Trust*. Quest'ultimo svolge un ruolo fondamentale nel riuso e la rigenerazione degli edifici attraverso un modello di governo multilivello.

Infatti, il "*Right to Challenge*" consente alle organizzazioni il diritto di presentare una manifestazione di interesse per gestire un servizio locale in uno spazio pubblico proponendo elementi migliorativi in termini di efficacia ed efficienza. In più, il "*Right to Bid*" rende più facile per associazioni, organizzazioni non profit o di volontariato, ma anche per i gruppi di cittadini, presentare una manifestazione di interesse nella fornitura di servizi pubblici locali. Le comunità locali possono dunque essere direttamente coinvolte nella fornitura di servizi di interesse pubblico, generando effetti positivi anche sull'economia locale. Con questi strumenti la municipalità può vedere aumentata la qualità dei servizi di interesse pubblico.

Il LA consente di presentare offerte per quegli edifici e servizi che rivestono un ruolo importante localmente a livello sociale, come ad esempio impianti sportivi, mercati, biblioteche, centri sociali. Quando questi edifici vengono messi in vendita, la legge dà alla comunità il tempo per presentare un'offerta per l'acquisto. L'interesse a livello di comunità è di mantenere le funzioni sociali degli edifici, attivando al tempo stesso una economia locale connessa alle funzioni svolte nell'edificio



stesso. La pubblica amministrazione preserva così la funzione sociale pur traendo profitto dalla vendita. Se da un lato il LA si concretizza con la devoluzione di responsabilità verso le comunità, al tempo stesso mira a garantire che l'interesse pubblico e per il territorio venga preservato.

BUONA PRATICA – LONDRA

Fondata nel 2009 a Londra, **Meanwhile Space** è una *Community Interest Company* (CIC). Si tratta una forma societaria per imprese con finalità sociale che desiderano utilizzare i propri profitti e beni per il bene pubblico. Con l'introduzione delle CIC, diversi comuni britannici come Glasgow o Londra hanno pubblicato ad esempio moduli standardizzati di contratti di uso temporaneo per facilitare l'accordo tra proprietari e utenti, definendo termini di scopo, durata, canone di locazione e responsabilità. Il lavoro di Meanwhile Space è stato facilitato dal *Rating Act* (sulle proprietà vuote) adottato nel 2007 a livello nazionale che incoraggia i privati a concedere le loro proprietà per iniziative di comunità. Dal punto di vista fiscale, esenzioni sono state previste nel caso di iniziative promosse da enti di beneficenza o organizzazioni senza scopo di lucro.

Oltre a collaborare con le amministrazioni centrali e locali per ridurre le barriere all'uso temporaneo delle proprietà inutilizzate, Meanwhile Space lavora anche con proprietari di terreni o di fondi commerciali in attesa di nuova destinazione. In ogni caso, viene concessa assistenza legale (su assicurazioni, tariffe, sicurezza ecc.), formazione e collaborazione con le comunità locali e altre parti interessate. L'obiettivo è di rianimare luoghi inutilizzati favorendo l'insediamento di attività di utilità generale, fornendo opportunità a beneficio della comunità. Uno dei progetti di punta di Meanwhile Space è la Cottrell House a Wembley: dopo un processo di consultazione pubblica coi residenti relativamente ai servizi mancanti nel quartiere, Meanwhile Space ha coinvolto oltre 600 persone per ridisegnare e definire la nuova destinazione di un ex stazione di servizio.



B) Uso temporaneo a Brema: l'esperienza della ZwischenZeitZentrale

La città di Brema, per affrontare la sua **sfida demografica**, ha considerato la possibilità di rendere più facile l'uso temporaneo di spazi ed edifici non utilizzati. Volendo **rivitalizzare l'economia locale** e **trattenere i giovani laureati in città**, la municipalità ha promosso politiche di rigenerazione urbana trasformando gli edifici industriali vuoti in studi d'arte, incubatori e spazi co-working.

Nel 2007, il Dipartimento dell'economia e del lavoro della città ha creato un'agenzia per la gestione dell'uso temporaneo che è poi diventata un progetto pilota su scala nazionale nell'ambito del programma federale "Stadtentwicklungspolitik".

A Brema, c'era la necessità facilitare il dialogo tra stakeholder: l'amministrazione comunale, proprietari di edifici, potenziali utenti, giovani imprenditori. Attraverso un bando aperto nel 2009, il Comune di Brema ha selezionato un gruppo di architetti per dirigere l'agenzia denominata *ZwischenZeitZentrale* (ZZZ). La ZZZ collega i potenziali utenti con i progetti, gli edifici disponibili e l'amministrazione. L'agenzia è responsabile del supporto, dell'avvio e della realizzazione di progetti di uso temporaneo in tutta la città. Questi progetti possono avere finalità di lucro oppure carattere sociale e culturale. L'uso temporaneo può essere a breve o a lungo termine.

La ZZZ beneficia di finanziamenti di tre assessorati: l'assessorato agli Affari economici, lavoro e attività portuali, l'assessorato alla Sostenibilità, lo sviluppo urbano e i trasporti, l'assessorato delle Finanze. Le priorità dell'agenzia ZZZ sono stabilite da un direttivo che rende operativa la strategia politica dell'amministrazione. Il direttivo è composto da tre membri in rappresentanza dei tre assessorati.

Mentre molte amministrazioni pubbliche faticano a scegliere la nuova destinazione di edifici e spazi inutilizzati, a Brema il processo decisionale è velocizzato attraverso questa agenzia. Negli ultimi anni il lavoro si è concentrato prioritariamente sulla riqualificazione e sviluppo dell'ex area portuale, censendo gli spazi e promuovendone l'uso temporaneo.

Ulteriore vantaggio dell'**uso temporaneo** è che consente di comprendere nel frattempo le esigenze della comunità per decidere poi dalla destinazione definitiva anche sulla base di un **processo partecipativo e consapevole**.



C) Modello di rivitalizzazione urbana, Polonia

Nel 2015 la Polonia ha deciso di adottare un **nuovo approccio di rigenerazione urbana** e rivitalizzazione avviando un processo di **riqualificazione delle aree degradate** tramite azioni per la comunità e con lo scopo di sostenere l'economia locale.

La legge sulla rivitalizzazione del 2015 prevede che **i comuni identifichino le loro aree degradate e le zone da includere in processi di rivitalizzazione**, includendo aree sottoutilizzate ed edifici vuoti. Le attività dovrebbero rientrare in un quadro integrato di **rigenerazione urbana**.

Per favorire tali processi di rivitalizzazione, il Ministero dello sviluppo economico polacco ha lanciato il progetto per aiutare le città a implementare idee innovative e condividere buone pratiche. In questa logica, le idee finanziate e sviluppate dovevano diventare buone pratiche e modelli pilota per altre.

Le attività di rivitalizzazione finanziate potevano riguardare i seguenti ambiti: politica sociale, partecipazione alla vita pubblica, politiche abitative, gestione degli spazi, protezione ambientale, protezione del patrimonio, stimolo all'economia, mobilità urbana, rivitalizzazione. Sono stati selezionati venti progetti su quasi 250 presentati. Le città coinvolte sono state: Chorzów, Dabrowa Górnicza, Dobiegniew, Elk, Grajewo, Hrubieszów, Konin, Leszno, Lublin, Milicz, Opole Lubelskie, Rybnik, Słupsk, Stalowa Wola, Starachowice, Szczecin, Warszawa, Włocławek, Wrocław, Żyrardów.

Altre tre città, Bytom, Łódź, Wałbrzych, che necessitavano di attività di rivitalizzazione su più larga scala, sono state supportate direttamente dal Ministero per realizzare i propri progetti pilota. Le azioni pilota hanno riguardato fra gli altri: partecipazione alla vita pubblica, politica abitativa, gestione degli spazi e rivitalizzazione. L'attuazione dei progetti pilota è stata supportata con finanziamenti e messa a disposizione di consulenti dedicati.

BUONA PRATICA - ELK

Il progetto di rivitalizzazione del centro cittadino di Elk parte dalla convinzione che “le persone agiscono per creare luoghi”.

Questo slogan contiene i tre pilastri della rivitalizzazione di Elk: i) partecipazione delle persone, ii) attivazione, iii) creazione di uno spazio (luogo) pubblico dando un nuovo volto. Nell'ambito del primo pilastro “partecipazione”, la città ha sviluppato un modello per coinvolgere i residenti nel programma e nei progetti derivanti dal programma. Col secondo pilastro “attivazione” sono stati realizzati progetti di educazione ed animazione nei cortili delle case popolari. Il terzo pilastro “nuovi spazi” si è concretizzato con la creazione di un centro di rivitalizzazione sociale di spazi pubblici per rafforzare la coesione tra i residenti della città.

BUONA PRATICA - DĄBROWA GÓRNICZA

Il progetto per rinnovare il centro di Dabrowa Gornicza, è stato denominato “Factory Full of Life”. Le azioni pianificate hanno spaziato dai trasporti al sostegno all'imprenditorialità, dalla cultura allo sviluppo della società civile. Particolare importanza è stata data alla partecipazione, considerata un elemento fondamentale per l'implementazione di ogni azione nell'ambito del progetto.



4.2 Dal livello regionale a quello locale

A) Legge catalana sul miglioramento dei quartieri e delle aree urbane

La legge 2/2004 adottata dal Governo della Catalogna sul miglioramento dei quartieri e delle aree urbane (che indicheremo in seguito come Legge dei quartieri), ha rappresentato il **primo esempio di legge quadro** spagnola specificamente indirizzata ai **quartieri con problematiche economiche e sociali**. Viene applicata in diversi ambiti: rigenerazione e trasformazione urbana, recupero e ristrutturazione degli edifici, rimozione delle barriere architettoniche, politiche di uguaglianza di genere e miglioramento delle condizioni economiche e sociali della popolazione.

La Legge dei quartieri ha avuto un impatto positivo nel modo di intervenire nei quartieri con problematiche sociali. Per poter implementare azioni in queste zone della città occorre infatti promuovere una collaborazione congiunta di tutte le parti interessate, dai decisori politici fino agli abitanti. In effetti, il coinvolgimento dei quartieri è fondamentale per comprendere i reali problemi del territorio ed elaborare soluzioni fattibili. Le autorità locali hanno chiesto al Governo della Catalogna la creazione di un fondo economico destinato al finanziamento di questo tipo di iniziative. Da parte loro, gli enti locali hanno contribuito con finanziamenti propri e si sono occupati della gestione dei progetti.

Sono stati fissati due criteri di selezione per la concessione dei finanziamenti stanziati nel fondo. Il primo criterio prevede che l'area che si vuole sottoporre ad intervento deve essere preventivamente sottoposta ad una analisi diagnostica per individuare i problemi urbani, demografici, economici e sociali. Il secondo criterio richiede che il progetto presentato risponda alle principali problematiche indivi-

duate nell'analisi diagnostica e si muova nei diversi ambiti di intervento previsti dalla legge. Entrambi i criteri oltre a fornire delle priorità di intervento a livello locale, consentono anche di applicare uno strumento metodologico simile a tutti i progetti in Catalogna.

Nel 2009, dopo il finanziamento di diversi progetti, il Governo della Catalogna ha avviato una nuova fase, aprendo una nuova linea di finanziamento per i comuni con meno di diecimila abitanti. Lo scopo è stato quello di includere anche i comuni con minori capacità economiche affinché potessero realizzare anch'essi delle progettualità volte alla coesione sociale e territoriale in zone periferiche e marginali. Ulteriori finanziamenti sono stati stanziati per quei comuni che ne avevano già beneficiato nella prima fase. In questo caso si è ritenuto necessario continuare a finanziare gli interventi già avviati, con lo scopo di implementare nuove azioni rese necessarie per affrontare nuovi problemi che si erano nel frattempo presentati e che non erano stati identificati nell'analisi diagnostica iniziale.

La Legge dei quartieri, tramite sette bandi di finanziamento, ha approvato, promosso e finanziato 143 progetti di intervento e rifinanziato altri quattro progetti nella seconda fase. I progetti hanno riguardato quartieri in 117 comuni. Il Governo della Catalogna e i comuni hanno stanziato un totale di 1.330 milioni di euro per finanziare i vari interventi.

L'applicazione della Legge dei quartieri ha goduto di grande attenzione da parte di architetti, urbanisti e professionisti anche a livello internazionale. Nel luglio 2008, la giuria dell'Unione Internazionale degli Architetti (UIA) durante il XXIII Congresso Mondiale dell'UIA a Torino ha pubblicamente riconosciuto l'impegno del Governo della Catalogna verso la rigenerazione urbana e lo sviluppo urbano.



B) Le politiche sperimentali di Bologna: sostegno alle attività creative e Regolamento dei beni comuni urbani

In Emilia Romagna c'è una lunga tradizione in termini di **partecipazione attiva dei cittadini**. Questo ha contribuito, prima che altrove, allo sviluppo di politiche e buone pratiche innovative.

Nel 2010 la Regione e il Comune di Bologna hanno iniziato a sostenere il settore creativo attraverso il programma denominato Incredibol. Coordinato dal Comune di Bologna e sostenuto dalla Regione Emilia Romagna, il progetto è nato per supportare il settore delle imprese culturali e creative della regione. Incredibol sostiene annualmente le start-up innovative e creative, compresa la loro internazionalizzazione, fornendo una consulenza dedicata. Il contributo prevede anche l'assegnazione gratuita di spazi di proprietà del Comune di Bologna. Pertanto, le aziende che operano in questi spazi non pagano un canone di locazione ma solo i costi operativi, mentre le eventuali spese di ristrutturazione sono a carico del Comune.

BUONA PRATICA – BOLOGNA

Negli anni sono state numerose le start up innovative sostenute grazie ai finanziamenti di Incredibol e che hanno potuto beneficiare dell'assegnazione di spazi gratuiti.

Alle spalle del Parco della Montagnola, a poche centinaia di metri dalla Stazione Centrale di Bologna, nel 2015 è partita Dynamo Velostation. Fornisce un parcheggio sicuro per le biciclette e una varietà di servizi, garantendo anche un servizio di ciclofficina. Questo hub intermodale per ciclisti urbani e pendolari promuove l'uso delle biciclette in città e rappresenta un esempio di start-up privata che fornisce un servizio pubblico locale.

Kilowatt è uno spazio di co-working all'interno dei Giardini Margherita di Bologna. Inaugurato nel 2012, è diventato un hub per l'innovazione ambientale e sociale. Oltre allo spazio di co-working è dotato di un orto comunitario, un asilo nido, un ristorante e un'area all'aperto dove vengono organizzati eventi culturali e sociali durante l'estate.

Mercato Sonato è un progetto che mira a riqualificare un mercato coperto in disuso.

È stato realizzato da un'associazione di musicisti che necessitavano di uno spazio per le prove per la loro orchestra, ed è poi diventato un luogo per la musica e le arti performative. Coinvolgendo le associazioni, Mercato Sonato ospita oggi scuole di musica e gruppi corali per le prove quotidiane, oltre a vari corsi di artigianato.



Il Comune di Bologna è stato **pioniere** tra le città italiane nell'introduzione del **Regolamento per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani**, ottenendo molta visibilità sia a livello nazionale che all'estero. L'esperienza bolognese su questo regolamento, il primo nel suo genere, è stata presa ad esempio con i necessari adattamenti da altre città italiane.

Il Regolamento dei beni comuni trae ispirazione dal principio di sussidiarietà previsto dall'articolo 118 della Costituzione italiana. Quest'ultimo invita le pubbliche amministrazioni a supportare attivamente i cittadini per lo svolgimento di attività di interesse generale. Nel 2014, con l'adozione ufficiale del Regolamento, si è formalizzata la collaborazione tra cittadini e pubblica amministrazione sulle attività finalizzate alla cura e alla rigenerazione dei beni comuni urbani. Il Regolamento definisce l'ambito generale entro il quale i cittadini, sia individualmente che in gruppi, possono presentare spontaneamente proposte progettuali offrendo competenze, risorse ed energie in favore della collettività. Tali progetti sono disci-

plinati attraverso una serie di accordi specifici, denominati Patti di Collaborazione, in cui sia i cittadini che la pubblica amministrazione stabiliscono i termini della loro collaborazione.

Tra i beni comuni inclusi nel Regolamento ci sono piazze pubbliche, aree verdi e scuole, ma anche beni comuni immateriali, come l'istruzione e l'inclusione sociale, e beni comuni digitali (tra cui ad esempio le applicazioni informatiche e l'alfabetizzazione digitale).

Il valore pionieristico e di questo regolamento è quello di riuscire ad inquadrare in un contesto giuridico anche quelle attività e quei progetti spontanei già esistenti che, a volte, contrastano la normativa esistente o non prevedono tutele. Se si vuole trovare un limite al regolamento, si può evidenziare che esso riguarda solo situazioni poco problematiche di collaborazione tra soggetti civili e pubblici nella promozione dei beni comuni urbani, come ad esempio la pulizia collettiva degli spazi pubblici o la creazione di arredo urbano. Al contrario, il Regolamento dei beni comuni non comprende i casi che comportano implicazioni maggiori in termini di proprietà, gestione e questioni economiche, come nel caso di edifici pubblici o anche privati.

BUONA PRATICA – NAPOLI

Il Comune di Napoli è la prima città in Italia ad aver istituito un Assessorato ai Beni Comuni per dare forza al tema delle forme d'uso del patrimonio a prevalente interesse collettivo.

Obiettivo è il godimento collettivo e paritario di beni comuni come acqua, servizi pubblici, scuola, ma anche il patrimonio culturale e naturale, e la loro conservazione a beneficio delle generazioni future. Nel 2013 sono stati definiti i "Principi per il governo e la gestione dei beni comuni della Città di Napoli" secondo i quali "ogni cittadino deve concorrere al progresso naturale e spirituale della Città".

Il primo bene ad essere riconosciuto come "comune" è stato l'Ex-Asilo Filangeri, edificio che con delibera comunale era già stato definito come "luogo con un uso complesso in ambito culturale, e i cui spazi sono utilizzati per sperimentare la democrazia partecipativa". All'epoca era stato occupato da un gruppo di artisti che avevano avviato una gestione dell'Ex-Asilo ispirandosi a principi di cooperazione e mutualismo: ogni membro della comunità, sia ospite che residente, contribuiva alle attività e alla gestione della comunità.

In un altro caso, per la rigenerazione dell'ex ospedale militare, il Comune ha avviato un processo partecipativo con cittadini e organizzazioni di quartiere. Lo scopo è stato quello di trasformare il luogo in un incubatore di cittadinanza attiva. Associazioni, imprese, istituzioni e gruppi o reti informali hanno contribuito con progetti, idee o suggerimenti per usi temporanei.

Info: <https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/16783>





ELK



DĄBROWA GÓRNICZA



BOLOGNA

Appendice 1

Buone pratiche di gestione di edifici non utilizzati



BRUXELLES (BELGIO)

Bourse d'Achat per l'acquisto collettivo di immobili sfitti

Tramite il progetto si è cercato di far incontrare la domanda di persone in cerca di alloggi e spazi di lavoro a prezzi accessibili alla potenziale offerta di ex edifici industriali abbandonati.

Con il coordinamento della Délégation au développement de la Ville, sono stati identificati gli edifici non utilizzati e se ne è concordato un prezzo di acquisto con i proprietari. Sono stati dunque individuati gruppi o cooperative di persone interessati all'acquisto di un immobile. A questo proposito, il ruolo guida del Comune (che ha operato come un matchmaker neutrale) è stato determinante per creare fiducia e facilitare la conclusione dell'accordo. Questo non ha comunque impedito che si presentassero delle lungaggini burocratiche. Ulteriore criticità è stata rappresentata dall'azione non prevista di alcuni speculatori che hanno provocato distorsioni e conseguente aumento dei prezzi.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/sales-bourse-for-empty-properties-brussels-belgium--41.case>

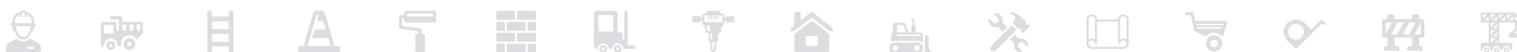
PAESI BASSI

Crowdfunding, una piattaforma online per il riuso di edifici non utilizzati

Gestita da un gruppo di architetti, il sito web presenta edifici vuoti che possono essere acquistati in maniera collettiva. CrowdBuilding è un esempio di come il riuso di edifici vacanti può essere organizzato anche dal settore privato, utilizzando network, piattaforme online e risorse esistenti per favorire l'incontro tra la domanda e la potenziale offerta.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/crowdfunding-netherlands--30.case>



CHEMNITZ (GERMANIA)

Agenzia per facilitare la riattivazione di edifici vuoti e abbandonati

Compito dell'agenzia è quello di fungere da organo di coordinamento, che mette in contatto proprietari, potenziali utenti, investitori ed enti locali, fornendo loro gratuitamente servizi di consulenza per la riattivazione di edifici vuoti e sfitti nelle zone interne della città.

I servizi offerti sono: i) individuazione degli edifici dismessi; ii) raccolta di informazioni di base sugli edifici; iii) individuazione e contatto col proprietario per conoscere le sue intenzioni riguardo l'immobile; iv) pubblicazione del profilo dell'edificio sul sito web dell'agenzia e su altre piattaforme, previo parere favorevole del proprietario; v) pianificazione di visite agli edifici con persone interessate all'acquisto; vi) collegamento tra potenziali acquirenti e i proprietari; vii) supporto agli acquirenti per le pratiche burocratiche collegate all'acquisto.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/public-consulting-agency-chemnitz-germany--40.case>

LIPSIA (GERMANIA)

Ricerca di nuovi inquilini per edifici sfitti

Haushalten e.V. è un'associazione che lavora per la conservazione e la ristrutturazione di edifici storici abbandonati o in via di abbandono a Lipsia. Gli inquilini, chiamati anche "guardiani della casa", possono liberamente utilizzare le loro abilità artistiche e artigianali per ristrutturare gli edifici.

Questo lavoro di ristrutturazione, manutenzione e abbellimento sostituisce il pagamento del canone di locazione al proprietario dell'immobile. Oltre a migliorare l'edificio, questo meccanismo contribuisce anche a prevenire atti vandalici (perché l'edificio è abitato e non abbandonato), ostacola il degrado degli edifici e assicura la manutenzione generale. Il proprietario, sollevato dalle spese di manutenzione della casa, rimane responsabile del pagamento delle utenze di elettricità, riscaldamento e acqua.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/guardian-houses-leipzig-germany--32.case>

LIVERPOOL (REGNO UNITO)

Valutazione della destinazione ottimale di edifici sfitti

Tramite la metodologia "costed option appraisal" si stima il valore di una proprietà dopo il suo recupero e ristrutturazione per identificare quale sia l'opzione di destinazione più adatta e più conveniente. Per la maggior parte degli edifici questo coinciderà con l'opzione più redditizia dal punto di vista economico. Per effettuare la valutazione è necessario il contributo di professionisti con conoscenza del mercato immobiliare locale.

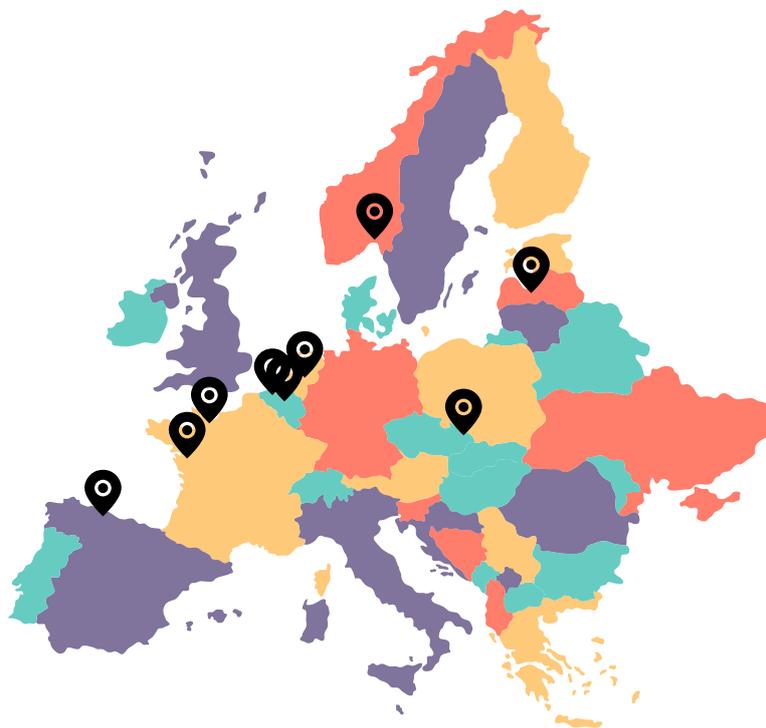
Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/costed-options-appraisal-liverpool-great-britain--29.case>



Appendice 2

Buone pratiche di uso temporaneo di edifici



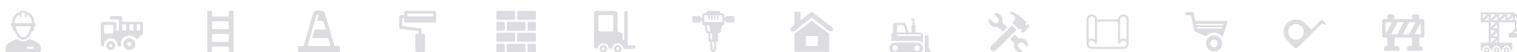
GAND (BELGIO)

Progetti pilota di uso temporaneo per la riqualificazione di aree industriali dismesse

La città promuove l'uso temporaneo di capannoni industriali dismessi e di edifici vuoti da oltre un decennio, contribuendo ad una dinamicità nei quartieri e offrendo valore aggiunto per lo sviluppo della città. “De Site” e “DOK” sono i nomi dei due progetti sviluppati e divenuti poi delle buone pratiche seguite in iniziative successive. Nel 2007, la municipalità insieme con Samenlevingsopbouw Gent e l'associazione culturale Kunst in de Stad (“Arte in città”) hanno avviato il progetto nell'ex fabbrica di telecomunicazioni Alcatel Bell nel quartiere di Rabot. De Site è diventato un luogo di incontro creativo capace di coinvolgere attivamente e in maniera creativa i residenti del quartiere. Questi hanno infatti contribuito attivamente a rimodellare il quartiere allestendo orti urbani, una serra, una fattoria urbana con animali, un campo da calcio, un parco giochi.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/de-site-and-dok-two-iconic-temporary-use-based-redevelopment-processes-ghent-belgium--50.case>



ANTWERPEN (BELGIO)

Imprenditori creativi per la trasformazione di aree sub urbane

Le iniziative pop-up per l'apertura di negozi non rappresenta di per sé una soluzione nuova per trasformare aree periferiche in vivaci centri urbani in quanto è un metodo già utilizzato da molte amministrazioni locali. È però grazie ad un approccio integrato multi-stakeholder come quello sperimentato nel quartiere Oud Berchem di Antwerp, capace di riunire insieme dai decisori politici alle imprese, dalle organizzazioni no profit ai residenti, che si è riusciti a ravvivare e rendere creativa una zona degradata. Il ruolo della municipalità è stato di facilitatore e di ente finanziatore.

Le attività di Pop-up-to-Date hanno ruotato attorno alla conversione di immobili commerciali sfitti in luoghi dove promuovere e sviluppare una imprenditorialità creativa. La percentuale di successo per la conversione delle unità commerciali vacanti è stata del 70%, con il 60% delle unità in locazione a lungo termine. Gli immobili oggetto di compravendita sono stati il 10%.

Nella implementazione del progetto si è iniziato con l'identificazione dei proprietari delle unità immobiliari vacanti da un lato e degli imprenditori con idee creative dall'altro. Per rendere fruibili gli immobili in disuso e degradati, sono stati eseguiti all'occorrenza dei piccoli lavori di ristrutturazione mediante finanziamenti locali prima del periodo di locazione. La concessione dello spazio è avvenuta per un periodo di prova di due mesi a canone di locazione ridotto. In questo modo, gli imprenditori creativi hanno potuto provare le loro attività. Dopo il periodo di prova è stata valutata la redditività dell'idea di business. Il progetto ha messo a disposizione consulenza personalizzata agli imprenditori creativi per sviluppare ulteriormente la loro idea di business.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/pop-up-to-date-antwer-belgium--85.case>

NANTES (FRANCIA)

Pianificazione urbana e uso temporaneo

Nel mezzo del fiume Loira a Nantes si trova una piccola isola. Per molto tempo nell'isola attraccavano barche di trasporto merci. Con la diminuzione dei traffici fluviali, alla fine del XX secolo l'isola è stata progressivamente abbandonata. Nel 1989, il neoletto sindaco Jean-Marc Ayrault ha adottato un nuovo approccio: l'isola doveva diventare il centro della città di Nantes. Una delle prime azioni concrete è stata la costruzione sull'isola del nuovo tribunale cittadino. Nel 2003 è stata creata la SAMOA (Société d'Aménagement de la Métropole Ouest Atlantique), un'organizzazione con lo scopo di dare nuova vita all'isola. SAMOA ha acquistato dei terreni che sono stati suddivisi in particelle e rivenduti con la condizione che essi fossero riqualificati o vi sorgessero nuove imprese.

Source: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/slow-urban-planning-through-temporary-use-incubators-nantes-france--61.case>



AMERSFOORT (PAESI BASSI)

Facilitare l'utilizzo temporaneo di edifici liberi in città

La maggior parte degli immobili vuoti ad Amersfoort sono proprietà private. La municipalità ha promosso una iniziativa denominata Matchpoint per fare incontrare questa potenziale offerta di spazi con la domanda proveniente da imprese e organizzazioni senza scopo di lucro.

Il progetto ha preso il via con un esperimento di utilizzo temporaneo in un'area industriale. È stato pubblicato un bando rivolto alle organizzazioni senza scopo di lucro affinché presentassero proposte di rigenerazione urbana e economia circolare. Sono arrivate più di 60 proposte. Un ulteriore esperimento è stato condotto nella strada che unisce la stazione centrale e il centro città.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/matchpoint-organize-match-making-amersfoort-netherlands--57.case>

GIJON (SPAGNA)

Coinvolgimento dei cittadini nella riattivazione dell'ex manifattura tabacchi

Per assegnare una nuova funzione alla fatiscente Tabacalera, abbandonata dal 2002, nel quartiere di Cimavilla, sono state promosse diverse attività partecipative come laboratori, living lab e tavoli di lavoro settoriali e trasversali. Si è potuto dunque raccogliere in maniera integrata i bisogni dei cittadini per la riattivazione del luogo, aprendo il dibattito sui suoi potenziali usi futuri.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/participa-tabacalera-gijon-spain--38.case>

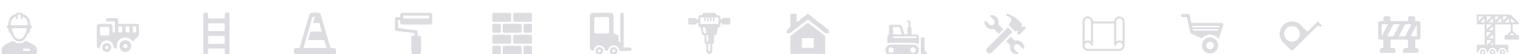
OSTRAVA (REPUBBLICA CECA)

Analisi dei fabbisogni di uso temporaneo

Grazie al progetto REFILL, l'amministrazione comunale ha iniziato a facilitare iniziative di uso temporaneo in maniera più strutturata. Nel 2017 è stata condotta un'analisi dei fabbisogni dei cittadini sulla necessità di spazi ad uso temporaneo. L'intento era quello di analizzare il grado di interesse della cittadinanza per mezzo di una ricerca scientifica attraverso metodi quantitativi e qualitativi. La metodologia impiegata è stata condotta secondo le seguenti fasi: i) analisi delle buone pratiche "REFILL" - categorizzazione dei progetti esistenti (arte, cultura, sociale, commerciale) o for-profit e non-profit; ii) somministrazione di questionari on-line; iii) interviste strutturate. I risultati sono stati presentati in un evento di disseminazione.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/analysis-of-interest-for-temporary-use-ostlava-czech-republic--67.case>



CAEN (FRANCIA)

Azioni di marketing territoriale per spingere all'”invasione” dell'area dell'ex porto

Caen ha promosso azioni di marketing artistico e culturale per convogliare l'interesse dei propri cittadini sull'area dell'ex porto e coinvolgerli nella riattivazione di questo spazio sottoutilizzato. Tra le iniziative che sono state realizzate: «Passeggiate diseguate», tour in bicicletta e in canoa, visite guidate in loco, un festival dell'arte di strada e laboratori per bambini. Le attività hanno contribuito alla rivitalizzazione temporanea dell'area e allo sviluppo economico e sociale del territorio.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/territorial-marketing-actions-caen-france--45.case>

OSLO (NORVEGIA)

Vollebekk Fabrikker

Un progetto di riuso temporaneo in una vecchia area industriale che in futuro verrà demolita per creare una nuova area residenziale. Nel frattempo, l'area industriale ospita Vollebekk Fabrikker, uno spazio comunitario e di co-working per innovatori sociali, imprenditori verdi, musicisti e artisti del settore privato, pubblico e del volontariato. Le attività promuovono la sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Il format è costruito attorno alle idee di co-creazione, imprenditoria sociale ed economia circolare, principi dello sviluppo urbano sostenibile. Le attività spaziano dalla coltivazione di funghi dai fondi di caffè, alla costruzione di micro abitazioni con materiali da costruzione recuperati, al deposito di mobili vintage. Lo spazio comprende una sala per conferenze, sale riunioni, uffici, una caffetteria e un grande laboratorio industriale. Fino a luglio 2018, a Vollebekk Fabrikker erano presenti 21 aziende e organizzazioni.

LINK: <https://vollebekkfabrikker.no/>

RIGA (LETTONIA)

Scouting di progetti culturali da inserire in spazi inutilizzati

La crisi del 2008 ha interrotto i progetti di sviluppo della città di Riga e centinaia di edifici sono rimasti vuoti. Ora il settore culturale è in forte espansione e cerca nuovi spazi. Sebbene esperienze di uso temporaneo fossero già state realizzate nel 2005, nuove iniziative sono state avviate attraverso il movimento Free Riga, in seguito diventato ONG. La municipalità ha lavorato insieme agli attivisti di Free Riga nella ricerca di edifici vuoti, l'individuazione dei proprietari, la negoziazione con questi della cessione degli spazi per le diverse iniziative.

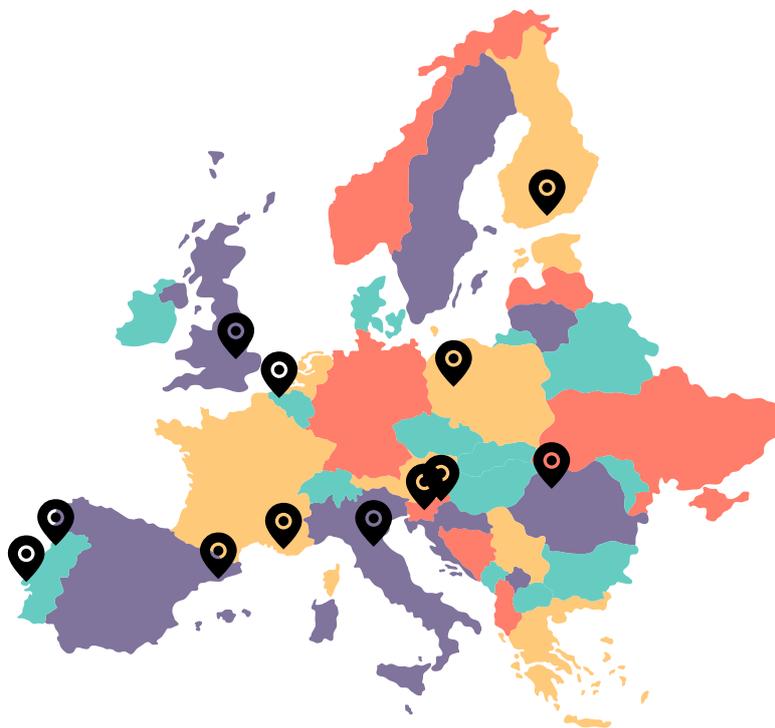
Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/the-free-riga-model-riga-latvia--65.case>



Appendice 3

Buone pratiche di riuso di edifici



HELSINKI (FINLANDIA)

Kaapeli

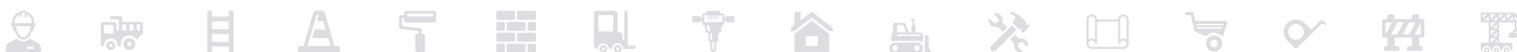
La Kaapelitehdas era un'ex fabbrica di cavi elettrici e telefonici costruita nel 1939 a Tallberginkatu. Una volta cessata la sua attività a metà degli anni '80, fu occupata da artisti in cerca di spazi. Successivamente gli occupanti fondarono l'associazione Pro Kaapeli e svilupparono un progetto per il recupero del luogo e la promozione di attività culturali. Nel 1991 la gestione dell'edificio (non la sua proprietà) è stata rilevata dalla città di Helsinki, che ha iniziato la riconversione dell'edificio industriale rendendolo il più grande centro culturale multifunzionale d'Europa.

Il progetto promuove la diversità artistica e culturale. Le attività del centro, infatti, sono volte a: i) accrescere l'offerta culturale della città, proponendo spazi per teatro, danza, musica, sport, arte, eventi culturali di vario genere; ii) sostenere progetti artistici e culturali volti a comunicare messaggi di integrazione culturale e sociale; iii) promuovere la creatività degli artisti emergenti, garantendo spazi dedicati e attrezzati.

A livello organizzativo, nel 1991 il Comune e la società di servizi telefonici (proprietaria dell'immobile) hanno fondato congiuntamente la Kaapelitalo Oy Kaapelitalo, società dedicata alla gestione del centro. È stato anche avviato un monitoraggio dello stato di avanzamento del progetto.

La società gestisce la concessione e la locazione degli spazi del centro attraverso i quali finanzia la programmazione di iniziative culturali, compresi progetti di inclusione sociale per persone svantaggiate.

LINK: <https://www.kaapelitehdas.fi/en>



BOLOGNA

Co-housing di San Lazzaro

Il fabbricato si trova in un'area originariamente di proprietà del Comune di San Lazzaro. L'area è stata venduta, tramite asta pubblica, ad una cooperativa costituita allo scopo specifico di partecipare a tale asta. I soci della cooperativa sono le famiglie che ora vivono nella struttura.

L'innovatività del progetto si basa sui materiali utilizzati per la costruzione e sulle soluzioni tecniche adottate. L'edificio è in legno e anche grazie ai pannelli solari installati sul tetto garantisce risparmio energetico e basso impatto ambientale. Oltre all'innovazione tecnica e architettonica, il co-housing a San Lazzaro è anche un esempio di innovazione sociale considerando le fasi che hanno portato alla sua realizzazione, la quantità di servizi e gli spazi condivisi che offre, e le attività che mette a disposizione di tutti i residenti nel quartiere (es. magazzino per gruppi di acquisto, ciclofficina, car sharing, car-pooling, spazi sociali in comune, orto, ecc.).

LINK: <http://www.terranuova.it/MappaEcovillaggi/Cohousing/Mura-San-Carlo>

LONDRA (REGNO UNITO)

Acme Studios

Attiva dal 1972 a sostegno degli artisti, Acme è un'associazione senza scopo di lucro fondata a Londra per fornire formazione, spazi di lavoro e residenze. Nel 1973 Acme chiese alla municipalità londinese una proprietà vuota a East London per iniziare la sua attività. Da allora, continua nella ricerca di edifici inutilizzati, di proprietà pubblica o privata nella zona di Londra, per poterli dare in locazione per tempi medi o lunghi come studi e alloggi per artisti. Sono più di 7.000 gli artisti che hanno beneficiato delle attività di Acme.

LINK: <http://www.acme.org.uk/>

CLUJ (ROMANIA)

Riuso di un vecchio edificio industriale

Fabrica de Pensule è un'ex fabbrica di pennelli nella zona industriale di Cluj, vicino al fiume e alla ferrovia. Lo stabilimento di cinque piani è rimasto vuoto da quando l'attività si è interrotta nel 2000.

Nel 2008 Istvan Szakats, con altri artisti di Cluj, hanno scoperto il luogo e hanno deciso di riattivarlo. Sono riusciti ad ottenere l'edificio in locazione e si sono accordati col proprietario sulla ristrutturazione: il proprietario avrebbe ristrutturato l'esterno dell'edificio e il collettivo di artisti si sarebbe preso cura dell'interno. L'edificio industriale è diventato un incubatore di nuovi talenti, guadagnando prestigio internazionale.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/fabrica-de-pensule-cluj-rumania--51.case>



GAND (BELGIO)

Da lavanderia industriale ad hub per start-up

De Wasserij era una lavanderia industriale che è stata chiusa nel 2011 a seguito delle lamentele dei residenti del quartiere, che consideravano la zona rumorosa e inquinata.

Il Comune, tramite la sua agenzia di rigenerazione urbana, ha lanciato un bando di manifestazione d'interesse per la concessione gratuita degli spazi nei locali abbandonati dell'ex lavanderia. Il consiglio comunale ha poi deliberato riguardo l'assegnazione degli spazi sulla base delle proposte presentate.

L'edificio si è così popolato di piccole start-up, artigiani, micro-birrifici. Lo spazio è concesso gratuitamente.

Fonte: Ghent DE WASSERIJ

LISBONA (PORTOGALLO)

Recupero dell'ex carcere minorile

Chapitò è un edificio di proprietà del Ministero della Giustizia portoghese risalente al 1800 e recuperato all'inizio del 1900 per ospitare il carcere minorile di Lisbona.

Dopo la chiusura del carcere, l'edificio è stato recuperato ed adattato per la creazione della scuola Chapitò. Già dagli anni '70, con l'obiettivo di favorire l'integrazione sociale dei giovani, sono state promosse attività legate alle arti circensi e agli spettacoli performativi. La scuola è stata creata grazie alla collaborazione con l'Istituto de Reinserção Social del ministero.

Il progetto insiste su quattro aree tematiche: azione sociale, formazione, cultura, produzione.

LINK: <http://chapito.org/>

LUBIANA (SLOVENIA)

Progetto di rigenerazione Rog

Dal 2007 la municipalità ha avviato dei piani per ristrutturare il complesso di edifici abbandonati Rog per trasformarli in un centro per l'arte contemporanea e l'industria creativa. L'edificio principale è stato utilizzato per creare il Rog Contemporary Arts Center che comprende spazi espositivi, culturali e destinati alla formazione. L'ipotesi iniziale era quella di creare una partnership pubblico-privato. Tuttavia, a seguito della crisi economica, nessun investitore privato si è manifestato.

Il comune di Lubiana ha deciso la riqualificazione dell'area senza soddisfare però le richieste dei residenti del quartiere. Ciò ha portato negli anni ad aumentare le tensioni. Il futuro del Rog Contemporary Arts a causa di queste incomprensioni rimane incerto e la situazione resta irrisolta.

LINK: <http://urbact.eu/squatting-cultural-use-toward-commons-case-rog-factory-ljubljana>



MARIBOR (SLOVENIA)

Concorso di idee per il riutilizzo di un'ex carcere

Per raccogliere nuove idee per il recupero dell'ex carcere cittadino, la Facoltà di Architettura dell'Università di Maribor, in collaborazione con la municipalità, ha lanciato un concorso di idee tra gli studenti. Dopo un'analisi completa del sito e la raccolta di esempi di progetti comparabili in Slovenia e all'estero, si sono svolti diversi seminari, con lo scopo di condividere idee e proposte con le principali parti interessate della città e ospiti internazionali.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/the-former-prison-kpd-maribor-slovenia--44.case>

PORTO (PORTOGALLO)

Critical Concrete, ristrutturazione di spazi di rilevanza sociale

Grazie al progetto universitario Critical Concrete è stato sviluppato un nuovo modello per la rigenerazione di spazi socialmente rilevanti tra cui alloggi sociali, centri culturali e spazi pubblici tramite una formazione dedicata. Gli studenti di architettura e design hanno potuto seguire una summer school che include lezioni su architettura sostenibile.

Un esempio significativo ha coinvolto studenti e altri stakeholder in un progetto di ripensamento di case popolari della città. Questa tradizionale configurazione di edilizia sociale di Porto è stata utilizzata sin dal XIX secolo per ospitare i lavoratori provenienti da altre città attratti dalle opportunità lavorative. Attraverso il progetto, gli studenti hanno svolto tre settimane di attività tra teoria e pratica per ripensare le funzioni delle abitazioni non più utilizzate a questo scopo.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/critical-concrete-porto-portugal--35.case>

POZNAN (POLONIA)

Locazione agevolata di edifici vacanti da impiegare per usi culturali e creativi

Negli anni '90, a causa dell'espansione urbana incontrollata, molte persone hanno lasciato il quartiere Lazarz e la strada principale della zona Glogowska è diventata principalmente una strada di transito dal centro della città ai comuni limitrofi fuori Poznan. Lazarz è andato progressivamente degradandosi. Tra i segnali più visibili di questo degrado c'erano i fondi lasciati vuoti da artigiani e commercianti. L'idea di rivitalizzare Lazarz attraverso attività culturali e sociali è stata sviluppata da un'organizzazione ombrello della quale facevano parte diverse ONG e artisti locali. Nel 2014 hanno dato il via ad un programma rivitalizzante per incrementare le attività culturali e sociali anche in modo da coinvolgere i residenti della zona. Una delle strategie più interessanti è stata quella di sviluppare un programma di locazione agevolata per "riempire" i fondi commerciali vuoti situati nelle strade meno vissute e più degradate.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/lazarz-s-open-zone-for-culture-poznan-poland--63.case>



BARCELONA (SPAGNA)

Hangar

Hangar è un ex magazzino, situato in una zona industriale nel quartiere Poblenou, alla periferia di Barcellona. Come molti altri luoghi della città è rimasto inutilizzato per molti anni. All'inizio degli anni '80, la Federació Sindical d'Artistes Plastics de Catalunya ha chiesto al Comune di Barcellona la possibilità di utilizzare i vecchi magazzini portuali per installarvi laboratori e attività artistiche.

Il centro Hangar, aperto nel 1997, promuove la produzione e la ricerca artistica, fornisce attrezzature e servizi per artisti e designer e per diffondere a livello internazionale opere artistiche. Hangar fornisce tre importanti servizi alla comunità artistica: locazione di spazi e possibilità di utilizzo di attrezzature, messa a disposizione di tecnici qualificati e specializzati, scambi internazionali e residenza di artisti.

Hangar è una fondazione privata. Il centro è supportato da finanziamenti pubblici locali ed è gestito da AAVC - Asociación de Artistas Visuales de Cataluña. I progetti sono finanziati dal governo catalano, dalla città di Barcellona, dal Ministero della cultura spagnolo, dalla provincia di Barcellona e dalla Fondazione Banad Sabadell.

LINK: <https://hangar.org/en/>

MARSIGLIA (FRANCIA)

Progetto La Friche

La manifattura tabacchi di Marsiglia, costruita nel 1848, si trova nel quartiere Belle de Mai. Nel 1992, dopo la chiusura della fabbrica, un gruppo di artisti ha iniziato a recuperare una parte della struttura per promuovere un progetto culturale per il quartiere. A seguito di un dibattito pubblico, il Comune di Marsiglia ha deciso di includere il sito in un piano generale di recupero dell'area. Il progetto intendeva creare un hub locale e internazionale per gli artisti, stimolando nuovi modi di socializzazione e inclusione, convogliando le energie culturali della città di Marsiglia. Il centro è stato dunque concepito come un contenitore creativo per il quartiere, basandosi sulla condivisione per lo sviluppo sociale, economico e urbano. Gli artisti sono invitati a produrre le loro opere e, in cambio, a contribuire alla cura e alla ristrutturazione della struttura. Da un punto di vista concettuale, il progetto si basa su tre principi: i) l'internazionalizzazione; ii) l'educazione e la sensibilizzazione alle attività culturali; iii) la valorizzazione della creazione artistica come opportunità per l'intero territorio locale.

L'ente gestore è un'associazione composta da artisti ed enti culturali (compagnie artistiche, organizzazioni di servizi e formazione). Il Comune di Marsiglia consente l'utilizzo degli spazi senza pagamento di canone di locazione a condizione che le attività siano svolte a beneficio del quartiere. Le attività sono supportate da finanziamenti locali e regionali.

LINK: <http://www.lafriche.org/en/>



Appendice 4

Buone pratiche di rigenerazione urbana



DUISBURG (GERMANIA)

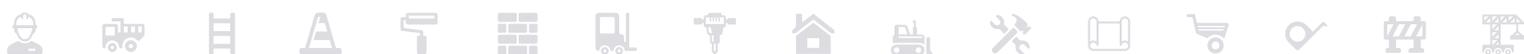
Landschaftspark

Nell'estate del 1994 in un'ex area industriale siderurgica situata lungo il fiume Emscher nella regione della Ruhr è stato aperto il parco multifunzionale Duisburg-Nord Country Park. Esso ha lo scopo di unire e valorizzare insieme il patrimonio industriale e culturale.

Il progetto è stato pensato con diverse funzioni: i) un parco sportivo dedicato a diverse discipline; ii) un parco industriale per consentire ai visitatori di conoscere la storia del luogo attraverso visite guidate; iii) un parco naturale ricco di biodiversità che ospita una grande varietà di uccelli, alberi e piante. È inoltre presente una fattoria pedagogica con la presenza di animali per promuovere l'uso responsabile delle risorse naturali; iv) un parco eventi che ospita spettacoli, intrattenimento e programmi culturali.

Il progetto è stato promosso dal Comune di Duisburg con il sostegno di sponsor privati. Il Parco è gestito dalla Landschaftspark Duisburg-Nord GmbH, che ricorre a sponsorizzazioni per lo sviluppo dei progetti e delle attività.

LINK: <https://www.landschaftspark.de/en/>



VERBANIA (ITALIA)

Polo del Riuso

Verbania vanta un'importante impegno nelle politiche ambientali risultando spesso ai primi posti tra le città più verdi e vivibili d'Italia. L'amministrazione comunale ha promosso uno studio di fattibilità, che portasse a progettare qualcosa in più di un centro di riuso. Il tema, infatti, è stato quello di fare del riuso un'occasione per generare progetti di rigenerazione di spazi e la creazione di occasioni per aggregare nuovi interessi e anche soggetti diversi.

Con l'espressione Polo del riuso si può individuare l'esperienza che include un centro del riuso, ma che fornisce alla cittadinanza anche altri tipi di esperienze. L'ipotesi è che una volta organizzata la filiera del riuso, impiantati i laboratori, realizzato un punto vendita, possano nascere dei percorsi formativi legati alla sostenibilità, al ciclo di vita dei prodotti e dei materiali, all'eco design, al bricolage dei materiali riciclati.

Come evoluzione del percorso innescato dal progetto Riusiamo Verbania, la città si è concentrata sul tema della "transizione ecologica" legata a una visione produttiva, capace di produrre cultura, lavoro e urbanità anche da spazi marginali o dismessi ma strategici per uno sviluppo sostenibile della città del futuro.

LINK: <https://www.italiacircolare.it/it-it/il-polo-del-riuso-di-verbania-un-progetto-processo-di-economia-circolare-urbana.aspx>

VILAFRANCA DEL PENEDES (SPAGNA)

Da alloggi vuoti a strumenti di inclusione sociale

In un contesto di difficoltà economica, esclusione sociale e con il crescere del numero di unità abitative vuote, il programma di inclusione di Vilafranca ha previsto la ristrutturazione di alloggi sfitti a fini sociali. Il programma, realizzato in un arco pluriennale, riunisce il comune, le ONG e i proprietari di immobili. La pratica è stata riconosciuta da Un Habitat Europe e dalla Pi i Sunyer Foundation.

Nel progetto di Vilafranca si perseguono: i) l'integrazione orizzontale tra i vari servizi municipali; ii) l'integrazione verticale tra promotori e beneficiari. iii) l'integrazione territoriale in aree degradate.

La ristrutturazione delle abitazioni è stata anche oggetto di programmi di formazione professionale per aumentare l'occupazione tra le persone a rischio di esclusione sociale e povertà. Dalla sua attuazione nel 1992, il programma ha consentito ai beneficiari di seguire programmi di formazione e di sviluppare competenze professionali, aumentando le loro possibilità di trovare un lavoro.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/from-empty-housing-to-social-inclusion-vilafranca-del-penedes-spain--106.case>



ANTWERPEN (BELGIO)

Sviluppo multi-plot di Lageweg

Il sito del progetto è situato in una parte semi-industriale ai margini di Anversa. L'area di Lageweg ha vissuto anni di degrado, con i suoi grandi edifici industriali rimasti vuoti e divenuti fatiscenti e uno spazio verde chiuso all'accesso. Nella zona è aumentata la piccola criminalità, creando malumori tra i residenti.

Per il progetto Lageweg, la municipalità ha assunto il ruolo di facilitatore per coinvolgere tutte le parti interessate nel contribuire in un percorso di co-creazione e di definizione di una nuova visione, anche con il coinvolgimento proattivo dei proprietari degli edifici.

Fonte: URBACT, 2019

<http://remakingthecity.urbact.eu/lageweg-antwerp-belgium--98.case>



Appendice 5

La risposta delle città all'emergenza Covid-19

L'emergenza sanitaria mondiale dovuta al Covid-19 si è diffusa rapidamente, costringendo le città a rispondere con soluzioni efficaci, oltre alle diverse misure di confinamento e di distanziamento sociale, riconsiderando le abitudini e gli stili di vita, di convivenza, di lavoro.

In Italia (primo paese europeo ad essere colpito pesantemente dalla pandemia) come nel resto d'Europa numerose azioni intraprese dalle città in risposta alla pandemia possono essere ricondotte a logiche di economia circolare. Le città hanno dovuto ripensare velocemente e in condizioni di emergenza le funzioni di edifici e spazi, in particolare nelle aree maggiormente colpite in termini di contagi. Edifici e luoghi inutilizzati sono diventati temporaneamente ospedali, punti di accesso sanitario, residenze per soggetti positivi, ambienti dedicati allo screening di massa. In molte città italiane, in spazi o aree di parcheggio adiacenti ai presidi ospedalieri, sono state allestite tendopoli per uno screening preliminare all'accesso al pronto soccorso. Strutture modulari adatte ad ospitare ospedali da campo sono prontamente arrivate in dono da Paesi esteri, come ad esempio quelle allocate in Veneto e in Basilicata, destinate ad accogliere soggetti positivi al Coronavirus asintomatici. Una effettiva entrata in funzione di queste strutture temporanee non è però di fatto mai avvenuta durante l'emergenza, (anche perché prive di attrezzature e arredi) lasciando dubbi sul loro utilizzo futuro. Si sono moltiplicati poi i casi di città che, per limitare l'affollamento di passeggeri sui mezzi pubblici finito il periodo di confinamento, hanno ampliato i marciapiedi ed esteso la rete delle piste ciclabili.

Numerose aziende hanno deciso di riconvertire la loro produzione per la realizzazione di mascherine e dispositivi di protezione, il cui approvvigionamento era possibile nelle prime fasi dell'emergenza solo tramite importazione. Occorre ricordare anche le numerose iniziative di solidarietà verso i soggetti in difficoltà resi fragili dall'assenza di familiari o toccati dalla

crisi economica dovuta alla chiusura delle attività produttive. Con l'allentamento delle misure di confinamento e la ripresa delle attività, tra cui la riapertura di bar e ristoranti sono molte le amministrazioni locali che hanno dato la possibilità agli esercenti di occupare gratuitamente il suolo pubblico adiacente al loro locale con tavolini, con lo scopo di favorire il distanziamento impossibile all'interno del locale stesso.

Così come accade nei normali processi di transizione (vedi esempi nelle appendici precedenti) anche queste reazioni rapide di conversione di processi produttivi, di servizi, di spazi si sono dovute confrontare con barriere normative con il bisogno di reperire rapidamente risorse, con la necessità di adozione di comportamenti conseguenti da parte dei cittadini. L'agire in emergenza impone uno sfolto delle pratiche burocratiche, andando in deroga se necessario ai regolamenti. Questo non deve tuttavia essere foriero di minore accuratezza nella conduzione dei lavori, né tantomeno aprire la strada a possibili comportamenti penalmente rilevanti. Non si devono infatti tralasciare le fasi di verifica e collaudo delle strutture, onde evitare problemi per la sicurezza dei fruitori. Come avviene in tempi non emergenziali, il dialogo con le parti interessate in merito all'intervento dovrebbe essere ugualmente portato avanti seppure in forma più agile.

In realtà una ulteriore riflessione che è opportuno fare riguarda l'aspetto delle città nel post emergenza. Se interventi temporanei sono stati attuati per rispondere all'emergenza sanitaria e probabilmente la loro utilità cesserà con la fine della pandemia, è già ampio il dibattito sul futuro delle città. La pratica del lavoro agile e da remoto renderà via via sempre più inutile l'ufficio come luogo fisico? Gli edifici che oggi ospitano gli uffici saranno destinati progressivamente a svuotarsi? Forse può essere utile fin da ora per urbanisti e decisori locali ipotizzare una visione per il futuro riconsiderando spazi ed aree delle città anche alla luce di questi possibili mutamenti.



Di seguito, le schede sintetiche relative a esempi di **interventi di riconversione di spazi ed edifici** per far fronte all'emergenza Covid.

BERGAMO

Ospedale da campo temporaneo nell'area Ente Fiera di Bergamo

Tempi di realizzazione: marzo 2020

L'Associazione Nazionale Alpini si è resa disponibile, nei giorni di grave emergenza per la città di Bergamo, per l'allestimento di un ospedale da campo presso l'area Ente Fiera di Bergamo, con il supporto logistico della Protezione Civile. A questa attività si sono aggiunti: il supporto con il proprio personale sanitario nell'attività di monitoraggio della temperatura corporea dei viaggiatori in rientro dall'estero e in arrivo negli aeroporti lombardi, la messa a disposizione di tende installate in prossimità dei pronto soccorso. L'allestimento dell'ospedale da campo è avvenuto in sette giorni, mettendo a disposizione 72 posti letto di terapia intensiva e altri 72 posti di terapia sub intensiva. L'iniziativa è stata possibile grazie a donazioni sia a livello locale che nazionale. Una volta ultimato, la gestione dell'ospedale da campo è passata sotto la Direzione dell'Ospedale Papa Giovanni XXIII. La permanenza o lo smantellamento della struttura dipenderà dall'evoluzione della pandemia.

TORINO

Ospedale temporaneo presso le Officine Grandi Riparazioni

Tempi di realizzazione: aprile 2020

Una parte delle OGR (Officine Grandi Riparazioni) è stata temporaneamente convertita in "Officine della salute", a seguito dell'accordo di collaborazione siglato con la Fondazione Cassa di Risparmio di Torino, il Comune di Torino, la Prefettura di Torino e la Regione Piemonte. Il costo dell'operazione, circa 3 milioni di euro, è stato coperto per intero dalla Compagnia di San Paolo. La struttura sanitaria è stata allestita dal personale dell'Aeronautica militare in dieci giorni con 92 posti letto, di cui 32 di terapia semi-intensiva, più le aree di servizio, per un totale di 10 mila metri quadri. La struttura ha ospitato i pazienti che non necessitano più della terapia intensiva. Le OGR costituiscono un enorme complesso industriale, nella città di Torino, rimasto abbandonato per anni, a seguito dalla chiusura avvenuta negli anni '90. Nel 2017, la Fondazione CRT ha riqualificato e riattivato la struttura facendola diventare un cuore pulsante dell'arte, della cultura e dell'innovazione. Durante l'emergenza sanitaria, le attività artistiche e musicali sono proseguite online mentre lo spazio convertito a ospedale temporaneo è divenuto un supporto importante per il sistema sanitario piemontese.

MILANO

Realizzazione di un ospedale negli spazi inutilizzati dell'area ex Fiera di Milano

Tempi di realizzazione: marzo - aprile 2020 (prima fase dei lavori)

Per fronteggiare l'emergenza sanitaria, Fondazione Fiera Milano, ha messo a disposizione due padiglioni del Portello a Fieramilanocity. L'ospedale è stato allestito all'interno dei primi due livelli del padiglione fieristico. All'interno, in un'area di 25.000 metri quadri, sono stati allestiti speciali moduli/container attrezzati. La programmazione dei lavori è stata suddivisa in tre fasi di intervento, per consentire già dalla fase 1 l'immediata disponibilità di posti letto. Inizialmente sono stati creati 53 posti letto con i servizi dedicati e le aree di supporto per lo svolgimento in loco di tutta l'attività sanitaria diagnostica e terapeutica. L'intervento è costato 17 milioni di euro. La permanenza o lo smantellamento della struttura non è stato definito.



Officine Grandi Riparazioni di Torino riconvertite a ospedale



PRIMA



DOPO

CARDIFF (REGNO UNITO)

Ospedale temporaneo nello stadio del rugby

Tempi di realizzazione: *marzo - aprile 2020*

Il Principality Stadium è stato trasformato in un ospedale temporaneo con posti di terapia intensiva.

Denominato Dragon's Heart Hospital, l'ospedale costruito all'interno dello stadio ha aperto l'11 aprile, con 300 posti letto aumentabili fino a 2000. I lavori di adeguamento dello stadio di rugby hanno previsto turni di lavoro 24 ore su 24, 7 giorni su 7 e sono durati quattro settimane. La municipalità ha mantenuto informati i cittadini sull'avanzamento dei lavori, rispondendo anche alle loro domande, in particolare chiarendo che non vi era nessun aumento del rischio sanitario per i residenti nelle vicinanze della struttura temporanea.

PESCARA

Riconversione permanente di edificio abbandonato in ospedale Covid

Tempi di realizzazione: *aprile - luglio 2020*

Il cantiere di riconversione ad ospedale Covid di Palazzo Rosso, ex sede Ivap, una struttura sottoutilizzata da anni, è iniziato ad aprile 2020 con turni di lavoro di 24 ore. Per velocizzare i tempi di consegna, l'impresa che si è aggiudicata l'appalto dei lavori ha raddoppiato il numero di operai inizialmente previsti.

Un'operazione da 11 milioni di euro realizzata grazie ai fondi stanziati dalla Protezione Civile, dalla Banca d'Italia e dalla Asl di Pescara. In 90 giorni, l'edificio abbandonato è diventato una struttura che aggiunge in Abruzzo 180 posti di terapia sub intensiva e intensiva.

L'intervento è da considerarsi permanente e dopo l'emergenza Covid questa struttura rimarrà a disposizione della rete ospedaliera abruzzese.

BERLINO (GERMANIA)

Incremento della rete di piste ciclabili

Tempi di realizzazione: *aprile - luglio 2020*

La municipalità di Berlino ha ampliato i chilometri di piste ciclabili per invogliare all'uso di biciclette e alleggerire strade, autobus e treni. Lungo le principali arterie viarie sono stati creati complessivamente 24 chilometri di piste.

A garanzia dei ciclisti sono stati adottati adeguati standard di sicurezza. La Germania ha adottato per prima nel 2018 una legge che fissa obiettivi di mobilità sostenibile a livello urbano, promuovendo il ricorso al viaggio attivo e l'uso del trasporto pubblico rispetto all'uso individuale dell'automobile. Finita l'emergenza, l'obiettivo è trasformare le soluzioni temporanee in soluzioni permanenti.



Appendice 6

Prato: luoghi ritrovati e rigenerazione urbana

MUSEO DEL TESSUTO E BIBLIOTECA LAZZERINI

Riconversione di un ex fabbrica tessile in museo e biblioteca

L'antica "Cimatoria Campolmi Leopoldo e C." era la più grande fabbrica tessile ottocentesca all'interno delle mura medievali del centro storico pratese. Specializzata nella cimatoria, cioè nella fase della lavorazione del tessuto che consiste nel taglio e nella regolarizzazione della superficie pelosa dei tessuti, lo stabilimento cessò l'attività nel 1968.

Da alcuni anni l'ex Cimatoria Campolmi costituisce un chiaro esempio di come i luoghi dismessi della produzione possono essere riconvertiti in spazi per la cultura. Il Comune di Prato ha acquistato l'area dell'ex fabbrica alla fine degli anni '90. Nella prima porzione restaurata ha trovato sede il Museo del Tessuto di Prato (il più grande nel suo genere in Italia). Negli spazi restaurati delle rimanenti porzioni hanno trovato sede la nuova biblioteca pubblica della città di Prato, l'Istituto Culturale e di Documentazione Lazzerini, inaugurata nel 2009.

EX CHIESINO DI SAN GIOVANNI

Recupero dell'edificio storico e destinazione ad attività culturali

Collocato dietro il Castello dell'Imperatore, l'ex chiesino è uno degli edifici più antichi di Prato risalente al XII secolo. All'edificio della Chiesa di San Giovanni Gerosolimitano (conosciuto anche come Spedale del Santo Sepolcro) fu annessa ad opera dei Cavalieri di Malta la chiesa-corsia.

Nel corso degli anni la struttura è stata adibita a molteplici usi, l'ultimo dei quali ad officina meccanica. Oggi è uno spazio creato grazie a un progetto di recupero realizzato dalla cooperativa Fonderia Cultart per renderlo uno spazio culturale e sociale, la cui programmazione è cominciata nel 2014. Infatti, obiettivo del progetto di riqualificazione è stato quello di rendere l'ex chiesino un luogo in grado di offrire strumenti operativi a giovani professionalità nel campo della cultura e della creatività.

La gestione privata dell'iniziativa coinvolge attori e risorse affinché l'attività sia sostenibile autonomamente senza far ricorso esclusivamente a risorse pubbliche come spesso accade nelle normali istituzioni culturali.

PIU PRATO

Innovazione urbana, culturale e sociale per la creazione di un nuovo distretto creativo

Il cosiddetto Macrolotto Zero è un quartiere adiacente al centro storico di Prato che deve il suo nome al primo insediamento degli opifici e fabbriche tessili fuori dalle mura cittadine. Oggi è caratterizzato da un'elevata presenza di cittadini di origine cinese e dall'insediamento di numerose attività commerciali e di pronto moda.

Il rilancio del Macrolotto Zero attraverso il progetto di innovazione urbana PIU PRATO, beneficia in larga parte di contributi regionali e di ulteriori investimenti comunali. Il progetto per la creazione del nuovo distretto creativo si è infatti classificato al primo posto in una graduatoria regionale finalizzata a finanziare progetti di rigenerazione urbana. L'intervento vuole essere un volano per innescare iniziative, anche private, di riqualificazione. Il progetto prevede la creazione di una medialibrary con annesso coworking, la realizzazione del primo mercato agroalimentare coperto della città e la realizzazione di un playground attrezzato.



OFFICINA GIOVANI CANTIERI CULTURALI

Recupero e trasformazione degli ex macelli comunali in luogo per la partecipazione giovanile e la cultura

Nel 2005, dopo la chiusura dei Macelli Pubblici, il Comune di Prato ha deciso di dedicare l'intera area a progetti e funzioni legati al mondo giovanile, facendo nascere Officina Giovani - Cantieri culturali. All'inizio il progetto ha visto il restauro del grande capannone dove venivano lavorate le carni, facendolo diventare uno spazio adibito all'organizzazione di eventi e per ospitare concerti, spettacoli teatrali e performance. L'intervento ha preservato l'aspetto originale dell'edificio, conservando sia il pavimento in piccole mattonelle sia il sistema di ganci e carrucole che permettevano di appendere i capi macellati.

Negli anni successivi si sono susseguiti vari interventi negli altri edifici, che sono diventati gradualmente spazi teatro, luoghi di divulgazione ed esposizione, punti di scambio culturale e di studio. I lavori più recenti hanno riguardato il recupero di ulteriori spazi destinati alla realizzazione di un centro espositivo, fieristico e d'informazione turistica. Anche il blocco "Ex Celle Frigo" è stato completamente ristrutturato e destinato a spazio espositivo, mantenendone però, con i dovuti restauri, gli elementi originari caratterizzanti.

RIVERSIBILITY

Parco fluviale per la promozione della sostenibilità, la salute e il benessere

Prato ha un forte legame, storico e affettivo con il Bisenzio, il fiume che la attraversa. Tuttavia, dalla metà del secolo scorso, pur essendo una risorsa essenziale per l'industria tessile e dell'abbigliamento, nella quotidianità si è assistito ad un allontanamento fisico delle persone dal fiume.

Questo fino agli anni '90, quando i pratesi ricominciarono a riavvicinarsi alle sue sponde per fare sport, muoversi in bicicletta, incontrare gli amici. A quel periodo risalgono gli interventi di ampliamento dell'alveo, la realizzazione dei primi percorsi ciclo pedonali e la sistemazione a parco di diversi tratti di riva. Oggi questa tendenza è diventata un modello consolidato su cui il progetto del parco fluviale si inserisce per promuovere il benessere a livello urbano, uno stile di vita sano che promuove lo stare all'aria aperta, la socializzazione, il movimento. Riversibility è un progetto scientifico, realizzato dalla municipalità insieme a ASL, Società della Salute e Polo Universitario Pin di Prato, che promuove la salute come bene collettivo.

Le scelte progettuali e funzionali nascono da esigenze evidenziate in un percorso partecipativo coi cittadini. Il progetto considera anche l'attuale pista ciclabile del Bisenzio come una vera e propria mobilità alternativa che collega il nord e il sud-est della città. E lo fa anche con l'inserimento, in zone considerate strategiche, di piccole attività commerciali e spazi per le associazioni, attrezzando delle piazzole dedicate.

Il primo lotto, già operativo, è lo spazio del Serraglio, adiacente al polo universitario, che ospita un container adibito a caffè-bistrot, un playground per lo street basket e un'iconica cupola geodetica per attività sportive ed il tempo libero. Lo spazio era prima dedicato a parcheggio di auto ed è stato caratterizzato da fenomeni di degrado.



PRATO URBAN JUNGLE

La prima “giungla urbana” al mondo

Il progetto mira a ri-naturalizzare alcuni quartieri di Prato in modo sostenibile e socialmente inclusivo attraverso lo sviluppo di “giungole urbane”. Le aree urbane ad alta densità abitativa ed edilizia saranno riprogettate in chiave green con due obiettivi principali: 1) la rigenerazione di aree sottoutilizzate o in declino attraverso la riallocazione di edifici e spazi verso un uso più innovativo e sostenibile. 2) la creazione di hub verdi, strutture e aree di fruizione ambientale, sportiva, culturale e sociale.

Il progetto, co-finanziato dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR) attraverso il programma Urban Innovative Action, integra innovazioni radicali che non sono mai state utilizzate o testate prima a livello di città. La principale innovazione risiede proprio nel concetto di “giungla urbana” che supera il tradizionale concetto di forestazione urbana.

MEZZANA DI CANTAGALLO

Recupero di un borgo montano abbandonato

Sui monti della Calvana, nel Comune di Cantagallo in provincia di Prato, un piccolo borgo di una dozzina di case è rimasto disabitato dagli anni '70 del secolo scorso. Il progetto di recupero delle case ormai diroccate di Mezzana è portato avanti dalla comunità religiosa dei Ricostruttori nella Preghiera che ha già ripopolato San Leonardo al Palco a Prato. I monaci e i numerosi volontari recupereranno tutti i fabbricati attraverso una fedele ricostruzione basandosi su foto d'epoca. L'intervento è ispirato all'idea di ecologia integrale e sui valori di interculturalità, solidarietà e accoglienza e mira a rivitalizzare aree interne. Ci saranno spazi per attività spirituali con una sala per la meditazione, sala convegni, sale per attività di formazione. In alcuni degli edifici recuperati si intende realizzare anche un hospice per accompagnare le persone nel fine vita.

URGE (circULaR buildinG citiEs)

Progetto per lo sviluppo di politiche urbane integrate sulla circolarità nel settore edilizio

Prato è stato selezionato per contribuire alla definizione di un piano d'azione nell'ambito di UR-BACT III, il programma europeo che promuove lo sviluppo urbano sostenibile. La circolarità e la sostenibilità degli edifici e degli appalti, al centro del progetto URGE, vede la partecipazione assieme a Prato delle città di Utrecht, Monaco, Copenaghen, Kavala, Granada, Riga, Oeste e Nigrad.

Obiettivo del progetto, per il quale dal punto di vista tecnico-scientifico, il Comune di Prato è supportato dal laboratorio ARCO del PIN, è quello di elaborare uno strumento per misurare l'impatto ambientale ed economico legato alla demolizione selettiva degli edifici mappando e tracciando il flusso dei materiali.

Tra i casi locali che verranno studiati e portati a buona pratica ci sarà la demolizione selettiva del monoblocco dell'ex ospedale Misericordia e Dolce. Dismesso nel 2014 a seguito della costruzione del nuovo ospedale di Prato, l'amministrazione comunale ha preso in considerazione la possibilità di riportare l'area all'antico “Podere dello Spedale” per realizzare un parco urbano attrezzato. L'obiettivo è quello di realizzare un nuovo grande luogo pubblico, attrattivo a livello di area metropolitana grazie alle funzioni contenute e alla qualità e all'innovazione nel trattamento delle aree verdi: un nuovo luogo moderno inserito all'interno di un contesto storico e prezioso, in grado di veicolare l'immagine di Prato come città della contemporaneità della Toscana.





RIVERSIBILITY



PRATO URBAN JUNGLE



PARCO CENTRALE

Bibliografia

Arnstein S. R., 1969, A Ladder of Citizen Participation, JAIP, Vol. 35, No. 4

Barnes P., 2006, Capitalism 3.0: A Guide for Reclaiming the Commons, Berrett-Koehler Pub.

Baum M., Christiaanse, K. (eds.), 2012, City as Loft. Adaptive reuse as a resource for sustainable urban development. Gta Verlag, Zürich

Bellamy R., Palumbo A., 2010, From Government to Governance, Ashgate

Bevir M., Rhodes R., Weller P., 2003, Comparative governance: prospects and lessons, Public Administration Journal

Bishop P., Williams L., 2012, The Temporary City. Routledge, Oxon

Borsacchi L., Pinelli P., 2019, Sustainable and innovative practices of small and medium-sized enterprises in the water and waste management sector. In: Innovation Strategies in Environmental Science, pp. 255-290 Elsevier, ISBN:978-0-12-817382-4.

Borsacchi L., Pinelli P., 2020, Re-use of buildings and spaces in a circular economy: innovative urban policies and tools. In: Le scienze merceologiche nell'era 4.0, Franco Angeli, ISBN:978-88-351-0527-5 (in corso di stampa)

Breure A.M., Lijzen J.P.A., Maring L., 2018, Soil and land management in a circular economy. In: Science of the Total Environment 624 (2018) 1125–1130. Elsevier

Buttenberg L., Overmeyer K., Spars G., 2014, Raumunternehmen. Wie Nutzer selbst Räume entwickeln. Jovis, Berlin

Campagnoli G., 2014, Riusiamo l'Italia, da spazi vuoti a start-up culturali e sociali. Gruppo 24 Ore

Cellamare C., De Angelis R., Ilardi M., Scandurra E. (eds.), 2014, Recinti Urbani: Roma e i luoghi dell'abitare. Manifesto Libri, Rome

Cottino P., 2010, Assegno di ricerca semestrale per lo sviluppo di una analisi comparata di casi internazionali di riuso sociale e creativo di spazi dismessi

Dewar M., Thomas J.M. (eds.), 2012, The City After Abandonment. University of Pennsylvania Press, Philadelphia

Gudeman, B., 2011, The Anthropology of Economy: Community, Market and Culture. Blackwell, Oxford

Ghisellini P. et al., 2015, A review on circular economy: the expected transition to a balanced interplay of environmental and economic systems. Journal of Cleaner Production

Grossmann K., Bontje M., Haase A., Mykhnenko V. 2013. Shrinking cities: Notes for the further research agenda. Cities 35, pp.221-225

Harvey D., 2012, REBEL CITIES From the Right to the City to the Urban Revolution. Verso

Healey P., 2004, The treatment of space and place in the new strategic planning in Europe. International Journal of Urban and Regional Research 28(1): 45–67.

Killing A., 2014, The Business of Temporary Use. Killing Architects, Rotterdam

Kirchherr J., 2017, Conceptualizing the circular economy: An analysis of 114 definitions, Resources, Conservation and Recycling Volume 127, December 2017, Pages 221-232

Mattei U., 2014, Beni comuni. Un manifesto. Laterza, Rome

Molina - Moreno et al, 2017, Circular Economy in Wastewater Treatment Plant—Challenges and Barriers;

Nelson G., 2000, Self-Governance in communities and Families, Berret-Koehler Pub. Shin, D.M. 2000, 'Economic policy and social policy: Policy-linkages in an era of globalisation'. International Journal of Social Welfare, vol. 9, no. 1, pp. 17-30.



Ostrom, E, 2009: A General Framework for Analyzing Sustainability of Social-Ecological Systems. In: Science 24 Jul 2009: Vol. 325, Issue 5939, pp. 419-422

Oswalt P., 2005, Shrinking Cities. Hatje Cantz Verlag, Leipzig

Oswalt P., 2006, Shrinking cities – Volume 2: Interventions. Ostfildern, Hatje Cantz.

Oswalt P., Overmeyer K., Misselwitz P., 2013, Urban Catalyst. The Power of Temporary Use. Dom Publishers, Berlin

Overmeyer K., 2004, Raumpioniere: Ideen, Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Studio Urban Catalyst, Berlin

Patti D., Polyak L. (eds), 2017, Funding the Cooperative City. Community Finance and the Economy of Civic Spaces. Cooperative City Books, Vienna

Polyák L., Oravecz J. (eds), 2015, Vacant City. Experiments in inclusive urban transformation Netherlands/Hungary. KÉK Hungarian Contemporary Architecture Centre, Budapest

Refill, URBACT 2018, final publication. <http://urbact.eu/Refill>

Scandurra E., Attili G., 2013, Pratiche di trasformazione dell'urbano, Franco Angeli

SenStadt Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, 2007, Urban pioneers. Berlin: Stadtentwicklung durch Zwischennutzung. Temporary use and urban development in Berlin (pp. 102–109). Architektenkammer & Jovis Verlag, Berlin

Sørensen E., 2004, Democratic governance and the role of public administrators. in Tampering with tradition: The unrealized authority of democratic agency, Eds. Bogason P., Kensen S., Miller H., Lexington Books

Sørensen E., Torfing J., 2009, Making governance networks effective and democratic through metagovernance, Public Administration, Vol. 87, No. 2, pp. 234-258.

Stavrides S., 2016m The City as Commons. Zed Books, London

Ramsden P., 2010, Report of the workshop 'Re-Using Brownfield Sites and Buildings' held at the Regions for Economic Change workshop in Brussels

Rietveld R., Rietveld E., eds., 2014, Vacancy Studies. Experiments & Strategic Interventions in Architecture. Nai010 publishers, Rotterdam

URBACT, 2019, Re-making the city. Online webtool. <http://remakingthecity.urbact.eu/>

World Economic Forum, 2018, White paper "Circular Economy in Cities Evolving the model for a sustainable urban future"

Ziehl M., Oßwald S., Hasemann O., Schnier D. (eds.), 2012, Second Hand Spaces Recycling sites undergoing urban transformation. JOVIS Verlag GmbH Berlin.



Sitografia per l'appendice 5

https://corrieredelveneto.corriere.it/veneto/politica/20_maggio_29/coronavirus-l-ospedale-dell-emiro-un-enorme-tenda-vuota-zaia-cosi-non-serve-niente-3d6dbc74-a178-11e-a-97ab-afc943e5a862.shtml

Visualizzato il 18/08/2020

<https://covidnews.eurocities.eu/2020/04/15/cardiff-council-staff-works-to-transform-rugby-stadium-into-hospital/>

Visualizzato il 19/08/2020

<https://covidnews.eurocities.eu/2020/06/25/berlin-temporary-bicycle-infrastructure/>

Visualizzato il 19/08/2020

https://milano.repubblica.it/cronaca/2020/05/21/news/ospedale_fiera_milano_coronavirus_inchiesta_procura-257252470/

Visualizzato il 18/08/2020

<https://www.abruzzolive.it/ospedale-covid-a-pescara-testa-risultato-storico-e-lungimirante/>

Visualizzato il 18/08/2020

<https://www.abruzzolive.it/inaugurato-lospedale-covid-di-pescara-sara-un-polo-strategico-anche-dopo-lemergenza/>

Visualizzato il 18/08/2020

<https://www.acri.it/2020/04/21/le-ogr-di-torino-si-convertono-in-ospedale-temporaneo/>

Visualizzato il 18/08/2020

<https://www.ilcentro.it/pescara/l-ospedale-covid-da-11-milioni-%C3%A8-pronto-ecco-le-nuove-stanze-video-1.2417370>

Visualizzato il 18/08/2020

<https://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/gallery/matera/1207537/matera-tendopoli-allestita-vicino-l-ospedale-supporto-per-controlli-covid-19.html>

Visualizzato il 18/08/2020

<https://www.lagazzettadelmezzogiorno.it/news/home/1218643/coronavirus-basilicata-l-ospedale-da-campo-dal-qatar-si-sdoppia-tra-potenza-e-policoro.html>

Visualizzato il 18/08/2020

<https://loccidentale.it/lospedale-da-campo-a-bergamo-ecco-la-grande-opera-degli-alpini/>

Visualizzato il 18/08/2020

<https://www.ospedalefieramilano.it/it/index.html>

Visualizzato il 18/08/2020



Crediti delle foto

Copertina: photo by Tama66 / Peter H

link: <https://pixabay.com/it/photos/hall-stock-luoghi-perduti-1929422/>

Pag.1: Prato, Macrolotto Zero. Photo by Fernando Guerra

Pag.18: link: <https://www.ohga.it/green-city-chi-semina-sostenibilita-raccoglie-benessere-le-vento-ohga-nella-milano-digital-week-2019/>

Pag.31: photo of Ghent link: <https://refillthecity.wordpress.com/2017/09/08/temporary-use-in-the-spotlight-during-open-monument-days-in-ghent/>

photo of Leipzig link: <https://www.freitag.de/autoren/der-freitag/in-leipzig-sind-mieter-waechter>

photo of Naples by Fernando Guerra

Pag.36: photo of Riga link: <https://www.10cose.it/riga/cosa-vedere-riga>

photo of Bratislava link: <https://apps.derstandard.at/privacywall/story/2000091217415/user-rei-sefuehrer-wohin-in-bratislava>

photo of Brussels by Karina Hof

link: <https://sprudge.com/where-to-drink-coffee-in-brussels-142493.html>

Pag.43: photo by Samuel Zeller

link: <https://www.dbsmusic.net/blog/berlin-best-film-hotspots/samuel-zeller-419445-unsplash/>

Pag.45: photo 1 link: <https://wembley.blogontheblock.com/2016/05/blueroom-restaurant-in-wembley-to-close-and-developed-into-flats/>

photo 2 link: <https://www.dezeen.com/2013/07/30/cottrell-house-workspace-by-the-decorators-and-meanwhile-space/>

Pag.51: photo of Ełk link: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Ełk-ul.Wojska_Polskiego.jpg

photo of Dąbrowa Górnicza link: <http://twojezaglenie.pl/dabrowa-gornicza-jednym-z-najzamosniejszych-samorzadow-w-kraju/>

photo of Bologna link: <https://www.lonelyplanet.com/italy/emilia-romagna-and-san-marino/bologna>

Pag.75: photo of Riversibility link: <https://www.cittadiprato.it/IT/Sezioni/519/Il-Progetto/>

photo of Macrolotto 0 link: <https://www.impresedilnews.it/piu-prato-fa-leva-sul-riuso-degli-edifici/>

photo of Parco Centrale link: <https://www.professionearchitetto.it/news/notizie/23050/Parco-Centrale-di-Prato-il-team-capitanato-da-Paolo-Brescia-si-aggiudica-la-vittoria>



RIUSO CIRCOLARE E SOSTENIBILE di spazi e edifici



HANDBOOK

Questo manuale vuole contribuire ad aumentare la consapevolezza di decisori politici, imprese, professionisti, cittadini verso un **nuovo approccio di riuso urbano** basato sui principi dell'economia circolare e gli obiettivi di sviluppo sostenibile.

Le nostre città dispongono infatti di **spazi ed edifici dismessi o sottoutilizzati** che possono essere efficacemente ripensati come luoghi dove promuovere l'innovazione sociale, favorire la nascita di start-up e promuovere iniziative di economia collaborativa.

ISBN: 978-88-907511-5-8

Questo volume non è destinato alla vendita.