



UNIONE EUROPEA
FONDO SOCIALE EUROPEO
FONDO EUROPEO DI SVILUPPO REGIONALE



*Agenzia per la
Coesione Territoriale*



Presidenza del Consiglio dei Ministri
**Dipartimento della
Funzione Pubblica**



*Dipartimento per gli
Affari Regionali
e le Autonomie*



**GOVERNANCE
E CAPACITÀ
ISTITUZIONALE
2014-2020**

Atelier di sperimentazione Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare Pubblico

Work Package 4 - Le conferenze territoriali

Le conferenze territoriali

Valorizzazione del Patrimonio Immobiliare pubblico: stato dell'arte in Italia, prospettive e opportunità per Enti locali e altri Attori istituzionali.

Alessandro Balducci

«Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico: strategie possibili per un **empowerment** delle politiche urbane e territoriali in Italia. »

Milano - 15 giugno 2023



0. Premessa

1. La nuova centralità dello spazio fisico e dei beni immobili nello sviluppo di città e territori
2. Le trasformazioni della città: la regionalizzazione dell'urbano
3. Il processo di definizione di una agenda urbana dalle grandi organizzazioni internazionali all'Italia
4. La nuova domanda di politiche
5. In conclusione

0. Premessa

Il patrimonio immobiliare pubblico è di **dimensioni enormi, è molto eterogeneo, per ente di appartenenza, localizzazione geografica, dimensione, utilizzazione e disponibilità alla trasformazione**

E' costituito da oltre un milione di fabbricati per 377 milioni di mq

Tabella 11 - Fabbricati per tipologia di Amministrazione proprietaria - anno 2018

TIPOLOGIA AMMINISTRAZIONI	Fabbricati		di cui con superficie	Superficie	
	(numero)	(%)	(%)	(mq)	(%)
Amministrazioni Centrali	39.565	3,44%	94,53%	40.536.525	10,74%
Stato e Agenzie Fiscali	33.484	2,91%	94,34%	36.978.274	9,80%
Altre Amministrazioni Centrali	6.081	0,53%	95,54%	3.558.251	0,94%
Amministrazioni Locali	806.288	70,08%	94,45%	309.237.592	81,97%
Regioni	17.004	1,48%	80,16%	7.343.099	1,95%
Città Metropolitane e Province	12.980	1,13%	96,39%	22.733.379	6,03%
Comuni	744.756	64,73%	94,70%	221.478.681	58,71%
Unioni di Comuni e Comunità Montane	1.680	0,15%	98,81%	1.432.861	0,38%
Camere di Commercio e Unioni delle Camere di Commercio	1.667	0,14%	97,90%	1.249.701	0,33%
Enti locali del Servizio Sanitario	17.331	1,51%	97,16%	38.450.365	10,19%
Università	4.985	0,43%	98,03%	12.407.131	3,29%
Altre Amministrazioni Locali	5.885	0,51%	86,63%	4.142.375	1,10%
Enti Nazionali Di Previdenza E Assistenza Sociale Pubblici	32.284	2,81%	81,74%	5.149.706	1,36%
Amministrazioni NON S13	272.375	23,67%	98,49%	22.347.067	5,92%
Automobile Club d'Italia	525	0,05%	99,05%	210.499	0,06%
Aziende, Enti e Istituti Territoriali per l'Edilizia residenzia	261.370	22,72%	98,49%	17.858.077	4,73%
Altro	10.480	0,91%	98,29%	4.278.491	1,13%
TOTALE AMMINISTRAZIONI	1.150.512	100%	95,05%	377.270.889	100%

Tabella 12 - Terreni per tipologia di Amministrazione proprietaria – anno 2018

E da quasi un milione e mezzo di terreni per enormi estensioni

Ogni azione di valorizzazione non può che fare i conti con la sua infinita varietà

TIPOLOGIA AMMINISTRAZIONI	Terreni		di cui con superficie	Superficie	
	(numero)	(%)	(%)	(mq)	(%)
Amministrazioni Centrali	26.616	1,85%	97,76%	1.062.013.597	3,79%
Stato e Agenzie Fiscali	22.922	1,59%	98,14%	996.837.099	3,56%
Altre Amministrazioni Centrali	3.694	0,26%	95,37%	65.176.498	0,23%
Amministrazioni Locali	1.401.098	97,21%	98,30%	26.767.178.257	95,55%
Regioni	176.815	12,27%	99,86%	4.183.054.028	14,93%
Città Metropolitane e Province	36.657	2,54%	99,75%	131.205.368	0,47%
Comuni	1.116.700	77,48%	98,03%	21.631.313.666	77,21%
Unioni di Comuni e Comunità Montane	6.891	0,48%	99,55%	48.527.747	0,17%
Camere di Commercio e Unioni delle Camere di Commercio	286	0,02%	100,00%	2.347.067	0,01%
Enti locali del Servizio Sanitario	22.795	1,58%	99,11%	302.325.597	1,08%
Università	4.402	0,31%	99,73%	61.975.502	0,22%
Altre Amministrazioni Locali	36.552	2,54%	96,40%	406.429.282	1,45%
Enti Nazionali di Previdenza e Assistenza Sociale	1.355	0,09%	85,17%	10.246.664	0,04%
Amministrazioni NON S13	12.177	0,84%	96,85%	175.192.443	0,63%
Automobile Club d'Italia	23	0,00%	100,00%	84.603	0,00%
Aziende, Enti e Istituti Territoriali per l'edilizia residenziale	264	0,02%	92,80%	394.312	0,00%
Altro	11.890	0,82%	96,94%	174.713.528	0,62%
TOTALE AMMINISTRAZIONI	1.441.246	100%	98,26%	28.014.630.960	100%

Il patrimonio **che ha perso la sua originaria funzione**, costituisce una importante risorsa, caratterizzata, rispetto ad altre dismissioni, da una **unica proprietà**, per giunta pubblica, e dalla sua disponibilità ad essere utilizzata per affrontare importanti problemi delle città e dei territori in Italia

In questa relazione si cercherà di riflettere su quali sono le domande emergenti da città e territori che possono trovare una risposta diretta o indiretta nella disponibilità del patrimonio pubblico.

1. La nuova centralità dello spazio fisico

Occorre riconoscere la nuova rilevanza dello spazio fisico, e dei beni immobili più in generale, dopo una fase nella quale il loro valore è stato ridotto a mero supporto di altre attività, solo a piattaforma indifferenziata di attività economiche

- progressivamente ridotto nella sua importanza **dall'invasione del digitale**
 - che ribalta l'illusione di una sua progressiva irrilevanza a causa della facilità delle connessioni a distanza
 - dall'economia delle piattaforme
 - dalla accelerazione dei processi di decentramento e disarticolazione legati alla digitalizzazione

Dalla irrilevanza della prossimità

Per la scomparsa della
costrizione alla
compresenza

Dove chiunque può fare
qualunque cosa in
qualsiasi luogo

Dove quindi la città non è
più necessaria

I'm in a meeting.

Vodafone Voicemail.
It's switched on
when you're switched off.

How are you?

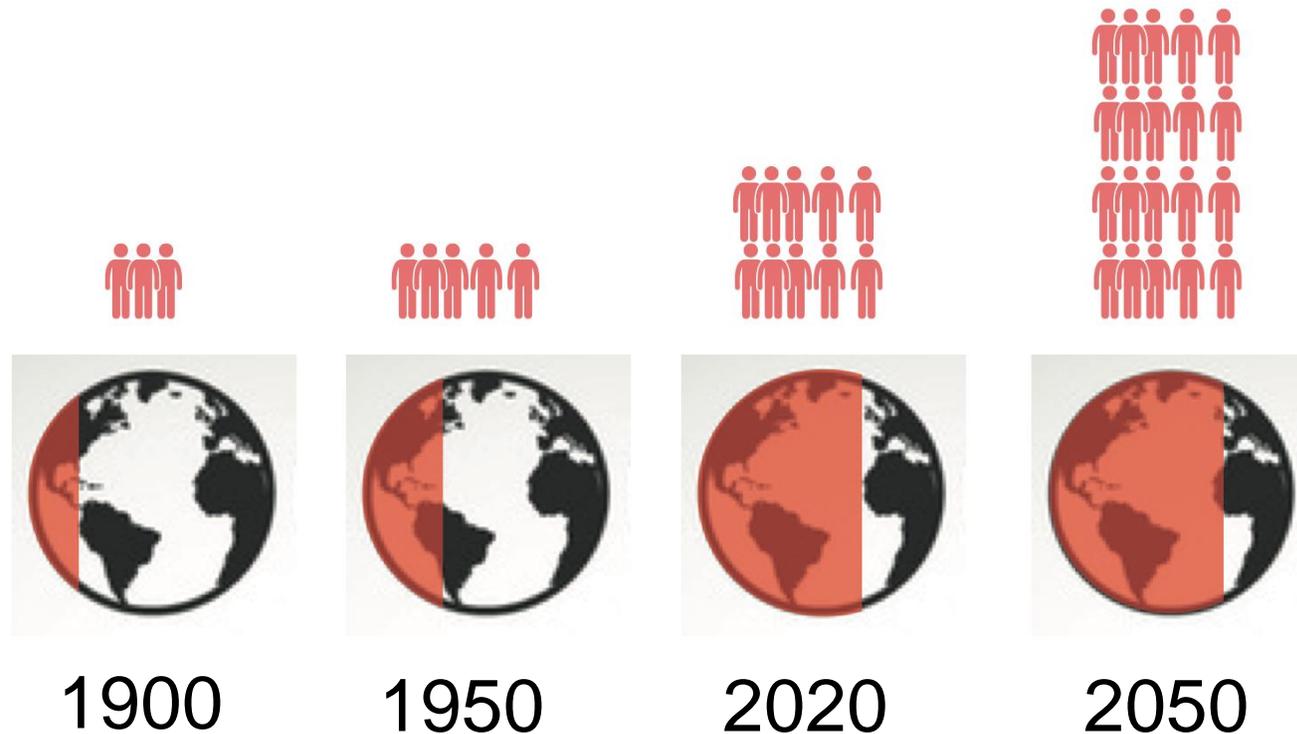
The people you need are only a touch away.

vodafone

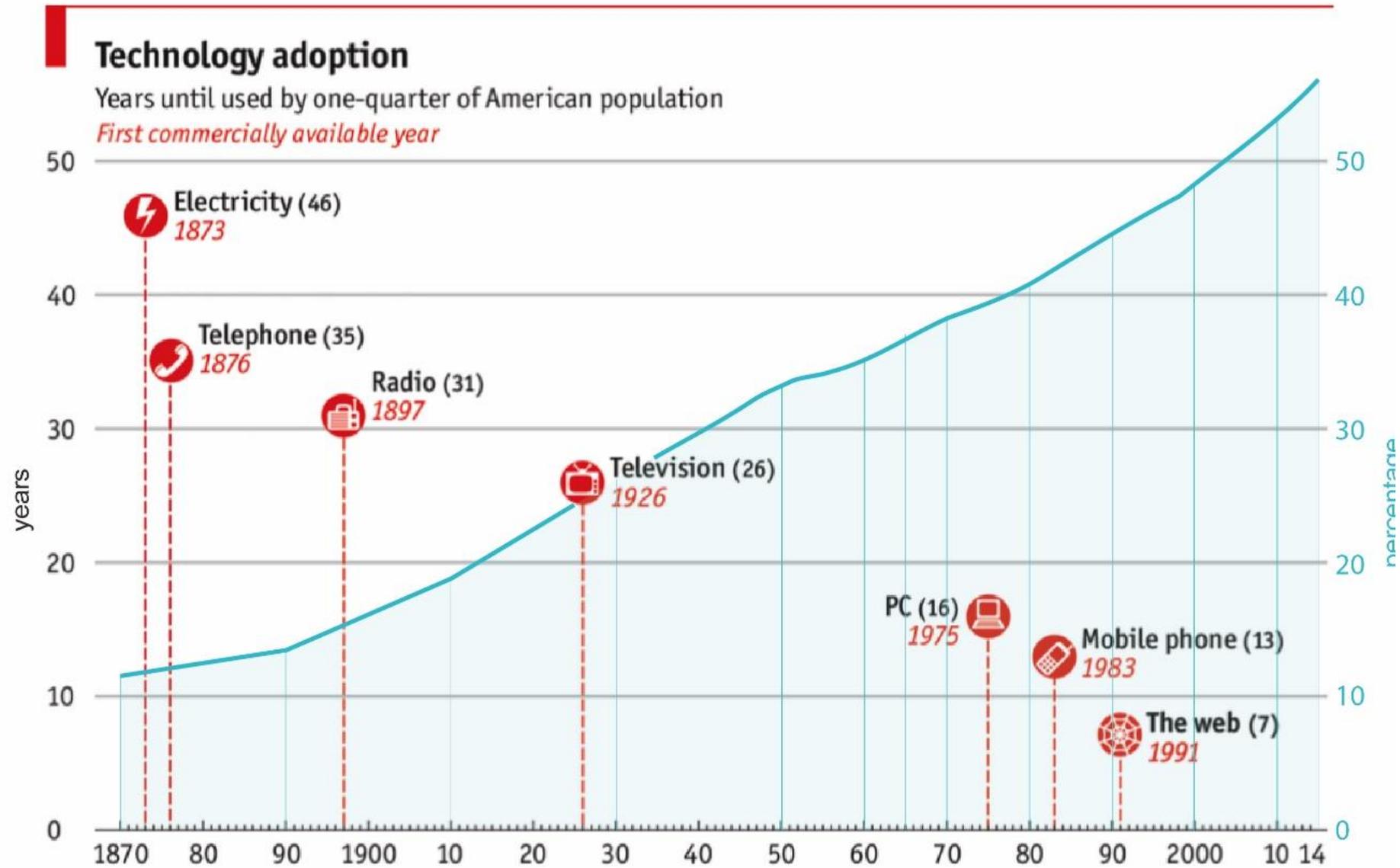
www.vodafone.com

al secolo delle città

2007-8 la popolazione che vive nelle città ha superato il 50% della popolazione di tutto il mondo: era il 10% nel 1900, il 28% nel 1950 e sarà il 70% nel 2050



Perché esiste un legame diretto tra urbanizzazione, opportunità che sono date dalla prossimità fisica, e diffusione della innovazione



World Urban population (% of total)

Source: United Nations World Urbanization Prospects

Source: Singularity.com

Economist.com/graphicdetail

Dalla esplosione dell'economia delle piattaforme che appare dematerializzata

E-commerce platforms: **e-bay, Amazon, Alibaba, ecc.**

Dai libri ad ogni genere di beni e servizi

Advertising platforms: **Facebook, Instagram, Google, ecc.**

Gli individui producono i contenuti con i quali si vende la pubblicità

Cloud platforms : **Amazon-web, Aruba, ecc.**

Le data farms sono i nodi della nuova infrastruttura digitale

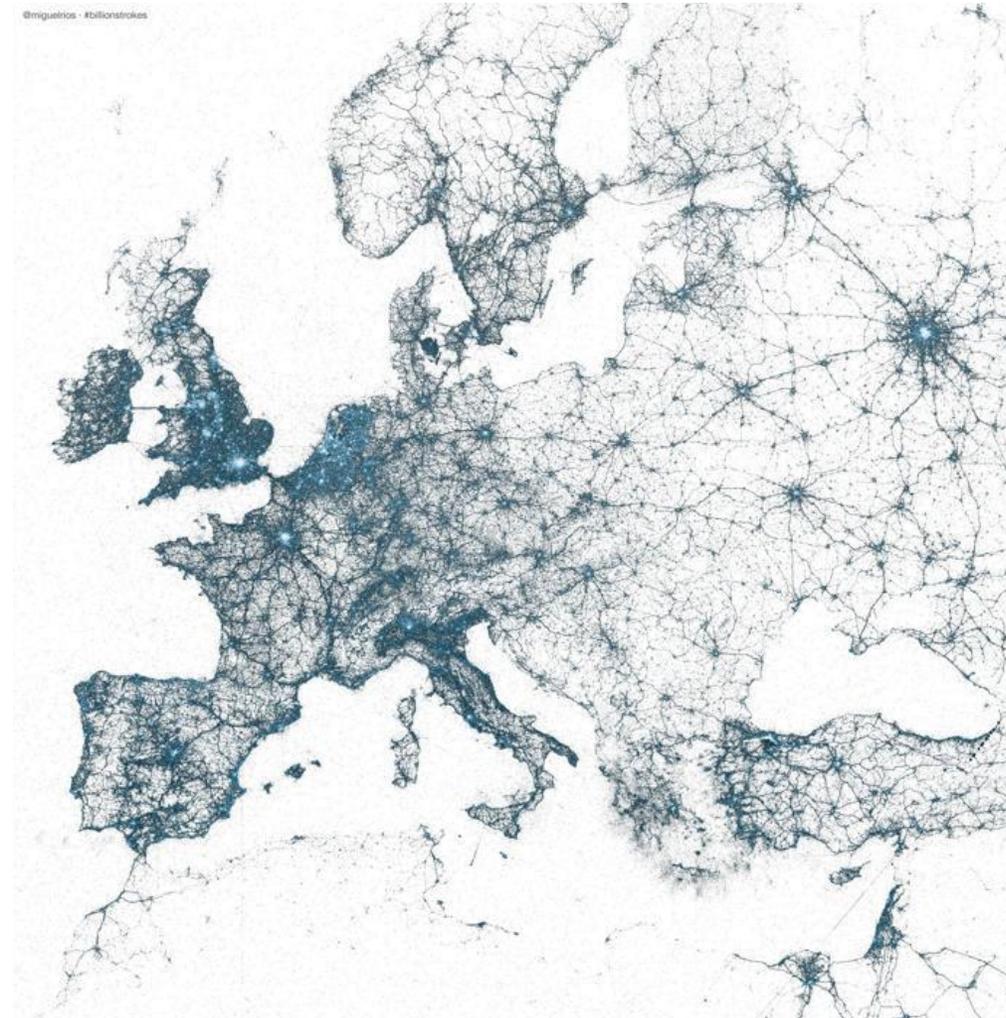
Product platforms: **Car2go, Enjoy, Mobike, OFO, ecc.**

Sharing nelle zone dense

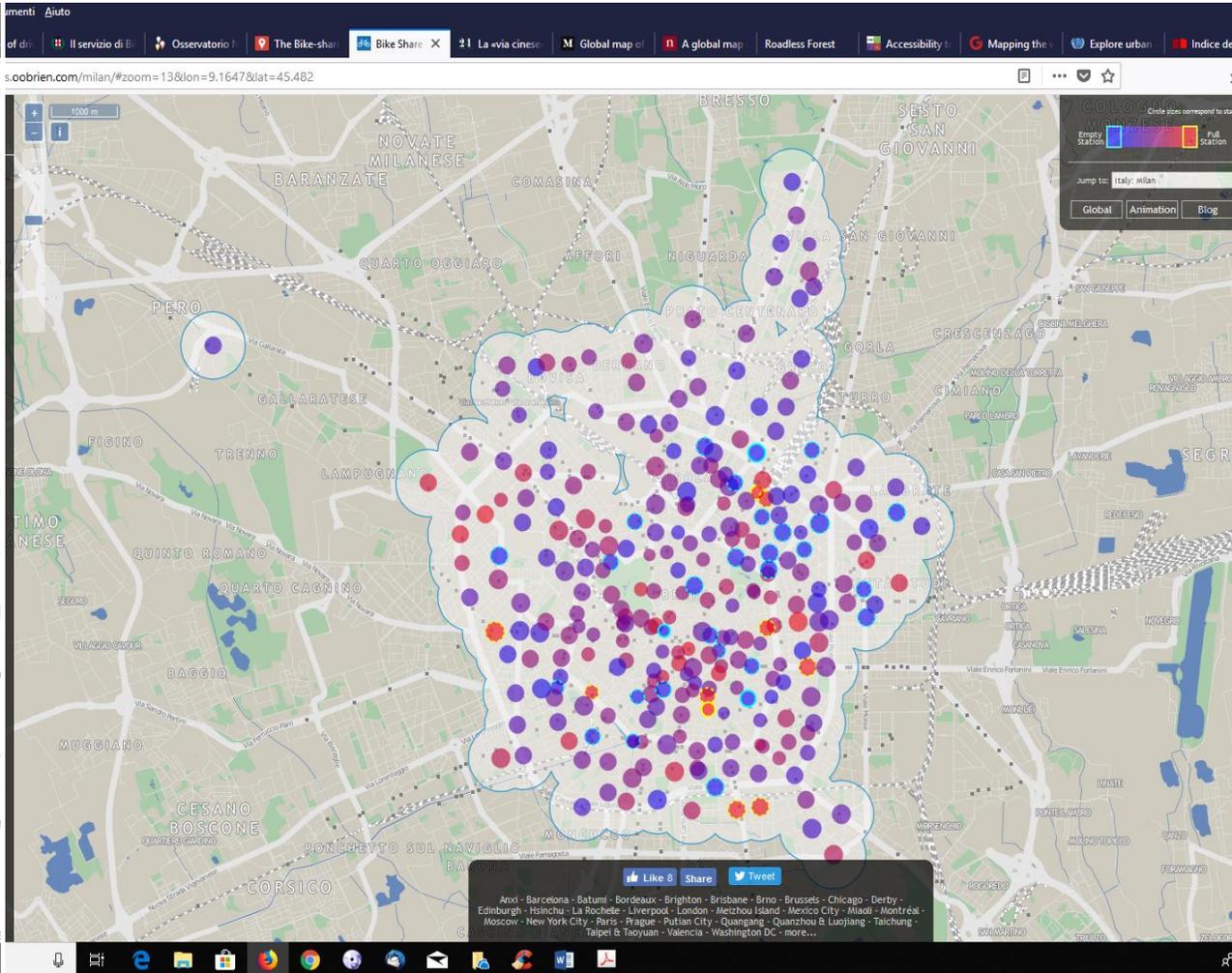
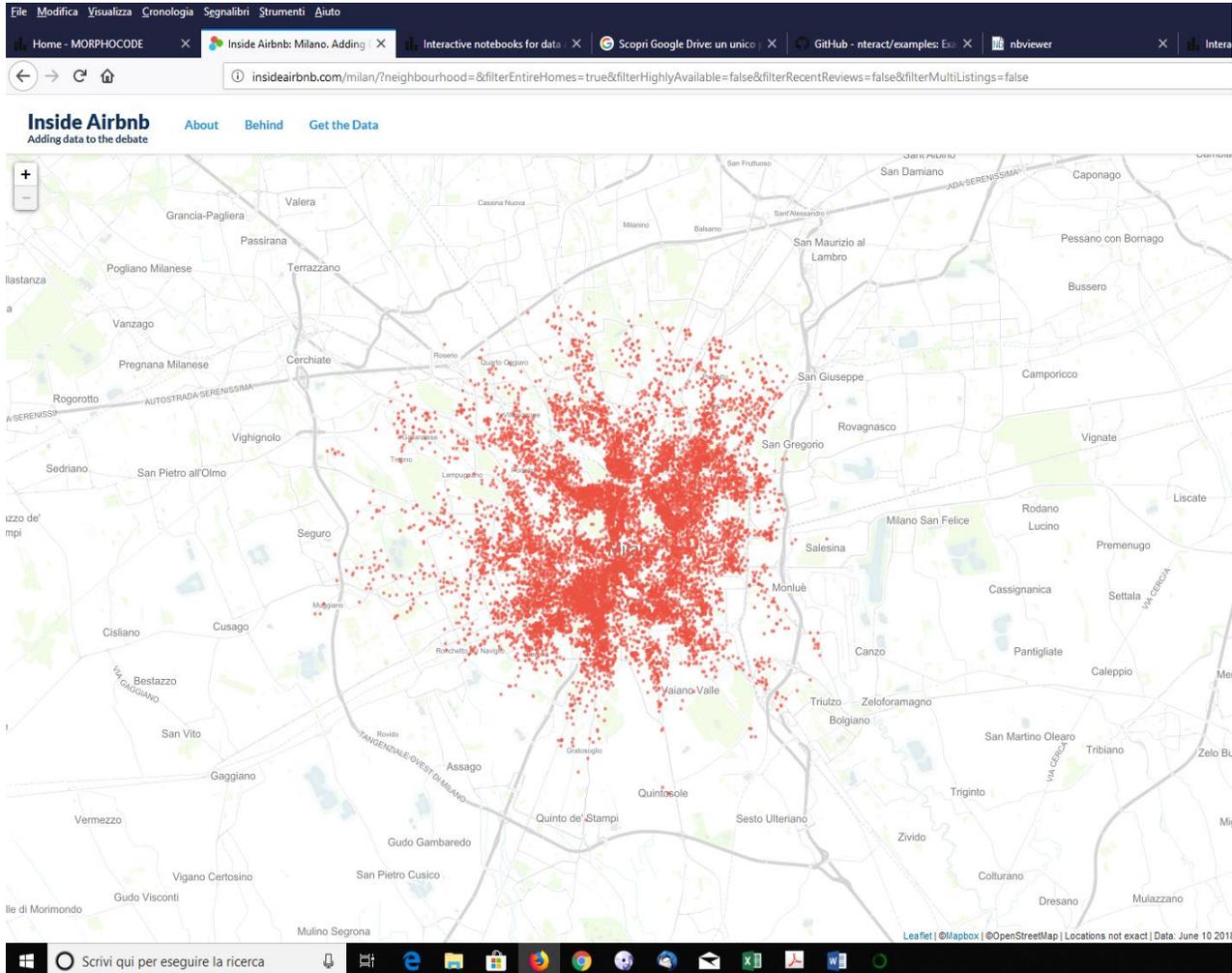
Lean platforms: **Airbnb, Uber, Deliveroo, Glovo, Booking, Expedia, ecc**

La più grande immobiliare che non possiede neppure una casa, la più grande compagnia di taxi senza un'auto, il più grande ristorante....

Alla scoperta che si tratta di un rafforzamento di relazioni che avvengono nello spazio



AirBnB e Sharing si concentrano nella città densa



al re-shoring



Dovuto ai blocchi legati alla pandemia

Alle crescenti tensioni internazionali

All'aumento del costo del lavoro

Alla necessità di riconnettere ricerca e sviluppo

Nella Pandemia Covid-19 lo spazio fisico

- che si è imposto come unica difesa di fronte alla esplosione del contagio
 - per consentire il distanziamento
 - come spazio domestico che doveva assorbire diverse funzioni
 - come spazio pubblico che si è dovuto allargare per rendersi flessibile ed accogliere diversi modi dello stare insieme





La proposta della Città a 15 minuti che ha fatto rapidamente il giro del mondo chiede di **tornare alla prossimità come strategia di resilienza** rispetto a grandi catastrofi come la Pandemia

Ciò richiede però di tornare indietro da tutte le politiche di concentrazione nei super luoghi lontani commercio, ospedale, scuole

E invece di poter avere accesso a istruzione, lavoro, artigianato, commercio, spazio aperto, cultura, cura sport, ristorazione in un raggio breve

Quindi riattivazione di spazi resi obsoleti dalle tante forme di razionalizzazione



Le calamità «naturali» la reazione dello spazio fisico

che sovrasta la nostra capacità di gestione ribellandosi all'ipersfruttamento

- con alluvioni devastanti, frane, terremoti
- incendi indomabili
- le minacce del cambiamento climatico



La nuova centralità dello spazio fisico

- che oppone resistenza ed inerzia alla rapida trasformazione dell'economia e della società ed attraverso i suoi più lunghi cicli di vita può consentire nuove possibilità di sviluppo
- Si può concludere che **lo spazio fisico aperto e costruito continua ad essere l'infrastruttura fondamentale delle relazioni umane**, che certo si combina con altre infrastrutture ed in particolare oggi con quelle digitali, ma rimane l'incomprimibile spazio delle relazioni che anche quando nascono nella rete, per inverarsi hanno necessità di ritrovarsi nei luoghi

Implicazioni

- Il patrimonio immobiliare pubblico disponibile, che ha perso la sua funzione originaria, va guardato non tanto come *friche*, area dismessa di cui liberarsi, e neppure come puro valore economico, ma come un **asset strategico per la rigenerazione urbana e territoriale**.
- *Perché lo spazio fisico torna ad essere centrale, non è piattaforma è luogo, patrimonio, uso, aperto a diverse vocazioni*

2. La crescita e la trasformazione della città

Le città si sono estese nel territorio creando vaste reti interconnesse, nella nuova condizione urbana esistono aree di sofferenza rispetto alle quali il patrimonio immobiliare pubblico può svolgere un ruolo importante.

Abbiamo assistito ovunque ad una crescita delle città che si accompagna alla estensione nel territorio -> regionalizzazione dell'urbano

Prodotto dalla frammentazione dei processi produttivi, dalle strategie insediative di famiglie sempre più piccole che cercano condizioni abitative accessibili.

Si formano grandi regioni urbane un fenomeno assai diverso dalla fase dello sviluppo metropolitano

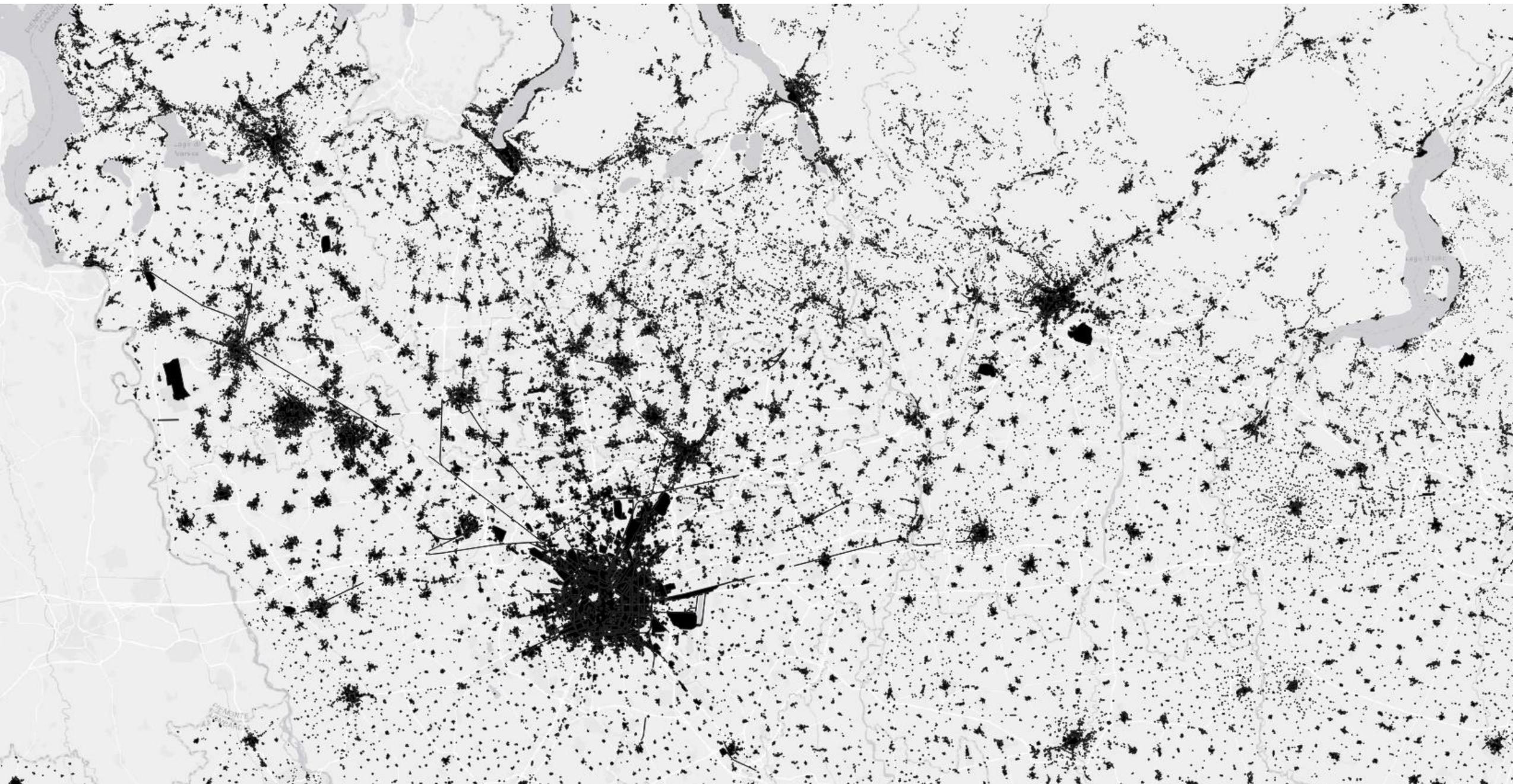
Sono Megacities nel Sud e nell'Est del mondo e mega-city-region nel Nord

La mega-city-region, diversa dalla metropoli

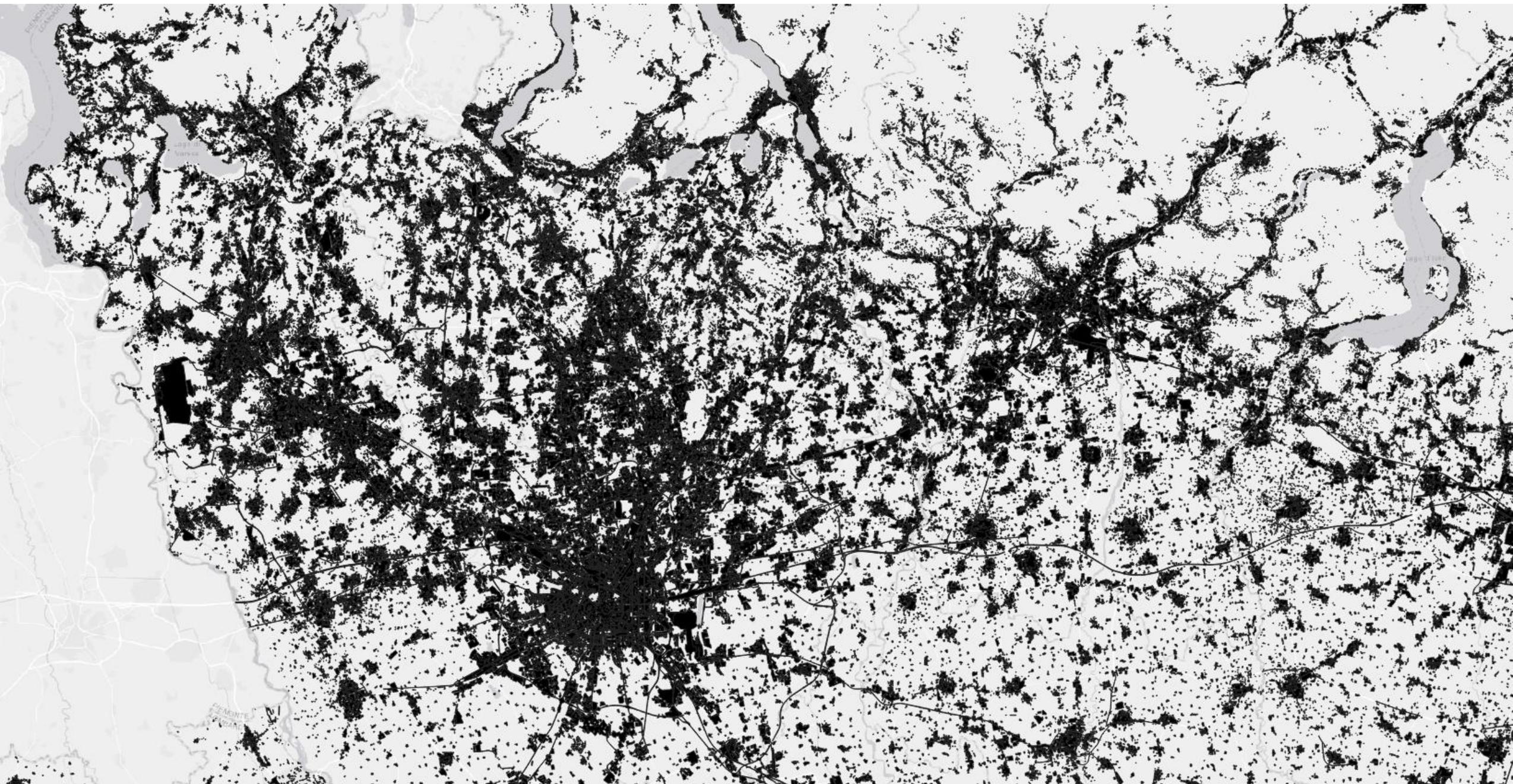
“Le città che competono nel mondo non sono più città centrali con le loro aree metropolitane ma un fenomeno nuovo che comprende **una rete tra 10 e 50 città**, fisicamente separate ma funzionalmente interconnesse, **che esistono sia come entità separate per ciò che riguarda le relazioni casa-lavoro**, che **come un unico spazio di flussi di persone ed informazioni** che si muovono lungo strade ed autostrade, ferrovie ad alta velocità e reti telematiche”

(Hall, Pain 2006)

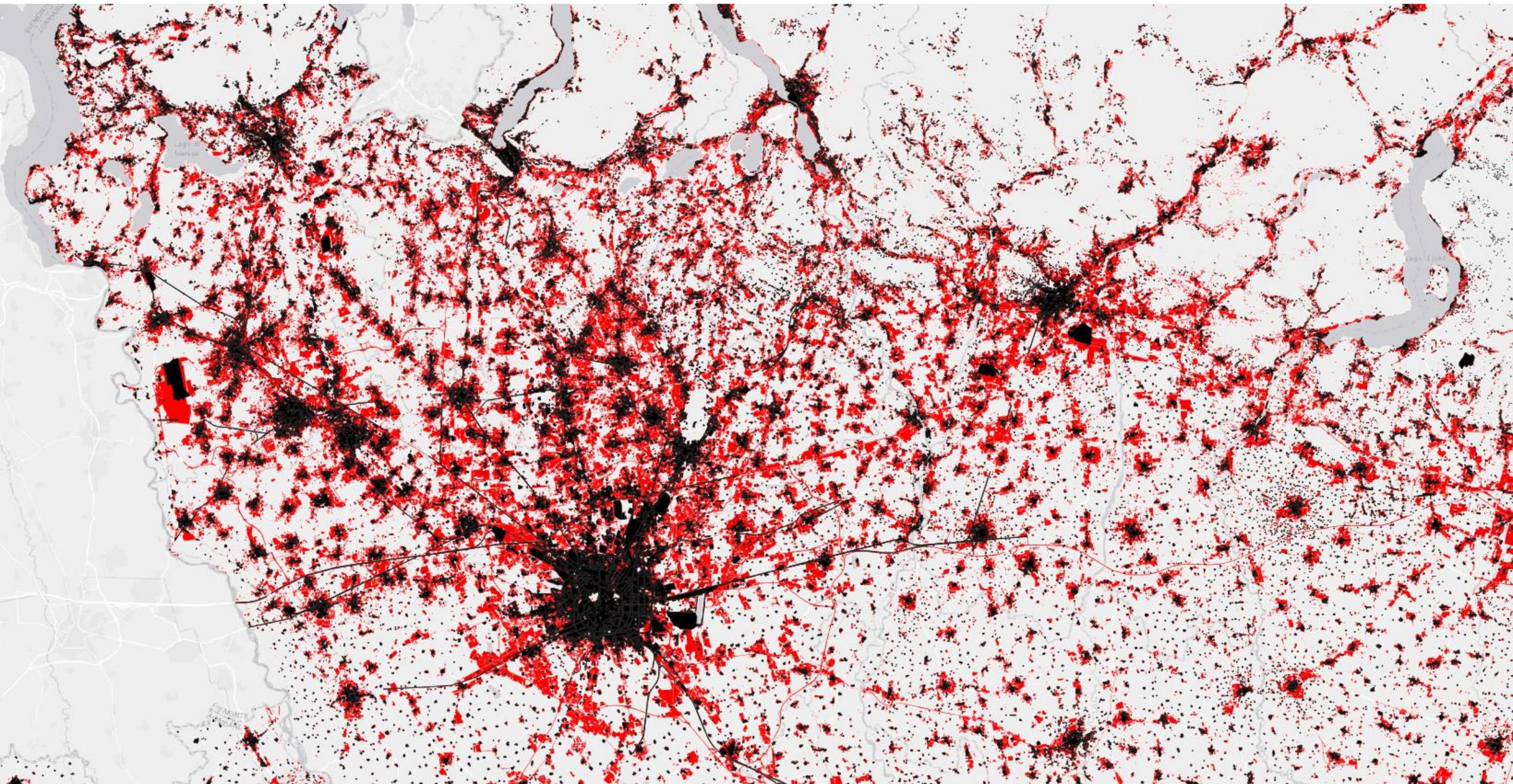




Urbanizzato 1954 (volo GAI)



Urbanizzato 2015 (DUSAF 5)

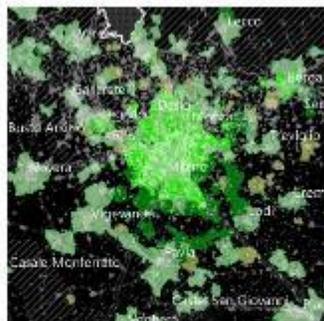


Urbanizzato 1954 2015 (GAI, DUSAF 5)

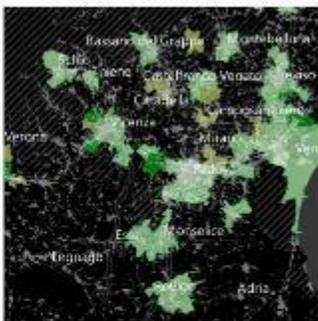




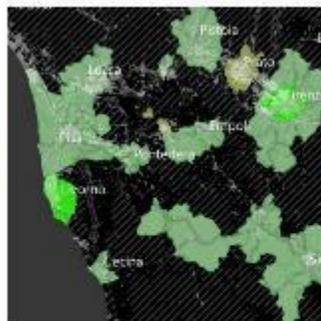
TORINO



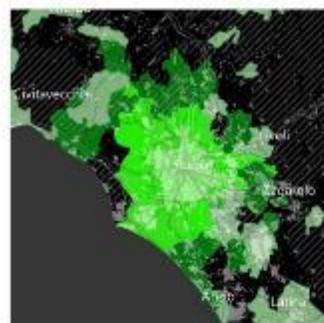
MILANO



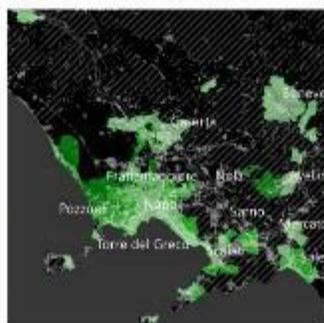
VENEZIA



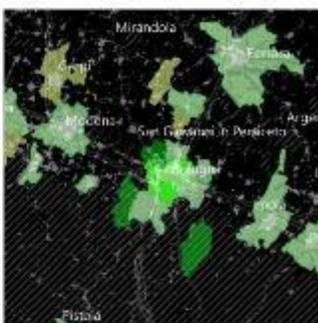
FIRENZE



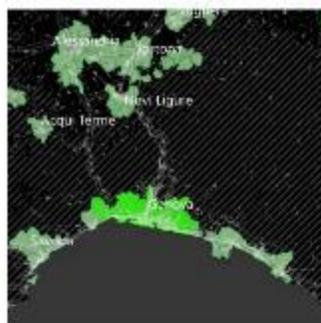
ROMA



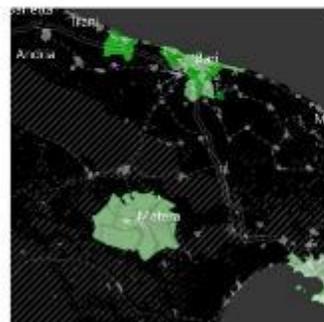
NAPOLI



BOLOGNA



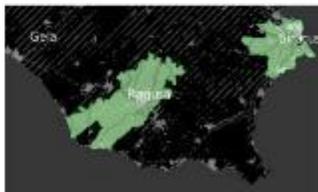
GENOVA



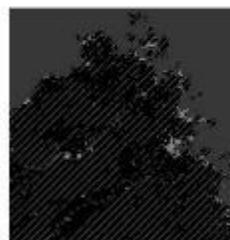
BARI



PALERMO



SICILIA SUD-EST



GALLURA

CLUSTERS SOCIO-ECONOMICI

Spazi urbani

articolazione in 5 varianti

 Città grandi e medie, agglomerazioni a alta densità, forte presenza di APS, in rapida deindustrializzazione e recente stabilità demografica, livelli elevati di disegualianza nei centri rispetto alle agglomerazioni.

 Città grandi e medie, agglomerazioni a alta densità, dinamiche e con condizioni critiche, disegualianze sociali meno accentuate

 Spazi urbani ad alta densità, in rapida terziarizzazione e crescita dei migranti, molto dinamici, fenomeni modesti di disegualianza.

 Spazi urbani del benessere con basi economiche diversificate, in rapida terziarizzazione e de-industrializzazione, livelli significativi di disegualianza.

 Centri minori e densificazioni locali molto dinamici, in crescita, servizi di qualità, livelli molto inferiori di disegualianza.

12 % dei comuni dei comuni italiani
50 % della popolazione italiana
13 % del territorio italiano

Implicazioni

- Sono le aree che competono meglio perché sono grandi bacini di popolazione ed attività e per ciò possono sviluppare più avanzati sistemi di servizi.
- *La nuova dimensione della città produce direttamente o indirettamente situazioni territoriali in condizioni di sofferenza:*
 - *La necessità di recuperare spazio aperto fruibile e reti ecologiche come strategia di mitigazione del cambiamento climatico*
 - *Il risvolto negativo delle aree interne che rimangono al margine dei grandi investimenti*
 - *Le aree in between quelle tra i centri della mega-city-region e che necessitano di uscire da una situazione di marginalità*

Rispetto alle quali la mobilitazione del patrimonio pubblico può essere un fattore essenziale per costruire urbanità



3. Il lungo processo di definizione di una

agenda urbana

Il patrimonio immobiliare pubblico costituisce una risorsa essenziale per la implementazione di una Agenda Urbana nazionale di cui si discute da tempo

Da molti anni si parla della costruzione di una Agenda Urbana Nazionale a partire dalla Agenda per lo sviluppo sostenibile dell'ONU 2030 e di Habitat 3 e delle iniziative della UE:

La Commissione Europea ha segnato la strada: dai primi documenti del 1997 fino al Patto di Amsterdam del 2016

Le istituzioni faticano a posizionarsi nel nuovo contesto delle relazioni: pluralizzazione dei centri decisionali e salto di scala della nuova dimensione urbana

La agenda urbana europea

Siglata nel maggio del 2016, l'Agenda europea riprende molti dei temi sollecitati da quella della Nazioni Unite, identifica 12 temi sui quali attiva altrettante *partnership* composte da stati membri, governi regionali, autorità urbane, agenzie pubbliche, *stakeholder*, esperti, che sono chiamati ad approfondire, sviluppare proposte e fornire indicazioni di *policy*

L'obiettivo dell'Agenda Europea è quello di stimolare i paesi a sviluppare specifiche Agende nazionali, capaci di concentrare interventi e finanziamenti mettendo in comune conoscenze e strumenti.

Alcuni Paesi hanno adottato una propria Agenda Urbana, tra questi la Spagna, la Germania, Finlandia e Svezia.

I temi della agenda urbana europea

- *jobs and skills in the local economy,*
- *urban poverty,*
- *inclusion of migrants and refugees,*
- *energy transition,*
- *housing,*
- *sustainable use of land and nature based solutions,*
- *circular economy,*
- *climate adaptation,*
- *sustainable urban mobility,*
- *air quality,*
- *digital transition,*
- *innovative and responsible public procurement.*

In Italia

Il Governo Monti, ormai più di 10 anni orsono aveva costituito il Comitato interministeriale per le politiche urbane (CIPU).

Il CIPU non ha mai funzionato per gli scopi per i quali era stato pensato, nonostante alcuni tentativi di riattivazione, da ultimo con il Governo Draghi

Prima delle ultime elezioni politiche il Ministero delle Infrastrutture e dello sviluppo Sostenibile ha pubblicato un documento che ha per titolo «Agenda Urbana del Ministero delle Infrastrutture e dello Sviluppo Sostenibile. Metodi e strumenti per una agenda urbana per lo sviluppo sostenibile.

Come evidente dal titolo si tratta di un documento di natura essenzialmente metodologica

In Italia

Nel 2018 il Centro Nazionale di Studi per le Politiche Urbane si era misurato con una declinazione nazionale della Agenda Europea con una serie di proposte

- **Economia circolare e riuso degli asset pubblici**, per produrre valore sociale
- **Resilienza, adattamento climatico e uso sostenibile del suolo**: progetti integrati (es. qualità delle acque e rischio idraulico)
- **Qualità dell'aria**: coordinamento tra aree metropolitane e regioni
- **Inclusione di migranti e rifugiati**: un progetto strategico per l'immigrazione, coordinato con terzo settore, soggetti privati e i diversi livelli istituzionali
- **Transizione digitale**: digitalizzazione dei servizi ed alfabetizzazione
- **Mobilità sostenibile**: transizione alla mobilità elettrica e a tutte le forme di mobilità sostenibile

In Italia

- **Povertà urbana:** integrazione con le politiche di welfare e “patti locali” su aree bersaglio
- **Housing:** risposte appropriate alla varietà della domanda, in una ottica di casa come servizio
- **Lavoro:** inclusione lavorativa e rafforzamento delle competenze contro l’esclusione sociale
- **Cultura:** patrimonio culturale come risorsa estesa ai valori dell’immateriale e del vissuto delle comunità locali

Governance delle regioni urbane: superare le difficoltà di una relazione debole comuni-città metropolitane-regioni

Implicazioni

Il principio che le diverse proposte di agenda urbana stanno perseguendo è che le città sono **il luogo** dove accadono le cose, **da cui è possibile e necessario ripartire** se si vogliono affrontare problemi di disuguaglianza e di degrado dell'ambiente che stanno minacciando la costruzione sociale e la stessa sopravvivenza sul pianeta .

Per affrontare queste sfide occorrono politiche integrate capaci di attraversare settorialismo ed episodicità degli interventi sull'ambiente, sulle periferie, sulla inclusione di immigrati e popolazioni in condizioni di povertà

Implicazioni

La città troppo dominata dal mercato non ha spazio per affrontare efficacemente i problemi che ha di fronte.

Occorre dare spazio alle nuove iniziative che dall'alto e dal basso si misurano con quei problemi

Il patrimonio immobiliare pubblico può offrire opportunità di valorizzazione mettendo a disposizione spazi per lo sviluppo di iniziative culturali, per il lavoro e per l'abitare che soprattutto nelle situazioni più critiche possono costituire una importante leva

Si tratta naturalmente di una prospettiva non semplice per le scarse risorse di cui le amministrazioni pubbliche dispongono, per i vincoli urbanistici e di tutela del patrimonio

4. La nuova domanda di politiche

Dopo la pandemia una serie di nuovi temi si sono affacciati nella agenda pubblica come nuove emergenze

I grandi temi della **salute e dell' ambiente** chiedono anch'essi di ripartire dallo spazio

- **Spazi della ri-naturalizzazione:** nelle nostre città densamente costruite non tutti i processi di valorizzazione debbono significare nuove funzioni che sostituiscano le precedenti. La rinaturalizzazione può essere in molti casi una scelta opportuna.
- **Spazi per** il ritorno alla medicina territoriale, della cui mancanza si è fatta drammatica esperienza durante la pandemia. **Case di comunità** per la assistenza sanitaria per ricostruire un sistema di servizi di vicinato.

La crescita di attenzione per il grande tema **dell'invecchiamento della popolazione** ha reso sempre più evidente l'inadeguatezza delle politiche per la popolazione anziana.

In particolare della cosiddetta quarta età degli ultraottantenni che

- Non hanno più una famiglia che se ne occupa
- Per i quali la soluzione delle case di riposo è qualitativamente e quantitativamente inadeguata
- richiede un nuovo modo di abitare nell'appartamento, nell'edificio, nel quartiere

Il ripensamento delle politiche di welfare deve essere capace di promuovere progetti innovativi di senior **housing dedicati o misti** che favoriscano l'uscita dall'intrappolamento domestico

Il patrimonio pubblico può consentire di avviare sperimentazioni per interventi di sollievo alle famiglie, per i servizi per l'ageing in place, per interventi di co-housing

si veda l'**E-Book** a cura di Sarlo, Costa e Quattrini (2022), disponibile al link https://www.lps.polimi.it/wpcontent/uploads/2021/07/DASStU_LPS_WP02-2021-2.pdf

All'opposto è emerso con forza il problema dei **giovani**

Negli ultimi mesi, a partire dall'iniziativa di protesta di una studentessa milanese, si è imposto all'attenzione pubblica la questione del **caro affitti per gli studenti delle università delle grandi città**

Un tema che fa parte della più generale questione della forte riduzione del patrimonio in affitto e dell'aumento dei prezzi relativi nelle grandi città, in competizione con la speculazione sugli affitti brevi (AirBnB) e schiacciati da un orientamento alla vendita del mercato del nuovo

BASTA
AFFITTI
INSOSTENIBILI!
#scoppiamola bolla



Il problema della messa disposizione di alloggi per studenti nelle grandi città sta diventando un problema cui è urgente dare una risposta per le implicazioni che ha sulla scelta di fare l'università delle giovani generazioni

- Caserme, ospedali, scuole possono essere riadattate

Una disponibilità interessante anche per i molti lavoratori temporanei delle città, per i lavoratori essenziali che abbiamo scoperto durante la pandemia e che spesso sono messi in difficoltà proprio dalla contrazione del mercato dell'affitto.

Infermieri, rider, addetti alla logistica, addetti allo smaltimento dei rifiuti, alle telecomunicazioni, polizia e servizi di emergenza, insegnanti

Il problema dei giovani, oltre ai temi di housing, è un problema di **spazi di ritrovo** che consentano ad una popolazione spesso esclusa dalle politiche tradizionali di sviluppare propri progetti che possono essere

- Spazi di studio e di incontro
- Luoghi accoglienti per socialità informale, sport, gioco, promozione di eventi e cultura
- Spazi di co-working, performances, esibizioni
 - Ci sono esperienze interessanti in corso in diverse zone in Italia e all'estero

Le case di quartiere a Torino



RETE DELLE CASE
DEL QUARTIERE



Carca nel sito...

BASHKË

CO-CITY

LE CASE DEL QUARTIERE

LA RETE

PROGETTI

BAGNI PUBBLICI DI VIA AGLIÈ

BARRITO

CASA DEL QUARTIERE DI SAN SALVARIO

CASA DI QUARTIERE VALLETTE

CASA NEL PARCO

CASCINA ROCCA FRANCA

HUB CECCHI POINT

+SPAZIOQUATTRO

VUOI APRIRE
UNA CASA DEL QUARTIERE
NELLA TUA CITTÀ?

SCRIVICI



Ex Fadda San Vito dei Normanni (Br)



Base, Milano



Cre. Zi. plus a Palermo



GALLERY

Le Officine Ducrot di Palermo - Espansione e cambio

GUARDA →

27 DICEMBRE 2017

Nuova vita ai Cantieri

I Cantieri Culturali alla Zisa hanno tutte le caratteristiche per diventare un Polo Internazionale di produzione e fruizione culturale...

LEGGI →



GALLERY

Le Officine Ducrot - Le Origini

GUARDA →

06 DICEMBRE 2017

Vita morte e resurrezione di un luogo: dalle officine Ducrot ai Cantieri Culturali

Come molte storie importanti, anche la storia dei cantieri culturali alla Zisa inizia con una storia d'amore. Siamo nella seconda metà de...

Amsterdam: De Ceuvel



Pepe PhD dissertation

Si tratta di esperienze che **a partire dal riuso di spazi** abbandonati o sottoutilizzati riescono ad affrontare simultaneamente problemi sociali – la inclusione delle giovani generazioni- e riattivazione di economie locali.

Spesso attraverso la **utilizzazione temporanea** di edifici destinati nel medio termine ad essere venduti o a trovare soluzioni definitive

Invertendo il processo che ha visto lo spazio fisico sempre come ultimo anello della catena guidata dalle esigenze dell'economia

Interessante notare che **i developer oggi sono alla ricerca** di un collegamento con queste esperienze che si sviluppano dal basso, soprattutto per interventi in quartieri della periferia urbana dove la presenza di gruppi di cittadinanza attiva non è vista più come un disturbo ma come una risorsa

Il modello reinventing cities da Parigi alle città del C40

reinventer .paris

Sites

Results

Calendar

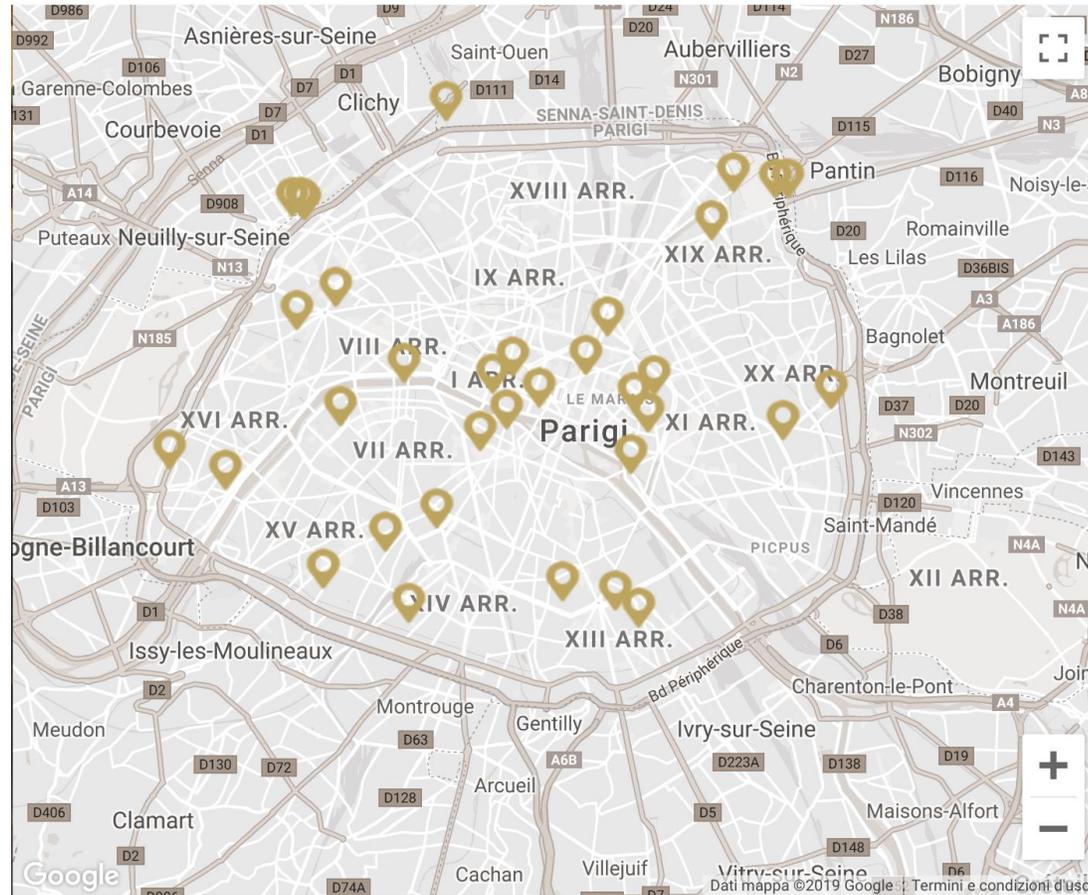
Meet-up

Notice

FAQ

Press

En. Fr.



Available sites

- Underneath the Pont-Neuf (1st)
- Tuilleries Tunnel (1st)
- Palais Royal Metro Station (1st)
- Parking lot (3rd)
- Ateliers des Beaux-Arts (3rd)
- Metro Station (3rd)
- Henri IV Tunnel (4th)
- The Hôtel de Fourcy (4th)
- Cabaret (6th)
- Croix Rouge Metro Station (6th)
- Champs de Mars Metro Station (7th)
- The Invalides Esplanade (7th)
- The Etoile Tunnel (8th)
- The Renault Garage (11th)
- Transformer substation (11th)
- Gobelins Train Station (13th)
- Underneath the Metro line 6 Viaduct (13th)
- George Eastman (13th)
- Broussais MPAA (14th)
- The Musée de la Libération (15th)
- Parking lot (15th)
- Petite Ceinture Tunnel (15th)
- Passy Reservoirs (16th)
- Pumping Station (16th)
- Auteuil Train Station (16th)
- "La Main Jaune" nightclub (17th)
- Porte Pouchet (17th)
- Champerret Station (east) (17th)
- Champerret Station (west) (17th)
- Villette's slaughterhouses (19th)
- Marseillaise lot (19th)
- Parking lot (19th)
- Laumière Substation (19th)
- The Dédale (20th)

Le proposte, presentate da architetti, urbanisti, esperti di ambiente, developer, investitori, start-up, artisti, membri della comunità locale

devono essere conformi agli obiettivi, criteri e requisiti comuni elencati nel **Regolamento**

devono essere conformi alle specifiche e ai requisiti descritti in ciascun documento dei **Requisiti Specifici del Sito (SSR)**

Debbono rispondere ad obiettivi proposti dalla amministrazione in campo sociale (servizi ed housing sociale), economico ed ambientale

devono affrontare le **10 sfide per il clima**

A Milano 3 edizioni

- 4 aree 8,4 ha
- 7 aree 42 ha
- 6 aree 46.500 mq

1. Efficienza energetica ed energia a **basse emissioni**
2. Valutazione del ciclo di vita e gestione sostenibile dei **materiali** da costruzione
3. **Mobilità** a bassa emissione
4. **Resilienza** e adattamento climatico
5. **Servizi ecologici** per il territorio e lavori green
6. Gestione sostenibile delle **risorse idriche**
7. Gestione sostenibile dei **rifiuti**
8. Biodiversità, **riforestazione** urbana e agricoltura
9. Azioni inclusive, benefici sociali e impegno della **comunità**
10. Architettura e **design** urbano innovativo

EX Galateo di Lecce da sanatorio a social housing



Formule ibride per vivere e lavorare nella città allargata

Il salto nelle attività svolte a distanza durante la pandemia ha aperto nuove opportunità per una migliore distribuzione delle attività di lavoro e di residenza fra aree centrali ed aree esterne.

Se sarà mantenuta una alternanza (3+2) tra attività in presenza ed attività a distanza, come si fa in molte aziende, sarà possibile allargare davvero il raggio d'azione della città, includendo aree della periferia delle regioni urbane. Queste, grazie alla presenza di *home-worker*, non saranno più solo luoghi di residenza.

Le persone liberate in parte dai costi e dal tempo del pendolarismo, potranno quindi ricercare condizioni di fruizione e occasioni di investimento del loro tempo anche nelle comunità in cui risiedono.

Possono così svilupparsi energie significative per riabitare la periferia metropolitana in un modo diverso.

Sarebbe dunque importante offrire in queste aree **spazi di co-working** ma anche **spazi per lo sviluppo di nuovi servizi**

Sono queste le aree intermedie dove lo sforzo per una riqualificazione territoriale deve essere più intenso e dove il patrimonio pubblico può svolgere il ruolo di attivatore di una strategia PPP che oggi è assente

La dismissione delle aree interne



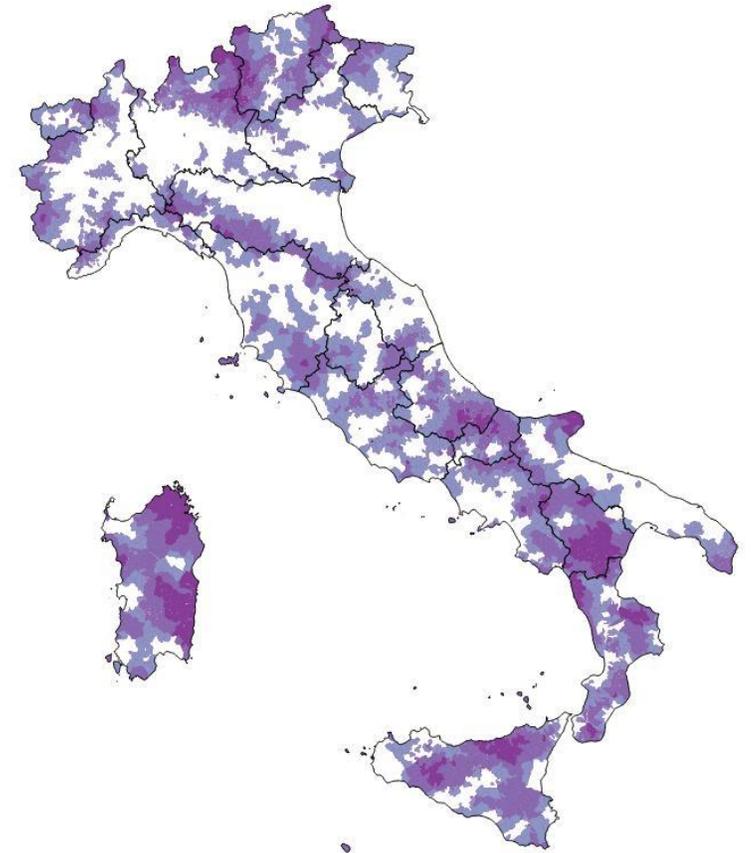
Case in vendita
nei borghi storici italiani

L'abbandono delle aree in contrazione

Altre aree del paese, per effetto della scarsità dei servizi e della attrattività delle grandi città, sono soggette a spopolamento ed all'abbandono del patrimonio territoriale.

Migrano soprattutto i giovani impoverendo ulteriormente contesti già impoveriti.
Chiudono scuole, ospedali servizi di cittadinanza.

Nelle Aree Interne (SNAI) in Italia risiede il 23% della popolazione e che occupa il 60% del territorio nazionale.



Anche qui però la presenza di **un vasto patrimonio abbandonato** può essere la leva per la costruzione di progetti di qualità che ripartendo dalla cura del territorio, dalle politiche messe in atto dalla Strategia Nazionale delle Aree Interne, possono iniziare a risalire la china della marginalità, ed utilizzando la rete, possano tornare a creare attrazione per una nuova popolazione, per la riattivazione di attività economiche, per lo sviluppo di un turismo rispettoso.

Ostana: Riabitare la montagna

Centro culturale e di servizi



5. In conclusione

Lo spazio fisico che sembrava perdere di importanza grazie alle possibilità offerte dalla digitalizzazione nell'era di Internet, torna ad essere centrale.

L'ingente patrimonio immobiliare pubblico quando perde la sua originaria funzione, può diventare una straordinaria risorsa per processi di rigenerazione urbana e territoriale

Può consentire usi temporanei, può essere aperto ad accogliere iniziative dal basso, di giovani e gruppi di cittadinanza attiva, o può essere utilizzato dall'alto per progetti pubblici sui temi delle residenze per studenti e per anziani, dell'accoglienza alle popolazioni immigrate o in difficoltà

I caratteri chiusi di molti compendi fanno pensare che la semplice apertura dei recinti può essere un modo del loro reinserimento nella vita urbana, anche semplicemente considerando ipotesi di rinaturalizzazione in contesti particolarmente densi

Non disponiamo di una Agenda Urbana Nazionale che consenta di ordinare priorità e di rappresentare una interfaccia organizzata per un progetto nazionale di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Esistono però una serie di problemi strutturali che le trasformazioni delle città e le diverse riflessioni sulla costruzione di una Agenda Urbana Nazionale hanno da tempo messo in evidenza

La pandemia ha sollevato nuove domande di ripensamento della relazione con lo spazio, dalla città dei 15 minuti alle nuove opportunità aperte dall'homeworking

Dopo la pandemia nuove emergenze si sono aggiunte a quella agenda in fieri: invecchiamento e denatalità, aggravarsi degli effetti del cambiamento climatico, case in affitto per studenti e lavoratori urbani, spazi per iniziative di giovani e per riattivare spazi nelle periferie,

In una situazione di risorse scarse la risorsa immobiliare pubblica può essere giocata in molti modi diversi, sia come alienazione finalizzata alla realizzazione di specifici progetti, sia come offerta di spazio per le molte domande che un territorio profondamente trasformato esprime

La vastità, la capillarità ed articolazione territoriale del patrimonio pubblico consente di pensare alle molte diverse funzioni che può svolgere nelle città estesa come anche in contesti minori e marginali dove valorizzazione e rigenerazione diventano parte di un medesimo programma di cura del territorio e dei luoghi nella consapevolezza dei loro legami ecosistemici.