



4.12

## **USI TEMPORANEI E RIVITALIZZAZIONE URBANA**

19.06.2013

## **INTRODUZIONE AL PROGETTO**

A partire dal 2008, il mutato quadro economico-finanziario internazionale ha comportato un progressivo e generale ripensamento delle modalità e dei tempi della trasformazione urbana rispetto ai modelli consolidatisi durante i tre lustri precedenti.

In particolar modo, il fenomeno ha comportato una riflessione approfondita sull'attualità delle strategie di riqualificazione, alle diverse scale d'intervento, e sulla definizione delle corrispondenti modalità attuative, al fine di adattare ai problemi posti dalla situazione corrente.

Il tema degli usi temporanei si inserisce a pieno titolo in tale prospettiva, con l'obiettivo di contribuire alla riattivazione del patrimonio esistente non utilizzato, di grandi dimensioni e di piccole dimensioni, quale fattore di innesco del processo di valorizzazione delle aree da riqualificare, in cui il significato stesso di "valore" inerisce a pieno titolo ai diversi aspetti della convivenza civile, non limitandosi pertanto alla sola componente economica.

### **Caratteristiche di strategicità del progetto**

La pratica corrente della riqualificazione, nella fase che precede la crisi dinanzi richiamata, soprattutto nei paesi europei di tradizione mediterranea, si è manifestata preferenzialmente secondo una duplice modalità: assimilazione o isolamento. La prima, le cui origini risalgono alle prime manifestazioni di redistribuzione sul territorio delle attività produttive, avviate a partire dalla seconda metà degli anni '70, riconosce nelle aree dismesse l'opportunità di operare in continuità con la città esistente e le relative pratiche d'uso. È il modello sistematicamente utilizzato nella esperienza olimpica di Barcellona, nel programma di ricostruzione post-unitaria di Berlino e nel consolidamento metropolitano di Parigi.

La seconda, derivante dall'estensione dei mercati, i cui effetti risultano visibili dalla prima metà degli anni '90, opera una precisa selezione delle opportunità esistenti, privilegiando quei contesti che, in ragione di un'ampia trasformabilità e accessibilità intermodale, si prestano meglio a inserire le città ospitanti all'interno di reti urbane internazionali a configurazione variabile. Emblematiche, in tale direzione di ricerca, le esperienze maturate a Lille, Rotterdam e Londra.

Entrambe le circostanze, e le relative modalità, sono state caratterizzate da condizione di crescita economica, facilità di accesso al credito, prospettiva di stabilità dei mercati finanziari e, soprattutto, elevata mobilità di beni, risorse, servizi e persone sul territorio in una logica apertamente transfrontaliera, o di frontiera urbana, di confini e di fratture urbane.

Sono proprio tali presupposti a essere venuti meno negli ultimi cinque anni, e il mutato contesto impone un ripensamento generale delle politiche di intervento sulla città e dei relativi effetti.

Le nuove pratiche, soprattutto, richiedono che, in analogia a quanto accade correntemente nel Nord Europa, gli interventi vengano inquadrati all'interno del più generale del ciclo di vita della città, caratterizzato da strutturali fluttuazioni, in modo tale che le sue distinte fasi di articolazione abbiano la

capacità di attivare una pluralità di attori, le cui diverse capacità e obiettivi concorrano, nei successivi momenti, al perseguimento di un comune obiettivo, ovvero la garanzia del mantenimento del benessere generale.

Nell'attuale congiuntura è necessario che la fase iniziale del processo non sia ulteriormente differita nel tempo, ma venga attivata nell'immediato, così da facilitare l'avviamento di meccanismi virtuosi, di natura economica, sociale e culturale, che concorrano al superamento della crisi in corso attraverso la più ampia partecipazione possibile.

I campi di applicazione possono essere molteplici. In particolare, gli spazi urbani privati (comparti industriali, ex fabbriche, ex comparti commerciali, o anche strutture commerciali di dimensioni piccole, negozi) che non trovano, a seguito del citato collasso economico, un utilizzo a breve termine che può tradursi in fonte di problematiche urbane legate alla sicurezza o al moltiplicarsi di fenomeni di fragilità urbane. A questo proposito, pare opportuno ricordare che, con la modalità del comodato d'uso gratuito al fine di custodia o di monitoraggio dell'area, si dovrà sollevare il privato o il pubblico da qualsiasi responsabilità temporanea dell'uso.

L'"uso temporaneo" nella prospettiva di una propria attuabilità immediata e per la propria implicita transitorietà (ovvero di "non definitezza") può rappresentare quel carattere dinamico di riequilibrio delle spinte di trasformazione urbana, sociale ed economica di difficile controllo e programmazione nel medio e lungo periodo. In tale prospettiva, il tema degli usi temporanei acquista una valenza indubbiamente strategica. In tal senso, si segnala che anche l'amministrazione di Milano sta sperimentando un protocollo per l'uso degli spazi pubblici abbandonati e sta promuovendo un Manifesto: Re-Bel Italy! Manifesto per il riuso degli spazi in abbandono e sottoutilizzati, lanciato il 13 aprile 2013.

## **SEZIONE A: DESCRIZIONE DEL PROGETTO**

### **1. Descrizione**

#### **a. obiettivi dell'intervento (indicare gli obiettivi generali)**

Il progetto intende promuovere adeguate misure di facilitazione dell'uso temporaneo di immobili inutilizzati o sottoutilizzati, a seguito della perdurante crisi economico-finanziaria, con lo scopo di concorrere al superamento dello status quo con precise politiche di investimento sociale, economico e culturale.

Sociale, in quanto il progetto mira ad attivare pratiche di riqualificazione dello spazio urbano, tanto pubblico quanto privato, che coinvolgano preferenzialmente i soggetti più penalizzati dalla situazione corrente, ovvero i giovani e le categorie più deboli in quanto in ingresso nel mercato del lavoro, creando le condizioni affinché siano messe nelle condizioni di esprimere al meglio il proprio talento e le proprie energie, senza escludere il tema sociale e le sue emergenze.

Economico, in quanto il progetto intende privilegiare l'utilizzo immediato delle strutture edilizie esistenti, anche all'interno di più vasti ambiti di trasformazione in attesa di essere sottoposti a più estesi processi di valorizzazione, a fronte del minor investimento iniziale richiesto, anche di tempo, e di una più immediata remuneratività.

Culturale, poiché la proposta vuole promuovere pratiche alternative a quelle correnti, per quanto a esse complementari, soprattutto dal punto di vista della integrazione degli usi e degli attori del cambiamento, creando una scena urbana che faciliti il riconoscimento e la promozione di nuove volontà, interessi e aspettative.

#### **b. fasi di lavoro**

Partendo dal riconoscimento di una vasta e oramai consolidata letteratura sul tema degli usi temporanei, il progetto intende fare tesoro delle esperienze finora realizzate sul territorio metropolitano, al fine di comprenderne grado di diffusione, opportunità e criticità. Alla fase di ricostruzione dello stato dell'arte seguirà immediatamente la proposta di un iter procedurale facilitante le pratiche in oggetto, soprattutto legislative e di permessi, ovvero che non ne pregiudichi il successo in ragione di richieste che, se del tutto legittime in condizioni di stabilità di mercato, non paiono tener conto della nuova realtà con cui il paese è chiamato a confrontarsi. In tale prospettiva, la base di partenza per l'aggiornamento procedurale ci pare individuabile nella "Domanda per manifestazione temporanea di pubblico intrattenimento e spettacolo" del

Comune di Bologna, Area Vivibilità Urbana, U.I. Gestione Attività Produttive e Commerciali, che costituisce allo stato attuale il documento a cui si riferiscono implicitamente i contratti di comodato d'uso tra privati, anche a titolo gratuito, per promuovere le iniziative di cui sopra.

**c. metodologia e strumenti**

Il metodo di lavoro proposto prevede un confronto serrato tra casi di best practice e strumenti normativi legittimanti, nella consapevolezza che la "scrittura delle regole" debba essere costantemente aggiornata al mutare delle condizioni al contorno, ovvero debba risultare storicamente circostanziata e corrispondente agli obiettivi di valorizzazione attesi, tanto in termini di risorse umane quanto in rapporto a quelle finanziarie. Pertanto, esperienze estranee al contesto in oggetto, comunque utili in termini di costruzione di una proposta territorialmente circostanziata, verranno valutate nella misura in cui riconosciute in grado di concorrere ad una più generale presa di coscienza del fenomeno, e dalla sua stringente attualità, o risultare strumentali alla verifica di applicabilità di misure concrete alle opportunità offerta dal campo di indagine.

**d. risultati attesi (indicare cambiamenti osservabili e misurabili)**

L'obiettivo di minima è quello di definire, in stretta e necessaria collaborazione con l'Amministrazione locale, che deve diventare elemento facilitatore sia tra contratti tra privati, sia tra pubblico e privato, una possibile norma adeguata alla promozione dell'uso temporaneo del patrimonio esistente, da inserire eventualmente all'interno del RUE, e da intendersi non come strumento alternativo a quelli correnti, richiamati pocanzi, quanto a essi complementare, in quanto pensato per agevolare la fase di attivazione del processo di valore e i soggetti da essa preferenzialmente coinvolti.

**e. ambito territoriale di impatto del progetto/localizzazione**

Si propone di utilizzare l'area metropolitana come campo di indagine, con la prospettiva di confrontarsi successivamente con altri contesti locali al fine di ipotizzare un'applicabilità metropolitana.

## 2. Attori/Enti coinvolti e/o da coinvolgere

Denominazione ente/ associazione /organizzazione	Contributo al progetto	Già coinvolto nel progetto
Studio PERFORMA A+U		Sì
Quartiere San Vitale		Sì
Comune di Bologna		Sì
Provincia di Bologna		Sì
Comuni e Unioni dei Comuni		No

## 3. Grado di maturità attuativa/istituzionale

É già in atto una prima sperimentazione (progetto pilota)?	Sì
É già presente uno studio di fattibilità operativa?	Sì
Se no, si può promuovere subito uno studio di fattibilità operativa?	
Esiste l'esigenza di creare condizioni di contesto preliminari favorevoli?  Quali?  Il dibattito sul tema è ormai maturo e consistente la letteratura. Rimane tuttavia difficile poter comparare le iniziative in ragione della diversità del quadro normativo, la cui applicabilità risulta ampiamente discriminante la riuscita delle iniziative. In altri termini le condizioni al contorno sono già mature. Manca una norma che recepisca un sentire diffuso e condiviso e lo sappia trasformare in strumento legittimante che ne promuova la diffusione delle relative pratiche, concorrendo in maniera determinante a stabilire le condizioni di sinergia tra Amministrazione, Agenti e Utenti finali, per la massimizzazione degli effetti.	Sì

## 4. Stima tempi di realizzazione (cronoprogramma)

L'urgenza e indifferibilità ulteriore delle misure proposte richiede risposte immediate. Si ritiene pertanto necessario che gli obiettivi posti vengano raggiunti entro l'estate. In tal senso, si richiede pertanto la massima collaborazione alle Autorità competenti, con particolare attenzione all'Amministrazione locale.

## SEZIONE B: ELEMENTI DI SPECIFICITÀ DEL PROGETTO

### 1. Se esiste, descrizione del progetto pilota

**SENZA FILTRO** (centro smistamento delle arti differenti) 2012 ex Samputensili, Via Stalingrado 57/59, CAP 40128 Quartiere San Donato, Bologna It. Featuring Ass. Planimetrie Culturali.

La Ex-SAMP Utensili è un complesso industriale in disuso che si trova a meno di 500 metri dal distretto fieristico di Bologna. Una ristrutturazione completa ha riportato la fabbrica alla vita urbana rinominando lo spazio: "Senza Filtro - Centro di Smistamento delle Arti Differenti".

L'associazione Planimetrie Culturali, specializzata in bonifiche culturali di medio lungo raggio, si è interessata a quest'area dismessa con l'obiettivo di riqualificarla in una chiave di lettura culturale e sostenibile. L'edificio, dall'Agosto 2012, è stato affidato all'associazione attraverso un contratto di comodato d'uso gratuito firmato dal curatore fallimentare con la vigilanza e il patrocinio del Quartiere San Donato. Lo stabile infatti era occupato da persone ai margini della società ed era il luogo di diverse attività illecite. Il firmatario è stato convinto anche dalla necessità di avere un presidio stabile all'interno dell'edificio.

Diverse attività sono state selezionate dall'associazione in base al loro profilo culturale e socialmente utile per essere inserite all'interno di questo grande incubatore. Numerose attività come mostre, concerti, workshop, attività ludiche e sportive coinvolgono i giovani del quartiere sottraendoli a fenomeni di emarginazione sociale.

Attualmente il Senza Filtro ospita:

- 14 associazioni di base
- Area Sportiva ST59: spazio dedicato alle discipline Skate e Roller, Parkour, Tessuti e Capoeira.
- Ostello /Foresteria
- 3 Sale Concerti
- Galleria espositiva
- Laboratori di arti visive e grafiche
- Osteria

#### **Opportunità:**

- **Sicurezza per la città**, custodire gli spazi abbandonati impedisce la formazione di degrado e microcriminalità.
- **Bonifica culturale**, attraverso operazioni culturali e artistiche proposte e/o prodotte dalle associazioni del circuito cittadino, è possibile restituire alla città e ai suoi abitanti un contenitore.

- **Factory creativa**, generare un luogo di incontro ma anche di ricerca: un laboratorio sempre aperto.
- **Creare indirizzi e posti di lavoro**, sia nell'ambito degli operatori culturali sia nell'ambito delle nuove professioni creative, ospitando nella riconversione dell'edificio Start-up e Co-working.
- **Ufficio Gestione edifici dismessi**, attraverso la collaborazione con il settore Cultura, Urbanistica e Marketing Territoriale del Comune di Bologna far incontrare domanda e Offerta, provvedendo all'occorrenza a indicare sponsor.

**Criticità:**

1. **Costi di Primo Impianto**, pensiamo sia significativo ricordare l'ingente costo necessario a rimettere in funzione un edificio abbandonato da oltre 5 anni. Infatti per rimettere in funzione gli impianti dello stabile, l'associazione si è dovuta far carico della spesa di oltre 20.000 € cifra contenuta anche dall'impiego di manodopera interna.
2. **Strumenti Normativi**, l'associazione si è trovata in diverse occasioni a operare in regimi di non completa ottemperanza alle richieste normative; questo perché non è contemplata l'organizzazione di eventi/usi temporanei all'interno di ex-strutture abbandonate richiedendo conformità a richieste di agibilità, con riferimento alla norma già citata in premessa, di difficile espletamento. Questo rimane pertanto il problema ancora insoluto da porre al centro dell'azione del tavolo tecnico sugli usi temporanei.

### **3. Fattori critici di successo (FCS)**

**Descrizione dei FCS negativi (fattori, elementi, situazioni, posizioni, stati che possono compromettere il successo del progetto; probabilità che insorgano); contromisure previste:**

La proposta di progetto sugli usi temporanei richiede, a garanzia del relativo successo, la definizione di un quadro di certezze normative che garantiscano nella reciprocità di ruoli, obblighi e responsabilità, gli attori coinvolti, ovvero l'amministrazione locale, la proprietà, i mediatori e gli utilizzatori finali. Il tutto, facilitando il processo attraverso un alleggerimento delle procedure.

**Descrizione dei FCS positivi (fattori, elementi, situazioni, posizioni, stati che possono favorire il successo del progetto; probabilità che insorgano); misure previste:**

L'iniziativa verrà indubbiamente facilitata dalla promozione di una diffusa consapevolezza delle opportunità implicite nel progetto e della relativa capacità di incidere positivamente sulla inversione dell'attuale congiuntura economico-finanziaria. In tal senso, si richiamano i fattori qualificanti del progetto: promozione di una funzione di presidio dei luoghi dell'abbandono con ricadute virtuose sulle politiche di sicurezza dello spazio pubblico; facilitazioni per la



promozione di start-up e/o imprese promosse da lavoratori di primo ingresso nel mercato; agevolazioni per i più giovani talenti, alla ricerca di spazi da colonizzare creativamente a prezzi modesti; promozione di politiche partecipative per la pratica del recupero e l'attivazione di nuove forme di welfare basate sul principio di sussidiarietà e il coinvolgimento operante delle associazioni del cosiddetto terzo settore.

#### 4. **Stima soggetti interessati (se applicabile)**

Breve descrizione dei soggetti interessati	Diretta/indiretta	Stima numerica

## **SEZIONE C: QUADRO ECONOMICO/SOSTENIBILITÀ FINANZIARIA**

### **1.a Stima costi di realizzazione progetto**

Il progetto non prevede risorse economiche dedicate.

### **1.b Stima risorse umane necessarie per la realizzazione progetto**

Il progetto prevede il coinvolgimento diretto dei soggetti che a vario titolo aderiscono al Tavolo Tecnico sugli Usi Temporanei. In particolare, si richiede la fattiva collaborazione dell'Amministrazione Locale, al fine di garantire una attività di consulenza giuridico-amministrativa per la costruzione di una normativa adeguata agli obiettivi proposti e facilitante il relativo raggiungimento. Eventualmente, si potrebbe pensare che l'U.I. Gestione Attività Produttive e Commerciali possa offrire un servizio di sportello unico a disposizione di soggetti sia pubblici che privati, anche on-line, che faciliti l'incontro tra domanda e offerta di spazi da utilizzare temporaneamente, consentendo al processo di rigenerazione urbana una più pervasiva diffusione, sul modello di quanto già avviene nel Comune di Milano.

## **2. Costi "a regime" del progetto attuato (se applicabile)**

- i. **L'intervento prevede risparmi di gestione su altre linee di servizio e funzioni? (Sì/No)**

**Se sì, indicare quale servizio o funzione potrebbe essere interessato a risparmi di gestione e in che misura**

<b>Ente</b>	<b>Servizio o funzione</b>	<b>Stima dei risparmi annui</b>

- ii. **L'intervento prevede nuovi o maggiori costi di gestione di servizio e funzione? (Sì/No)**

**Se sì, indicare quale servizio o funzione potrebbe essere interessato a nuovi o maggiori costi di gestione e in che misura**

Ente	Nuovo servizio (SI/NO)	Servizio o funzione	Stima dei nuovi o maggiori costi annui di gestione

### **3. Possibili Fonti finanziarie per la realizzazione del progetto (non applicabile ai progetti di sola regolazione o amministrazione)**

Ente / soggetto pubblico	Asse e/o normativa di riferimento e/o riferimenti fondo	Già attivato/ da attivare	Altre risorse messe a disposizione (management, tecnologie, infrastrutture, ecc.)

Ente / organizzazione / associazione privata	Già attivato/ da attivare	Altre risorse messe a disposizione (management, tecnologie, infrastrutture, ecc.)

Finanziamento attraverso tariffe a carico dell'utenza finale	% sul costo totale

## SEZIONE D: PROGETTI CONNESSI

### 1. Integrazione con altri progetti del medesimo o di altro Gruppo di lavoro (se applicabile)

Sono al momento coinvolti tutti i soggetti già indicati dal PSM nel tavolo tecnico sugli usi temporanei. Si auspica il coinvolgimento di ulteriori soggetti nel proseguo del lavoro.

Titolo del progetto	Indicare i vantaggi derivanti dalla sinergia/collegamento
Tecnopolo	La lunga durata dei lavori di ristrutturazione del complesso edilizio permettono di pensare alla opportunità di occupare una parte dell'edificio esistente con usi temporanei, sperimentando così gli esiti di questo altro progetto PSM
La porta di accesso alla città metropolitana: la stazione centrale di Bologna (Coordinamento dei progetti)	La zona della Bolognina è interessata dalla presenza di molte aree dismesse, alcune delle quali di proprietà ferroviaria: la Bolognina quindi si presta a essere un luogo privilegiato di applicazione degli esiti di questo progetto
Patto metropolitano per il contenimento del consumo di suolo e la rigenerazione urbana	Entrambi i progetti si propongono di incentivare la rigenerazione urbana del patrimonio esistente
Agricoltura metropolitana	Impiego di edifici e aree dismessi per progetti legati all'agricoltura urbana
Protocollo sulla qualità dello spazio pubblico	L'attivazione di usi pubblici temporanei di spazi dismessi è per entrambi i progetti una strategia vincente
Semplificazione amministrativa e SUAP metropolitano	La velocità e la semplificazione delle procedure edilizie sono fattori imprescindibili per innescare i processi di rigenerazione urbana e usi temporanei
Semplificazione della normativa edilizia	
Le case fertili della cultura	Entrambi i progetti affrontano la questione spazi

## 2. Integrazione con progetti complementari (se applicabile)

Titolo del progetto	Indicato nel piano strategico metropolitano (SI/NO)	Indicare i vantaggi derivanti dalla sinergia/collegamento

## **Referenti/responsabili del progetto**

Comune di Bologna: Milena Naldi (Presidente Quartiere San Vitale)

Studio PERFORMA A+U: Nicola Marzot, Luca Righetti

## **Elenco Allegati (se presenti)**

## **Cluster delle idee progettuali presentate al tavolo di progettazione durante la prima fase del PSM e afferenti al gruppo di lavoro**

I\_CEC\_46 - ASSOCIAZIONE PLANIMETRIE CULTURALI: Airpark 2012-2021 Festival internazionale sport di strada - Acquazzurra Bologna

I\_AAUM\_35 - NOMISMA S.P.A.: Vivere sostenibile: esposizione temporanea di housing sperimentale a Bologna

I\_AAUM\_96 - ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI BOLOGNA: Giardini urbani temporanei

I\_AAUM\_11 - PERFORMA ARCHITETTURA+URBANISTICA: Il riuso temporaneo del patrimonio immobiliare dismesso: vacant buildings e waiting lands

Q\_AAUM\_3 - QUARTIERE S.VITALE: Uso transitorio di spazi momentaneamente abbandonati, non usati, privati