

RIUSARE GLI SPAZI DISMESSI COME ESPERIENZA RESILIENTE

Roberto Tognetti

Direttore Fondazione Riusiamo l'Italia

r.tognetti@iperpiano.eu

1. L'approccio interdisciplinare e transdisciplinare che aveva accompagnato la nascita e lo sviluppo del network professionale iperPIANO¹ dal 2008 in avanti ci aveva condotto a sperimentare e toccare con mano varie formule di rinnovamento delle pratiche di pianificazione e programmazione del territorio, così come di alcuni strumenti e metodi di sviluppo locale a queste connesse. L'esigenza di contrastare il consumo di suolo, le istanze sempre più stringenti di sostenibilità, la verifica sul campo di molteplici approcci generativi che potevano scaturire tra l'innovazione socio-culturale nel loro rapporto tra spazi e luoghi ha aperto nuovi orizzonti e prospettive che sono confluite in un quadro di ricerche empiriche da cui è nato "Riusiamo l'Italia. Da spazi vuoti a *start up* culturali e sociali" il libro pubblicato nel 2014 dal Gruppo24Ore, scritto da Giovanni Campagnoli con postfazione di Roberto Tognetti. È un "road book" che parte da una ricerca sulle buone pratiche di riuso creativo degli spazi. Tema attuale, in quanto oggi l'Italia è "piena di spazi vuoti" e riuscire a riusarne anche solo una minima parte, affidandoli a delle *start up* culturali e sociali, può diventare una leva a basso costo per favorire l'occupabilità giovanile.

Il sito www.rusiamolitalia.it², la pagina <https://www.facebook.com/Rusiamolitalia> e l'omonima piattaforma costituiscono gli strumenti per supportare l'innovazione sociale, culturale economica facendo incontrare la domanda e l'offerta di spazi da riusare. Nel 2019 per promuovere il metodo e l'omonima piattaforma è nata la Fondazione Riusiamo l'Italia, un soggetto in grado di erogare servizi tecnico-strategici per il riuso temporaneo di spazi abbandonati e per la

promozione della rigenerazione urbana che sia effettivamente espressione di progetti di comunità. Il metodo di lavoro prevede prioritariamente l'impiego delle potenzialità generative della piattaforma www.mappa.rusiamolitalia.it che si basa sul concetto di open source. Attraverso di essa ognuno può inserire il proprio spazio vuoto, sfitto, sottoutilizzato, per favorire percorsi di riuso e rigenerazione urbana con finalità sociali e/o culturali, generalmente articolati nelle seguenti fasi:

- a) diagnosi (mappatura selettiva);
- b) composizione comunità di passione (empowerment);
- c) innesco di riuso e/o rigenerazione.

Più in generale si presentano due macro-ambiti operativi: per il caricamento di situazioni da offrire cliccando "OFFRO uno spazio" (mappa dell'offerta), oppure "MI ATTIVO" per cercare uno spazio (mappa dei desideri). La cosa più utile e interessante per l'interesse generale è quella di allargare l'offerta contribuendo così a popolare la mappa del maggior numero di situazioni possibili. Più si caricano edifici da riutilizzare e più si aiuta il rilancio del sistema-paese, soprattutto per la valorizzazione dei suoi infiniti talenti.

Il target perfetto è costituito da situazioni di abbandono o dismissione "quasi" pronto-uso, ovvero casi dove i costi e gli oneri di riabilitazione siano nulli o bassi e dove quindi i tempi di colonizzazione dei luoghi siano davvero veloci. La mappa è gratuita ed è semplice da usare, la compilazione del percorso "Proponi il tuo spazio" (Mappa dell'offerta) avviene prevalentemente attraverso parametri predefiniti da scegliere cliccando le opzioni che ricorrono.



La compilazione del percorso “Cerca uno spazio” (Mappa dei desideri) avviene in forma analoga, ma con modalità ancora più semplici e flessibili. Ciò porta progressivamente a comprendere che non si tratta di un mercato di transazioni immobiliari, ma viceversa di uno strumento per accelerare meccanismi di creazione del valore, processi che possono e devono essere innescati da attività anche di riuso temporaneo, riuso creativo, attività insomma dove sono “i valori” dei contenuti a ripristinare “il valore” dell’immobile e non il contrario. Per questo tipo di operazioni non c’è una regola predefinita, vale il caso per caso e conta molta la fantasia e la creatività.

2. Il nostro Paese è passato, nel giro di pochi anni, da un’Italia formata da persone senza spazi, ad una realtà di spazi senza più persone. Si costruisce con la velocità di consumo del suolo di 8 metri quadrati al secondo e l’urbanizzazione è cresciuta tra il dopoguerra ed il 2000 del 400%, mentre la popolazione del 27%. L’incremento dell’offerta sul mercato ha prodotto un calo dei prezzi e la svalutazione dei beni immobiliari ha causato una crisi di “sovra produzione”, che – come negli Usa ed in Spagna – è stata l’origine di difficoltà ben più complessive nel sistema economico, innescando crisi non solo di fine ciclo, bensì strutturali. Non è un caso che questa fase perduri dal 2008 e che oggi il Paese si ritrovi un patrimonio di oltre sei milioni di beni inutilizzati o sottoutilizzati (significa più di due volte la città di Roma vuota), tra abitazioni (5 milioni) ed altri immobili pubblici, parapubblici e privati, come ex

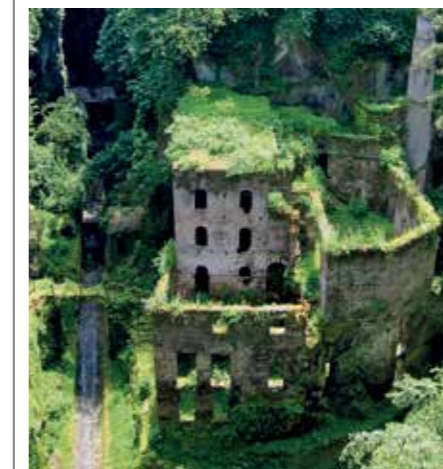
fabbriche e capannoni industriali dismessi, ex-scuole, asili, oratori e opere ecclesiastiche chiuse, cinema e teatri vuoti, monasteri abbandonati, spazi di proprietà delle società di mutuo soccorso e delle cooperative, case del popolo, cantine sociali, colonie, colonie marine, spazi comunali chiusi (sedi di quartiere, ospedali, scuole ed altri spazi di proprietà), stazioni ferroviarie impresenziate, case cantoniere non utilizzate, beni confiscati alla mafia, “paesi fantasma”. E la lista dell’Italia lasciata andare a sé stessa sarebbe ancora lunghissima. Quanto vale potenzialmente tutto questo?

Le nostre stime annuali aggiornate sul potenziale di occupabilità attraverso il riuso di spazi inutilizzati offre uno scenario molto importante, che prevede: un abbattimento della disoccupazione giovanile di circa il 10%, un’occupazione creata di circa 95 mila unità e un fatturato annuo generato di circa 2,7 mld €. Il tutto con effetti sull’ambiente rilevanti, quali in particolare: il consumo di nuovo suolo risparmiato = 15.23 km² (pari a circa 1/3 della città del Vaticano), l’assorbimento equivalente di CO₂ = 300.000 kg, un potenziale di applicazione degli standards urbanistici (DM1444/68) con nuove aree verdi (forestazione urbana) = 1.000.000 m² e un potenziale di messa a dimora di 20.000 alberi con portamento di medio/alto fusto.

3. Spesso ci chiedono se le istituzioni locali e la grande politica, a parte il recente bonus 110%, sono sufficientemente consapevoli di questa risorsa inespressa. Dalla nostra esperienza risulta che pubblica amministrazione e politica fanno molta fatica a comprendere il potenziale di “economia civile” intrinseco ai processi dal basso del riuso e della rigenerazione promossi dalle comunità locali. C’è così da chiedersi come una pratica come

quella del riuso (e di seguito di rigenerazione) che mediamente: costa poco, si realizza in poco tempo, produce risultati (occupazione, flussi, benessere, capitale umano e sociale), offre visibilità e protagonismo collettivo, sviluppa energie, talenti, opportunità, indica scenari, possibilità, tracce di futuro, quasi sempre può essere gestita “a ordinamento giuridico invariato”, recupera, salvaguarda,

buon senso di non lasciar deperire il patrimonio esistente? Tale aspetto può essere parzialmente spiegato dal fatto che gli spazi e, ancora più, i luoghi per essere rifunzionalizzati hanno bisogno di qualcosa in più di interventi edilizi. Serve qui introdurre il concetto di “cantiere come spazio di apprendimento” e intorno ad esso ci piace promuovere l’idea di un cantiere



protegge, valorizza patrimoni dismessi... E tante alte cose ancora... C’è appunto da chiedersi: Come mai è così difficile da promuovere, avviare e radicare? Come mai così pochi imprenditori la praticano e la sostengono? Come mai così pochi comuni (enti locali) la considerano? Come mai si stenta a imboccare la strada della rivoluzione della semplicità che riuso e rigenerazione in qualche modo incorporano, perlomeno quando dipendono solo e semplicemente dal

contemporaneo che diventa cosa ben diversa da quello tradizionale. Nel cantiere tradizionale a programmazione, per così dire perfetta, i ruoli dei soggetti e delle responsabilità sono solidi, circoscritti allo stretto perimetro degli “addetti ai lavori”, chiaro l’obiettivo, certi la funzione e il risultato, consolidato il modello gestionale, garantito il profilo di conduzione e manutenzione, predefinito l’equilibrio tra costi e ricavi, così come sicuri o probabili



gli impatti previsti. Efficienza ed efficacia convergono: la prima definisce razionalità di processo e certezza dei tempi, la seconda il rispetto del programma progettuale. Le regole per la realizzazione e la conduzione del cantiere tradizionale fanno riferimento alle leggi vigenti del settore.

Nel cantiere contemporaneo, tipicamente quello di rigenerazione, la programmazione è aperta, progressiva (o incrementale), generativa e come tale gli “addetti ai lavori” sono plurali. Il ruolo dei soggetti è prevalentemente “liquido”, financo variabile tra l’inizio, l’iter e la fine dei lavori. L’obiettivo, le funzioni e i risultati attesi sono anch’essi variabili secondo modelli di sensibilità o suscettività non sempre misurabili, parimenti i modelli gestionali, manutentivi, così come gli equilibri tra costi e ricavi o tra diversi livelli di impatto.

“ *Il nostro Paese è passato, nel giro di pochi anni, da un’Italia formata da persone senza spazi, ad una realtà di spazi senza più persone.*”

Nel complesso i fattori caratteristici possono essere olocratici o autopoietici e inglobano processi sperimentali dichiaratamente esposti al confronto con prove ed errori di percorso. Efficienza ed efficacia possono convergere o divergere a seconda dei casi e delle fasi di attuazione. In generale l’efficacia è prioritaria rispetto all’efficienza. Le regole per la realizzazione e la conduzione del cantiere contemporaneo fanno riferimento alle leggi vigenti dei rispettivi settori coinvolti e definiscono le modalità originali di conduzione e

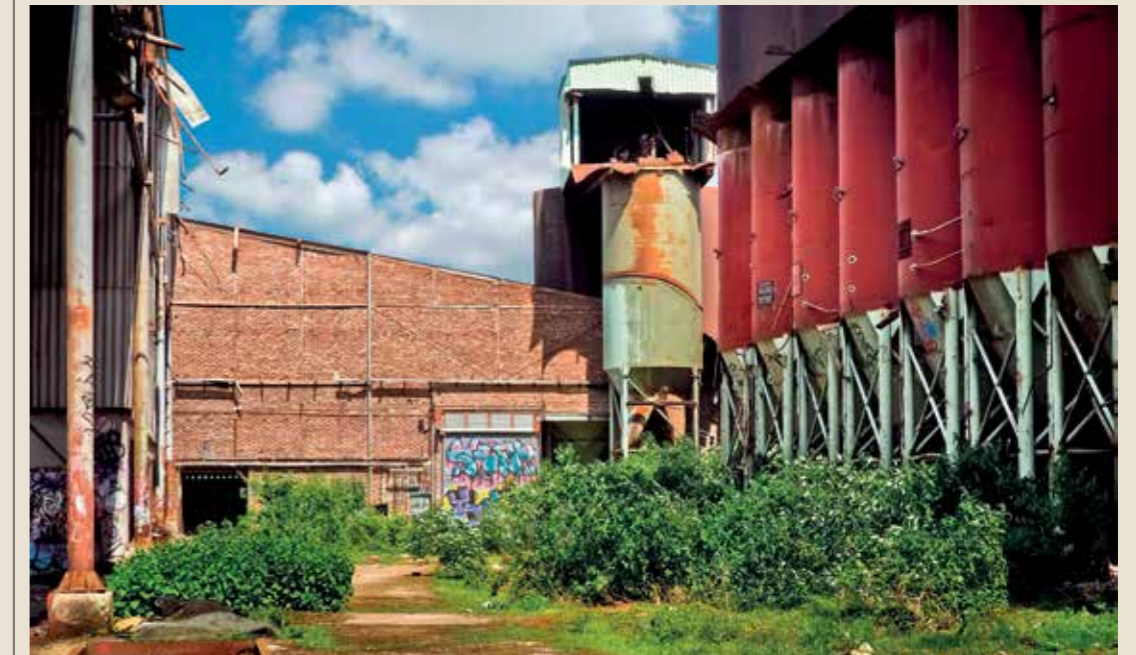
fruizione in base alle diverse esigenze che si verificano, compreso per esempio le pratiche di autoconstruzione.

4. Per le ragioni espresse preme sottolineare il fatto che l’approccio che si rivela più efficace è quello di tipo “incrementale e generativo”, ovvero quello che riesce a sviluppare effetti e risultati anche con poche risorse, tendendo nel tempo a consolidarsi progressivamente con effetti virtuosi in termini di supporto al mercato della nuova economia nei settori ambientali,

culturali, energetici, sociali, turistici, ecc. Da questo punto di vista è sufficiente una provvista minima per iniziare, con somme che possono essere facilmente reperite anche a livello locale, per esempio nel dialogo con i principali soggetti pro-attivi, quali: una banca di territorio, una fondazione, qualche impresa di spicco, qualche soggetto che si vuole mettere in gioco, anche una parrocchia potrebbe fare molto in tal senso.

generazioni di mettersi alla prova e di cominciare a sperimentare i loro talenti e le loro passioni.

5. La questione del “riuso” di spazi e patrimoni dismessi, abbandonati, sottoutilizzati, sfitti, incompleti o invenduti, apre a scenari di grandi potenzialità e considerevoli innovazioni. Tale fenomeno ha assunto in molte realtà italiane connotati riconoscibili in ambito



L’esperienza ci dice che quando c’è la volontà le risorse si trovano, specialmente quando le progettualità sono collegate a creare investimenti e occupazione. C’è ovviamente il fattore “tempo” che va considerato come variabile fondamentale, in quanto nel dare risposte alla domanda latente di “occasioni” per le giovani generazioni, il nostro orizzonte temporale si sviluppa in risposte da dare in pochi mesi, altrimenti succede quello che è sotto gli occhi di tutti: i giovani se ne vanno, che sia a Milano, Torino, Barcellona o Berlino poco importa, ma a un giovane non si può dire che su una certa prospettiva la risposta arriverà tra un anno, due anni o tre... le risposte che noi cerchiamo di dare non possono e non devono durare più di pochi mesi, tra l’idea per esempio di riutilizzare uno spazio e l’effettiva possibilità di cominciare a farlo anche in forma parziale e o temporanea, per funzioni che siano generatrici di flussi (anche minimi all’inizio) e nello stesso tempo rappresentino l’occasione per le giovani

urbano e metropolitano, con molteplici casi di sperimentazione di tipo sociale, culturale, economico, riferiti alle più svariate tipologie edilizio-urbanistiche. La stessa diffusione si ritrova in tutte le macro aree del paese (Nord, Centro, Sud e Isole), così come forme articolate di innovazione possono essere riscontrate tanto nelle medie città di provincia, così come in piccoli centri anche periferici. Si tratta di energie latenti che si fanno testimoni della “coscienza dei luoghi” e come tali ci presentano il lato migliore del nostro paese, quello che raramente viene raccontato dai giornali e dalle tv, quello che spesso non viene ascoltato dai politici e dagli amministratori, quello che dal nostro punto di vista rappresenta il più grande giacimento “di ricchezza e di futuro”. Per chi lavora su queste tematiche è una scommessa che si rinnova e che si ripresenta puntuale: il riuso funziona, l’aggregazione di comunità ne è il dispositivo abilitante, il groviglio di ostacoli è sempre in agguato, le

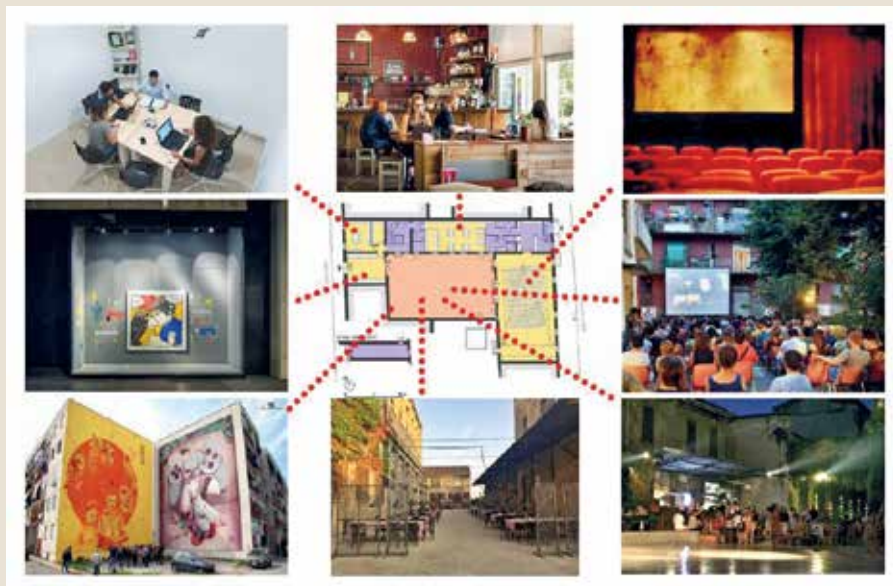
soluzioni si trovano sotto forma di processo (paziente, tenace, creativo): dal piccolo al grande, dal poco al molto, dall'esperienza al prototipo, dall'estemporaneo al temporaneo, dal provvisorio al quasi-definitivo, dal precario al semi-strutturato... tanti sono i modi per intenderlo. Ciò vale anche laddove vi è assoluta prevalenza di attività agricole, come nelle "campagne" della Basilicata. In tali contesti si tratta di contestualizzare i metodi e gli strumenti messi a punto da Fondazione Riusiamo l'Italia non più e non soltanto rispetto al singolo

Se nel contesto urbano o assimilabile il riattivatore opera prevalentemente "per punti" con interventi riconducibili a trapianti "staminali" di cellule sane in organismi spesso indeboliti o malati, all'"idealtipo" di riattivatore "lucano" spetta il compito di agire sui tessuti più estesi degli stessi organismi, ma alla scala del territorio o dell'unità di paesaggio, con una tecnica (per rimanere nella metafora medica) riconducibile alla "ricostruzione di tessuti biologici per la medicina rigenerativa".

• Note

¹ iperPIANO è un network di competenze e professionalità che funziona come Ecosistema di soluzioni e innovazioni per il governo del territorio e della città, nei settori: Pianificazione territoriale e riqualificazione urbana; Progettazione sostenibile; Progettazione ambientale e del paesaggio; Supporti gestionali e organizzativi. Come tale può svolgere funzione di accelerazione nei processi di comprensione e acquisizione di nuova tecnologia presso decisori di organizzazioni pubbliche o private. iperPIANO è altresì un movimento tecnico, culturale e professionale costituito da un gruppo multi-disciplinare di professionisti nei settori attinenti il governo del territorio e della città. iperPIANO promuove strumenti di innovazione e di gestione del cambiamento secondo tre modelli: ecoCITTÀ, creaCITTÀ e iperCITTÀ operano rispettivamente su un'ipotesi di città e territorio che mette al primo posto la sostenibilità ambientale per ecoCITTÀ, il talento per creaCITTÀ, il metodo olistico per iperCITTÀ, un approccio che vede nel territorio e nelle sue reti un organismo vivente, un ecosistema da affrontare come unicum e non come sommatoria di parti separate. www.iperpiano.eu

² "Riusiamo l'Italia. Da spazi vuoti a start up culturali e sociali" è il libro pubblicato dal Gruppo 24 ore scritto da Giovanni Campagnoli con post-fazione di Roberto Tognetti. È un "road book" che parte da una ricerca sulle buone pratiche di riuso creativo degli spazi. Tema attuale, in quanto oggi l'Italia è "piena di spazi vuoti" e riuscire a riusarne anche solo una minima parte, affidandoli a delle start up culturali e sociali, può diventare una leva a basso costo per favorire l'occupabilità giovanile. Il sito www.rusiamolitalia.it e la pagina <https://www.facebook.com/Rusiamolitalia> e la piattaforma <http://mappa.rusiamolitalia.it/> costituiscono gli strumenti per supportare l'innovazione sociale, culturale economica facendo incontrare la domanda e l'offerta di spazi da riusare. Nel 2019 per promuovere il metodo e l'omonima piattaforma è nata la Fondazione Riusiamo l'Italia. www.rusiamolitalia.it



Studio di fattibilità, rigenerazione urbana ex Cinema Corso, Parrocchia SS. Filippo e Giacomo, Finale Emilia – Arch. Tognetti R., Arch. Mocaldo M., Prof. Campagnoli G., 2019.

manufatto messo al centro dell'attenzione di una comunità di riattivatori, ma alle trame aperte del paesaggio agrario, alla costellazione dei manufatti dispersi, alle geometrie delle colture e delle strutture fondiarie, ai reticoli dei cammini e dei micro-itinerari rurali, alla varietà dei profumi e dei colori della natura nelle sue innumerevoli manifestazioni. Ecco che l'isolamento, lo spopolamento, il silenzio e la distanza dall'economia dei flussi, dei luoghi più isolati e delle aree più interne può diventare occasione per ridare forza e struttura ad una Regione che ha sempre avuto nel rapporto con la terra il suo tratto identitario più profondo.

E ancora se nel primo contesto è l'innescò pioniere del riuso temporaneo ad aprire il processo di trasformazione da spazio a luogo, nel secondo è parimenti il ristabilimento di una "connessione arco-nodo" tra le nervature di un sistema ambientale, paesaggistico e territoriale. Da qui la prospettiva di identificare una o più traiettorie significative per l'"attraversamento" del paesaggio lucano e farne un progetto pilota dove ogni forma di cittadinanza attiva e/o di innovazione socio-culturale può assurgere all'inedito ruolo di "custode di bellezza" di una componente del sistema.