



**POLITECNICO**  
**MILANO 1863**

# Rigenerazione diffusa e riuso del patrimonio pubblico Proposta di un ciclo di incontri

**Gabriele Pasqui**

# Obiettivi

Nell'ambito dell'Accordo Quadro sottoscritto dall'Agenda 21 Locale Isola Bergamasca e dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani del Politecnico di Milano, si propone un ciclo di incontri sul tema della rigenerazione architettonica e urbana diffusa e del riuso del patrimonio pubblico

Il ciclo, che potrebbe essere rivolto ad Amministratori, dirigenti e funzionari comunali, attori locali del mondo del terzo settore, dell'associazionismo e della rappresentanza sociale, ha un duplice obiettivo:

1. Fornire un quadro di riferimento legislativo, operativo e progettuale per il progetto di Agenda 21 dal titolo "Rigenerazione diffusa dello spazio e della comunità";
2. Offrire spunti alle istituzioni e le comunità locali dell'Isola bergamasca per la costruzione di una strategia di rigenerazione diffusa, anche attraverso la ricostruzione di casi esemplari.

## Sullo sfondo: strategie possibili

Il riuso del patrimonio sottoutilizzato con la partecipazione dei privati: la sperimentazione operativa di partenariato pubblico-privato. Questo modello di intervento intende incentivare nuove tipologie di collaborazione che creino approcci innovativi e progettualità interessanti anche dal punto di vista dell'interazione con i soggetti privati (il modello Reinventing Cities)

La sperimentazione del riuso di immobili pubblici di dimensioni più ridotte, caratterizzati dal sottoutilizzo, che potrebbero essere messi a disposizione della comunità locale e delle sue forme di auto-organizzazione (associazioni, soggetti del terzo settore, etc..). In questa modalità l'acquisizione di risorse finanziarie dall'operazione potrebbe essere molto limitata, ma verrebbero rimessi in gioco, per finalità pubbliche, beni pubblici oggi variamente sottoutilizzati (scuole, asili, centri civici, sedi di altri servizi comunali, spazi aperti).

La messa a valore del patrimonio attraverso il ricorso a soluzioni temporanee di trasformazione e riuso, in una prospettiva che può essere tattica o strategica.

# Tre incontri



## **Rigenerare la città costruita: il quadro regolativo e le implicazioni urbanistiche**

Laura Pogliani, Politecnico di Milano

Emilio Guastamacchia, Assessore del Comune di Buccinasco (MI)

## **Strumenti operativi per il riuso di spazi e immobili**

Gabriele Pasqui, Politecnico di Milano

Claudio Calvaresi, Avanzi

## **Casi esemplari di progettazione e best practices**

Marco Bovati, Politecnico di Milano

# Il quadro urbanistico

Il quadro regolativo regionale promuove l'attivazione di interventi di rigenerazione diffusa.

All'interno del nuovo impianto legislativo di modifica della legge urbanistica esistente, :

- **I'art.3 'Interventi di rigenerazione urbana e territoriale'** della lr 18/19 (introducendo un art.8 bis alla lr12/2005) **prevede che il Comune, con delibera comunale, individui gli ambiti dove effettuare interventi di rigenerazione, anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità e degli eventuali operatori privati interessati.....** La delibera comunale:
  - ✓ co b) incentiva gli interventi di rigenerazione urbana di elevata qualità ambientale, prevedendo tra l'altro, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla rete ecologica, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente;
  - ✓ co c) prevede gli usi temporanei.....consentiti prima e durante il processo di rigenerazione..
- **I'art.4 'Recupero del patrimonio edilizio'** della lr 18/19 (introducendo un art.40 bis alla lr12/2005) **prevede che il Comune**, entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge (*prorogati a fine settembre*) :
  - ✓ **individui gli immobili** di qualsiasi destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità....La disciplina si applica agli immobili già individuati come degradati e abbandonati.
  - ✓ I comuni con popolazione inferiore ai 20.000 ab **possono individuare gli ambiti ai quali non si applicano le disposizioni per ragioni di tutela paesaggistica.**
  - ✓ La deliberazione di individuazione **attesta l'interesse pubblico** al recupero dell'immobile.

# I nodi urbanistici

Il nuovo quadro regolativo regionale pone alcune questioni sia alla scala comunale che intercomunale:

- **Riconoscere** delle esigenze di rigenerazione e **mappatura**
- Lettura dei **contesti infrastrutturali e ambientale** per individuare i campi di lavoro e gli eventuali **attori da coinvolgere**
- Qualificazione dei **livelli e tipologie di intervento** per gli immobili e gli ambiti
- Valutazione della capacità di **collaborazione tra enti e tra soggetti per progetti integrati e incrementali**

Per i Comuni è necessario:

- **Individuare** gli ambiti e gli immobili di effettivo interesse per la rigenerazione e il recupero
- **Evidenziare gli immobili da sottrarre** agli interventi di recupero, ai sensi della l.r.18/19, per motivi di qualità paesaggistica dei territori, da tutelare
- **Selezionare degli interventi**, anche ipotizzando una diluizione dei tempi del recupero (demolizioni e bonifica selettive; ricicli/riuso parziali anche reversibili; accompagnamento di rinaturalizzazioni spontanee...)

## Strumenti operativi

Gli strumenti, gestiti a scala comunale o sovracomunale:

- forme di collaborazione dei cittadini con l'amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani
- bandi per la concessione d'uso di immobili e spazi
- dispositivi per la promozione di usi temporanei (la nuova legge regionale 18/19 sulla rigenerazione urbana)

Il tema della gestione e selezione dei soggetti utilizzatori degli spazi e del coinvolgimento di soggetti privati.

# Esperienze progettuali

Nel quadro delle politiche di rigenerazione e delle strategie operative per la loro realizzazione, assume grande importanza fare riferimento alle esperienze progettuali che già hanno praticato, o lo stanno facendo, la rigenerazione diffusa e il riuso del patrimonio pubblico.



# Esperienze progettuali

Il coinvolgimento degli attori (amministratori, progettisti, cittadini) che hanno dato vita ai casi studio selezionati, allo scopo di raccontare la loro esperienza e trasformarla in patrimonio condiviso, rappresenta la necessaria conclusione del ragionamento avviato nei primi due incontri e può divenire inoltre momento di parziale verifica della fattibilità di alcune ipotesi in corso di formulazione per le aree interessate.



# Esperienze progettuali

Criteri di selezione dei casi esemplari:

- Scala (dall'isolato al singolo edificio, compreso lo spazio aperto)
- Attinenza con le proposte delle amministrazioni
- Coinvolgimento del privato
- Prossimità territoriale con i Comuni coinvolti
- ...

