

2012

Rigenerazione Urbana un programma di lavoro per l'Emilia-Romagna



/ Sommario

- 0 / Introduzione
- 1 / Ri-generare: non solo questione di spazio
- 2 / Il coinvolgimento delle comunità
- 3 / Brand vs. identità
- 4 / La cabina di regia
- 5 / L'innovazione tecnica e tecnologica
- 6 / Il ruolo dei catalizzatori

/ Spunti per un programma di lavoro

a cura di:
Gruppo di lavoro "Idee cooperative per il territorio"



coordinato da:
POLITECNICA - www.politecnica.it



0 / Introduzione

a cura di Francesca Federzoni

L'attività del gruppo di lavoro "Idee cooperative per il territorio" di Legacoop, cui hanno partecipato numerose cooperative afferenti a diversi settori e ambiti d'azione, si è basata prioritariamente su alcuni **assunti di partenza**, che hanno costituito un riferimento costante durante tutte le fasi di sviluppo delle riflessioni e delle proposte che in questo documento vengono sintetizzate e presentate.

Tali elementi di base possono essere schematicamente presentati come segue:

- La **ripresa del ciclo edilizio** è centrale per il rilancio dell'economia nazionale e anche regionale; il calo degli investimenti nel settore ha avuto effetti negativi indiretti anche su altri ambiti correlati alla produzione edilizia, comportando, per esempio, un calo nell'innovazione tecnologica e nella sperimentazione tipologica.
- Il cambio dei paradigmi imprenditoriali di riferimento ha reso necessario indagare in primo luogo come passare dall'intervento puntuale su singoli edifici alla rigenerazione di interi tessuti urbani, a partire da una lettura a tutto tondo della situazione dei diversi contesti regionali profondamente trasformati dopo anni di crisi. Se tale consapevolezza si sta ormai consolidando a livello teorico, resta però ancora aperta la questione chiave, ovvero come definire le condizioni che rendano possibile il coinvolgimento dei sistemi imprenditoriali in queste nuove dinamiche lavorative.
- È ormai evidente che bisogna ricercare un approccio intersettoriale, in grado di realizzare e sviluppare la rigenerazione di un luogo urbano intesa nei suoi aspetti materiali ed immateriali e nei suoi risvolti economici, sociali, ambientali. Questa prospettiva si rivela, per il sistema cooperativo, una sfida e una grande opportunità allo stesso tempo e diventa quanto mai urgente attivare sinergie e sperimentazioni per testare nuovi approcci e nuove modalità di lavoro.

Sulla base della condivisione di queste premesse, è stato dunque possibile definire il seguente obiettivo:

Costruire un documento di presentazione di un possibile Programma di lavoro per la rigenerazione di parti dell'organismo urbano, sulla base del quale attivare un confronto franco e costruttivo con la Pubblica Amministrazione, ma anche, più in generale, con la società ed le sue organizzazioni sociali ed economiche, per trovare modalità condivise di avvio di Laboratori di Sperimentazione, anche attraverso finanziamenti della nuova programmazione europea (sia fondi strutturali che diretti).

Questo documento rappresenta, quindi, una prima sintesi di questo Programma di Lavoro, un indice di priorità e obiettivi da sottoporre a dibattito e confronto, per poter giungere con rapidità, convinzione ed entusiasmo all'avvio delle prime iniziative-pilota sul nostro territorio.

3

1 / Ri-generare: non solo questione di spazio

/ FOCUS

Le esperienze internazionali ci dimostrano che, per essere efficace, la rigenerazione del costruito deve accompagnarsi anche ad una rigenerazione del tessuto sociale e imprenditoriale, sia dell'area di intervento che dei soggetti chiamati ad intervenire su di essa. Nuove economie e nuove aggregazioni sociali generano richiesta di spazi concettualmente nuovi e realizzati in modo nuovo. I processi di rigenerazione devono sapere intercettare questi fermenti, coglierne il portato innovativo e le relative ricadute a livello territoriale, per generare strutture urbane in grado di dare risposta alla contemporaneità.

/ INTERVISTA Silvia Sitton

Economista, Ricercatrice sulla politiche dell'abitare

Quali fermenti e cambiamenti sociali possono trovare espressione nei modelli abitativi di una città "rigenerata"?

Dal mio punto di vista la questione può essere affrontata su due piani. Il primo è quello dell'emergenza: la casa è sempre più un'emergenza, il disagio abitativo è crescente sia per la crisi economico-occupazionale in atto che per le trasformazioni che stanno interessando la società, come l'invecchiamento della popolazione, la precarizzazione di vita e di lavoro, lo sfaldamento della famiglia nucleare tradizionalmente intesa, tutti cambiamenti che fanno sì che il target delle politiche abitative si ampli e si diversifichi la domanda. Tutta questa situazione di cambiamento e frammentazione della domanda si scontra con una situazione di forte contrazione delle risorse e di crisi del sistema di wellfare delle città, che per quanto riguarda l'emergenza abitativa sono in prima linea. Devono affrontare un disagio crescente. Qui si apre il secondo piano di intervento: senza dubbio serve un passaggio da strumenti di analisi quantitativa che tradizionalmente sono stati usati per individuare il fabbisogno abitativo basandolo sulle previsioni di crescita della popolazione, a strumenti molto più di

carattere qualitativo, in cui la domanda viene indagata andando a confrontarsi con chi questa domanda la esprime. Un forte limite che io vedo è la **struttura a silos**, a compartimenti separati, che caratterizza chi fa politiche abitative. E necessario integrare competenze e conoscenze di settori diversi, dalla pianificazione urbanistica alle politiche sociali a quelle economiche, che devono lavorare insieme. La casa è un ambito molto adatto per provare a sperimentare politiche integrate in questo senso.

Le politiche abitative possono essere una grande opportunità per catalizzare il fermento sociale in atto, le città devono riuscire ad offrire soluzioni nuove a chi nei vecchi modelli non trova delle risposte. Pensiamo ai giovani, che fanno sempre più fatica a pensare di comprarsi una casa. Se noi riteniamo che non sia più l'acquisto della casa l'unica soluzione che il mercato offre, se pensiamo di trovarne di nuove, sicuramente per i giovani liberiamo delle energie che possono essere spese nella carriera, nella propria vita privata in maniera diversa. Significa offrire soluzioni diverse, nuove, andando a cercare quello che si sta facendo altrove, senza inventare necessariamente niente di nuovo ma mixando in base alle caratteristiche della città in cui si agisce. Penso a sperimentazioni come le co-abitazioni solidali, a forme di abitare in condivisione, forme in cui il lavoro si mescola con la residenza e sviluppa modelli innovativi di

Per fare tutto questo va almeno parzialmente rivisto il modello proprietario che regola il mercato abitativo attualmente. Ci vuole uno slittamento dall'esclusività della proprietà privata verso forme di proprietà più condivisa, la proprietà indivisa, ma anche un investimento sull'affitto secondo modalità nuove. Questo non significa pensare che la proprietà della casa non esista più, e che non sia un modello efficace e convincente per molte famiglie, ma sicuramente non può essere l'unico esistente. Bisogna creare delle alternative e permettere alle persone di scegliere in base alle proprie esigenze, e alle proprie necessità.

Per approfondimenti: https://irughegia.wordpress.com/



BEST PRACTICE

<mark>grande di Ginev</mark>ra, con circa 9.000 iscritti. ondata nel 1994 per promuovere «un autre ype d'habitat, une autre qualité de vie, un autre apport au logement, basé sur la participation, a convivialité et la solidarité». Così, come si dice nelle dichiarazioni di presentazione dell'associazione dove molta enfasi è posta su un «habiter différemment» che si vuole eredità di un passato di rivendicazioni urbane radicali. CoDHA è oggi un robusto soggetto istituzionale. Rappresenta un compromesso tra un'idea dell'abitare costruito su diritto d'uso, fuori dal modello della proprietà privata, e le esigenze amministrative ed economiche del mercato immobiliare urbano. Il fine della cooperativa è promuovere la messa in comune di risorse finanziarie e la partecipazione degli abitanti fin dalla concezione del progetto, realizzando o rimettendo sul mercato alloggi che vengono affittati inizialmente a prezzi di mercato, ma che nel tempo divengono molto vantaggiosi. Il meccanismo si regge sulla concessione dei terreni da parte del Cantone per 60 o 90 anni. E' CoDHA, insieme all'associazione Mill'O, i maitre de ouvrage dell'edificio in avenue du Millénaire, 13, 15, 17, 19. Progettista atba-Stéfan Fuchs. Progettato nel 2002, realizzato nel 2006 («5 anni di discussioni prima della realizzazione per accordarci su tutto»), costato circa 3.100.000 . Chf (pari a circa due case unifamiliari dei dintorni). L'edificio ha 10 appartamenti di 3, 4, 5, 6 stanze e numerosi spazi comuni. La sua costruzione è stata sovvenzionata in quanto in regime HM (Habitation a loyer modéré) dal Cantone di Ginevra è ha ottenuto il riconoscimento Minergie-Eco per i principi ecologici seguiti : consumo razionale di energia, e riduzione al minimo dell'inquinamento indoor; riscaldamento orientato a variare la temperatura dei locali a seconda del loro utilizzo; studio della ventilazione a cascata; gestione della umidità interna e uso di materiali naturali; 100 m2 di pannelli solari sul tetto; raccolta e deflusso acqua piovana reinserita nel terreno; E ancora: isolamento cellulosa lana e fibra di legno,

CoDHA è una cooperativa associativa, la più

fonte:https://territoridellacondivisione.wordpress.com/2012/09/16/millo-plan-les-ouates/

rivestito con pannelli. Sistemi di compostaggio;

messa a dimora di alberi da frutto, orto biologico.

Insomma un «jardin d'Eden», premiato nel 2007

dal Prix Cantonale du développement durable.

< Mill'O, Plan-les-Ouates, Geneva

2 / Il coinvolgimento delle comunità

FOCUS

6

E' ormai assodato quanto, nell'ambito della rigenerazione urbana, risulti imprescindibile il coinvolgimento della comunità locale. Anzi, spesso piccole azioni bottom-up possono "dare il la" alla rigenerazione o comunque sostenerla, creando le condizioni per l'accettazione sociale della trasformazione, lo sviluppo del senso di cura da parte delle persone, il coinvolgimento di risorse (a vario titolo) integrative. In questo filone si inserisce anche il ricorso frequente a usi temporanei, che, se da un lato richiede una gestione molto strutturata, dall'altro consente di esplorare le potenzialità delle aree, farle vivere anche prima che le opere siano completate, attirare l'attenzione di potenziali investitori.

INTERVISTA_Federica Rocchi Curatrice Festival Periferico

Che ruolo possono avere gli usi temporanei degli spazi nel processo interpretativo delle potenzialità degli spazi stessi?

Si tratta di una domanda molto difficile, che mi sono fatta io stessa tante volte nell'ambito del progetto Periferico, un festival teatrale che lavora su spazi diversi ogni anno, correndo forse il rischio di non lasciare tracce. lo penso che, nonostante la temporaneità, sia possibile individuare un ruolo in un uso temporaneo di un luogo, che è quello di risvegliare un'attenzione. di riportare nell'interesse dell'opinione pubblica la centralità di uno spazio, di un luogo, di un'area e fare sì che si crei un'affezione, che quello diventi un luogo centrale nel dibattito pubblico. Questo vale soprattutto per spazi in disuso, che possono esser "risvegliati" coinvolgendo gli abitanti dell'area e in generale i cittadini, nella fruizione inattesa dello spazio stesso, mostrandone la potenzialità, soprattutto quando si tratta di uno spazio pubblico, quindi teoricamente a disposizione di tutti. Si tratta di semi che vengono lanciati in un terreno, e che potrebbero crescere, se viene data loro la possibilità di svilupparsi: un luogo che nella mappa della città sembra non esistere più, come un buco, tramite l'uso temporaneo può essere ricollocato nel suo ruolo urbano. Se questa azione viene fatta in modo costitutivo, con una continuità, si può creare poi una riflessione che è più ampia rispetto al singolo luogo, e che consente di esplorare modi nuovi di reinterpretare la città.

L'urbanistica, così come l'architettura, sono spesso discipline realizzate da tecnici che guardano all'aspetto solido della città, alla sua strutturazione concreta, ma talvolta ci si dimentica di considerare la città anche sotto il profilo del rapporto con le emozioni, con il vissuto dei cittadini e con la capacità dei cittadini stessi di reinventare significati che si stratificano sopra agli edifici, le strade, i luoghi del tessuto urbano. In questo senso credo che l'incrocio con altre discipline, in particolare con la parte artistica, che è il mio retroterra, sia in grado di dare interpretazioni diverse di un luogo, facendo uscire significati impliciti. Penso che possa essere un terreno molto fertile quello dell'intersezione tra sguardi tecnici e squardi che portano in sé delle competenze di visione dei luoghi di un altro genere, che non sono tecnico-scientifiche ma sono in grado di raccontare quello spazio da una prospettiva interpretativa inattesa, che apre allo scenario del "possibile".







INTERVISTA_Andrea Prampolini, Abitcoop

Quale esigenze e aspettative abitative emergenti dovrà saper soddisfare la città dei prossimi 30 anni?

dati e proiezioni demografiche a scala locale e nazionale indicano un calo della popolazione, un aumento dei nuclei familiari, un aumento degli stranieri e un sensibile invecchiamento della popolazione.

Durante il 2015 la cooperativa ha visto riprendere le richieste di ammissione a socio. Il numero di nuovi soci ad ottobre era di 181 di cui solo poco più della metà al di sotto dei 40 anni a testimonianza del fatto che continuiamo a rilevare il bisogno di casa non solo per i giovani.

Tendenza che iniziamo a riscontrare anche nelle ultime assegnazioni a nostri soci di lunga data, i quali esprimono il bisogno di abitazioni diverse, più moderne, di un migliore livello qualitativo, con minori spese di gestione, un più alto livello di comfort e di sicurezza. D'altra parte le nuove generazioni rappresentano una sensibilità ambientale nuova orientata al risparmio energetico e la necessità di dotare tecnologicamente l'abitazione con predisposizioni per l'automazione e la gestione e controllo in remoto: si sta facendo strada l'internet delle cose.

Nell'era dell'accesso anche l'esperienza della casa viene vissuta con un approccio diverso: è l'uso del bene che inizia ad essere privilegiato rispetto alla piena proprietà.

L'incertezza economica e le dinamiche sociali fluide spingono verso nuove forme di accesso alla casa come la proprietà differita o l'affitto a lungo termine con la possibilità di riscatto, forme che consentono maggiore flessibilità.

< Festival Periferico – Modena

3 / Brand vs. identità

/ FOCUS

I progetti di rigenerazione urbana più riusciti ci mostrano che l'area su cui si decide di intervenire deve essere sempre legata ad una identità specifica (area con vocazione culturale, di leisure, per famiglie, per lavoratori, turistica). Ciò non significa un ritorno allo zoning, il mix funzionale deve essere sempre garantito. Significa invece avere chiara una linea-guida per lo sviluppo della rigenerazione e connettere da subito gli aspetti della comunicazione e del coinvolgimento della comunità, presente e potenziale, rispetto alla trasformazione proposta. L'idea-guida può attingere alla storia dell'area o aggiungere ad essa un layer completamente nuovo, ciò che conta è che l'obiettivo e i target siano sempre chiari e condivisi, evitando interventi generici e generalisti.

/ INTERVISTA_Saveria Teston

Manager di processi di rigenerazione urbana

Un programma di rigenerazione urbana efficace che ruolo, che peso dovrebbe dare al processo di creazione/reinvenzione/recupero dell'identità dell'area su cui interviene? E che differenza c'è tra la strutturazione di una identità di luogo che guidi il progetto e il semplice "marketing territoriale"?

I processi di rigenerazione urbana devono essere profondamente radicati nei territori in cui si sviluppano, proprio perché sono chiamati a restituire senso a pezzi di città e di territorio che lo hanno perso.

Questo può essere fatto solo attraverso un ascolto attento, aldilà di qualunque tipo di retorica, soprattutto riuscendo a dare dei contenuti a frasi fatte, a parole generaliste come "eccellenze", come "identità", che rischiano di rimanere parole evanescenti, spesso utilizzate strumentalmente per vendere qualcosa che ancora non si è chiaramente definito o che, addirittura, non è più rappresentativo del contesto territoriale di riferimento.

I processi quindi devono riuscire a comprendere

8

quelle che sono le radici del territorio e quelle che sono le gemme di nuove produzione di valore, capendo come queste possano poi interconnettersi alle politiche regionali, nazionali ed europee attraverso le quali sarà possibile intercettare i finanziamenti necessari ad accompagnare le possibilità/potenzialità in un percorso che le trasformarmi in azione.

Spesso e volentieri i processi, in un'errata logica localistica in cui qualunquismo e relativismo sono dominanti, sono slegati dalle scelte politiche e questo crea dei grossi problemi di credibilità e di fiducia tra i diversi attori che sul territorio vanno ad agire. I processi di rigenerazione sono chiamati a restituire senso anche alla rappresentatività, a dare dei nuovi paradigmi di governance: non a caso, in questo periodo, si parla di un privato che svolge un ruolo che è anche pubblico, in quanto riesce a dare un contributo fattivo alla rigenerazione socio-economica del territorio, e di un pubblico che invece è chiamato ad essere facilitatore del dialogo tra i diversi soggetti che sul territorio insistono e con il quale interagiscono.

Su questo tema tanto si sta facendo a proprio a Bologna il 6 e 7 novembre scorso si è svolto il convegno internazionale "The City as a commons": è questo il punto cruciale, riuscire a trattare i territori come un bene comune, sul quale dobbiamo riuscire a far convergere le migliori competenze e le migliori energie, nonché i finanziamenti e le risorse economico-finanziarie che abbiamo a disposizione.



BEST PRACTICE

22@ è un piano di riqualificazione urbana volto a trasformare i 200 ettari dell'ex-area industriale di Poblenou, caduta in disuso, in un **distretto** innovativo in grado di offrire moderni spazi per attività a forte orientamento knowledge-based. Grazie ad una modifica nel Piano Regolatore relativa all'indice di edificabilità della zona, è stato possibile attirare i grandi player operanti nel real estate. L'intervento ha consentito di realizzare circa 3,2 mln m2 di superficie per attività produttive, 800 mila m2 per abitazioni e 120 mila m2 di aree verdi, che hanno permesso a oltre 7 mila aziende (4.500 a partire dal 2000, di cui circa la metà start-up) e 4.400 lavoratori autonomi di lavorare nel distretto (l'equivalente del 15% dell'attività economica totale di Barcellona). La zona è inoltre abitata da 90 mila persone.

Nel piano sono stati bilanciati interventi exnovo con ristrutturazioni dell'esistente, sia di abitazioni sia di vecchi edifici industriali. La città ha cercato di attrarre non solo le aziende operanti nei settori più innovativi, ma anche scuole, centri di incontro, alloggi per anziani, università, musei, aree verdi, promuovendo lo sviluppo di un ambiente particolarmente florido in termini di capitale umano. L'obiettivo ultimo era quello di ottenere dinamismo economico e sociale, facendo diventare il distretto un'importante piattaforma scientifica, tecnologica e culturale.

L'investimento per le infrastrutture, pari a 180 mln di euro è stato finanziato sia da finanza pubblica, anche grazie al reperimento di fondi EU, per i quali si è creato un veicolo pubblico apposito, sia da risorse private, come ad esempio parte dei guadagni dalle vendite ai costruttori edili. Inoltre il settore pubblico continua ad avere guadagni annuali derivanti, oltre che da fiscalità e IVA, anche dal canone pagato dalle aziende per il servizio di connettività.

fonte: http://www.dailyenmoveme.com/it/smart-city/il-caso-22barcelona#

< 22@BARCELONA Distrito de la Innovacion

4 / La cabina di regia

/ FOCUS

Ogni buon progetto di rigenerazione urbana ha una cabina di regia formata da **soggetti sia pubblici che privati.** La cabina di regia coordina, stimola e promuove tutti gli interventi all'interno di una cornice strategica, di un cronoprogramma definito: all'interno di un orizzonte temporale ampio (10-20 anni) vengono stabiliti milestone e obiettivi intermedi da raggiungere. Si genera un vero e proprio **patto tra attori**, che va ad incidere anche sugli aspetti finanziari, creando un mix di risorse pubbliche e private e una struttura gestionale degli aspetti economici altamente qualificata. Anche i fondi europei possono essere così convogliati all'interno dei progetti di rigenerazione.

/ INTERVISTA_Marco Marcatili

Qual è la sfida più grande che attende le pubbliche amministrazioni nei prossimi anni sul tema delle città?

In genere nei programmi di rigenerazione urbana è sempre prevista una cabina di regia formata da soggetti pubblici e privati, che stimolano e indirizzano le trasformazioni. Il nostro territorio è pronto a questa modalità di lavoro? Cosa manca eventualmente da entrambe le parti?

La sfida più importante nell'ambito delle trasformazioni urbane e dei nostri territori è che tutti noi riteniamo che sia un problema tecnico o finanziario, mentre in realtà la trasformazione urbana oggi è un grande problema politico e strategico. Se noi facciamo una ricognizione delle risorse finanziarie che arriveranno e atterreranno all'interno delle nostre città, queste sono nell'ordine dei 20 miliardi, che rappresentano il 40% delle risorse europee che arriveranno in Italia, quindi non abbiamo bisogno di risorse inizialmente, i progetti ci sono, le idee ci sono, ma abbiamo una grande lacuna di visione politica e strategica. Ci sono città che sono in cerca di futuro, ma c'è anche un futuro in cerca di città. Allora, la sfida della pubblica amministrazione

sta nel come passare da una logica dell'essere proprietario di un bene pubblico ad una logica dell'essere custode di un bene comune, così da favorire la costruzione di nuovi solchi di sviluppo dentro cui le trasformazioni urbane possano trovare una prospettiva di carattere economico.

INTERVISTA_Andrea Prampolini

La città dei prossimi 30 anni non è facilmente immaginabile in un contesto in cui già fare programmi a 5 anni sembra praticamente impossibile. Certo è che la città e gli strumenti urbanistici che la regolano dovranno essere flessibili, pronti a rispondere a repentini e radicali cambiamenti, pronti a consentire nuovi modi di vita e di lavoro. La città dovrà essere in grado di ricostruire se stessa e di aggiornarsi e di riconvertire gli spazi che inevitabilmente diventeranno obsoleti.

Con questi rapidi cambiamenti la città avrà senza dubbio la necessità di garantire spazi comuni per servizi di vicinato anche autopromossi dai cittadini, luoghi dove presidiare la tenuta del tessuto sociale consentendone nuovi sviluppi e nuove forme di inclusione.

Parimenti alle città anche le imprese dovranno avere la capacità di cambiare rapidamente per fare fronte alle nuove esigenze senza cadere nella tentazione di trovare soluzioni al ribasso che vadano a discapito della qualità.

La crisi economica ha danneggiato in maniera inaudita la filiera delle costruzioni e così la rete delle nostre cooperative. Coloro i quali hanno avuto la lungimiranza e l'opportunità di patrimonializzarsi in passato si trovano oggi nelle condizioni di far fronte a queste nuove sfide che necessitano di capitali etici e pazienti.

Ma rimane comunque imprescindibile il sostegno delle pubbliche amministrazioni alle politiche abitative, offrendo aree (preferibilmente di recupero) a basso costo, riducendo i costi di urbanizzazione, contribuendo direttamente con finanziamenti, mettendo, cioè, in campo ogni azione ad oggi forse ancora non immaginabile, che renda economicamente sostenibile da parte dell'attuatore privato, la risposta alle esigenze sociali che ci troveremo ad affrontare.



BEST PRACTICE

Verso la fine degli anni '90 fu avviata a Londra 'iniziativa per esaminare casi di rigenerazione urbana europei e statunitensi e per proporre ndirizzi di riqualificazione dei quartieri di ondra. Gli esiti del lavoro vennero raccolti nel volume Towards an urban renaissance del 1999. I criteri base della proposte erano la riproposizione di un modello di città compatta e ben interconnessa e il progetto del sistema delle aree verdi, gerarchizzate, come elemento ordinatore della città alla scala urbana e di quartiere. Inoltre si prevedeva una nuova organizzazione amministrativa, che valorizzasse il ruolo di indirizzo dello stato e che delegasse al quartiere la progettazione di strutture locali. Il riconoscimento della diversità dei luoghi e delle comunità dei residenti era garantita dalla partecipazione della popolazione nel processo di analisi della struttura socio economica del quartiere e dei bisogni della comunità, nella scelta delle tipologie d'uso e progettuali dei diversi spazi, nonché nella gestione dello spazio pubblico e delle aree verdi. I due documenti progettuali, le Open Space Strategy (OSS) e il Local Development Framework (LDF), hanno permesso di accumulare una rilevante esperienza tecnica a livello locale che in alcuni casi anticipavano la stessa visione sviluppata dai documenti della Great London Autority per l'intera città. Tuttavia, esaminando come esempio uno dei distretti, l'Elephant & Castle District, emerge come anche in questo caso le difficoltà siano state frequenti, soprattutto in merito al controllo della qualità effettiva del disegno urbano, alla gentrification e allo sviluppo di na relazione equilibrata tra densità edilizia, qualità formale e sociale dello spazio urbano in rapporto al profitto dell'imprenditore e al giusto valore di mercato del bene edilizio prodotto.

< Elephant & Castle District - London

11

5 / L'innovazione tecnica e tecnologica

/ FOCUS

Nei programmi di rigenerazione urbana è spesso prevista una quota significativa di trasformazione dell'esistente e demolizioni, che, se da un lato apre il dibattitto sul rispetto e la valorizzazione degli aspetti identitari delle aree urbane, dall'altro solleva il problema della ricollocazione – temporanea o definitiva – dei residenti e delle attività insediate; amplia le opportunità di migliorare il prodotto edilizio ed il tessuto urbano, con una forte attenzione all'innovazione tecnologica e tecnica. Tra l'altro, l'attuale programmazione europea 2020 insiste molto e finanzia ricerche e sperimentazioni sull'innovazione tecnologica in ambito edilizio, soprattutto alla scala dell'isolato o del quartiere.

INTERVISTA_Luca Bosi Presidente SICREA Soc.Coop.

Le imprese attuali sono pronte ad affrontare queste sfide? Che cosa potrebbe supportarle in questo?

Le difficoltà di una imprese di costruzioni nel lavorare nel mercato della rigenerazione urbana e dell'efficientamento energetico sono innanzitutto mettere in campo un modello aziendale diverso rispetto a quello del passato, perché un conto è lavorare nel campo della nuova realizzazione e un conto è lavorare sulla ristrutturazione con questi tipi di caratteristiche, quindi bisogna costruire una cultura aziendale.

La seconda difficoltà è avere accesso al mercato dei finanziamenti, che in questo momento sono oggettivamente molto parcellizzati e molto difficili da conquistare in ambito costruttivo.

La terza difficoltà è, senza orma di dubbio, la parcellizzazione degli interventi, nel senso che imprese di costruzioni di medio-grandi dimensioni difficilmente si trovano nelle condizioni competitive di intervenire su piccoli interventi.

L'opportunità, d'altra parte, è il rovescio della stessa medaglia, ovvero è una sfida per le imprese costruire un meccanismo di rete che parta dalla progettazione e arrivi alla realizzazione delle opere, comprese quelle impiantistiche, e anche alla successiva gestione di quei fabbricati.

Quindi la costruzione di una cultura di impresa

nuova sia all'interno che nella costituzione di una rete utile per affrontare questi tipi di interventi. L'opportunità oltremodo vera è, uscendo dalla parcellizzazione, quella di poter dare un contributo fattivo – come è tipico della cooperazione – alle nostre comunità, che necessariamente, se non si riqualificano, troveranno delle zone sempre più di degrado e maggiore insicurezza. Quindi lavorare, nel nostro contesto, significa anche dare un contributo alla crescita delle nostre comunità, che è un valore fondante della cooperazione.

BEST PRACTICE

In Olanda un consorzio di imprese di costruzione e società di edilizia sociale ha dato il via a un'iniziativa chiamata ' de Stroomversnelling', che propone un innovativo modello di business integrato e collaborativo volto alla riqualificazione in chiave net-zero di parte del patrimonio edilizio olandese.

Il programma prevede la ristrutturazione, entro la fine del 2020, di 111mila alloggi sociali, con evidenti vantaggi per tutti i soggetti coinvolti. Gli inquilini potranno disporre di un'abitazione confortevole e dignitosa; lo Stato olandese potrà vantare di un parco immobiliare (le caratteristiche villette a schiera) decorso e di una riduzione dei consumi energetici e dell'impatto ambientale; le aziende coinvolte potranno contare su un business a tutti gli effetti 'sicuro', efficiente e redditizio.

Alla base del programma c'è l'implementazione di un modello riqualificativo net-zero energy e low-cost. Ad averlo sviluppato è il Gruppo Bam, una delle più grandi imprese di costruzione olandesi e ora parte del Consorzio che, dopo aver testato il proprio modello costruttivo nel 2014 su un campione di 90 abitazioni, è pronta a interventi su larga scala. L'approccio prevede l'utilizzo di moduli prefabbricati montanti in situ e un modello lavorativo integrato. Il risultato è quello di riuscire a ristrutturare un'abitazione in circa 10 giorni e senza essere costretti a far trasferire da un'altra parte gli occupanti. Le innovazioni proposte da Bam includono:

- un modulo energetico prefabbricato (di 3 metri cubi) che contiene tutta l'impiantistica necessaria per fornire all'abitazione riscaldamento, acqua calda, energia elettrica e ventilazione. Il modulo viene posizionato all'esterno dell'abitazione, alla



















± €45.000 PER WONING

4,5 mln
Koopwoningen
Huurwoningen
Flats
Rijwoningen

quale è collegato. In questo modo, la casa potrà contare su un'impiantistica nuova e a basso consumo senza dover intervenire su quella preesistente

una copertura prefabbricata con fotovoltaico integrato e facciate, anch'esse prefabbricate, coibentate. In questo modo l'unica opera di demolizione riguarda i serramenti.

- <mark>il pas</mark>saggio dall'utilizzo di gas ed elettricità alla sola elettricità

- il rinnovamento di bagno e cucina nello stesso momento, sostituendo le vecchie piastrelle con pannelli di vetro prefabbricati. Un'operazione che riduce gli interventi di demolizione e, nel lungo termine anche quelli legati alla manutenzione

- l'integrazione- questo intervento è previsto per il futuro- della rete elettrica domestica a corrente alternata (AC) con una continua (DC), con il duplice obiettivo di evitare le perdite di corrente che usurano alcuni dispositivi e di trarre energia direttamente dai pannelli fotovoltaici.

Questo modello del Consorzio è applicato esclusivamente alle case in social housing che le società di edilizia sociale danno in affitto a canone calmierato. Il perché è presto spiegato: gli accordi prevedono che gli inquilini- che spendevano annualmente circa 2000 euro in bolletta di consumi energetici- continueranno ugualmente a versare il denaro alla società di social housing, sebbene i 'nuovi' consumi sono pari allo zero. In questo modo, loro avranno senza spese aggiuntive un'abitazione più che dignitosa ma 'finanzieranno' questo business.

Le società di social housing finanziano i costi di investimento iniziale con un capitale sociale della Dutch Social Bank. Gli interventi di ristrutturazione, affidati all'impresa del Consorzio (in questo caso il Gruppo Bam) sono dotati di una garanzia del costruttore di 40 anni, coprendo l'intero periodo del prestito. Le società di edilizia partecipanti hanno un ritorno annuale di circa il 5,25%, sulla base dei loro fondi riservati- già previsti per lavori di ristrutturazione 'normali'- e sui risparmi in bolletta, ammortizzati nel corso dei 40 anni.

Ridurre i costi degli interventi riqualificativi è ovviamente il più grande obiettivo del Consorzio. Finora, secondo le stime di Bam, sono riusciti a scendere dai 130mila a 80mila euro per casa, in due anni. Se riuscissero a raggiungere l'obiettivo di 40-60 mila per casa, sempre secondo Bam, il business potrebbe essere applicato anche all'edilizia residenziale privata.

fonte: http://www.casaeclima.com/

< 'de Stroomversnelling', Olanda.

6 / Il Ruolo dei catalizzatori

FOCUS

14

La rigenerazione di un'area si basa sempre sulla presenza di uno o più elementi catalizzatori, in genere funzioni legate alla cultura, ai servizi, all'intrattenimento, cui si legano trasformazioni fisiche di impatto e rilievo (parco, museo, piazza, teatro, hub etc.). Ovviamente tali catalizzatori esprimono massimamente il "brand" della rigenerazione, ma è fondamentale che siano strettamente correlati alle comunità dell'area in cui si insediano e che tale area possa trarre effettivamente vantaggio dalla loro presenza, supportando a sua volta la realtà del catalizzatore.

INTERVISTA Nicola Russi Laboratorio Permanente

La città è sicuramente fatta di paesaggi ordinari. ma è fatta anche di monumenti, di catalizzatori, che sono in grado di riverberare sui territori che li circondano la loro energia, sia economica, sia sociale, sia la capacità di indurre questi territori a trasformarsi. Esistono questi catalizzatori nella città storica, esistono nella città moderna, è molto complesso progettarne di nuovi e soprattutto comprendere come questi nuovi possano effettivamente avere degli effetti sui quartieri e sui paesaggi urbani all'interno dei quali sono inseriti. Il tema dunque è studiare tali paesaggi urbani piuttosto che i catalizzatori in sè, concentrare l'attenzione sul tessuto urbano, sulla sua capacità effettiva di assorbire queste ricchezze, non solo in termini economici, ma anche in termini di utilizzo nuovo degli spazi, capacità di assorbire funzioni parallele a quelle principali dei catalizzatori, che possano anche contribuire al funzionamento dei catalizzatori stessi. In Italia abbiamo troppi esempi negativi di come questo atteggiamento più legato al monumento, all'oggetto principale che non al paesaggio che lo accoglie, li troviamo in mole città. Per esempio, basti pensare a Milano e alla Biccocca, dove un grande teatro non interagisce con il suo quartiere, ma ne ha solo elevato il valore immobiliare, ma non ha avuto

la capacità di costruirsi come un fatto davvero fondamentale all'interno del quartiere.

Quindi, prima del catalizzatore è forse importante studiare quali possano essere quei quartieri in grado veramente di operare al loro interno dei progetti di trasformazione nel caso i catalizzatori fossero attivati, quartieri per esempio fatti di tipologie edilizie in grado di essere trasformate capillarmente, magari fatti di cortili in grado di accogliere nuove piccole funzioni al loro interno, fatti di fasce di popolazione e tipologie di abitanti in grado di assorbire le novità. Questo credo che sia il tema fondamentale: concentrarsi non tanto sul singolo monumento, ma nella relazione tra esso e il quartiere, soprattutto focalizzando l'attenzione sulla capacità che ha il quartiere di riconoscere nel catalizzatore l'occasione di una trasformazione e di operarla al suo interno.



INTERVISTA Maria Cristina Fregni

<mark>Spesso ali interv</mark>enti di rigenerazione urbana dentificano in un componente singolo – un <mark>edificio, una funzione,</mark> un "monumento" – 'elemento catalizzatore della trasformazione, quello che presto assurge a simbolo, a immagine identificativa della rigenerazione nel suo complesso e che spesso traina (economicamente, socialmente,...) trasformazione stessa. Come usare in modo proficuo il potere di questi catalizzatori, senza che diventino "fuochi di paglia", ma come autentici fermenti del cambiamento?

Le esperienze internazionali ci insegnano che ogni programma di rigenerazione urbana deve avere un catalizzatore, un luogo che, per funzione, aspetto, posizione, diventa presto il fulcro e il simbolo dell'intero processo. Due aspetti vale la pena sottolineare:

- Il primo riguarda LE FUNZIONI. Spesso nelle nostre esperienze chiediamo al commercio di sfruttare le proprie caratteristiche di attrattore per rilanciare la frequentazione di un'area. Eppure il commercio ha il diritto, e il dovere, di muoversi secondo le logiche proprie del mercato, senza essere costretto in un ruolo che magari stride con le dinamiche di businness. Inoltre, è giusto che l'insediamento di attività commerciali non sia lasciato solo, ma supportato da subito da politiche sulla qualità dello spazio pubblico, la fruibilità, l'accessibilità.

Le funzioni culturali o legate al tempo libero sono altrettanto potenti come catalizzatori, ed è qui che un nuovo rapporto pubblico-privato può diventare il volano delle trasformazioni, accrescendo non solo la sostenibilità, ma anche la qualità, l'attualità e il radicamento degli

- Il secondo aspetto riguarda invece l'architettura. Un catalizzatore non può e non deve essere anonimo e le città non devono avere paura di aprirsi a opere e interventi diversi, anche forti. Certo, il percorso va costruito insieme, in modo che le comunità possano essere orgogliose invece che ostili. Ma se vogliamo che rigenerazione sia, è inevitabile che questa sia incarnata anche nel design del proprio elemento-simbolo.

15

< Clyde Waterfront regeneration Project, Glasgow - UK

Spunti per un programma di lavoro

INTERVISTA_Fatima Alagna

Urbanista, Politecnica Ingegneria e Architettura

Quali elementi di riflessione emergono per poter delineare un possibile programma di lavoro sulla Rigenerazione urbana in Emilia-Romagna?

Intanto io credo che bisogna avere la consapevolezza che l'intervento sulla città esistente, anzi in Emilia io direi sui sistemi insediativi esistenti per il modo in cui si è sviluppato il nostro territorio, sia l'orizzonte del futuro per la nostra attività anche perché ormai c'è una grande sensibilità sul tema del consumo di suolo, quindi risparmiare suolo fertile, risparmiare suolo permeabile è diventato un tema di riflessione anche a livello nazionale e sappiamo che si sta preparando un provvedimento legislativo. Sulle città esistenti c'è molto da fare. Pensiamo alle grandi espansioni degli anni 60 e 70, sulle quali occorrerà intervenire, ma anche ai vuoti urbani, le aree dismesse, che credo aumenteranno anche per le trasformazioni che stanno avvenendo nel sistema produttivo. Però intervenire sulla città esistente cambia le modalità di lavoro nostre, è evidente che non siamo più nel momento della grande espansione in cui si interveniva sui terreni liberi, sono problemi molto più complessi, non solo dal punto di vista tecnico e normativo, ma perché bisogna in realtà ridare vita a parti di città che non ce l'hanno più ed a volte da tempo. Ecco allora che è necessario mettere insieme degli ingredienti che non sono tipici del nostro mestiere, che sono aspetti anche sociali, dare risposta alle nuove domande abitative, al nuovo sistema dei servizi, ma anche creare nuove economie in queste parti di territorio. Quindi sono necessari diversi ingredienti, che rendano fattibile poi l'intervento, che tra l'altro è un intervento generalmente molto più costoso degli interventi a cui eravamo abituati e con un ritorno degli investimenti che richiede un tempo molto più lungo. E qui entriamo in quello che possiamo chiamare il campo della fattibilità, cos'è che può rendere un intervento di questo tipo, così complesso, fattibile, realizzabile. Allora, secondo me, si apre una riflessione

sull'opportunità di costruire una nuova alleanza tra l'attore pubblico e l'attore privato perchè si tratta di trovare ogni volta il punto di equilibrio tra ciò che rende realizzabile un intervento e la sua sostenibilità per la collettività e la sua rispondenza agli obiettivi pubblici.

Ci sono dunque dei compiti di innovazione sia per l'attore pubblico che per l'attore privato. In questo campo della fattibilità il fattore tempo è fondamentale. La certezza dei tempi per assumere le decisioni è una questione chiave che può far saltare la realizzabilità di un intervento. Io penso che sia necessario che nella strumentazione urbanistica di governo del territorio questo tema della fattibilità entri in campo. Sul tema della rigenerazione anche l'attore pubblico regionale sta valutando cosa fare ed uno dei temi in campo è sicuramente rinnovare la strumentazione urbanistica. L'operatore privato deve avere un quadro di certezze rispetto al campo entro il quale può muoversi.

C'è dunque bisogno che ci sia chiarezza sugli elementi strutturali del territorio, cioè su quali sono quegli elementi che la collettività considera maggiormente da mantenere, da far permanere nel tempo, il sistema delle reti, quegli elementi che sono identitari per ciascuna città, quegli elementi che sono sensibili, vulnerabili. Questo deve essere un elemento chiaro ed è in fondo il contenuto dello strumento previsto dalla legge urbanistica che la Regione Emilia-Romagna ha fatto nel 2000, il Piano Strutturale. Accanto a questo ci deve essere di volta in volta chiarezza sugli obiettivi che il pubblico persegue in un dato momento. Penso che questo in realtà si identifichi con il documento che il Sindaco eletto ogni 5 anni presenta alla città al momento dell'insediamento. Qui dichiara quelli che sono i suoi obiettivi di trasformazione della città. Al di fuori di questo deve aprirsi il campo della fattibilità e della negoziazione, per trovare quel punto di equilibrio che rende realizzabile e sostenibile l'intervento di rigenerazione.

Credo che in questo campo il sistema delle cooperative abbia da mettere in gioco, anzi, da mettere in valore il fatto di essere costituito da imprese che si occupano di vari settori, abbiamo non solo le imprese edili, ma anche imprese



che lavorano nel sociale, nel commercio, nei <mark>servizi, siamo anche nel ca</mark>mpo finanziario. Questo può significare la possibilità di costruire quella che potremmo chiamare "una filiera per la rigenerazione" perché, come dicevo prima, servono molti ingredienti oggi per ridare vita a pezzi di città. D'altra parte sappiamo che la Regione Emilia-Romagna ha avviato il percorso di modifica della legge urbanistica, quindi sta a questo tavolo, è su questi temi. L'elemento in più che vorrei suggerire è l'importanza di avviare oggi - mentre il processo di riforma delle legge urbanistica farà il suo corso – un programma di sperimentazione su qualche progetto pilota, perché attraverso la sperimentazione è possibile anche supportare questo processo di rinnovamento della legge urbanistica, secondo quel "pragmatismo" che ha fatto in qualche maniera il modello emiliano.

17