

Verso la costruzione di un HUB regionale sul tema del Riuso temporaneo. Metodi e pratiche per supportare la rigenerazione urbana partendo dalle esperienze sviluppate in Emilia-Romagna.

(testo in italiano)

Abstract

Emilia-Romagna is manifesting great interest in the area of **temporary re-uses**, identifying it as a good practice to support urban regeneration; it connects the offer of empty spaces and urban areas to be re-planned thanks to demands for social quality and relational goods, giving birth to new forms of appropriation in terms of **proximity** and **usability, increasing the use of spaces** in urban pattern and standards, and strengthening the concept of **incrementality** in urban transformations.

The acknowledgement of this practice's value is stated by Regional law n.24/2017 "Regional regulation on spatial planning, management and land-use", where a first article (art. 15) **promotes the register of properties**, allowing municipalities to identify the ones available for temporary use (at least 5 years) and another one (art. 16) that **admits and facilitates temporary use** in urban plans even through the simplification of norms.

By **recognizing regional experiences**, it is possible to identify how differently this practice is used: to rise interest in abandoned areas through the creation of **Spot Events**, to create **innovative way of working or living together**, to **reduce complexity** and accompany **urban transformation processes**. Last common denominator is **community involvement**, urban regeneration's key factor for success.

The propose for a regional Hub for Temporary Re-use aims at collecting **lessons learned** and creates **tools, culture and networks** capable of improving errors and developing instruments' potentiality. The paper gives evidence of regional **best practices** defining first step's Hub **activities and services**, identified with a participation's process involving different regional sectors, municipalities, associations and professionals.

Premessa

Le trasformazioni di lunga durata e gli effetti prodotti dalla crisi hanno enfatizzato processi di discontinuità territoriale. I concetti di frammentarietà e discontinuità sono dominanti nel dibattito sulla condizione urbanistica contemporanea e segnano il passaggio da un paradigma di crescita urbana, a un approccio di ri-significazione e riorganizzazione dello spazio esistente che presuppone un cambio di prospettiva, in quanto si deve dare senso e prospettive attraverso continue modificazioni alla città, innovando in particolare sul piano delle capacità di governo e di gestione delle dinamiche urbane.

Del resto, la necessità di orientare decisamente le politiche alla riattivazione del patrimonio,

fisico e sociale, appare evidente non solo per contrastare gli effetti delle spinte diffuse che hanno richiesto un elevato consumo di suolo e costi ambientali non più sostenibili, ma in relazione alla stessa transcalarità delle geografie insediative, con l'affermarsi di differenti forme di policentrismo e porosità, all'interno delle quali una predominante isotropia spaziale succede alla tradizionale gerarchia: col tendenziale superamento dei confini fra urbano e extraurbano e la crescente importanza dello spazio di prossimità che da geografico diviene cognitivo, organizzativo e sociale.

In questo contesto transitorio in continua evoluzione la rigenerazione urbana e territoriale può costituire una possibile risposta esigente e paradigmatica al tentativo di ridare ordine ai processi e alle nuove condizioni di urbanità, intanto facendo emergere differenti scenari di riferimento, a partire da quelli più recenti e consolidati del recupero e della riqualificazione urbana, perseguendo poi nuove finalità e modalità nell'esistente:

- rispetto alla **produzione di beni materiali e di servizi del welfare** urbano, a cui si affianca la produzione di beni immateriali e di beni relazionali per finalità di interesse generale;
- rispetto ai **processi di trasformazione urbana**, prima demandati a soggetti attuatori dominanti che fanno capo ai tradizionali rapporti pubblico/privato, a cui succedono platee di attori più ampie e differenti dinamiche partecipative rendendo i processi decisionali più complessi e multiformi;
- alla schematica **composizione delle risorse** destinate agli interventi, distinte fra pubbliche e private, si associano forme di integrazione e di mix di risorse sia economiche che non economiche derivanti dall'apporto del capitale sociale e dai nuovi strumenti di finanza sociale.

Si tratta di tendenze che, seppur parziali, segnalano l'avvio di cambiamenti destinati a incidere sulle politiche urbane e sulla governance delle città, partendo dalla crescente domanda di rappresentatività dei soggetti che hanno, a vario modo e a vario titolo, a che fare con pratiche urbane: dal necessario ruolo della co-progettazione che deriva dalle più avanzate esperienze di partecipazione, alla centralità che sta assumendo il valore d'uso su quello di scambio nella riappropriazione dei luoghi, all'emergere di una domanda di sussidiarietà orizzontale e della esperienze di welfare dal basso.

L'offerta di spazi per la rigenerazione urbana è in un qualche modo fortemente legata all'emergere di una **domanda di qualità sociale** e di beni relazionali verso nuove **forme di riappropriazione**, in termini di:

- **prossimità e relazioni**, dove l'offerta di spazio non riguarda tanto l'accessibilità e la fruibilità (che rimangono comunque rilevanti nella definizione del rango spaziale e funzionale), ma i rapporti con la struttura urbana e la multifunzionalità delle relazioni;
- **densità dei tessuti edilizi e sociali**, mediante la continuità e la combinazione di azioni e interventi materiali e immateriali;
- **dotazioni urbane**, come elementi non tanto parametrici, ma unificanti delle varie tipologie di spazi urbani (piazza, strada ecc.) e interazioni fra sfera pubblica e privata;
- **modalità incrementali** nella produzione e nella fruizione di spazi, dove un ruolo preminente è demandato al progetto di opera pubblica sia come referente delle azioni di rinnovo urbano, sia come occasione per rimettere in efficienza gli spazi nella quotidianità d'uso.

I processi di riappropriazione degli spazi e le esperienze di rigenerazione vengono disposti attraverso iniziative attente alle domande delle comunità. Le esperienze e i significati raggiunti implicano la necessità di andare oltre le categorie rappresentate dai termini formalità/permanenza/legalità per arrivare a strutturare indagini sulla capacità di sostenere i processi di riuso sociale e creativo.

Esperienze regionali

In questa complessa offerta di spazi, associata alla riflessione sui nuovi paradigmi di sostenibilità e rigenerazione nelle politiche urbane, s'inseriscono le esperienze e le pratiche di **riuso temporaneo**.

L'ingaggio che queste esperienze creano, e con esso il valore di cura, consente di sviluppare quel senso di appropriazione evidenziato e necessario per "riempire" lo spazio, per creare socialità e incrementare l'attivismo civico. Uno degli effetti più rilevanti del riuso temporaneo è quello di rendere l'abitante "soggetto attivo", anche in quanto attore che, con la esperienza quotidiana di un contesto territoriale, è in grado di leggerne i problemi, individuare delle

risorse potenziali, e agire per applicare delle soluzioni, di cui può essere diretto beneficiario.

Si tratta in questa fase di pratiche più vicine all'innovazione sociale che a quella urbanistica, riconducibili a processi di interazione sociale che generalmente nascono da basso e che usano i valori costitutivi del capitale sociale i cui principali elementi sono la concentrazione nel tempo e la localizzazione puntuale degli interventi.

Il tema della temporaneità permette di prototipare in via sperimentale e provvisoria quelle che saranno poi le possibilità della visione strategica che si intende perseguire nella trasformazione, in quanto questa è un processo che si declina in tempi anche molto lunghi. L'**elemento sperimentale** è quindi un altro di quelli fondanti la qualità del riuso temporaneo.

Nel contempo i siti occupati dagli usi temporanei sono tendenzialmente soggetti a costanti cambiamenti in ragione dell'influenza esercitata dai processi urbani, ponendo in essere la necessità di orientare l'attenzione alla costruzione di **paesaggi minimi**: finalizzando il ruolo e l'utilizzo della micro-urbanistica nel progetto di città, puntando non tanto sul cosa fare di nuovo, ma su cosa fare con quello che si ha, che può essere perseguito attraverso la re-interpretazione creativa degli spazi con semplici adattamenti delle strutture.

In questo contesto, le pratiche di riuso temporaneo per il loro carattere di informalità possono costituire una opportunità per facilitare l'immaginazione e consentire di ottimizzare il tempo e le risorse, verificare la fattibilità di un progetto o di una iniziativa, e corrispondere ad una elevata personalizzazione degli interventi, ovvero della loro capacità di fornire risposte a richieste concrete di attività e servizi, e a non subire passivamente il degrado e il deprezzamento dei beni.

Inoltre, i soggetti coinvolti nell'utilizzo degli spazi essendo costantemente presenti sul territorio, hanno di norma il vantaggio di mantenere lo sguardo rivolto a intercettare stimoli e opportunità da sviluppare in chiave progettuale rispetto alle condizioni del contesto e agli interessi presenti.

Attraverso modalità di riuso temporaneo, la città e gli spazi pubblici diventano fruibili da parte dei cittadini con interventi occasionali, restituendo parimenti la possibilità di contribuire alla definizione della città futura e a valutare in itinere la reazione dei fruitori e la pratica che si prospetta suscettibile di modifiche sulla base del feedback che riceve.

Lo sviluppo di queste pratiche sollecita un'articolata riflessione intanto sul **progetto**, nel senso della capacità di definire le condizioni operative e di rendere coerenti le azioni all'interno di complessive visioni di rigenerazione; poi sul piano delle **politiche** pubbliche per dare riconoscibilità a queste nuove forme di produzione spaziale dai confini ibridi, collocabili fra piano istituzionale e piano informale, in presenza di nuove categorie di soggetti sociali, permettendo di mettere in relazione gli spazi dei progetti quotidiani con le istituzioni.

È quindi importante capire e ove opportuno valorizzare l'influenza degli attori informali nel determinare lo spazio urbano. Le azioni stesse dei cittadini che spesso anticipano i progetti di riuso formale, contribuiscono alla creazione di spazi in cui prendono forma pratiche innovative grazie a progetti condivisi, guidati dal principio di auto-determinazione.

In questa fase gli esempi di riuso temporaneo in Emilia-Romagna appaiono ancora parzialmente embrionali, attestati a livelli sperimentali e di apprendimento operativo, seppur con gradi diversi di maturazione ed esperienza. L'interesse che suscitano è principalmente dovuto alle capacità di aggregazione contingenti e ai modelli operativi che perseguono. Si tratta potenzialmente di esperienze che nelle differenti offerte e tipologie di riuso, sono in grado di generare o consolidare un flusso di relazioni intenso alla scala di prossimità e in grado di dialogare con la città.

Nell'ambito delle differenti valenze e finalità delle esperienze in corso, prevalentemente riconducibili a ex strutture produttive, ex attività commerciali e di servizio, si evidenzia come queste possano sostanzialmente essere accorpate secondo diverse tipologie di riuso in funzione delle finalità perseguite. Si riporta di seguito la schematizzazione estratta dalla tesi di dottorato *Il diritto della Rigenerazione Urbana. Il riuso temporaneo come paradigma di una disciplina in transizione* (P. CAPRIOTTI, 2019) che bene le identifica.

STAND-IN	L'uso temporaneo non produce alcuna conseguenza di lungo termine sullo spazio. Ed è solo funzionale a coprire lo spazio che corre tra un uso precedente e quello futuro, si risolve in una funzione custodiale.
FREE FLOW	L'uso prosegue muovendosi verso nuove locations a seconda delle opportunità.
IMPULSE	L'uso è determinante per la programmazione di quel dato luogo.
CONSOLIDATION	L'uso temporaneo è funzionale al suo consolidamento nello spazio.
CO-EXISTENCE	L'uso temporaneo convive con il nuovo uso assegnato allo spazio.
PIONEER	Il successo dell'uso temporaneo genera una crescita di usi permanenti nel contesto circostante.

SUBVERSION	L'uso temporaneo è uno strumento di disturbo e di contrasto alla trasformazione tanto da impedirla.
DISPLACEMENT	Un uso permanente è temporaneamente spostato per poter recuperare lo stabile prima di ritornare nella sua location originaria e può generare effetti sul rinvolgimento del progetto.

Ai fini della presente prima ricognizione, l'articolazione riportata in tabella viene semplificata raccogliendo le esperienze in tre gruppi **INIZIATIVE/EVENTI SPOT** (riconducibili alle categorie STAND-IN, FREE FLOW, IMPULSE della tabella) **RIGENERAZIONE SPAZI, PROCESSI**

INIZIATIVE/EVENTI SPOT

Si tratta di momenti occasionali, particolari nei quali il riuso assume un carattere dimostrativo di possibili utilizzi, puntando molto sull'animazione ed il coinvolgimento di particolari soggetti (es. bambini, anziani ecc.). Esso è finalizzato principalmente alla **riscoperta di luoghi e spazi urbani** dismessi, sotto e male utilizzati, per riproporne l'identità e sostenerne il rilancio nel metabolismo urbano. L'interesse di queste iniziative che solitamente ha dimensioni spaziali ridotte e diffuse, è legato oltre che alle capacità di coinvolgimento, alla centralità che viene attribuita nell'iniziativa, al rapporto innovativo fra strutture e luoghi con i caratteri ambientali che li connotano come nel caso per es. dei vuoti commerciali dei centri storici e dei tessuti urbani consolidati. Fra le esperienze più interessanti e strutturate di questo tipo si citano quelle legate alle pratiche di **social street** (tra le storiche varie a Bologna e via Regnoli a Forlì) dove si innescano riattivazioni virtuose contro il degrado di parti del centro storico attraverso l'animazione culturale e sociale, quelle di **rilancio di attività commerciali** con utilizzo delle vetrine (ne sono un esempio ripetuto e consolidato nel tempo Temporary Windows a Faenza e Vetrine vestite ad arte Bagnacavallo) interessanti anche per la "mobilitazione" di una varietà di soggetti quali Confesercenti, Scuole, Artisti). Utilizzare **EVENTI** cittadini quali fiere, sagre, open day, iniziative culturali e sociali, con ricorrenza periodica e cadenzata, è un modo per legare il tema del riuso a una metodologia d'intervento in progress che può prevedere l'adeguamento incrementale degli spazi in relazione alla cadenza degli eventi all'interno della struttura stessa. Con queste modalità working progress, s'intende verificare la continua fattibilità degli interventi e degli utilizzi degli spazi tenendo conto delle indicazioni derivanti dalle fasi precedenti. Queste pratiche, oltre a mantenere il livello d'interesse e di coinvolgimento, fanno affidamento a materiali e azioni innovative che di volta in volta sono implementate, intensificando le relazioni e rafforzando il ruolo di questi luoghi nei loro ambiti di riferimento spaziale e funzionale. Come modalità di utilizzo si configurano come dotazioni per pratiche di innovazione orientata nel

senso della sostenibilità sociale e ambientale. I casi esemplari per questa tipologia sono quelli dell'Ex Tiro a Segno e Frames di Paesaggio di Ravenna, del Mercato Coperto di Ferrara, del Teatro Comunale di Luzzara.

RIGENERAZIONE SPAZI

Quelle più strutturate ed evolute comprendono le esperienze storiche bolognesi, dall'ex scalo San Donato al Senza Filtro, di Pop-Up Darsena e Orti Urbani a Ravenna, dell'ex Atr di Forlì, dell'ex Polveriera di Reggio Emilia, di Spazio Grisù e Wunderkammer a Ferrara, OvestLab e via Carteria a Modena, dove il riuso temporaneo è legato a una programmazione di attività e iniziative polifunzionali che rientra in una organizzazione e in una logica professionale, temperata a esigenze di mercato e quindi più strettamente relazionata con le istituzioni e nuove forme imprenditoriali e sociali.

Sono esempi che hanno interessato per lo più aree marginali del tessuto urbano, prevalentemente utilizzando contenitori produttivi, in gran parte dismessi ed in attesa di trasformazione. La taglia di queste aree, non più rispondente ad un mercato in crisi, ha permesso di renderle disponibili invece per interventi "low cost" in una fase di transizione. Per citare un'operazione particolare che da temporanea, ha consolidato questa modalità di intervento per il recupero di un servizio, pare interessante ricordare il caso del Teatro Sociale di Gualtieri: con un cantiere ancora aperto, dove i lavori sono portati avanti da cittadini e artisti, si è riattivato un bene, innovando non solo la pratica di recupero dell'immobile, offrendo spazi più flessibile e predisposti per configurazioni variabili, ma anche la forma di gestione e la proposta culturale offerta.

PROCESSI

È di particolare interesse la storia delle prime esperienze bolognesi dove sono costituite figure di riferimento per questo tipo di pratiche e che in un qualche modo da antagonisti per i bisogni primari, si sono trasformati in soggetti di gestione del patrimonio dismesso rispondendo parimenti all'offerta di spazi dentro a un progetto di città, per assumere un ruolo di interlocutore privilegiato nel confronto pubblico sulle politiche sociali e urbane, facendosi infine promotori di innovativi progetti. Tra questi si citano quello del "Distretto Popolare" per l'Area Metropolitana e DumBo dell'area Ravone a Bologna. Il tema del riuso temporaneo, nelle sue pratiche e nei suoi impatti, è stato determinato in questo caso, per

poter alimentare attraverso prove e fasi di verifica con la realtà e suoi mutamenti, un percorso strategico social innovation, nel quale si rileva l'importanza del processo: come livello di accountability che si traduce nella capacità di adattare i tempi reali ai cambiamenti che si producono negli spazi. Accanto a queste tipologie dell'offerta e delle pratiche di riuso, coesistono differenti situazioni intermedie meno tipicizzate e più variegata a valenza utilitaristica per supportare la soluzione di problemi e criticità sociali (in primo luogo quello abitativo), all'interno delle quali lo spazio si propone in termini adattivi sulla quotidianità d'uso dando luogo a inedite forme di integrazione, i cui confini fra formale/informale sono estremamente labili. In questo senso l'ambito formale all'interno del quale è incluso il progetto inteso come strumento regolativo, si pone in relazione dialogica nei confronti di processi e azioni informali. È perciò opportuno, attraverso un progetto flessibile, capace di riconoscere e strutturare lo spazio, favorire il manifestarsi di pratiche informali.

A fronte del successo di queste pratiche e riconoscendone il ruolo nei processi di coesione e ricomposizione sociale, si è assistito ad un crescente interesse da parte delle istituzioni locali, in particolare con le prime emanazioni di **Regolamenti sui Beni comuni** e di avvisi per la **manifestazione d'interesse verso i privati** per arrivare ad individuare un patrimonio disponibile per il riuso temporaneo (Comuni di **Ravenna, Savignano sul Panaro, Casalgrande, Bertinoro**, Fondazione Innovazione Urbana di **Bologna**, Consorzio per Attività Produttive Aree e Servizi di **Modena** ecc.).

Al tema delle manifestazioni di interesse si intreccia anche quello **dell'assegnazione degli spazi**. A **Bologna** ad esempio all'interno del Laboratorio promosso dalla Fondazione Innovazione Urbana; in questo contesto il tessuto delle associazioni, particolarmente ricco e propositivo, si incontra e confronta anche con realtà storiche di autogestione. Il tema quindi posto alla discussione è stato quello del riconoscimento di soggetti portatori di progettualità pur senza un riconoscimento giuridico. Da questo dibattito è scaturito il progetto Bancarotta Srl che suggerisce una nuova strada rispetto proprio al tema delle assegnazioni; la proposta nasce dall'incontro di 15 associazioni, collettivi e gruppi informali dopo che il Comune ha messo a bando il locale di un'ex banca, piccolo e malmesso, in Bolognina. Questi soggetti, che avevano partecipato al Laboratorio Spazi del Comune di Bologna, di fronte al Bando, a fine 2018, invece di mettersi in competizione tra loro per ottenere lo spazio, si sono messe insieme per lavorare alla progettazione/realizzazione di un nuovo spazio di socialità per varie attività aperte e autogestite, intraprendono una strada diversa di partecipazione, dove è il

progetto quindi, e non il soggetto, ad essere meritorio della assegnazione.

Per alcune amministrazioni, evidentemente quelle in cui le esperienze dei paragrafi precedenti sono più antiche, il riuso temporaneo è stato in parte assunto come componente nelle politiche pubbliche e di piano con un carattere di sperimentality e di verifica nella gestione della domanda di trasformazione. Emblematici sono alcuni casi.

A **Modena**, si è inteso il riuso come catalizzatore di un obiettivo di rigenerazione di una storica strada del centro storico (già oggetto di un piano di recupero pilota della 457/78) in fase di declino, puntando al riutilizzo degli spazi dismessi attraverso un bando pubblico (concordato fra il Comune e i proprietari degli immobili) e finalizzato a favorire l'inserimento di nuove attività (con un canone concordato per un periodo di 3 anni), compatibili con le caratteristiche tipologiche e con tessuto edificato. Con questa operazione, il Comune ha inteso verificare sia la tenuta del rapporto pubblico/privato in un'area degradata ma ancora socialmente vitale, misurandone la rispondenza all'adattamento a nuove attività che, gli ingredienti capaci di attivare la rigenerazione, quali quelli di favorire l'immissione di nuovi soggetti dotati di iniziativa e idee innovative in grado di prendersi cura del patrimonio a loro affidato, promuovere l'integrazione fra differenti attività e materiali creativi per rendere denso ed eterogeneo l'offerta delle destinazioni d'uso (commerciali, artistiche, artigianali, sociali ecc.), rendere il più stretto coinvolgimento dei residenti attraverso iniziative di scopo. Questa esperienza partita con grande slancio iniziale è forse oggi da ripensare in mancanza di un piano di gestione in grado di coordinare e aggiornare l'insieme delle attività, oltre che lamentare una carente comunicazione.

Nel caso di **Ravenna**, il riuso working progress dell'ex Tiro a Segno e dell'area Pop-Up, è apparso funzionale alle stesse ragioni del POC Tematico della Darsena Urbana, e pertanto lo stesso POC ha introdotto in norma sia la localizzazione mirata dei luoghi oggetto di eventuale riuso temporaneo che alcune disposizioni normative sul ripristino delle strutture e l'utilizzo degli spazi, valorizzando il ruolo della manutenzione e del riciclo dei materiali.

A **Reggio Emilia** con l'assunzione di un avviso finalizzato allo sviluppo di iniziative di riuso temporaneo nel centro storico e nel quartiere S. Croce, il Comune, partendo da una serie di esperienze in corso e dagli stessi progetti di riqualificazione dell'area dell'ex Reggiane (coevo al quartiere S. Croce), ha attribuito una rilevanza strategica alle pratiche di riutilizzo ai fini della rigenerazione urbana privilegiando alcuni settori urbani e, parimenti, verificando

L'efficacia di questi temi correlata alle nuove condizioni sociali ed economiche, ha promosso nuovi modelli di relazioni fra pubblico e privato che si sono attivati nella realizzazione dei progetti e nella gestione dell'attività, estendendo il rapporto dai tradizionali soggetti ai rappresentanti del terzo settore e dei portatori di interessi sociali. In questa esperienza, il Comune, assumendo l'uso temporaneo come vera e propria policy, si è candidato come figura di intermediazione tra proprietari e gestori impegnandosi nei confronti di entrambi a reperire risorse (per esempio quelle messe a disposizione dal Bando Periferie) per la messa in sicurezza degli immobili oggetto di riuso temporaneo.

Anche il comune di **Bologna**, in tema di provvedimenti ed incentivi presi in maniera strutturale con una sua deliberazione¹ ha previsto la possibilità di modulazione della TARI in relazione alle superficie eccedenti i 2000 mq: questo al fine di favorire l'utilizzo transitorio dei fabbricati in attesa della trasformazione urbanistica di attività anche in dismissione, quando gli immobili non siano utilizzati nella loro interezza.

Nella pratica disciplinare fino ad ora si è fatto riferimento alle modalità e agli strumenti d'intervento in atto prevedendo la possibilità di usarli in maniera intelligente e integrata: gli strumenti per la manutenzione (quelli derivanti dalla Legge 164/14 anche per valutarne l'efficacia e le stesse criticità), il riciclo dei materiali, la cultura degli spazi ecc. e di prospettare una maggiore integrazione fra le componenti sociali con quelle urbanistiche e spaziali.

Passando da sperimentazioni nate dall'affezione, si giunge ad esperienze dove sono richieste molteplici competenze e si sviluppano e nascono nuove professionalità, in grado di raccogliere e tradurre le istanze dei cittadini, riconoscere il valore dei luoghi riadattati a nuove esigenze, mediare e far incontrare soggetti portatori di istanze diverse. Nascono le figure dei cosiddetti "**attivatori**" che lavorano per mettere nelle condizioni altri (cittadini, enti, associazione) di utilizzare il bene, articolando e curando il progetto sia nella sua dimensione fisico/architettonica che sociale e di welfare. Il loro ruolo facilita l'innesco dell'effetto domino su aree ampie e complesse e permette di riconoscere ed individuare metodi di lavoro (una schematizzazione delle fasi topiche del processo operandi lo troviamo nella tabella sottostante estratta dalla tesi di dottorato *Il diritto della Rigenerazione Urbana. Il riuso temporaneo come paradigma di una disciplina in transizione* - P. CAPRIOTTI 2019):

¹ ART. 17TER DELLA DELIBERA N. 115610/2019

SCOUTING	Individuazione dei luoghi e delle potenzialità	
DIALOGO	Concertare e ruolo di mediazione tra i vari stakeholder	Proprietari
	Utilizzare strumenti a tutela dei vari interessi delle parti coinvolte	Amministrazioni
	Facilitare la costruzione di reti	Società civile/cittadini
RIVITALIZZAZIONE	Facilitare l'ideazione del riuso,	
	Indicare i parametri e le prescrizioni di norma per garantire l'attuazione dei progetti, Trasferire conoscenze di precedenti esperienze	
MONITORAGGIO	Evidenziare e rendere noto il valore prodotto rispetto alla dimensione strategica dell'intervento	Valore Sociale
		Valore Immobiliare
		Valore Ambientale (sanitario)

Tecnica ed innovazione costruiscono nuovi *modus operandi*: l'**approccio metodologico circolare** (fase preparatoria iniziale, con la definizione di competenze del team di lavoro, obiettivi, comunità di riferimento e attori; l'ingaggio, che accompagna il processo in diverse fasi e che prevede momenti di apertura e accoglienza di nuove leve ed energie; un programma di lavoro condiviso, ampiamente diffuso attraverso strumenti e piattaforme per renderlo trasparente; la prototipizzazione; l'implementazione; il monitoraggio, per poi misurarne l'impatto) favorisce inclusività e fluidità dei processi, e come nel metodo del Civic design², questo approccio (individuato come l'atto del *fare*) si integra con il ricorso alla stimolazione dell'intelligenza collettiva per analizzare la relazione uomo/territorio (*pensare*) e con una riflessione sui sistemi insediativi in termini di strutture a reti e di relazioni ecosistemiche (*collocare/localizzare*).

Dalla verifica speditiva delle esperienze in corso, presentata brevemente, risulta evidente che il riuso temporaneo per le sue caratteristiche di mutabilità e differenziane, costituisce un importante banco di prova per il piano e le politiche di prossima generazione tanto che la stessa Legge Urbanistica Regionale n. 24/17 lo ha recepito come strumento all'interno delle

² Cfr. D. di Siena, "Civic Design Method" in Civic Design, Civic Innovation School, 2018, Valencia.

disposizioni sulla rigenerazione urbana del Capo II.

I compiti affidati dalla LR 24/2017

Esplicitare, come ha fatto la **LR24/2017**, l'uso temporaneo come pratica riconosciuta è stato sicuramente un modo per dare corpo a tali intenzioni e rendere merito alle esperienze del proprio territorio riconducendo il compito agli strumenti pianificatori.

L'Albo degli immobili resi disponibili per la rigenerazione urbana, disposto con l'art. 15, permette di individuare, tra il patrimonio adatto a potenziali riusi, quello disponibile in attesa di trasformazioni più sostanziali e complesse. Tra questo, oltre al patrimonio pubblico, trova spazio anche quello dei privati di cui le amministrazioni potrebbero disporre, previa convenzione, in maniera temporanea ovvero per almeno 5 anni (comma 2 lett. C).

Da prime indagini ricognitive³, i dati raccolti su 31 amministrazioni (di cui 6 sono comuni capoluogo) rilevano già alcune difficoltà emerse nell'istituzione degli albi, tanto che solo il un quinto si è cimentato nel farlo. Le motivazioni sono principalmente riconducibili agli aspetti di innovazione introdotti dalla norma che richiedono da parte dell'amministrazione **disponibilità di risorse** in termini **qualitativi** (su competenze disciplinari) e **quantitativi** (personale dedicato, strumenti).

L'art. 16 evidenzia il valore della pratica all'interno della rigenerazione urbana, quale motore della **valorizzazione di spazi abbandonati e dello sviluppo di iniziative di varia natura** (economica sociale e culturale); è a fronte di tale **riconoscimento di valore** e dell'**interesse pubblico prodotto**, che l'art. 16 consente **semplificazioni**, quali la deroga al cambio d'uso e la possibilità di attuazione senza titolo abilitativo in assenza di opere edilizie. Per ricorrere a tali semplificazioni la norma richiede che il regolamento edilizio disciplini l'uso e definisca, in una convenzione tipo, le regole e le cause di decadenza con i soggetti gestori. Per la selezione dei gestori, la norma parla di bandi rivolti al terzo settore e soggetti iscritti ai registri specifici previsti dalla norma vigente. In riferimento alle semplificazioni e alle forme di incentivazione per attrarre i privati le amministrazioni che hanno risposto all'indagine del sopra citato ricerca puntano fondamentalmente su tre assi di intervento principale quali la **facilitazione procedurale, la deroga urbanistica con quote edificatorie aggiuntive e la riduzione dei tributi**.

Entrambi gli articoli, pur senza esplicitarlo affidano alle **amministrazioni comunali** un ruolo strategico in queste operazioni dove figurano in qualità di **proprietari** dei beni, e quindi

³ Cfr. P. Capriotti, "Il diritto della Rigenerazione Urbana. Il riuso temporaneo come paradigma di una disciplina in transizione", tesi di dottorato, 2019.

chiamate ad attivarsi per trovare gestori delle iniziative, ma anche di **intermediari**, ovvero di soggetti che, in nome del valore e dell'interesse collettivo riconosciuto, si attivano per fare incontrare i soggetti privati con i gestori. Questo ultimo aspetto richiama la necessità di incontrare la **disponibilità dei vari soggetti** coinvolti e di dare comunque **trasparenza ai processi**. È quindi da pensare se nell'organizzazione degli uffici di piano siano da strutturare le adatte competenze.

Nei richiamati articoli della legge regionale, i compiti assegnati in relazione agli usi temporanei sono tutti in capo al Comune. Così come per il comma 6 dell'art. 17 riferito ai Concorsi di Architettura, si può tuttavia immaginare un ruolo della Regione a sostegno delle amministrazioni locali che desiderino attivarsi su tali pratiche, a partire da quella relativa agli usi temporanei, con l'idea appunto di luogo/strumento, sintetizzato nella idea dell' HUB, ove raccogliere, valutare e valorizzare le lezioni apprese e le pratiche in essere, creare cultura condivisa sul tema, favorire una collaborazione orizzontale a rete, tra soggetti interessati, per sviluppare le potenzialità dello strumento e limitare, o quantomeno non ripetere, gli inevitabili errori.

Verso la costituzione di un Hub regionale per il riuso temporaneo

Le esperienze di riuso attive in Regione sono un esempio, pur non esaustivo, del ricco panorama del valore che si è prodotto e che ha portato alla identificazione normativa di questa pratica nella LR24/2017.

Tale riconoscimento è senz'altro un passo decisivo, seppur ancora tante sono le questioni aperte da approfondire, affinché le pratiche ad esso connesse possano essere utilizzate in maniera efficace, e diventino strumenti e prassi all'interno dei processi di rigenerazione e trasformazione delle nostre città.

In generale, la lezione appresa dalle esperienze analizzate evidenzia come l'impegno dei soggetti promotori ed attivatori, spesso confinate all'interno di prospettive contingenti, spesso non riescano da sole essere in grado di implementare con efficacia il potenziale cambiamento.

Appare pertanto opportuno lavorare sulla consapevolezza e sul senso di queste pratiche, che non sempre sono metabolizzabili nel loro insieme, per far sì che si possa valorizzare gli interventi alla scala urbana e sociale negli scenari della rigenerazione in senso più ampio, evitando così che restino confinati in tentativi isolati o episodici, e che piuttosto siano integrati in una più ampia visione urbana, attraverso progetti esemplificativi di un modo diverso di fare città, che guardi anche all'innovazione sociale e alla produzione di nuovo valore d'uso di luoghi ed edifici.

Da questa riflessione l'idea di costituire un **HUB per l'uso temporaneo**, che possa essere utile alla definizione di un insieme di condizioni utili al decollo e al consolidamento delle esperienze in termini di contaminazione e di messa di rete. Un *think tank*, ma anche uno spazio "fisico" ed operativo, che, con una visione a scala regionale, costruisca una conoscenza condivisa, promuova formazione ed informazione, favorisca lo sviluppo delle reti di soggetti coinvolti e fornisca strumenti utili a facilitare i processi.

Un progetto ambizioso, che non può nascere imposto dall'alto, per il quale la Regione è partita ascoltando il territorio, prima intervistando un selezionato focus group, poi con una iniziativa partecipativa ad invito rivolta a soggetti operanti su tutto il territorio regionale e provenienti da diversi ambiti lavorativi, con gli obiettivi di:

- Inquadrare il tema e condividere un linguaggio comune
- Iniziare a socializzare esperienze e facilitare il networking
- Individuare i bisogni e co-progettare le attività necessarie nel breve-medio periodo
- Condividere una roadmap del futuro hub

La buona partecipazione all'invito e la ricchezza delle competenze rappresentate dai partecipanti alla giornata di partecipazione hanno dimostrato da un lato l'interesse trasversale per la materia, dall'altro l'apprezzamento per momenti di confronto dove misurarsi su fronti comuni e mettersi in gioco.

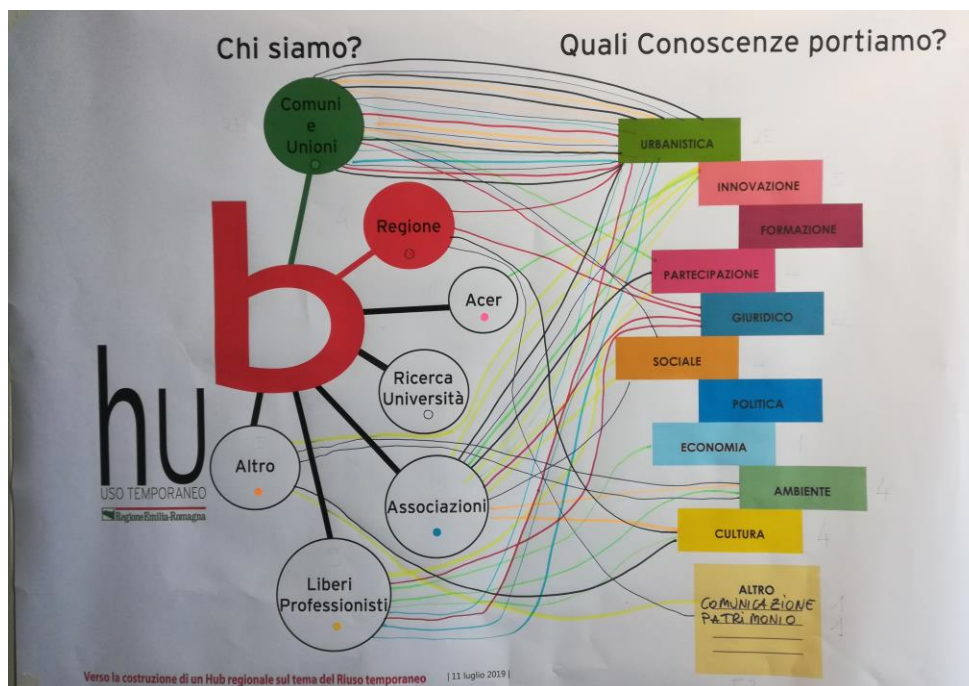


Foto 1| Composizione dei partecipanti all'iniziativa

In breve gli esiti del dibattito hanno fatto emergere coerenza e continuità nel riconoscimento del **valore** espresso dall'uso temporaneo, valore in termini fisici, sociali ed economici. Sul piano soprattutto del valore sociale, ricorrente la sottolineatura sulla grande capacità di **sviluppare comunità** e con esse reti, ma anche crescita di **co-responsabilità** di cui si investono cittadini ed amministrazioni. Non secondario, sul piano economico e fisico, la facoltà di rileggere il contesto mettendo in risalto visibile ed invisibile, memoria e innovazione, immaginando usi non codificati della città e nuove economie più resilienti ai tempi di crisi.

Dal confronto è emerso inoltre un ricco ventaglio di **azioni** possibili da attivare, con differenti gradi di fattibilità. La **conoscenza** in primis come punto di partenza per facilitare le scelte e la condivisione delle informazioni. Tra le proposte più riprese e da affrontare fin da subito, la **mappatura** critica che monitori le pratiche in corso e offra una valutazione degli immobili disponibili al riuso, pubblici in primis ma anche privati (attraverso le curatele ad esempio), per mettere in collegamento domanda e offerta. Da valutare se incrementare banche dati già esistenti, a fronte di una ricognizione delle offerte delle piattaforme in essere, dei servizi e delle potenzialità offerte, da scegliere in ragione della visibilità e capacità di implementazione che possono garantire nel tempo. Alcune amministrazioni, come quella di Ferrara si sono rese disponibili, in seguito alla loro esperienza di mappatura, di fornire spunti per l'analisi iniziale ed evidenziare gli aspetti critici da considerare.

Nel breve termine, e per iniziare a ragionare sulla mappatura, la proposta è quella di lanciare una **Call** per far emergere ed identificazione le pratiche avviate in Regione; una azione strategica che assicurerebbe già la conoscenza di soggetti, oggetti e processi e che agevolerebbe l'incontro tra "chi sa fare e chi vorrebbe fare", tra pubblico e privato, nella condivisione delle conoscenze

Altro capitolo fondamentale, e strettamente connesso la **formazione**. Una formazione rivolta in primis ai tecnici delle amministrazioni pubbliche e a professionisti, ma anche a figure del mondo dell'economia del giuridico e sociale (curatori fallimentari, questura, terzo settore, istituti bancari) da coinvolgere in focus group e/o seminari mirati e tematici. Formare poi figure professionali specifiche, di **attuatori territoriali** che siano ponti tra amministrazioni e cittadini, facilitino i percorsi e diventino riferimento per l'hub, quali veri e propri community manager.

Altro strumento, un **vademecum**, più leggero di regolamenti o linee guida, che permetta di orientarsi e snellire procedimenti e forniscano **raccolte di documenti ed atti tipo** a supporto delle amministrazioni.

Non ultima ovviamente la **comunicazione**: potenziare la capacità di arrivare in maniera trasversale e diffusa nei territori per diffondere la conoscenza, far capire cosa sta succedendo e sensibilizzare i cittadini, anche attraverso **sportelli territoriali**.

Per queste azioni, mentre gli stakeholder sono molto vari e potenzialmente omnicomprensivi, i partner chiave e più ricorrenti Anci, Università, Forum del terzo settore.

Strategico quindi in questo contesto, il ruolo della Regione, che con l'hub può assumere un ruolo di regia ed essere risorsa chiave quanto più in grado di disporre di competenze interne **trasversali e multidisciplinari**, ma anche e doverosamente di aprirsi all'esterno, costituendo una **cabina di regia** in grado di raggiungere pannel di soggetti vari e articolati: un tavolo e una comunità di pratiche al quale partecipino soggetti, competenti per responsabilità e conoscenze, che dispongano la messa a sistema dei percorsi e dei saperi.

Un rischio da evitare: l'istituzionalizzazione di una pratica che vanta come sua ricchezza e motore di creatività ed innovazione, l'adattabilità e la spontaneità.



Foto 2 | Stakeholder al lavoro per la definizione dell'Hub



Foto 3 | World Cafè. Prime idee a confronto su: valore, strumenti ed aspetti problematici