

Rigenerazione urbana. Costruire nel costruito: il welfare di comunità cerca spazi

L'Italia è piena di immobili da rigenerare che possono diventare laboratori di innovazione e di welfare socio-culturale. Eppure manca una stima sul loro numero. Partono i nostri approfondimenti su dati, storie e protagonisti di un trend

di [Francesco Gaeta](#) da [secondowelfare.it](#)

12 luglio 2021

Sul sito dei [Bagni pubblici di via Agliè](#) la data degli eventi dà l'idea di cosa sia stato l'anno sospeso della pandemia. I "punti gioco" per bambini, gli *aperiscienza*, le "notti insonni" di teatro sono datati gennaio 2020. Ma tutto il resto è lì: lo sportello sociale, la sartoria, il bistrot Acqua Alta. Il vecchio stabile di Barriera di Milano, per decenni bagno pubblico del quartiere torinese che oggi fa 67mila abitanti un quarto dei quali immigrati, ha ripreso a pulsare per chi abita qui da due o tre generazioni o ci è appena arrivato dall'estero. **Oggi è un centro socioculturale gestito da tre cooperative del consorzio Kairos.** Che, si legge sul sito, «costruiscono con il coinvolgimento dei cittadini – vecchi e nuovi – legami interpersonali in una zona ricca di diversità».

I Bagni di via Agliè sono una delle otto [Case del Quartiere](#) nate a Torino nei primi anni Duemila, e in rete dal 2012. **Sorgono tutte in vecchi immobili superati dalla storia** - garage, stabili industriali, bagni pubblici - **e rinati per diventare luoghi di welfare socio-culturale.** La ricetta è la stessa: un immobile da recuperare, buone sinergie tra l'attore pubblico e un associazionismo vivace, servizi aderenti ai bisogni del territorio, forme di finanziamento diversificate.

Quante sono le potenziali *Case del quartiere* sparse in Italia? Che valore ha il patrimonio immobiliare che potrebbe essere abitato da esperienze di welfare di comunità? Non è facile rispondere. «Per la prima volta – racconta Giovanni Campagnoli, autore di [Riusiamo l'Italia - Da spazi vuoti a start up culturali e sociali](#) (Il sole 24 Ore) - **i territori vivono un fenomeno nuovo: si trovano pieni di vuoti**, perché sono diventati molti i luoghi abbandonati. La sfida è farne una mappa e ricercare le condizioni affinché questi spazi tornino ad essere significativi per la comunità locale». Capire a quali condizioni è possibile "costruire nel costruito" nuove opportunità di coesione sociale sarà il filo rosso di **#Rigenerazioni**, una serie di articoli di approfondimento che usciranno nelle prossime settimane su *Secondo Welfare*.

Immobili e siti industriali

Il primo problema è capire **quali sono le grandezze in campo.** Il patrimonio edilizio dismesso italiano - più semplicemente "il dismesso" - è infatti disperso in mille rivoli, e una stima non esiste. Anzi, provare a mapparlo significa misurarsi con il paradosso. Secondo l'agenzia delle Entrate (Rapporto 2019 su dichiarazioni del 2016), **sono 7,3 milioni gli immobili intestati a persone non fisiche** per una rendita catastale di circa 14,2 miliardi, **ma restano ignoti usi e destinazioni per quasi 6 milioni di essi.** Ovviamente ignoto non equivale a dismesso e si

sovrappone soprattutto a irregolare: è dunque solo la cornice esterna di un puzzle che va specificato meglio.

Un quadro più ristretto e certo è quello tracciato dal Mibact **per gli immobili di interesse storico: si parla di 225mila casi**, il 55% dei quali è in stato di abbandono o in condizione di grave sottoutilizzazione.

Ancor più impervia la stima per **le strutture disponibili di origine industriale**. Secondo il [Wwf](#), che ha analizzato dati del Demanio, in Italia vi **sarebbero circa 700 kmq di capannoni e 2100 kmq di aree connesse**, pari a 6 volte l'estensione di una città come Napoli. Quanto alla quota di dismesso, "non vi sono dati complessivi". Si deve procedere per comparazioni: "In un censimento attuato in Canton Ticino, territorio contiguo a quello nazionale con una urbanizzazione simile" risultano potenzialmente inutilizzati il 30.4% di questi edifici, dice il Wwf.

Tra immobili e siti industriali si tratta comunque di un numero enorme di "vuoti produttivi, dove attuare nuovi servizi per il benessere della popolazione". L'espressione è quella usata da **Confindustria Vicenza** che, prima della pandemia, ha censito sul proprio territorio 2.100 capannoni e ha effettuato [una ricerca](#) con 1.200 questionari rivolti a imprenditori e lavoratori. Incrociando bisogni dei lavoratori e aree disponibili e analizzando anche i flussi di mobilità quotidiana **si è progettato di realizzare ad Arzignano e Thiene un polo di servizi medici** (di base e specialistici, farmacia, punto tamponi) **e uno logistico e ricreativo** (punti ritiro e spedizione, spazi di formazione).

Stazioni e caserme

Oltre a ciò che emerge dalle città o dalla storia e agli involucri industriali del passato prossimo esiste una quarta categoria di immobili rigenerabili in un'ottica di secondo welfare. Sono i cosiddetti **relitti infrastrutturali**. Secondo Rete Ferroviaria Italiana, **circa 450 stazioni impresenziate su 1.700** sono state concesse in questi anni in regime di comodato d'uso gratuito e **riconvertite ad attività sociali**. Varie le destinazioni: coworking nello scalo ferroviario di [via di Villa Spada a Roma](#); stazione per il cicloturismo per l'ex alloggio ferrovieri di [San Stino di Livenza](#); centro di documentazione ambientale a [Ceccano](#), tra Roma e Cassino. Un caso interessante per entità di spesa e partenariato è la **vecchia stazione Gianturco di Napoli**, anno di apertura 1927. Rimasta fuori dalle rotte del traffico, è diventata un centro polifunzionale con attività sociali rivolte a minori, anziani e immigrati. La Fondazione di Comunità del centro storico di Napoli (di cui vi parlammo [qui](#), ndr) ha investito 700.000 euro, metà dei quali provenienti dal Fondo europeo per lo sviluppo regionale e nel progetto sono stati coinvolti il Dipartimento della giustizia minorile del Ministero, aziende locali (tra le altre Rosso Pomodoro e Caffè Moreno) ed enti del privato sociale (il gruppo di imprese sociali Gesco e la cooperativa Accaparlante).

Spazi senza destinazione sono sempre più spesso anche le **caserme italiane**. La [task force](#) per la valorizzazione e la dismissione degli immobili non residenziali del Ministero della Difesa parla di **circa 1.500 su 6.700 infrastrutture** "non più necessarie ai fini istituzionali delle Forze Armate". La task force svolge opera di istruttoria per progetti di rigenerazione, valutando "le richieste formulate dagli Enti locali (comuni, province e regioni) ai sensi dell'art. 56 bis della L. 98/2013, tese ad acquisire in proprietà, a titolo non oneroso, i beni immobili ritenuti non più necessari".

Non era più necessaria la caserma dei carabinieri che a **Sansepolcro (Arezzo)** sorgeva nello storico palazzo Muglioni, oggi diventato [centro dedicato alle Arti Contemporanee](#) e spazio di lavoro per giovani professionisti. “**CasermArcheologica** – scrivono Laura Caruso e Ilaria Margutti, tra i nove soci fondatori dell’associazione che ha condotto la rigenerazione insieme a studenti delle Scuole Superiori, imprenditori e Fondazioni - mostra che esistono persone che hanno desiderio e capacità per ripartire dal patrimonio artistico trascurato e dal capitale umano, **per creare valore intorno a questi beni**. È un processo di crescita progressiva, progetto per progetto, stanza per stanza, in una continua ricerca di senso, condivisa con la comunità. Gli spazi della ex Caserma, la sua storia e le sue crepe, testimoni della stratificazione del tempo, ci ispirano e ci guidano in un lavoro dentro e fuori le sue mura”.

Coniugare sostenibilità economica e impatto sociale è la via stretta su cui avviare esperimenti di welfare socio-culturale, sfruttando il potenziale di spazi dismessi. “Si sta formando una nuova classe imprenditiva di rigeneratori a base culturale” spiega ancora Giovanni Campagnoli nel suo libro. I protagonisti di queste esperienze hanno un livello medio/alto di istruzione e competenze, sono appassionati dello specifico oggetto di “lavoro culturale”. Sono persone alla ricerca di una “cittadinanza creativa/culturale” che aspira a maturare un rapporto affettivo con il lavoro. “Che sia un castello o una caserma, una fabbrica abbandonata o un territorio agricolo, deve essere un luogo che unisce fatica, bellezza e condivisione e che, a partire da questi temi, sia generativo e consenta di costruire reti e comunità di lavoro”.

Tre ingredienti chiave

Sono almeno tre gli elementi ricorrenti in ogni storia di rigenerazione che racconteremo nelle prossime puntate di questa serie di articoli.

Il primo ingrediente sta nel **circuito virtuoso che va innescato tra attore pubblico e associazionismo**. È fondamentale che l’ente locale sappia assumere il ruolo di facilitatore, valorizzando l’opera del privato sociale che agisce sui beni da riportare a nuova vita. L’articolo 24 della **Legge n. 164/2014** nata dal decreto Sblocca Italia oggi estende la possibilità per i cittadini di proporre ai Comuni progetti volti non solo alla realizzazione di attività di manutenzione, ma anche al riuso di immobili e aree inutilizzate che potrebbero essere valorizzate a beneficio dell’intera collettività. Anche sulla base di questa legge, nell’ottobre 2015 l’Agenzia del Demanio, la **Fondazione Patrimonio Comune (ANCI) e Cittadinanzattiva Onlus hanno firmato un [Protocollo](#)** per l’avvio e l’attuazione di iniziative di collaborazione tra cittadini e amministrazioni per il riuso di spazi abbandonati. L’intesa prevede la segnalazione e catalogazione di beni appartenenti al patrimonio immobiliare pubblico al fine di favorirne il riuso. Un pezzo di questa catalogazione passa attraverso il network [Disponibile](#), lanciato da Cittadinanzattiva e Fondazione Etica, per raccogliere [buone pratiche](#) già attive.

Tra le tante categorie di dismesso, su una in particolare gli enti locali giocano una parte ancor più determinante: i beni di provenienza illecita, asset di forte valore simbolico. La [Agenzia nazionale per i beni sequestrati e confiscati alle mafie](#) parla di 17.226 immobili complessivamente destinati al 31 dicembre 2019. “Ben 14.108 particelle immobiliari – si legge nell’ultima relazione dell’Agenzia che fa un bilancio delle assegnazioni fin dalla legge Rognoni La Torre (la 646 del 1982) - sono state trasferite agli Enti territoriali, e tale attività devolutiva è connessa nella maggior parte dei casi al perseguimento di finalità sociali”.

Il secondo elemento è **la creazione di community**. Vale per ogni tipo di struttura, anche quella più vocata a usi profit. In via Spalato a Torino, quartiere San Paolo, la società [Ultraspazio](#) fondata da Carlo Cattero ha rilevato un vecchio immobile industriale un tempo sede della Buzzi Cementi e ne ha fatto un coworking a vocazione sociale. “Siamo in periferia – racconta Cattero - e l’immobile era per il quartiere una ferita: emanava una desolazione che si espandeva intorno. Abbiamo lavorato da subito su questo aspetto. Volevamo un luogo in cui fosse bello lavorare ma che fosse anche sentito dal quartiere come proprio. Questo ha significato rigenerare **dando un’anima sociale e culturale al progetto**”. Iniziative e servizi di Ultraspazio – mostre e aperitivi musicali ma anche servizi di ristorazione, pulizia, sanificazione, car pooling – sono pensati per coinvolgere soggetti e associazioni del quartiere.

Il terzo elemento è **una buona dose di innovazione creativa**. Quasi un costante **approccio da “pensiero laterale”** nell’approntare soluzioni per tutti i mattoni del processo di rigenerazione: ristrutturazione architettonica dell’immobile, ascolto dei bisogni del territorio, co-progettazione dei servizi, modelli di business dell’offerta, forme di governance, mezzi di finanziamento, valutazione di impatto. Traduciamolo con una immagine: soprattutto per alcuni di questi mattoni si tratta di sapere stare su un piano inclinato rispetto al passato. Come quello di un teatro. È scritto sui manuali di progettazione: inclinare il piano di un teatro esclude dal campo oculare la nuca di chi sta seduto davanti e agevola la visione. Ma è un problema, come le poltrone fissate al pavimento, se si vuole usare quel teatro per altri usi, farne sala convegni, spazio di performing art, coworking. La Fondazione Riusiamo l’Italia ne sa qualcosa, perché ha censito 60 spazi teatrali piemontesi, dismessi o sottoutilizzati. “Abbiamo incrociato domanda e offerta” spiega Roberto Tognetti direttore della Fondazione, che ha seguito il progetto [Spazio Teatro Piemonte](#). “Per immaginare un nuovo destino **occorre semplicemente cambiare punto di vista e superare i nostri stessi bias cognitivi**”. Come è successo al [Teatro sociale Gualtieri](#), Reggio Emilia, dove hanno inventato il teatro all’incontrario: hanno spostato il palcoscenico dentro i palchi della bellissima cavea dell’800, ormai non più in grado di sostenere troppi spettatori. Ora ci si siede su quello che era un tempo il palco, e su sedie mobili. Una capriola che riassume il processo creativo di una rigenerazione.