



Città
metropolitana
di Milano

Milano



Comune
di Milano



PROGETTO

WELFARE METROPOLITANO E RIGENERAZIONE URBANA

Investire in rigenerazione. La valorizzazione dei beni pubblici
15 maggio 2018 – Sala Affreschi – Palazzo Isimbardi

L'ibridazione tra funzioni sociali e funzioni a mercato




KCITY
rigenerazione urbana

Paolo Cottino – *Direttore tecnico*, KCity rigenerazione urbana s.r.l.



Fondazione
Housing Sociale

Giordana Ferri – *Direttore esecutivo*, Fondazione Housing Sociale



Attraverso progetti di riuso innovativi il patrimonio vuoto e dismesso diviene occasione per proporre modelli urbani che “ibridano” le categorie tradizionali e costruiscono in questo modo soluzioni di sostenibilità

1. Quali le caratteristiche di questo genere di **progetti**?



Una mostra

2. Quali **politiche** per abilitare questi progetti?



Una ricerca



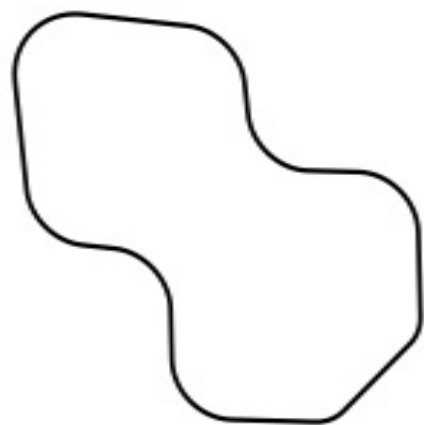
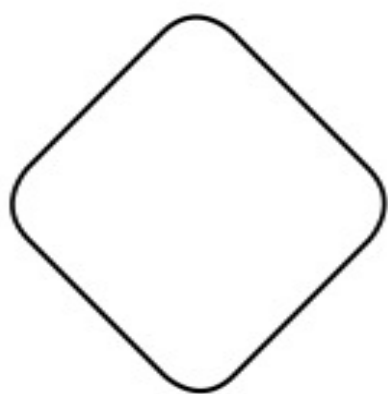
NUB : New Urban Body

Esperienze
di generazione
Urbana

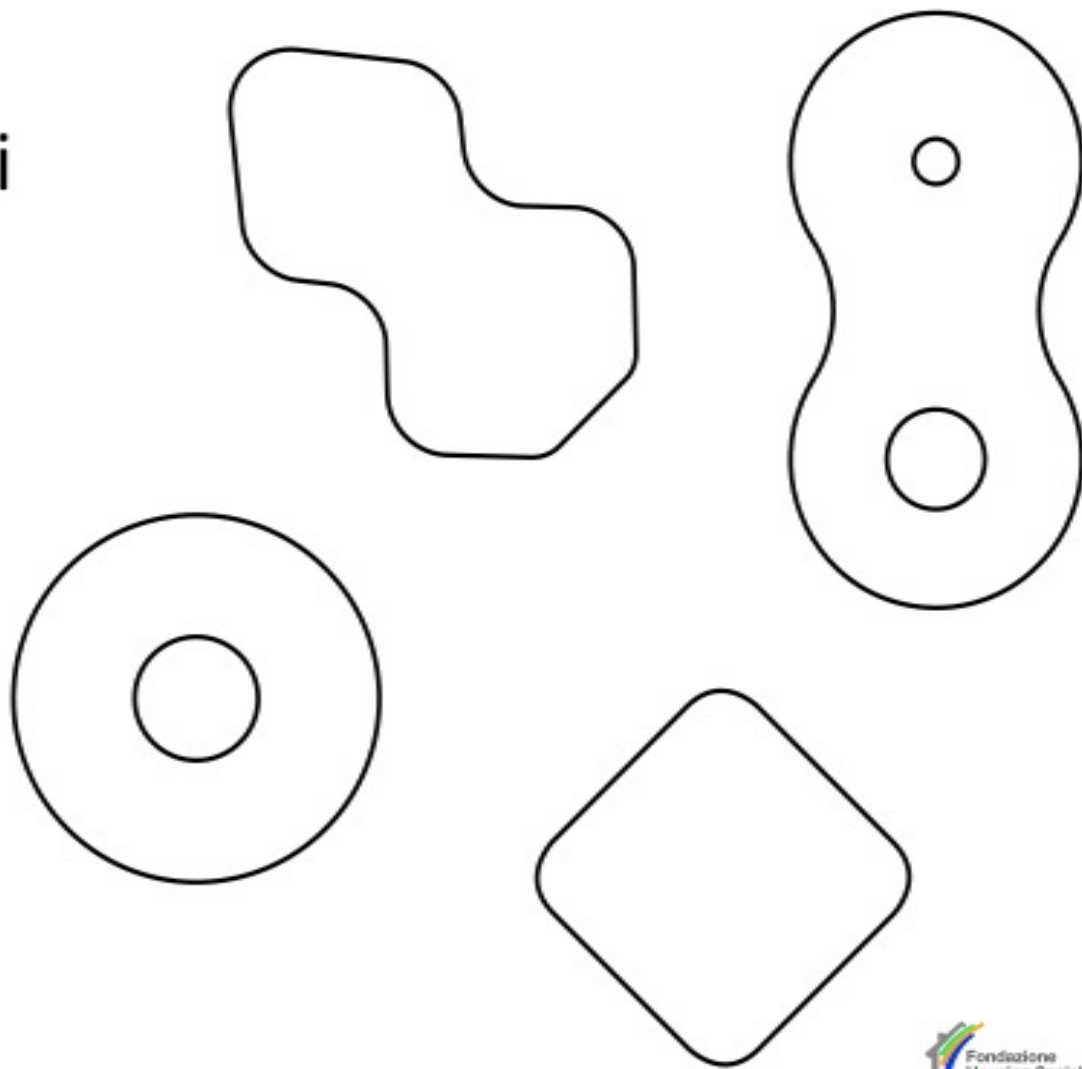


Fondazione
Housing Sociale

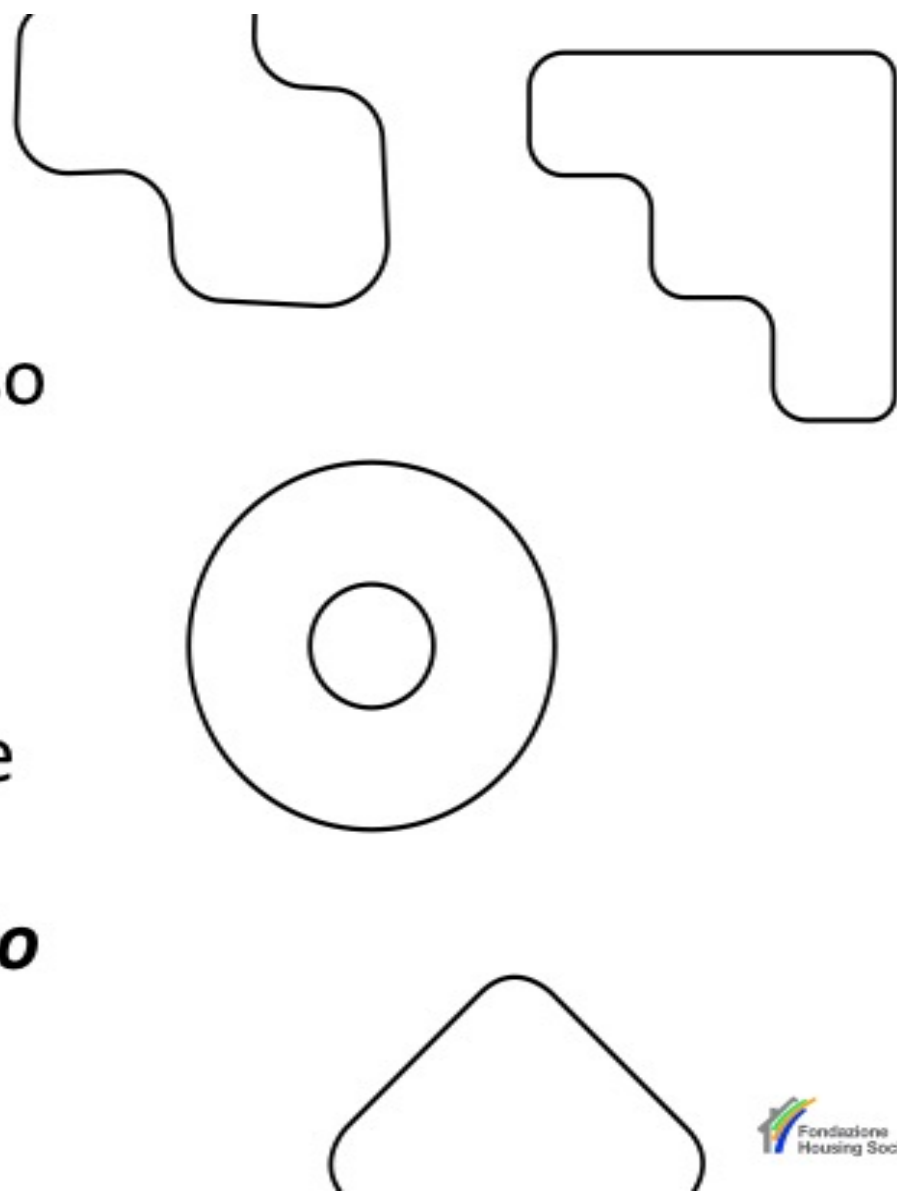
**l'evoluzione dei modi
di abitare, lavorare,
incontrarsi e fruire dei
servizi può
positivamente incidere
sulla trasformazione
della città.**



Per evoluzione dei modi di vivere s'intende l'attitudine sempre più diffusa a **vivere il tempo, lo spazio e la proprietà in modo fluido e strategico, rispetto agli impegni quotidiani.**

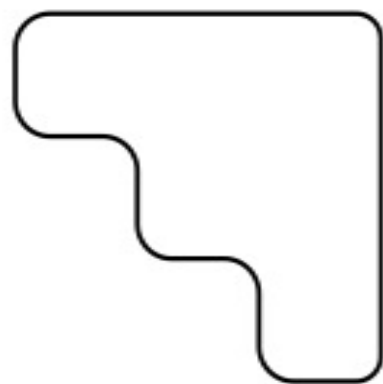


Queste nuove modalità
**stanno trovando risposta
nella città**; sempre più spesso
ci troviamo di fronte a
***organismi urbani
multifunzionali*** in grado di
rispondere in modo flessibile
e adattivo all'esigenza di
costruire il proprio ***palinsesto
quotidiano***.



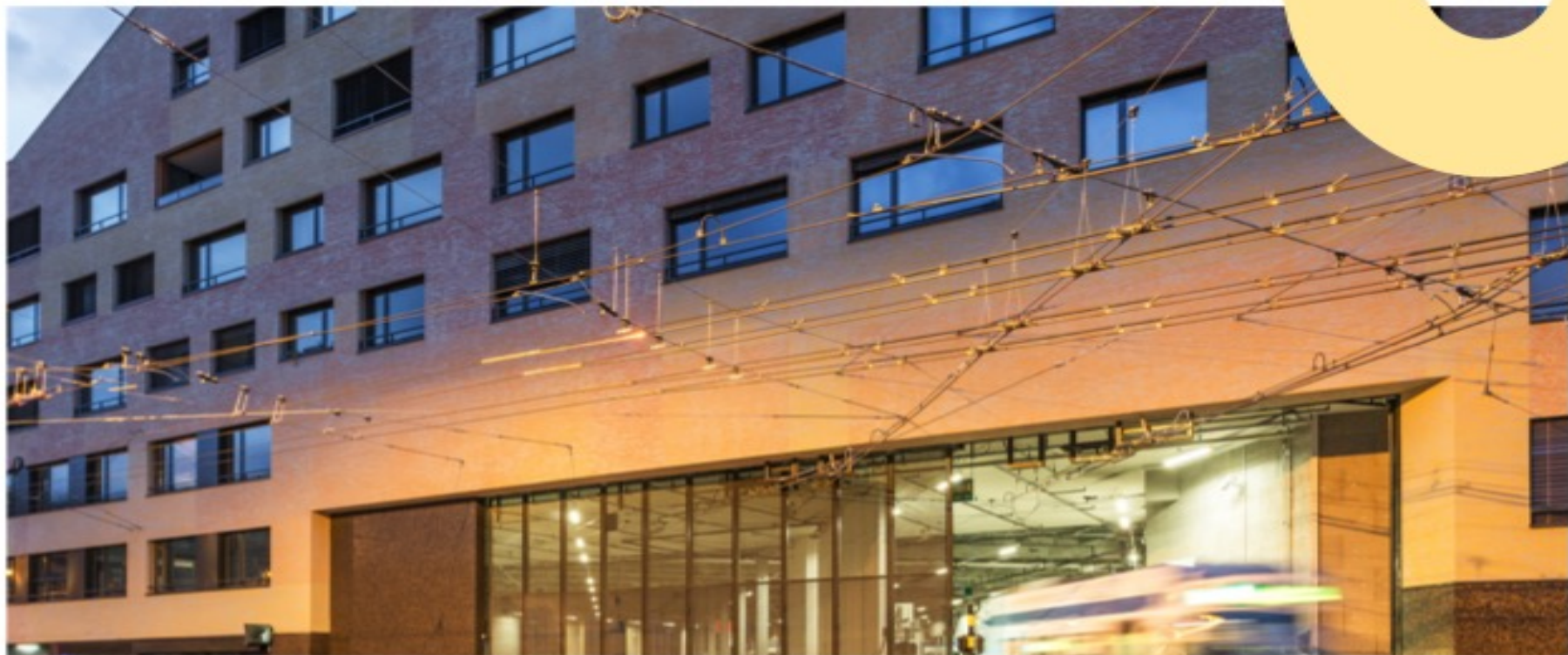
NUB sono:

- >> Luoghi abitati da persone molto diverse tra loro**
- >> Utilizzati quasi a tutte le ore**
- >> Animati da un'ampia gamma di attività** (lavorare e abitare, incontrarsi e divertirsi)
- >> Promossi e gestiti da diversi attori** pubblici e privati, organizzazioni locali e cittadini

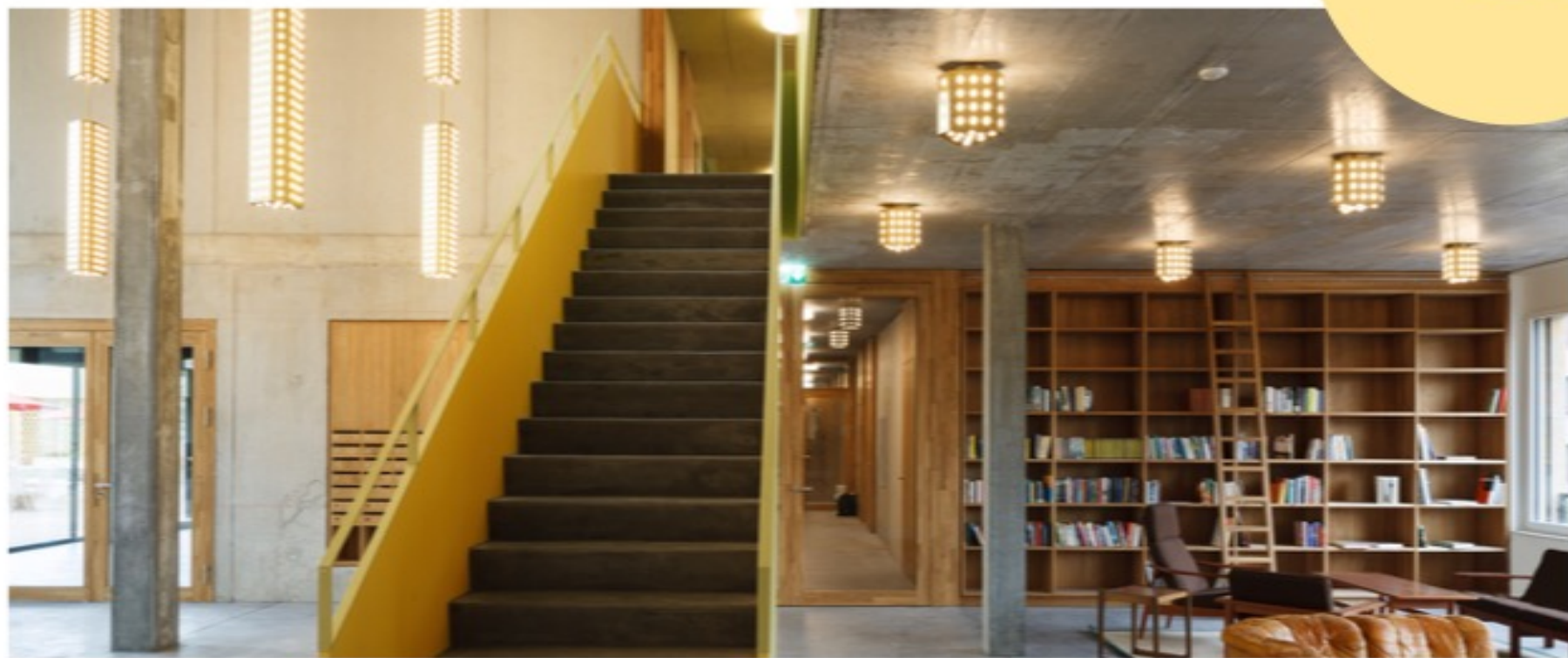


Kalkbreite - Zurigo

- La coop. Kalkbreite nasce con l'impegno di **costituire una comunità collaborativa e di realizzare una grande varietà di tipologie residenziali e di spazi di uso comune**
- Kalkbreite è una realtà nonprofit a proprietà indivisa che **produce lavoro, occupazione e introiti che vengono reinvestiti.**
- **offre abitazioni in affitto b&b, attività culturali, asilo-nido, bar e ristoranti, uffici e studi professionali** dall'uso flessibile, centro conferenze, negozi, supermercati, cinema



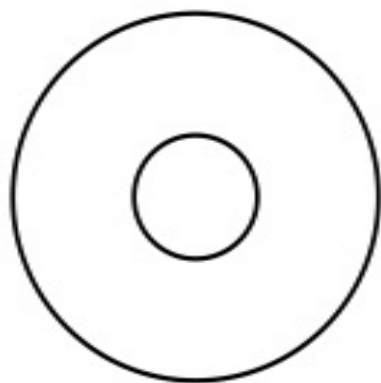
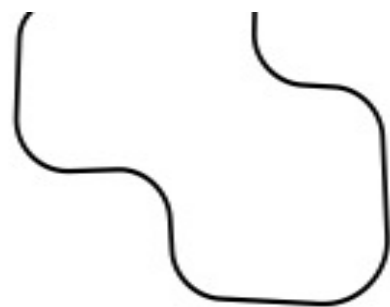




NUB sono:

>> **Accessibili** con diverse modalità di offerta: gratuitamente, a consumo, a contratto

>> **Fruibili su diverse scale temporali**



Le Serre - Bologna

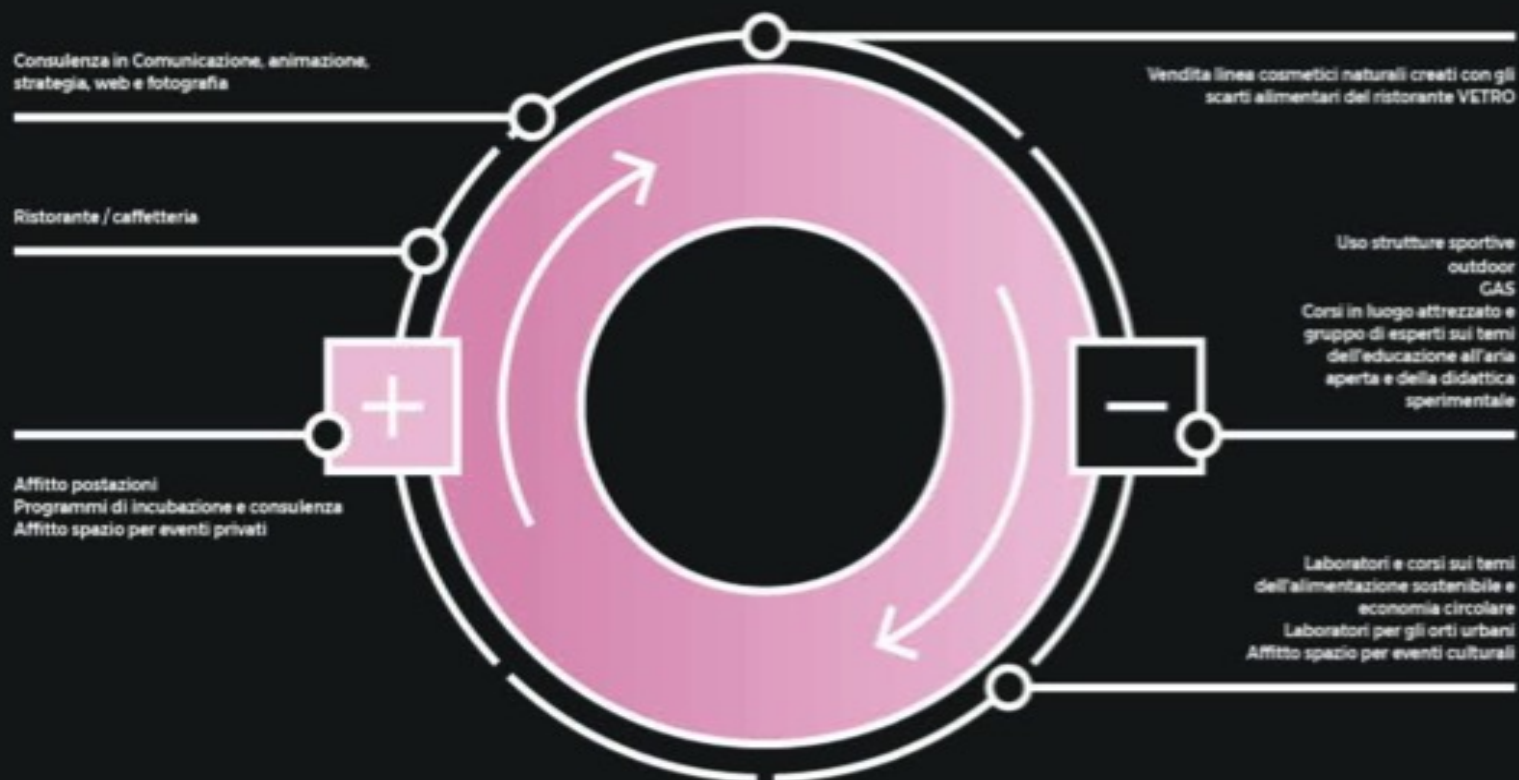
- nasce con l'intento di rigenerare e riattivare Le Serre dei Giardini Margherita trasformandole in uno **spazio d'incubazione dedicato alla diffusione della cultura imprenditoriale**
- **Il progetto è il nodo di una rete cittadina** costituita da altri spazi di co-working, fablab e luoghi di incubazione,
- **dialoga anche con il quartiere**, proponendo eventi culturali, spazi di ritrovo e aggregazione, collaborazione e supporto di vicinato.







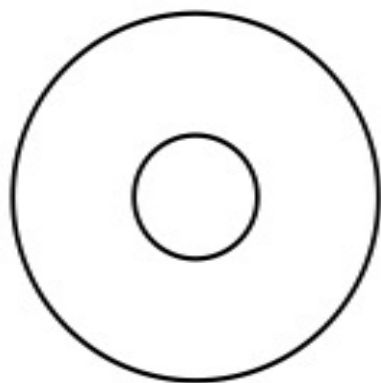
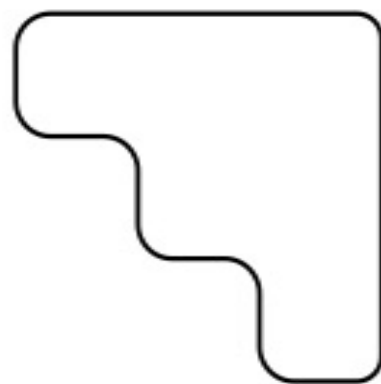
Sostenibilità economica e sociale



NUB sono:

>> Luoghi che **operano su diversi livelli**: locale e globale, fisico e virtuale

>> Orientati alla **sostenibilità economica, sociale e ambientale**



Manifatture Knos - Lecce

Centro culturale indipendente, spazio per la ricerca, la formazione, la produzione e la fruizione culturale

Realizzato in una **ex scuola professionale per operai metalmeccanici abbandonata da anni**, si configura come centro aperto e in continua evoluzione **aperto a cittadini, artisti e professionisti**

Posizionato nel quartiere periferico Salesiani, fin dalla sua apertura **il centro si è attivato come promotore di percorsi di rigenerazione** e di iniziative di coinvolgimento del territorio







Mappa Attori



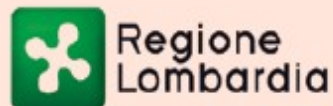
**NUB :
New Urban
Body**



www.newurbanbody.it



La ricerca



REINVENTARE le città

Riuso del patrimonio e innovazione sociale
per la rigenerazione urbana

a cura di
Paolo Cottino



Premesse e obiettivi della ricerca



**Legge Regionale
16/2016**
Disciplina regionale
dei servizi abitativi

una strategia regionale
per una crescita intelligente,
sostenibile e inclusiva per l'**attrattività
delle nostre città**

una iniziativa pilota
per promuovere interventi di riuso e
rigenerazione utili ad **incrementare
l'offerta di housing sociale**

Il campo delle politiche di rigenerazione



OFFERTA
Vecchi spazi
dimessi o
inutilizzati da
riconvertire



DOMANDA
Nuove istanze e stili
di vita da mettere
alla prova



STRUMENTI
Nuovi modelli d'azione e
opportunità di finanziamento

Lo scenario e i meccanismi della rigenerazione



Perdita di importanza delle economie tradizionali

Adattare spazi a nuove funzioni



Risorse pubbliche sempre più scarse

Coinvolgimento degli altri stakeholder



Problemi complessi e intrecciati

Integrazione di competenze



Nuove domande e stili di vita

Nuove tipologie di servizi alla collettività

**coordinamento
tra diverse
dimensioni
d'intervento**

**Innovazioni di
prodotto**

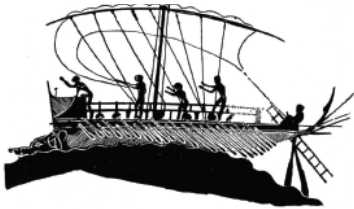
**Innovazioni di
processo**

- *Hardware/software*
- Interesse pubblico/privato
- Funzioni residenziali/altre funzioni
- Servizi per il quartiere/servizi per la città
- Bisogni abitativi/altri bisogni

- Mixità sociale e funzionale
- Spazi multifunzionali
- Servizi ibridi

- Collaborazione pubblico/privato
- Multidisciplinarietà
- Creazione comunità

Principi per l'innovazione sociale intelligente nelle città



RESILIENT CITY LA DIMENSIONE "INCREMENTALE"

Logica del processo

- Meccanismi di innesco,
- Modelli organizzativi flessibili e integrati
- Soluzioni aperte ad adattamenti incrementali



CIRCULAR CITY LA DIMENSIONE "INTEGRATA"

Efficienze di "filiera"

- Rimettere in funzione gli «scarti»
- Generare sinergie economiche
- Diffondere modelli virtuosi di intervento



SMART CITY LA DIMENSIONE "ABILITANTE"

Aggregazioni intelligenti

- Soluzioni di condizione
- Meccanismi collaborativi
- Redistribuire i benefici

Un caso studio



Réinventer Paris: l'approccio

Bene comune

Dalla proprietà pubblica all'uso d'interesse collettivo

Riuso ibrido

Funzioni libere + funzioni convenzionate

Processo negoziale

Interazione progettuale pubblico - privato

Approccio integrato

Cordate multidisciplinari di soggetti proponenti



Rèinventer Paris: i numeri

22 siti

851 manifestazioni di interesse

21 progetti

1,3 miliardi di investimento che verranno realizzati nei prossimi **4 anni**

Tra i risultati:

1341 nuovi alloggi di cui **50%** sociali senza impiego di fondi pubblici



Edizioni successive alla prima

Réinventer Paris II

Dedicato alla
riqualificazione del sottosuolo

2016-in corso
34 siti

Inventons la Metropole du Grand Paris

Dedicato all' hinterland metropolitano

2016-2018
55 siti

Réinventer la Seine

Dedicato alle aree
in prossimità della Senna

2016-2018
41 siti di cui 21 a Parigi

Réinventons nos places

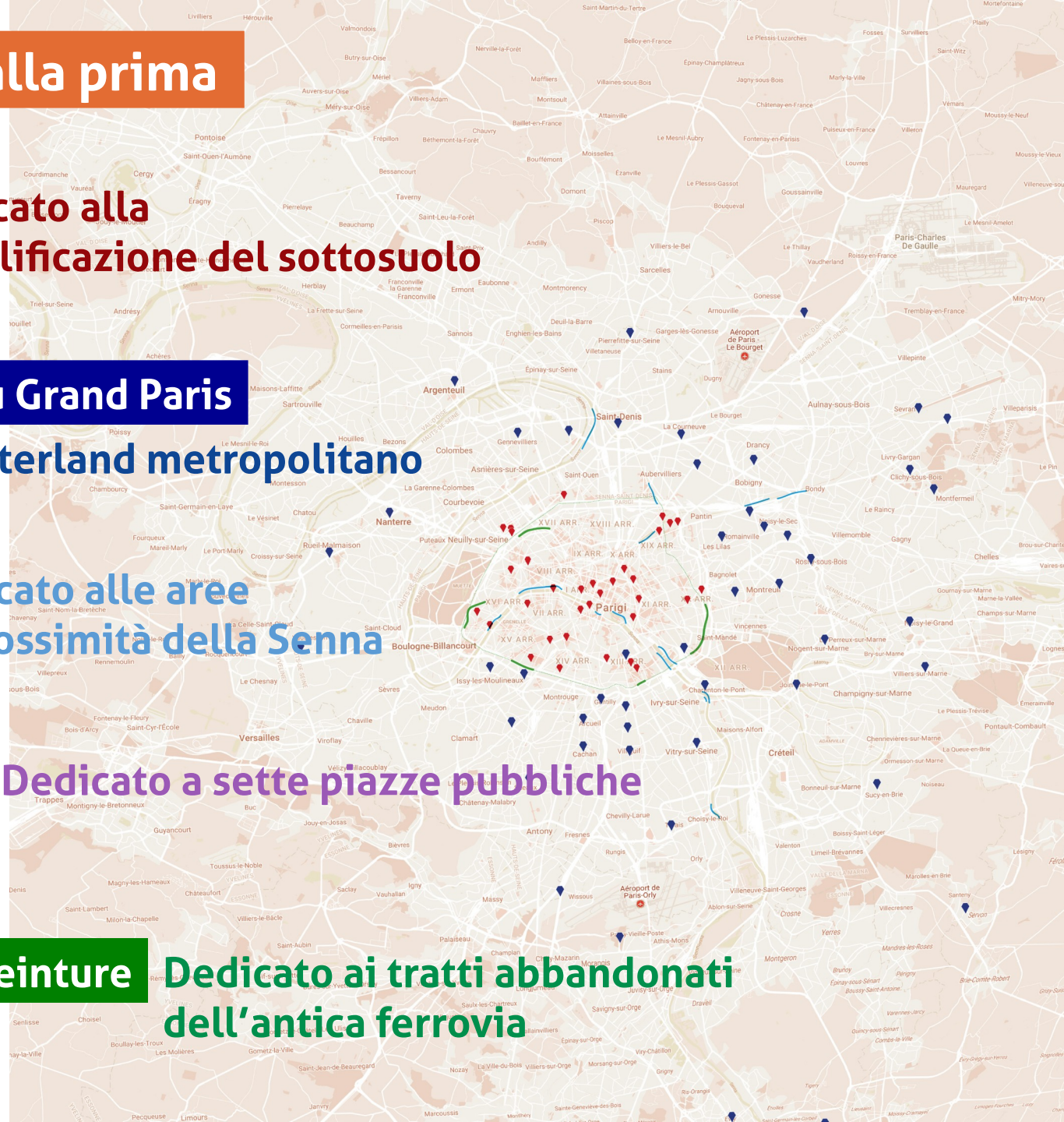
Dedicato a sette piazze pubbliche

2017-in corso
7 piazze parigine

Reconquête de la Petite Ceinture

Dedicato ai tratti abbandonati
dell' antica ferrovia

2015-in corso
10KM accessibili



Diffusione del modello

1 bando internazionale per avviare interventi di rigenerazione urbana resiliente e a zero emissioni

16 città del mondo coinvolte

45 siti dismessi in alienazione convenzionata

Architetti, operatori immobiliari, esperti ambientali, comunità di quartiere, artisti, invitati a costituire **team multidisciplinari**

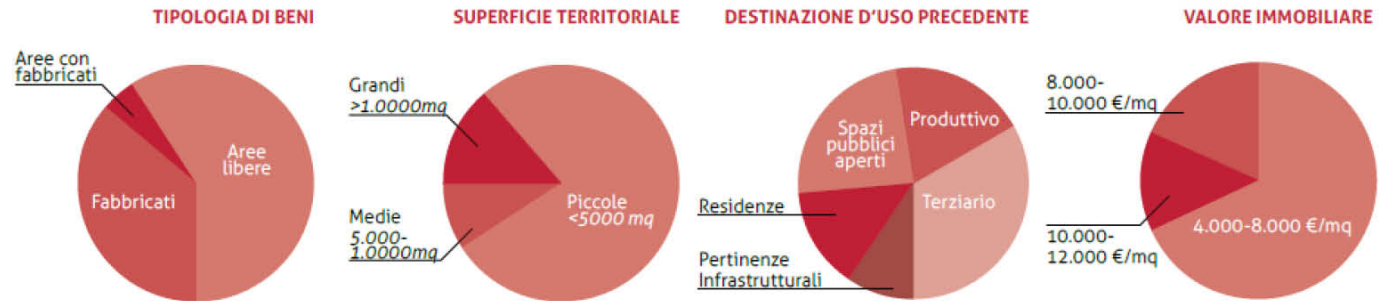
Reinventing Cities



RÉ INVENTER PARIS

Caratteristiche del programma

Tipologia di aree e immobili



22 siti assegnati
di cui **17** sotto i
5.000^{MQ}

di cui

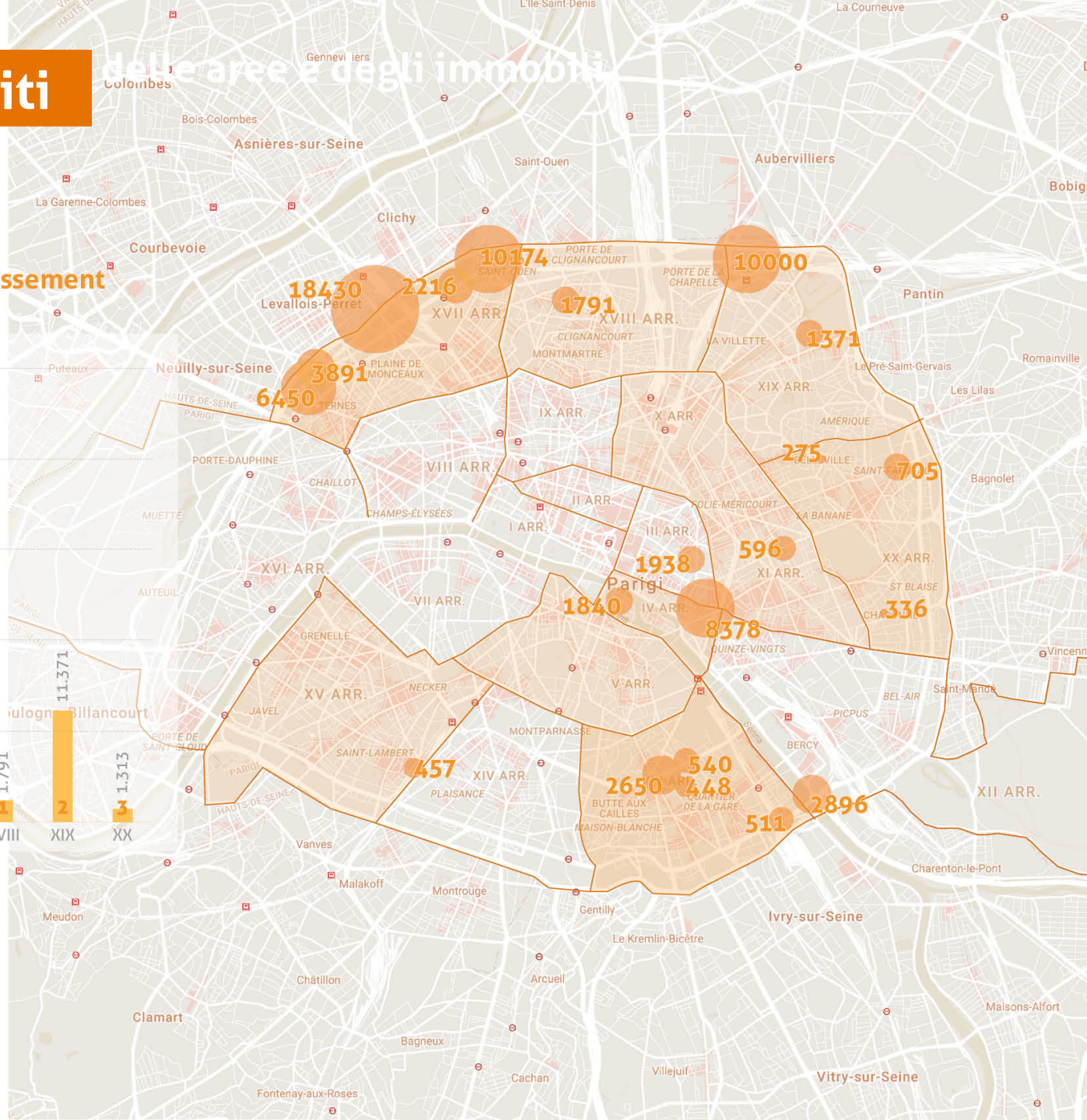
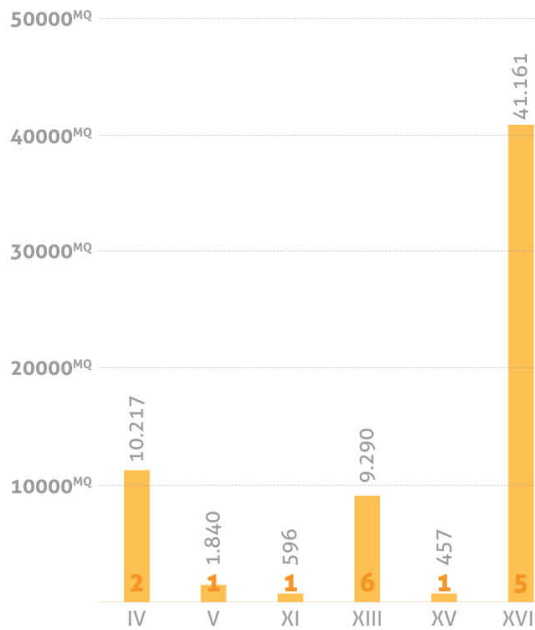
13 aree libere

8 fabbricati



Localizzazione dei siti

Distribuzione dei progetti per arrondissement e metri quadri totali interessati



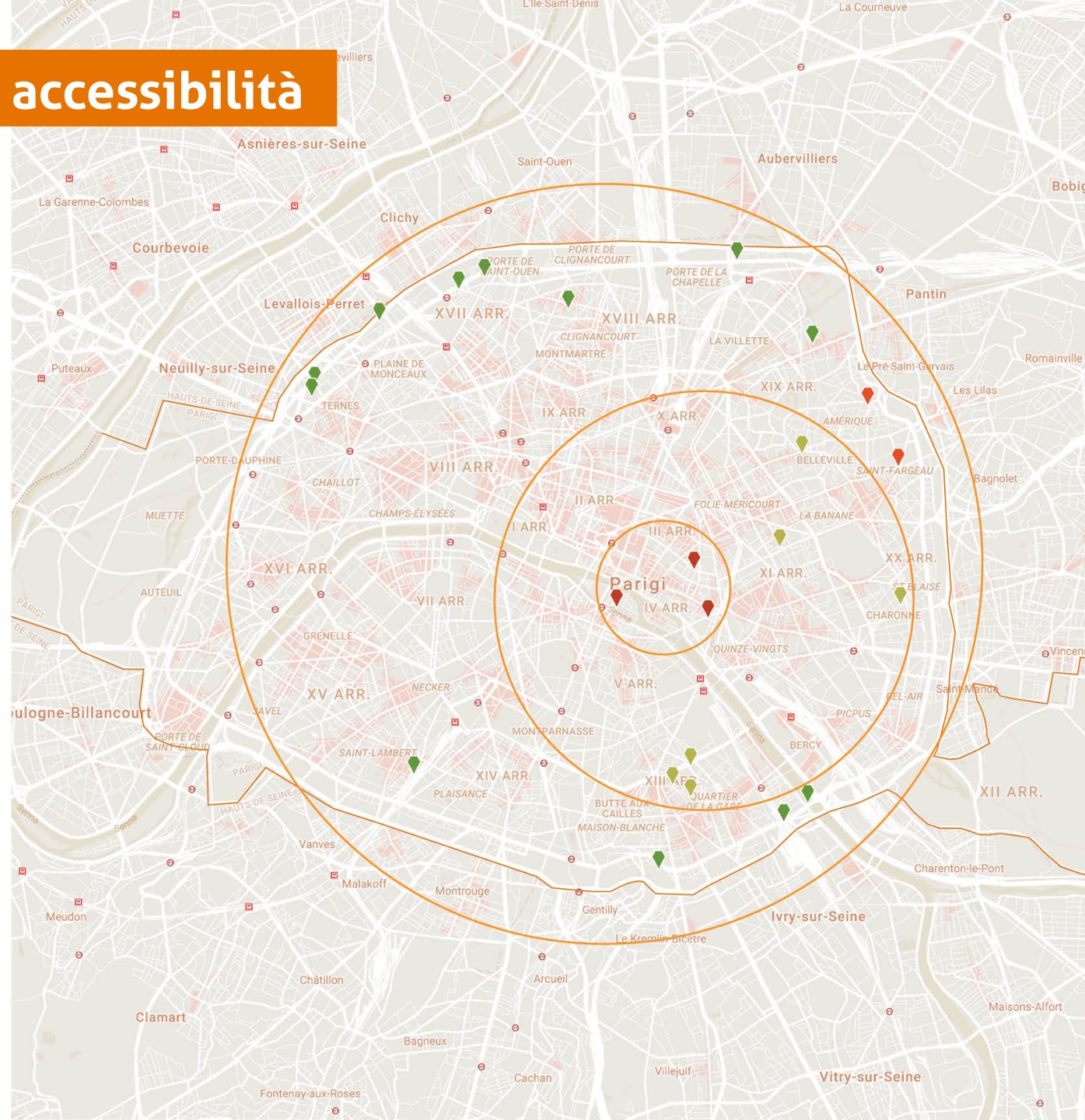
Valori immobiliari e accessibilità

Valori immobiliari tra i 4.000
e i 8.000 €/mq

Valori immobiliari tra i 8.000
e i 10.000 €/mq

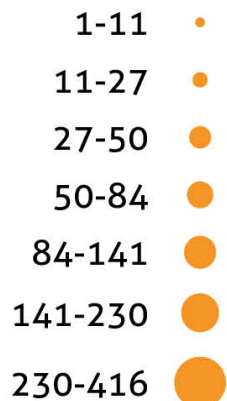
Valori immobiliari tra i 10.000
e i 14.000 €/mq

Aree a meno di 10 minuti a piedi da
almeno una stazione della
metropolitana/ferrovia

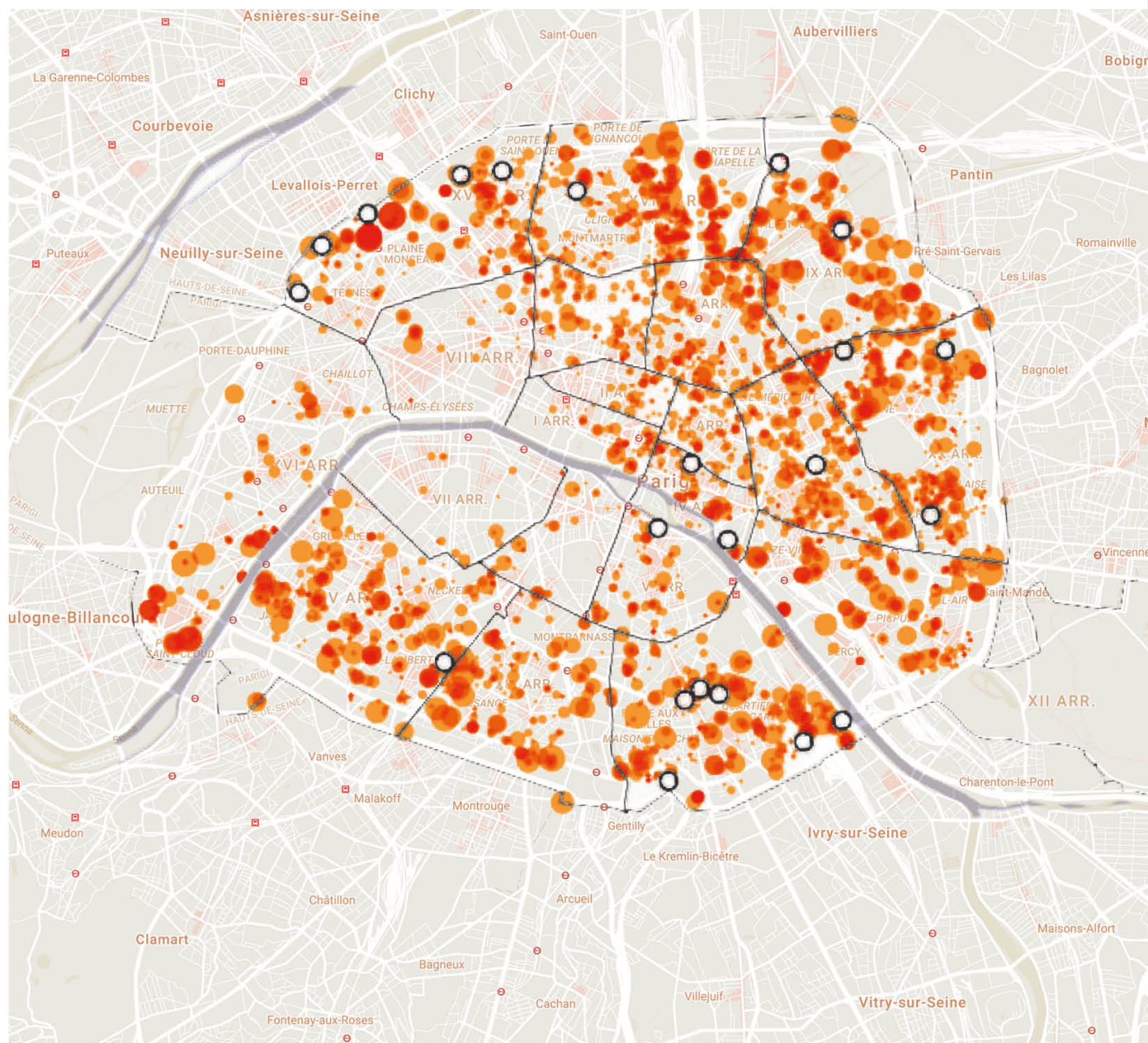


Il rapporto con la geografia del social housing

Alloggi totali finanziati




Progetti Réinventer Paris ○



Potenzialità dei contesti

Potenzialità del sito Ordener

Localizzazione dell'immobile 

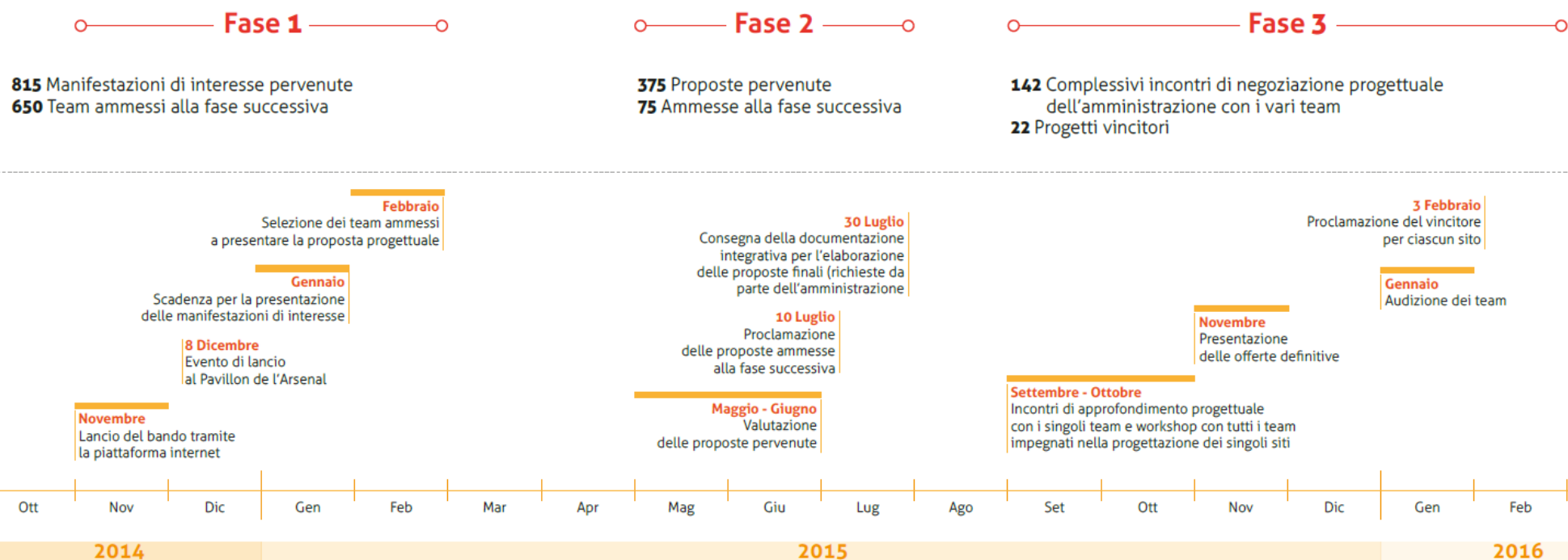
Esercizi commerciali di vicinato 



INVENTAR

Caratteristiche del processo

16 mesi tra il lancio della call e l'aggiudicazione dei vincitori



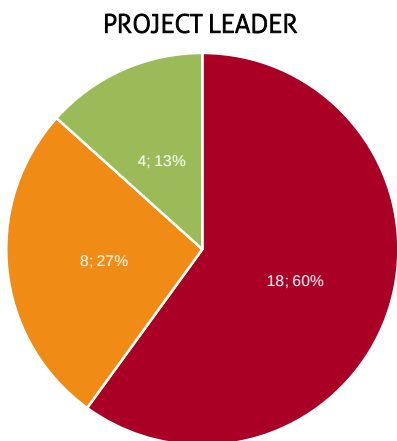
Numeri

Date chiave

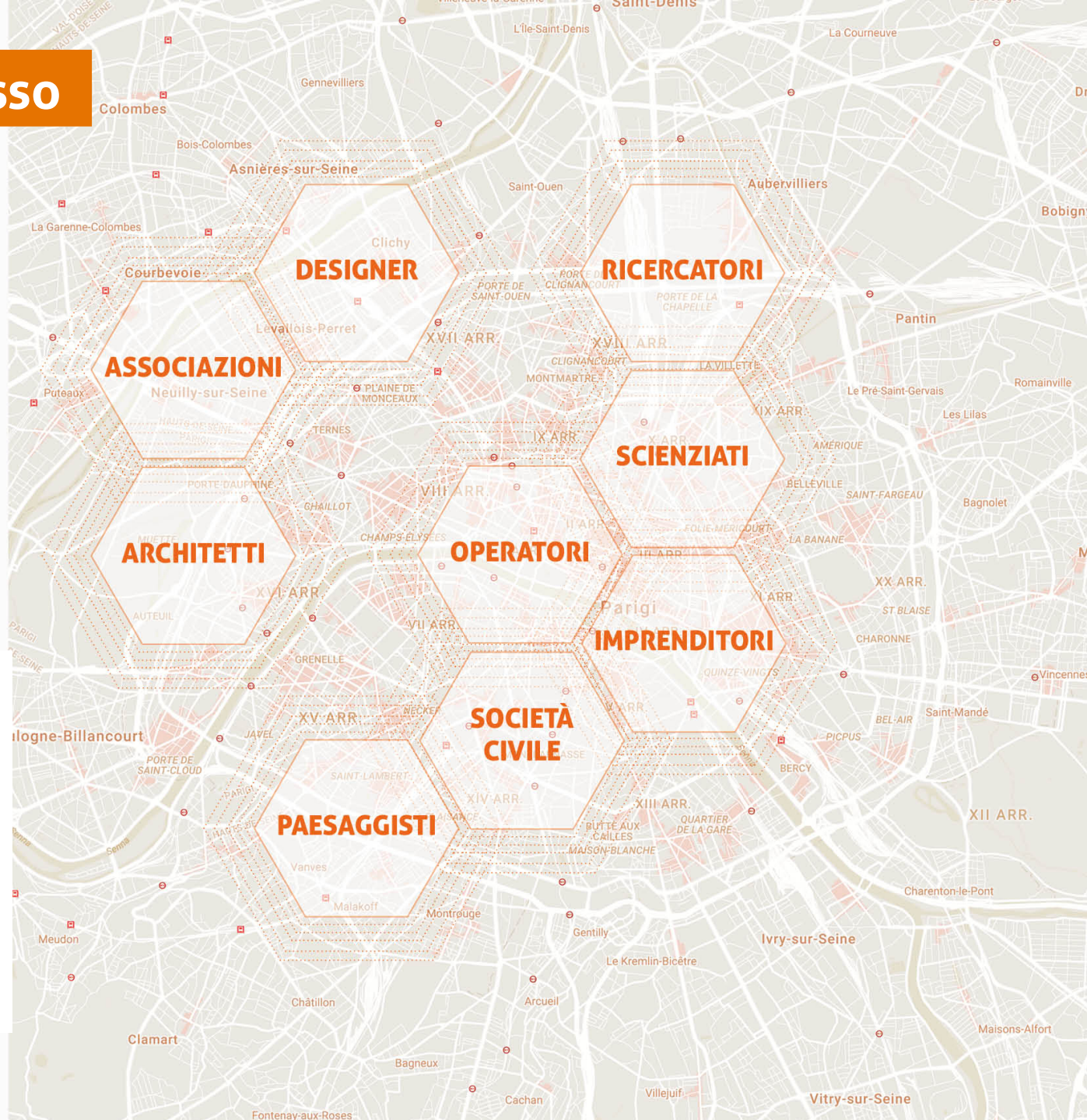
Gli attori del processo

650 team multidisciplinari composti in funzione delle competenze necessarie per la definizione e la gestione del progetto

1 project leader per ogni team in grado di dare le garanzie economiche richieste



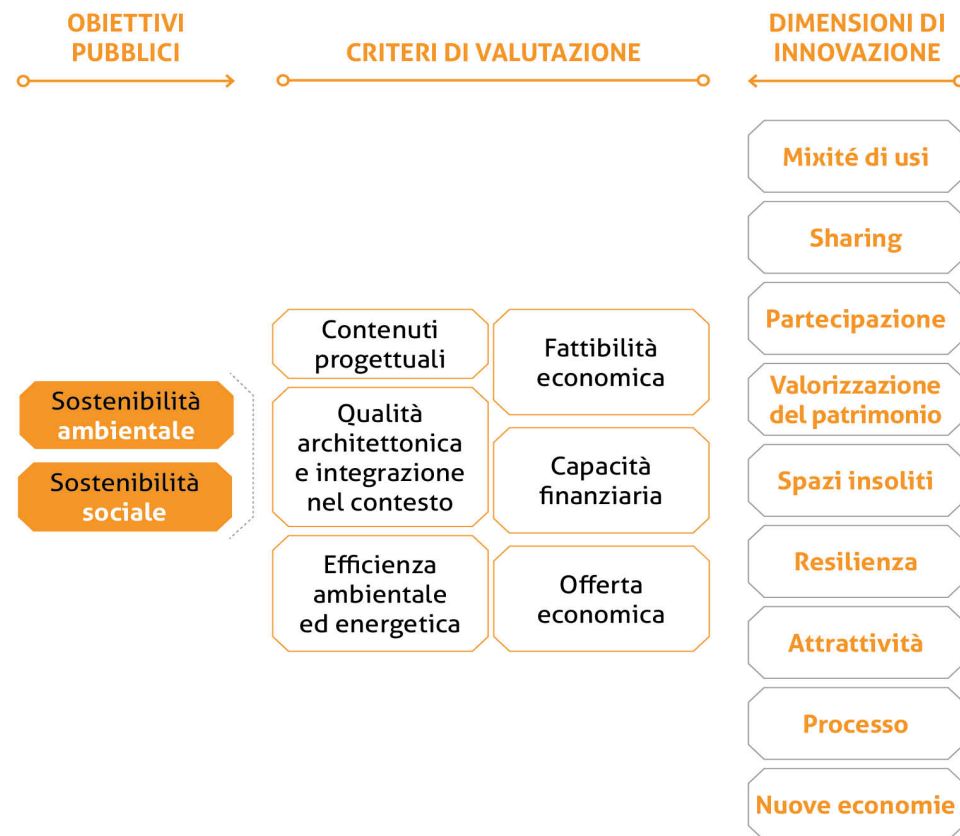
■ SOCIETA'- OPERATORI IMMOBILIARI ■ IMPRESE - COOP SOCIALI ■ ALTRO



I criteri di valutazione

Criteri di valutazione multidimensionali utili a misurare la capacità dei singoli progetti di legare

- Soluzioni innovative per quanto concerne il progetto di riuso
- Soddisfazione di obiettivi pubblici legati alla sostenibilità dello sviluppo urbano



Il percorso valutativo

Sostenibilità
ambientale

Sostenibilità
sociale

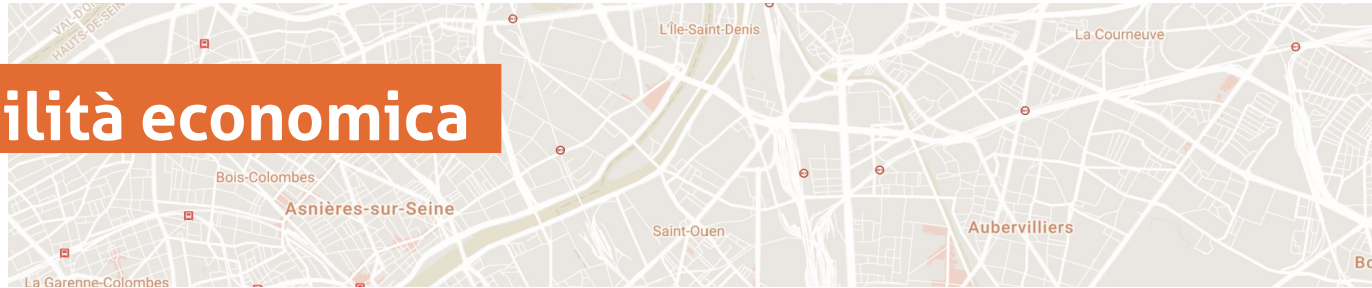


RÉ INVENTER PARIS

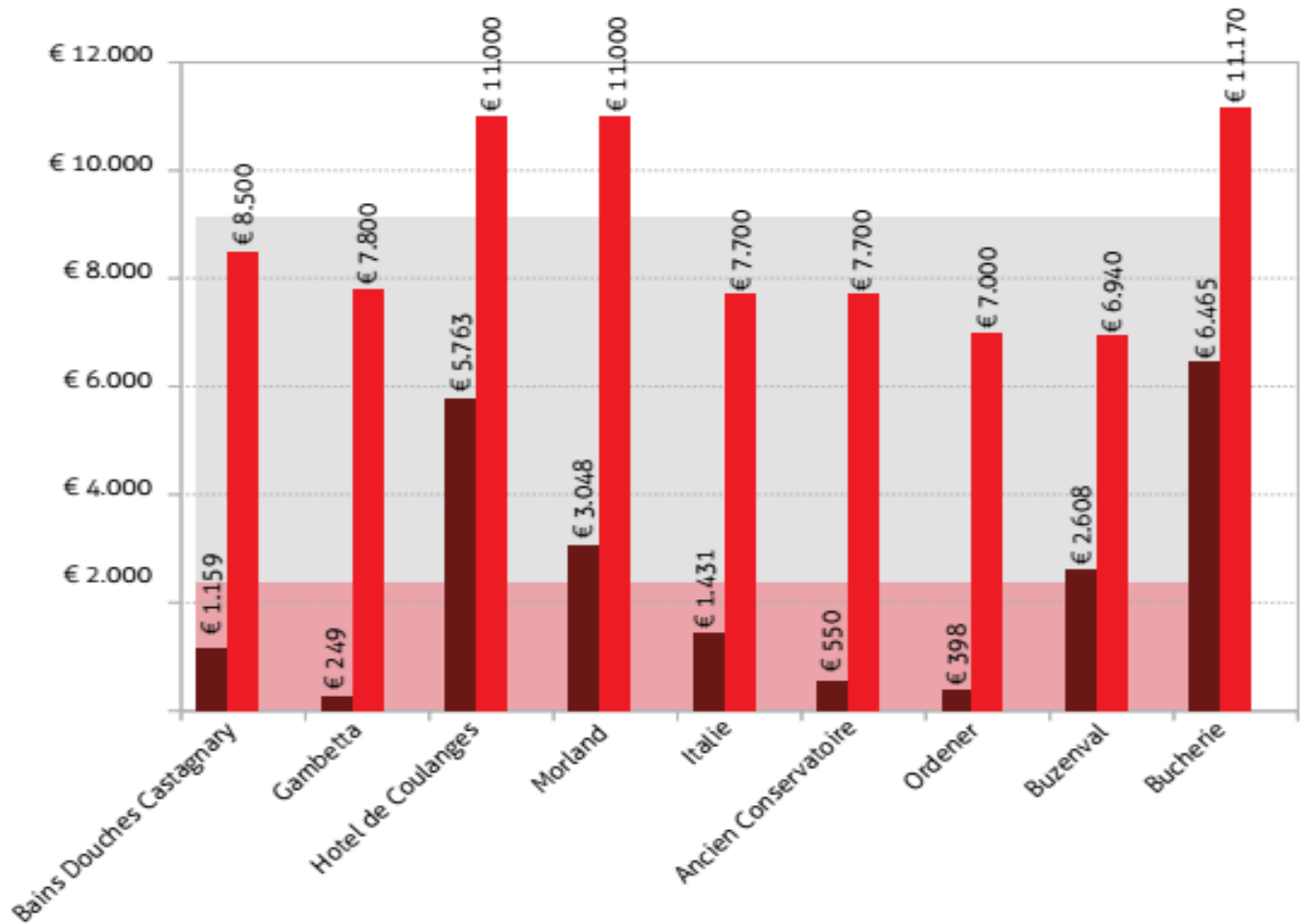


Caratteristiche dei progetti

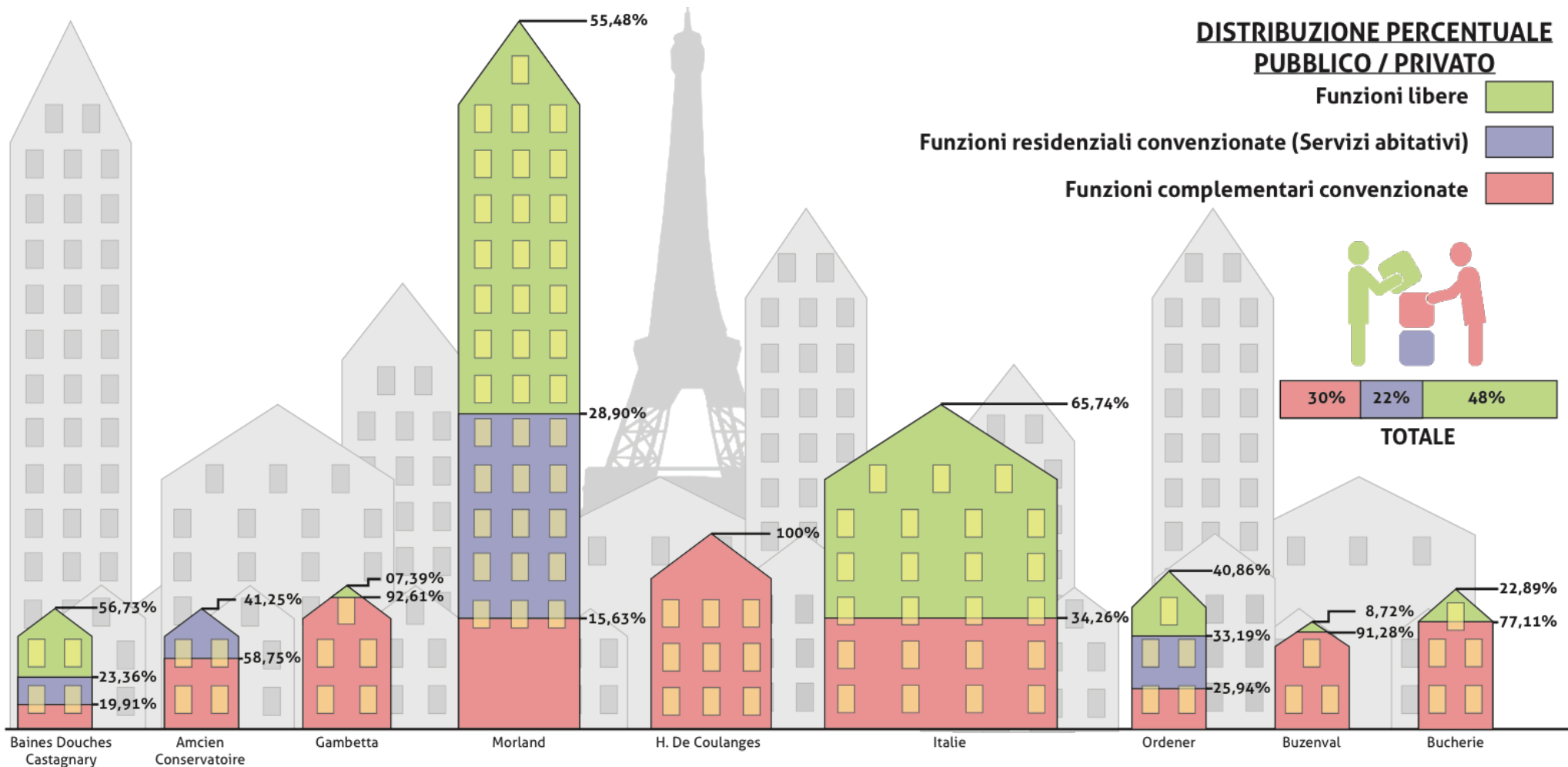
Orizzonti di sostenibilità economica



- Prezzo medio di vendita (€/mq)
- Prezzo vendita (€/mq)
- Prezzo medio di acquisto (€/mq)
- Prezzo di acquisto (€/mq)



Mix tra funzioni libere e funzioni convenzionate



Tre esempi di progetto



FUNZIONI RESIDENZIALI
LIBERE

FUNZIONI RESIDENZIALI
CONVENZIONATE

FUNZIONI COMPLEMENTARI
LIBERE

FUNZIONI COMPLEMENTARI
CONVENZIONATE

BAINS DOUCHES CASTAGNARY

Alloggi di mercato
*Locazione per 20 anni,
clausola anti-speculativa per i
successivi 5 anni*

Housing sociale
Locazione per 20 anni

Co-working
Canone moderato per 15 anni
Giardino (aperto al pubblico),
orto (per i residenti)
Contenuti amb./innovativi

MORLAND

Alloggi di mercato
Impegno mq per 15 anni

Housing sociale e intermedio
Impegno mq per 15 anni

Uffici, hotel, negozi, mercato,
parcheggi
Impegno mq per 15 anni

Spazi culturali (gestiti da
Paris Lab), asilo, piscina,
palestra, ostello con spazi di
coworking, giardino e fattoria
urbana per i residenti e patio
aperto al pubblico
Impegno mq per 15 anni

ANCIEN CONSERVATOIRE

Housing studenti
Impegno per 15 anni

Ristoranti

Spazi per soggetti
dell'Economia Solidale e
Sociale (spazi culturali e
associativo, caffè-ristorante,
co-working)
Impegno mq per 15 anni

Fattori di successo a Parigi: anche in Lombardia?

**DENSITÀ URBANA
COME TRATTO COMUNE**

Maggiore densità nell'area
metropolitana milanese

**ELEVATI GRADI DI
ACCESSIBILITÀ
DEL TRASPORTO PUBBLICO
LOCALE**

Presenza "diffusa"
di patrimonio
pubblico dismesso

Livelli non comparabili di
accessibilità del trasporto
pubblico locale

**VALORIZZAZIONE
DEI POTENZIALI LOCALI**

Esperienza dei bandi periferie

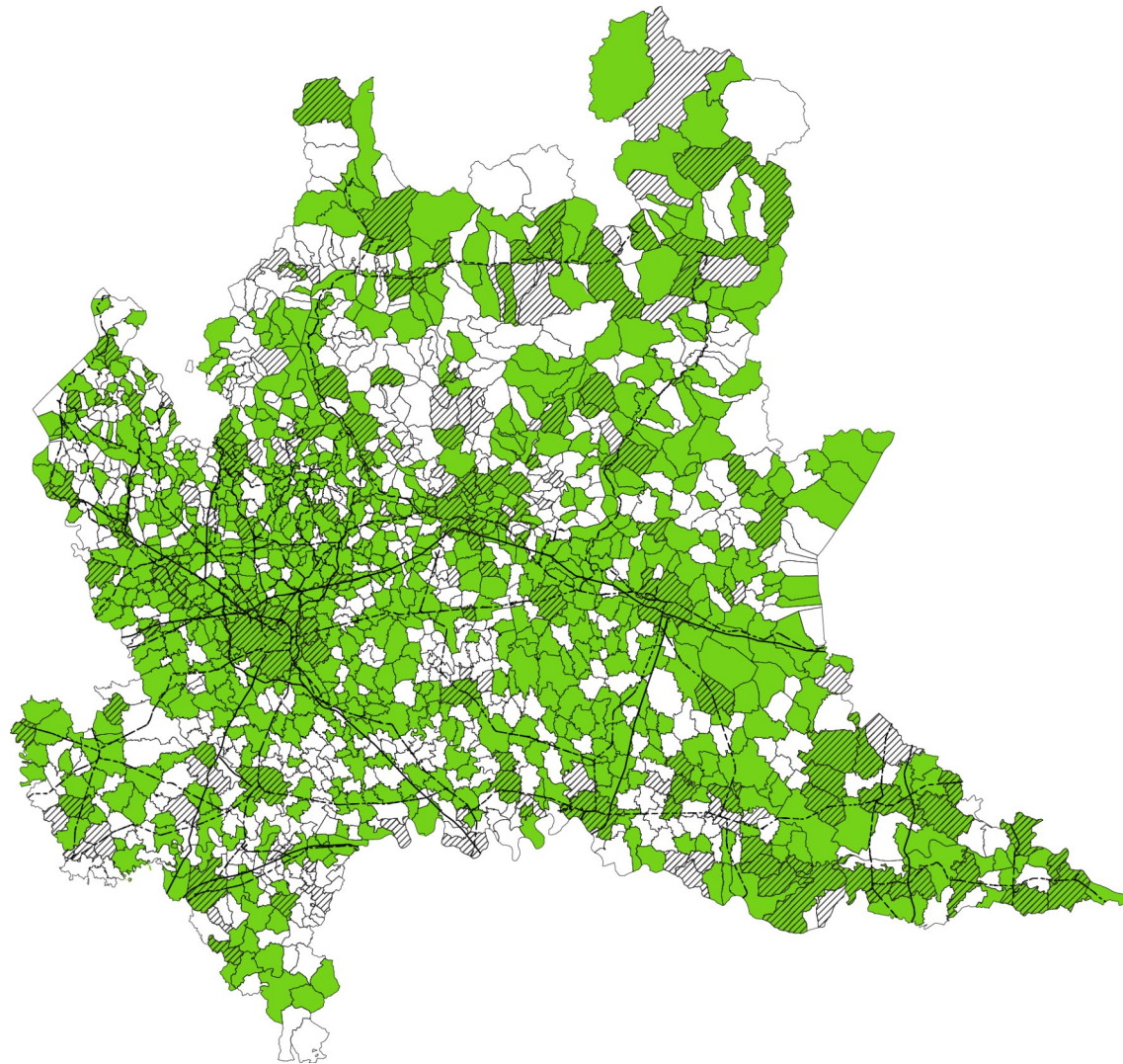
**VALORI IMMOBILIARI
ELEVATI**

Valori immobiliari
molto inferiori

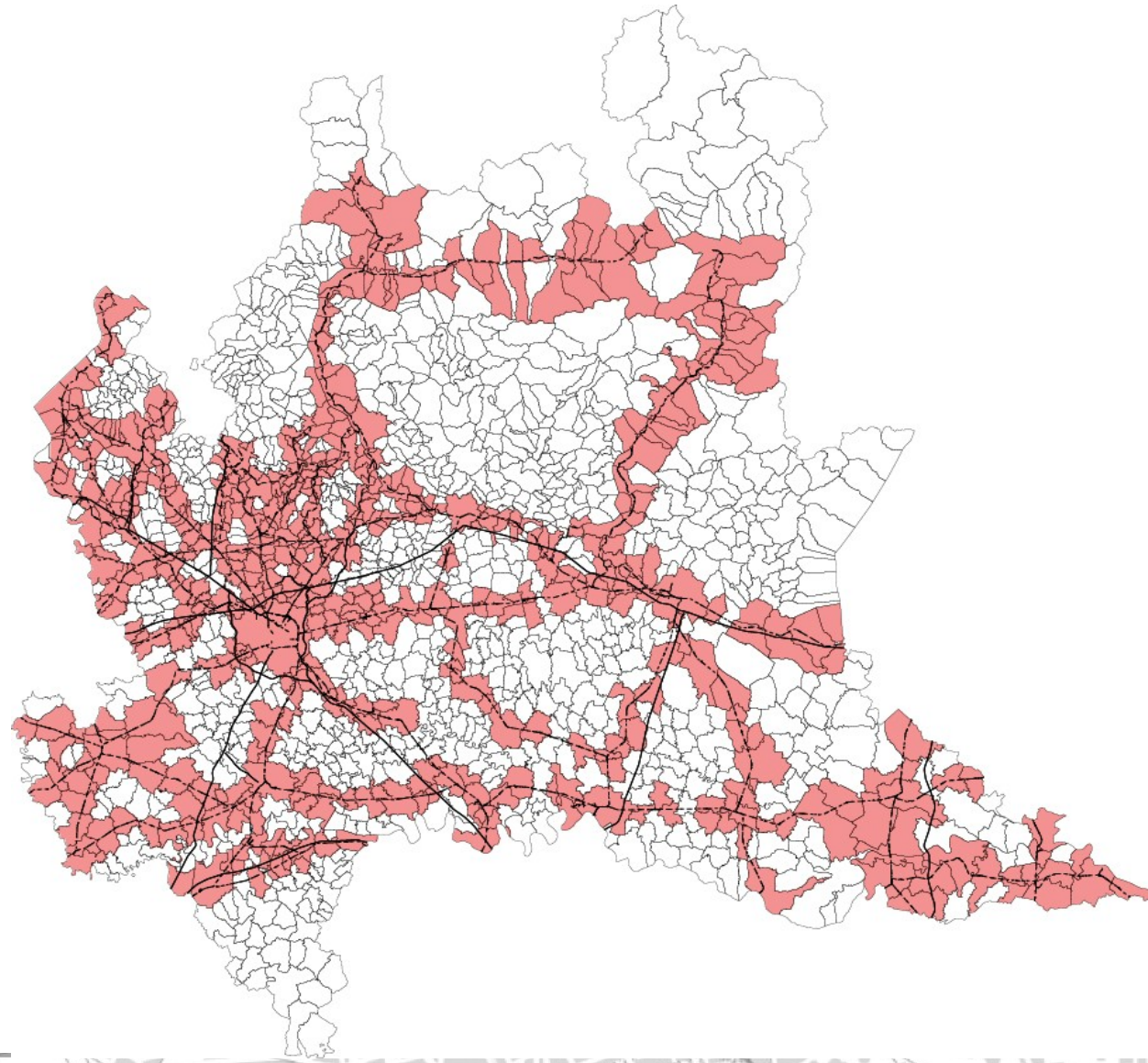
Disponibilità di "risorse
pubbliche" integrative



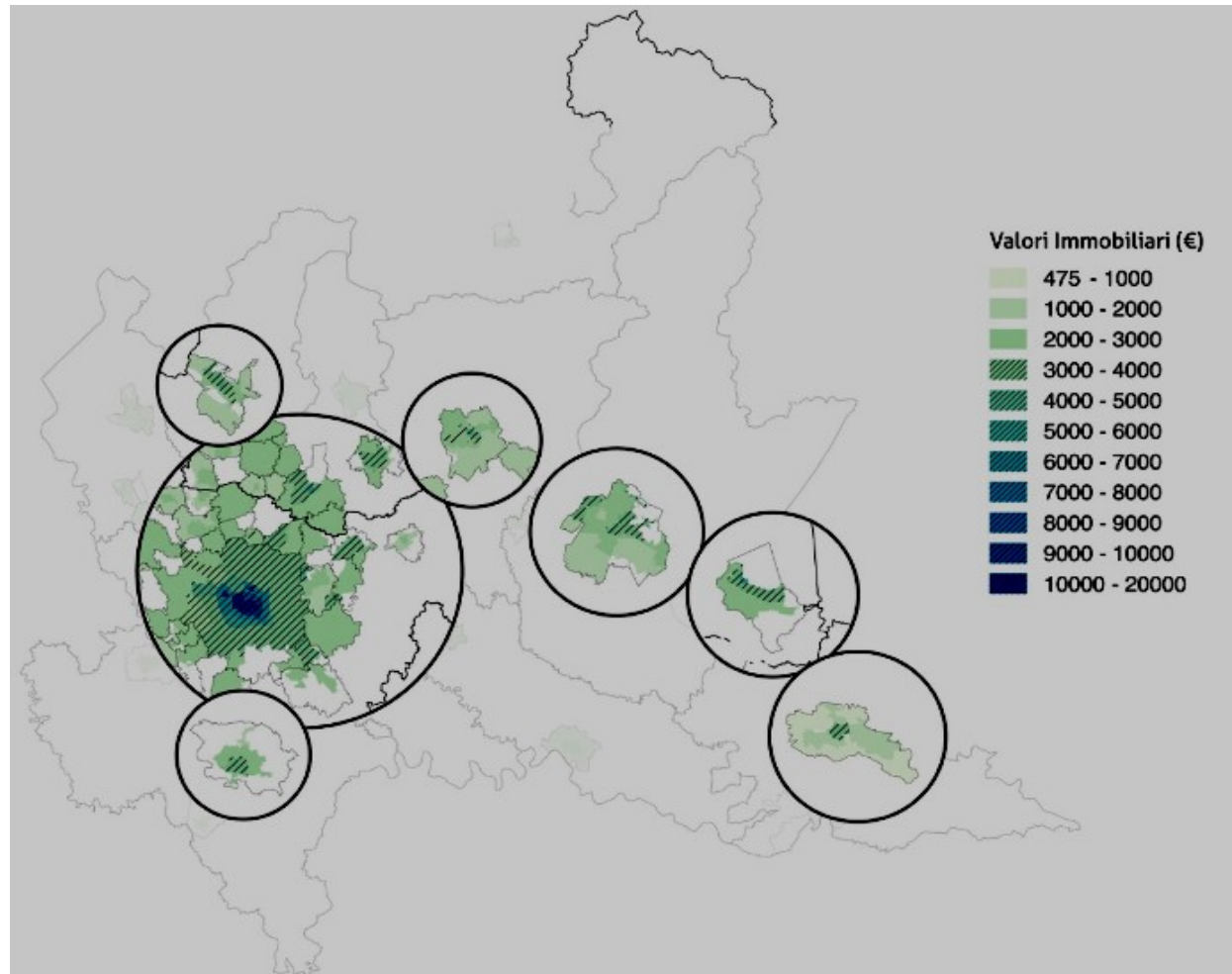
Comuni con patrimonio disponibile (min 1000 mq)



Comuni a 800 mt da stazione ferroviaria



Valori immobiliari in Lombardia



Funzioni convenzionabili all'interno dei PDS

Macro-categorie di servizi previsti in R inventer Paris

Funzioni convenzionate presenti nei 22 progetti di R�inventer Paris	
Contemplate nei PDS di Milano e Bergamo	Non contemplate nei PDS di Milano e Bergamo
Sala mortuaria	
	At�elier di artisti, attivit� commerciali solidali
Cinema, spazi per la cinematografia, spazi per l'associazionismo, locali culturali	Centri filantropici
Piscine, palestre, sale danza	Centri coreografici
Laboratori di ricerca, incubatori	Co-working, spazi per la formazione innovativa
Ostelli, residenze studenti, housing sociale	
Nuovi percorsi urbani e di quartiere	Orti e fattorie urbane, facciate e tetti verdi
	Piattaforme logistiche di interscambio

Istituzionale, Amministrativo, Religioso

Sicurezza, Giustizia

Commercio, Attivit  produttive

Cultura, Turismo

Sport

Istruzione, Universit , Ricerca

Salute, Servizi sociali

Edilizia residenziale sociale

Verde

Infrastrutture, Mobilit , Tecnologie



Raccomandazioni «strategiche» per iniziative simili

IL FOCUS SULL' "INNOVAZIONE" È LEVA DA GESTIRE STRATEGICAMENTE

Promuovere "dall'alto" innovazioni *di processo* (modelli inediti di coinvolgimento degli attori locali) x stimolare la produzione "dal basso" di innovazioni *di prodotto* (modelli e proposte che declinano una idea innovativa dell'abitare).

IL COINVOLGIMENTO DEL PRIVATO È CONDIZIONE DETERMINANTE

La replicabilità dipende dalla possibilità di condividere con altri attori i vantaggi e i benefici ad essi abbinati e lo spostamento di attenzione dalla garanzia della proprietà del bene al contenuto della convenzione sull'uso del bene.

NON CONFONDERE IL MODELLO CON INTERVENTI DI RIVITALIZZAZIONE DI AREE DEPRESSE

La "ricchezza" e il "dinamismo" dei contesti limitrofi è condizione determinante per il funzionamento del meccanismo (serve la domanda potenziale per le funzioni complementari).

**Promuovere
meccanismi
win-win**

Raccomandazioni «metodologiche» per iniziative simili

ATTIVARE UN PROCESSO «INCREMENTALE»

- » Pianificare meccanismi di innesco
- » Azioni dimostrative e prototipali
- » Modelli gradualisti di sviluppo e utilizzo del fattore «tempo»
- » Verifiche di replicabilità e strategie di adattamento

RIFERIMENTO A VISIONI INTEGRATE ALLA SCALA URBANA

- » Raccordo con obiettivi di scala urbana e di interesse pubblico
- » Attivazione di settori e attori molteplici
- » Riflessioni strategiche sui potenziali dei contesti
- » Valutazione degli impatti

ABILITAZIONE DELLA CREAZIONE DI ECONOMIE COLLABORATIVE

- » Facilitare l'incontro delle comunità
- » Promuovere il processo per catalizzare interessi
- » Offrire strumenti per costruire meccanismi di compensazione

**Progettare e
accompagnare il
processo**



Città
metropolitana
di Milano

Milano



Comune
di Milano



PROGETTO

WELFARE METROPOLITANO E RIGENERAZIONE URBANA

Investire in rigenerazione. La valorizzazione dei beni pubblici
15 maggio 2018 – Sala Affreschi – Palazzo Isimbardi

Grazie per l'attenzione



KCITY
rigenerazione urbana

paolo.cottino@kcity.it - www.kcity.it



Fondazione
Housing Sociale

giordana.ferri@fhs.it – www.fhs.it