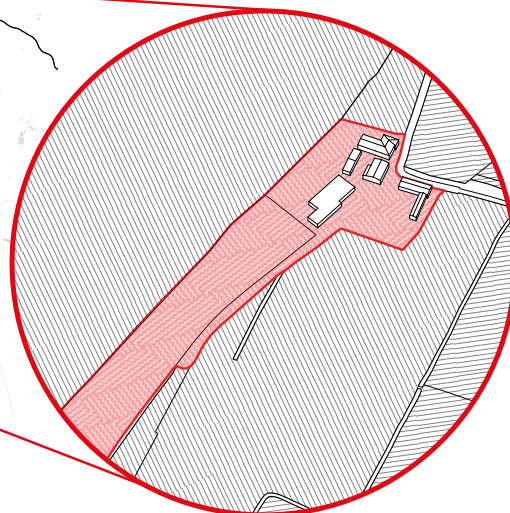
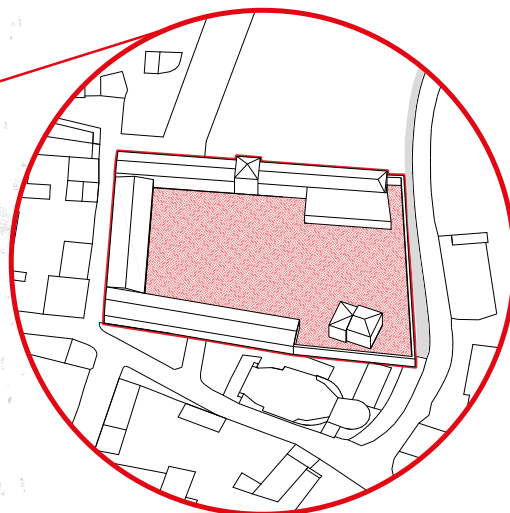
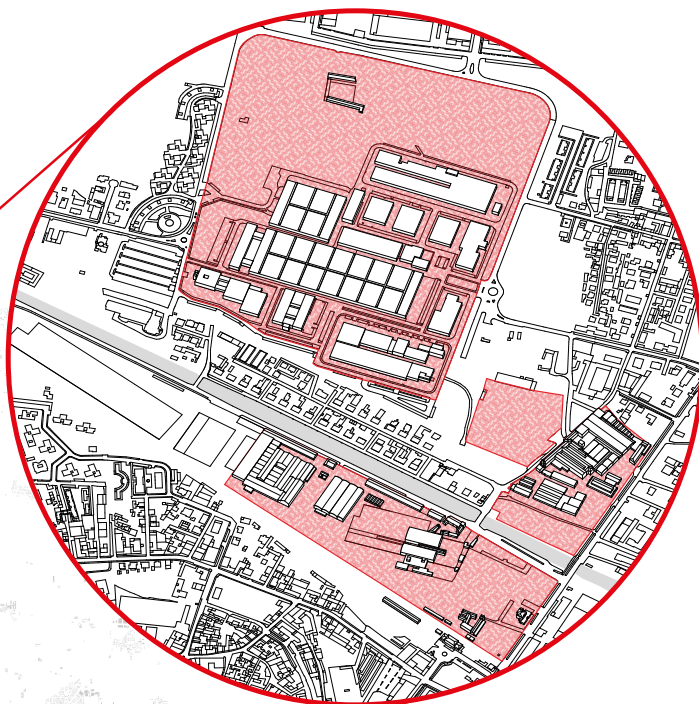
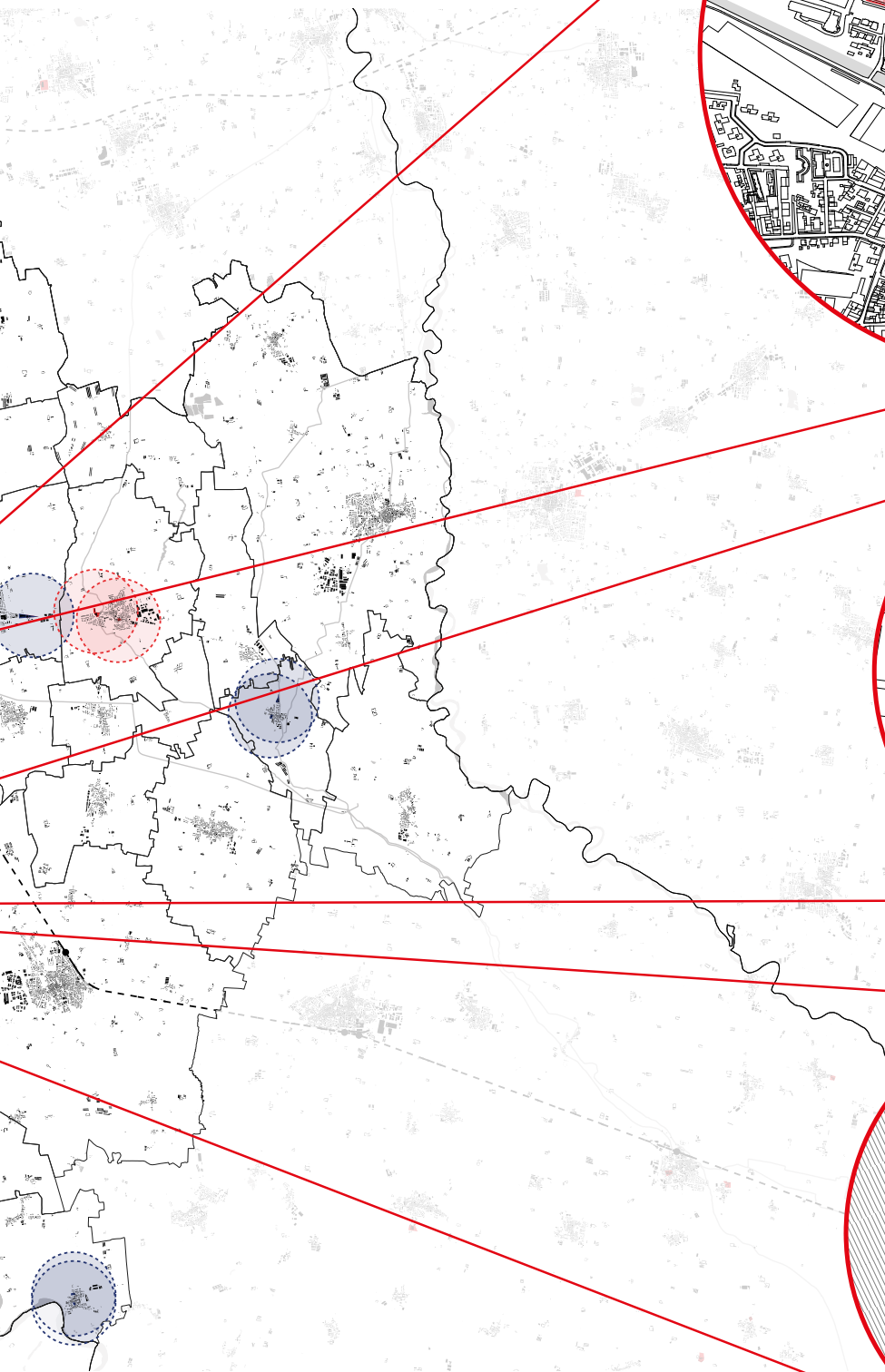




I Centri di Competenza

*Ricerca e sperimentazione di modelli operativi
per la rigenerazione urbana e territoriale in Lombardia*



POLITECNICO
DI TORINO

Future
Urban Legacy
Lab



Fondazione
Lombardia
per l'Ambiente



La presente ricerca è stata messa a punto in attuazione dell'accordo del 17 giugno 2019 per la realizzazione di un progetto in materia di sviluppo e rigenerazione urbana sottoscritto tra Regione Lombardia - Direzione Generale Territorio e Protezione Civile - e ANCI Lombardia.

ANCI Lombardia si è avvalsa della partnership scientifica del Centro Interdipartimentale FULL - Future *Urban Legacy* Lab del Politecnico di Torino, di Fondazione Lombardia per l'Ambiente e di AUDIS - Associazione Aree Urbane Dismesse.

Contributo di Pietro Foroni

Assessore al Territorio e Protezione Civile
Regione Lombardia

La legge regionale n. 18/2019 ha introdotto nuove prospettive ai futuri piani e programmi per il governo del territorio lombardo sul tema del contenimento del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale, quale paradigma per perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile ambientale, sociale, economico e per migliorare la competitività del territorio.

La presente ricerca propone innanzitutto un concetto di rigenerazione urbana e territoriale che riconosce le peculiarità del territorio lombardo, individuando casi-studio rappresentativi delle diverse realtà, dalla scala urbana a quella territoriale, dal tema del riuso del tessuto industriale dismesso in un contesto metropolitano a quello dei piccoli Comuni e del rapporto tra centro abitato e campagna; ne risulta un concetto di rigenerazione che tiene conto delle specificità e che intende proporre una forma strutturale e non straordinaria per il governo dei processi urbani.

A tal proposito la nuova disciplina della l.r. 18/2019, che ha aggiornato la legge regionale 12/2005, tiene conto anche della crescente complessità nella gestione dei processi amministrativi correlati alla rigenerazione e, in quest'ottica, sviluppa e promuove aspetti importanti relativi alle forme di partenariato pubblico/privato e di cooperazione tra enti quali strumenti per lo sviluppo degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale.

È quindi di particolare importanza, a partire da un'analisi delle competenze già presenti nella Pubblica Amministrazione e delle nuove esigenze generate dai processi di rigenerazione, sviluppare all'interno di questa azione di governo del territorio delle modalità sperimentali ma al contempo operative, capaci di indirizzare e promuovere da subito percorsi innovativi per sostenere i processi decisionali e gestionali della rigenerazione stessa, garantendo il miglioramento della qualità dell'azione amministrativa degli Enti comunali attraverso la valorizzazione e lo scambio delle competenze tra gli stessi enti.

I Centri di Competenza, oggetto della presente ricerca, rappresentano degli strumenti particolarmente efficaci per sostenere e sviluppare la capacità amministrativa di programmazione e gestione degli investimenti pubblici funzionali all'avvio di processi di rigenerazione, nonché per promuovere la sperimentazione di nuove pratiche e modelli di interazione fra soggetti pubblici e privati.

La presente pubblicazione, frutto di una collaudata e proficua collaborazione tra Regione Lombardia e ANCI Lombardia, fornisce un contributo rilevante per attivare in forma diffusa processi di rigenerazione in grado di rispondere alle aspettative dei territori lombardi, promuovendo la capacità di adottare un approccio multidisciplinare al tema e mettendo a fattor comune competenze ed esperienze in atto.

Ed è proprio sul tema dei Centri di Competenza che Regione Lombardia intende focalizzare l'attenzione nel prosieguo delle azioni regionali sulla rigenerazione per fornire un contributo alle amministrazioni e alle comunità locali affinché assumano un ruolo attivo e consapevole.

Contributo di Mauro Guerra

Presidente ANCI Lombardia

La pubblicazione della presente ricerca sulla rigenerazione urbana e territoriale, si inserisce nel più ampio progetto dei Centri di Competenza promosso da ANCI, che interseca oltre ai temi dell'urbanistica e all'edilizia, altri settori della PA, che vanno dal settore amministrativo a quello della formazione del personale.

La pubblicazione di questa ricerca assume però una particolare rilevanza rispetto alle modalità con le quali si sta sviluppando il progetto alla scala nazionale, sia per il metodo prescelto, che per il merito dei risultati ottenuti.

Rispetto al metodo, riteniamo particolarmente importante la scelta adottata dalla Regione Lombardia (DG Territorio e Protezione Civile) che ha operato nella direzione di condividere con ANCI Lombardia, un percorso di ricerca indirizzato a mettere in primo piano il ruolo dei Comuni nei processi di rigenerazione urbana. La condivisione di un percorso di co-progettazione, grazie anche all'attivazione dei diversi laboratori territoriali (l'area metropolitana, il Casatese e il Cremasco) esposti in dettaglio nella presente pubblicazione, ci ha permesso di far emergere la complessità del tema della rigenerazione urbana e territoriale anche nei piccoli e medi Comuni della Lombardia. La rigenerazione urbana non è infatti un tema esclusivo delle grandi città ma è un'opportunità che deve coinvolgere, con modalità diverse, tutte le comunità urbane della nostra regione.

Questa prospettiva assume una rilevanza ancora più accentuata in questa particolare fase storica che, se da una parte deve fronteggiare l'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, dall'altra può far leva su un'ingente quantità di risorse economiche generate da molteplici fonti (europee, nazionali e regionali) per rilanciare il sistema economico e sociale del paese.

Nel merito la presente ricerca ha assunto come focus principale la centralità degli investimenti pubblici nei processi di rigenerazione urbana e territoriale delle nostre città, e ha individuato nei Centri di Competenza lo strumento attraverso il quale i Comuni potrebbero essere accompagnati in questa importante sfida per il futuro.

I Centri di Competenza per la rigenerazione urbana presentati nella ricerca, hanno una natura fortemente operativa, fanno leva sulle risorse e le competenze presenti sul territorio e, soprattutto, nascono per entrare in funzione in maniera graduale ma in tempi brevi. Il modello individua un Centro di Competenza che dovrà rispondere a una platea estesa di Comuni lombardi, senza necessariamente prevedere il moltiplicarsi delle strutture di supporto, con l'obiettivo di mettere i Comuni nelle condizioni di approcciare il tema

della rigenerazione in maniera congiunta, promuovendo azioni aggregative di sistema finalizzate a individuare e portare a termine i singoli interventi.

In questo modo potremo garantire il migliore impiego delle risorse disponibili, intervenendo in varie forme e con vari strumenti a supporto dei Comuni per garantire il raccordo tra processi e dinamiche locali di attivazione pubblico-privata per lo sviluppo del territorio. Obiettivo ultimo è quello di accelerare e facilitare il matching tra la dimensione “processuale” e quella “procedurale”, introducendo una struttura di coordinamento capace di apportare saperi, competenze ed esperienze che, integrandosi a quelle disponibili a livello locale, garantiscano complessivamente il contributo multidisciplinare necessario per direzionare al meglio gli sforzi progettuali.

Sulla base di questi risultati auspichiamo che la Regione Lombardia nel dar seguito a questa ricerca, assicuri le risorse necessarie per avviare l’operatività dei Centri di Competenza, quale strumento di supporto ai Comuni nella presentazione dei progetti e nella realizzazione delle opere come richiesto dal “Piano Lombardia”.

Contributo di Luca Veggian e Osvaldo Felissari

Presidente e Vice-presidente del Dipartimento Territorio, Urbanistica, Lavori Pubblici e Edilizia di ANCI Lombardia

Con la pubblicazione di questa ricerca chiudiamo la prima tappa del percorso di lavoro avviato con la Direzione Generale Territorio e Protezione Civile della Regione Lombardia nella fase di approvazione della legge regionale sulla rigenerazione urbana e territoriale (LR 18/19).

Il percorso di lavoro, condiviso all'interno di un protocollo d'intesa siglato con la Regione Lombardia, aveva l'obiettivo di verificare le modalità di applicazione della legge regionale sui processi di rigenerazione urbana, e allo stesso tempo di valutare gli impatti della stessa sui Comuni lombardi.

Al fine di assicurare un approccio concreto e operativo alla presente ricerca, abbiamo individuato come casi-studio, alcuni territori capaci di rappresentare le diverse realtà urbane che compongono l'articolata complessità del sistema lombardo.

Il primo caso è il Comune di Varedo, che è passato dall'essere un polo industriale di riferimento a scala metropolitana, alla successiva dismissione industriale la cui riqualificazione è al centro di un dibattito decennale. Come secondo abbiamo selezionato cinque Comuni dell'area del Castese (Casatenovo, Missaglia, Besana, Monticello, Triuggio) che hanno avviato negli ultimi anni accordi di collaborazione volontari per lo studio del territorio e per l'individuazione di progettualità condivise. Nel terzo caso la scelta è ricaduta sull'area omogenea del Cremasco, costituita da oltre cinquanta Comuni di classe demografica piccola o molto piccola, con la sola eccezione della città di Crema, per i quali il tema della rigenerazione è da affrontare necessariamente a scala territoriale.

Il Dipartimento di ANCI Lombardia si è avvalso di importanti competenze tecnico/scientifiche, incaricando un gruppo di progetto, coordinato dal ANCI Lombardia, che ha visto la partecipazione del Centro Interdipartimentale *FULL* del Politecnico di Torino, della Fondazione Lombardia per l'Ambiente (FLA), e di AUDIS, Associazione Aree Urbane Dismesse.

Il lavoro di questo gruppo, nell'esaminare le diverse casiste territoriali e nel rapportarsi direttamente con gli Uffici Tecnici comunali interessati dai processi di rigenerazione urbana, ha individuato la necessità di istituire un "servizio" di raccordo e coordinamento tra i vari livelli istituzionali (Regione/Stato/UE) e i Comuni. Tale servizio, cui è stato dato in nome di Centri di Competenza, è esposto nel dettaglio nella presente pubblicazione.

In particolare i Centri di Competenza, si configurano come uno strumento di lavoro per sostenere la capacità progettuale dei Comuni per:

- risolvere le principali criticità e, aiutare a colmare le principali carenze tecniche e/o manageriali, permettendo così di partecipare efficacemente ai bandi di finanziamento;
- attivare e sviluppare le competenze locali (quelle degli attori pubblici e privati) innescando il processo progettuale e orientandolo in direzioni compatibili con le opportunità di finanziamento;
- formare il personale della PA, rafforzando e valorizzando il capitale umano esistente.

Introduzione di Maurizio Cabras

Coordinatore Dipartimento Territorio, Urbanistica, Lavori Pubblici e Edilizia di ANCI Lombardia

Il progetto di seguito presentato, fortemente auspicato da Regione Lombardia ed ANCI Lombardia in attuazione dei rispettivi, convergenti, fini istituzionali, ha colto la difficile sfida di ragionare contemporaneamente sui temi del governo del territorio e del miglioramento della funzione amministrativa. La rigenerazione urbana e territoriale è, difatti, un ambito di applicazione necessario e privilegiato per la sperimentazione di strutture a supporto dei Comuni: ridurre il consumo di suolo, aumentare la qualità del costruito, dello spazio pubblico in ambito urbano ed extra-urbano sono punti fermi, ormai condivisi, per le policies pubbliche.

La prospettiva assume una rilevanza ancora più accentuata in questa particolare fase storica che, se da una parte deve fronteggiare l'emergenza sanitaria causata dal COVID-19, dall'altra può far leva su un'ingente quantità di risorse economiche generate da molteplici fonti (europee, nazionali e regionali) per rilanciare il sistema economico e sociale del paese. La dimensione urbana è particolarmente investita dalla "sfida" generata dalla pandemia sanitaria, non solo nella ridefinizione dell'agenda delle priorità d'intervento, ma anche nella modalità e nelle forme con le quali i Comuni dovranno affrontarla sotto il profilo degli investimenti pubblici per la rigenerazione delle nostre città.

Le necessità di predisporre una nuova "cassetta degli attrezzi" per i Comuni, capace di rispondere a questioni strutturali sull'intervento pubblico nelle città, sia sotto il profilo progettuale e programmatico, che in quello attuativo e gestionale, ha accompagnato tutto il percorso di elaborazione del progetto.

Quest'ultimo ha posto le basi su alcuni presupposti fondamentali, primo tra i quali la volontà di non orientarsi verso la costruzione di nuove strutture sostitutive oppure da sovrapporre a quelle esistenti per questioni di opportunità economica, funzionale, organizzativa. I Centri di Competenza per la rigenerazione urbana prospettati hanno natura fortemente operativa, devono fare tesoro delle risorse e delle competenze presenti sul territorio e, soprattutto, nascono per entrare in funzione in maniera graduale ma in tempi brevi.

Il secondo presupposto ha riguardato la scelta di ragionare su modelli che possano servire da supporto a tutta la platea dei Comuni lombardi, consci che questo non significa prevedere il moltiplicarsi delle strutture di supporto quanto piuttosto mettere nelle condizioni i Comuni di approcciare il tema

della rigenerazione in maniera congiunta, promuovendo azioni aggregative finalizzate ad individuare e portare a termine i singoli interventi.

La considerazione appare valida osservando le caratteristiche dei Comuni lombardi che risultano estremamente diversi per classe demografica, caratteristiche del territorio, tipologia d'aggregazione, solo per citare alcuni parametri, ed in virtù del fatto che l'attrazione degli investimenti o l'accesso a finanziamenti dedicati è tanto più fondamentale per lo sviluppo del territorio quanto meno lo stesso viene ritenuto attrattivo e capace di per sé di innescare meccanismi virtuosi. In questo senso il progetto corre in parallelo ad altre linee di lavoro di ANCI, in particolare alla collaborazione che è in fase di attuazione con IFEL, Istituto per la Finanza e l'Economia locale, per mettere a punto e per testare la funzionalità di una piattaforma informatica con l'obiettivo di accompagnare gli enti locali nei processi di investimento dalle dimensioni complesse. In altre parole, Centri di Competenza e Piattaforma EASY nascono dalle stesse basi e da esigenze trasversali e, nel tema della rigenerazione urbana, vedono un ambito di lavoro prioritario.

La decisione di procedere ad una sperimentazione operativa e allargata ha orientato la scelta di contesti territoriali dalle differenti caratteristiche come casi-studio per il progetto. Il primo di essi, il Comune di Varedo, vede la sua storia recente intrecciata allo stabilimento SNIA, prima come polo industriale di riferimento, poi come grande area dismessa ricadente in gran parte sul territorio comunale la cui riqualificazione è al centro di dibattito decennale. Come secondo ambito sono stati selezionati cinque Comuni del Casatese (Casatenovo, Missaglia, Besana, Monticello, Triuggio) che hanno avviato negli ultimi anni accordi di collaborazione volontari per lo studio del territorio e per l'individuazione di progettualità condivise.

Da ultimo, la scelta è ricaduta sull'area omogenea del Cremasco, costituita da oltre cinquanta Comuni di classe demografica piccola o molto piccola, con la sola eccezione della città di Crema, per i quali il tema della rigenerazione è da affrontare a scala territoriale.

Condizione imprescindibile per la conduzione del progetto in un'ottica di multidisciplinarietà e di integrazione delle competenze è stata la partecipazione dei partner scientifici selezionati in affiancamento ad ANCI Lombardia. Il gruppo del Centro Interdipartimentale *FULL* del Politecnico di Torino ha rivolto ai territori di studio uno sguardo esterno e organizzato per criteri "non convenzionali" nella fase dell'analisi territoriale, Fondazione Lombardia per l'Ambiente, grazie alla conoscenza del contesto lombardo, ha potuto interloquire in maniera approfondita con i suoi attori, facendo emergere le istanze provenienti dal territorio riguardo ai processi della rigenerazione urbana, ed infine AUDIS, Associazione Aree Urbane Dismesse, ha messo a disposizione l'esperienza ormai trentennale nell'advisory per il riconoscimento e la gestione di aspetti complementari a quelli tecnico-procedurali.

Per quanto riguarda il metodo di lavoro, coerentemente con la funzione che i Centri di Competenza ricopriranno, le discussioni, le relative considerazioni, i risultati di quanto esposto nel presente documento sono stati formulati dal territorio per il territorio.

Una prima e importante fase di ascolto e raccolta di informazioni è stata portata avanti durante gli incontri di presentazione del progetto che hanno rappresentato l'occasione per il gruppo di ricerca di *FULL* di visitare le aree segnalate dalle amministrazioni comunali come "da rigenerare".

Un secondo strumento di conoscenza dei casi-studio si è rivelato essere il questionario predisposto da FLA con la collaborazione degli altri gruppi di lavoro il quale è stato sottoposto, sotto forma di intervista o in modalità telematica, ad una trentina di Comuni. Diversi incontri di scambio e di discussione dei riscontri raccolti hanno preceduto il "ritorno sul territorio" per sottoporre alle rappresentanze dei Comuni le anticipazioni del presente documento.

L'ultima fase ha riguardato più nello specifico la modellizzazione di un'ipotesi per i Centri di Competenza a partire dalle riflessioni compiute da ciascun gruppo di lavoro sui tre casi studio: l'operazione di sintesi ed astrazione è stata collettiva con il contributo fondamentale di AUDIS.

Alla conclusione del percorso descritto in modo così sintetico appare quasi scontato fare riferimento alle difficoltà ed ai cambiamenti del periodo emergenziale durante il quale il progetto si è svolto; un periodo che ha imposto di confrontarsi in maniera del tutto diversa partendo da nuovi input. Preme però sottolineare che anche in queste circostanze ANCI, i gruppi di lavoro e tutte le rappresentanze tecniche e politiche dei Comuni coinvolti hanno dimostrato che l'interesse per le questioni portate all'attenzione rimane alto.

Il progetto dei Centri di Competenza per la rigenerazione urbana, in questa particolare fase storica, aspira a favorire il migliore impiego delle risorse disponibili, intervenendo in varie forme e con vari strumenti a supporto dei Comuni per garantire il raccordo tra processi e dinamiche locali di attivazione pubblico-privata per lo sviluppo del territorio attraverso procedure di accesso a finanziamenti per la rigenerazione urbana.

Obiettivo ultimo è quello di accelerare e facilitare il matching tra la dimensione "processuale" e quella "procedurale", introducendo una struttura di coordinamento capace di apportare saperi, competenze ed esperienze che, integrandosi a quelle disponibili a livello locale, garantiscano complessivamente il contributo multidisciplinare necessario per direzionare al meglio gli sforzi progettuali.

Coordinamento: Maurizio Cabras, Dipartimento Territorio, Urbanistica, Lavori Pubblici, Edilizia, Patrimonio di ANCI Lombardia

Gruppi di lavoro

FULL - Future Urban Legacy Lab: Matteo Robiglio, Francesca Frassoldati, Lucia Baima, Caterina Barioglio, Caterina Quaglio, Angelo Caccese, Adriano Aimar, Mariella Ferraro

FLA, Fondazione Lombardia per l'Ambiente: Manuela Panzini, Viviana Rocchetti

AUDIS, Associazione Aree Urbane Dismesse: Paolo Cottino, Paola Capriotti

Segreteria tecnico-scientifica: Carlo Ricci - Anci Lombardia

Grafica: FULL - Future Urban Legacy Lab

Si ringraziano tutti i sindaci, gli assessori ed il personale comunale coinvolto a vario titolo nel progetto:

Comune di Varedo

Casatenovo, Missaglia, Besana, Monticello, Triuggio

Agnadello, Annicco, Bagnolo Cremasco, Camisano, Campagnola Cremasca, Capergnanica, Capralba, Casalmorano, Casale Cremasco-Vidolasco, Casaletto Ceredano, Casaletto di Sopra, Casaletto Vaprio, Castel Gabbiano, Castelleone, Chieve, Credera Rubbiano, Crema, Cremona, Cumignano sul Naviglio, Dovera, Fiesco, Formigara, Genivolta, Gombito, Izano, Madignano, Monte Cremasco, Montodine, Moscazzano, Offanengo, Palazzo Pignano, Pandino, Pianengo, Pieranica, Pizzighettone, Quintano, Ricengo, Ripalta Arpina, Ripalta Cremasca, Ripalta Guerina, Rivolta d'Adda, Romanengo, Salvirola, Sergnano, Soncino, Spino d'Adda, Ticengo, Torlino Vimercati, Trescore Cremasco, Trigolo, Vaiano Cremasco, Vailate.

Pavia, Mantova, Ranica, Gorle, Villa di Serio, Nembro, Uboldo, San Pellegrino, Dalmine

Ricerca completata a dicembre 2020



Indice

1. Il Questionario ai Tecnici comunali FLA	p.3
Introduzione Il Questionario Le Criticità Le Proposte I Primi elementi per il modello dei Centri di Competenza	
2. Contributi per un modello lombardo di rigenerazione territoriale FULL	p.43
2.1 Una domanda di rigenerazione territoriale	
2.2 Le voci della rigenerazione	
2.3 Metodi e strumenti per misurare i territori della rigenerazione	
3. Verso i Centri di Competenza per la rigenerazione urbana in Lombardia AUDIS	p.317
Introduzione: Verso i Centri di Competenza per la rigenerazione urbana in Lombardia Cos'è un centro di competenza? Rigenerazione urbana tra processi e procedure I Centri di Competenza per la rigenerazione urbana Laboratori di formazione nell'azione	
Conclusioni ANCI Lombardia	p.339

1. II

Questionario ai Tecnici comunali

FLA

Fondazione Lombardia per l'Ambiente

Indice

Introduzione	p.5
Il Questionario	p.6
Le Criticità	p.34
Le Proposte	p.37
I Primi elementi per il modello dei Centri di Competenza	p.39

Introduzione

Nell'ambito del coinvolgimento di FLA per il progetto "Centri di Competenza per la rigenerazione urbana e territoriale", la Fondazione ha supportato ANCI Lombardia con:

- confronto attivo con il Comune di Varedo e approfondimento sull'area ex SNIA ivi localizzata, scelto come i Comuni del Casatese e del Cremasco quale caso pilota nell'affrontare il tema del processo di rigenerazione;
- elaborazione del questionario ai Tecnici comunali quale modello di indagine da utilizzare per la ricognizione presso i Comuni coinvolti nella sperimentazione e presso altre realtà comunali che hanno dato disponibilità.

Quale risultanza delle attività, il presente documento presenta il questionario elaborato e condiviso con il gruppo di ricerca, sintetizza gli esiti della somministrazione dello stesso ai Comuni e approfondisce i principali elementi di criticità emersi, unitamente agli aspetti propositivi.

Infine, ci si riferisce ai primi elementi utili a delineare il modello dei Centri di Competenza.

Il Questionario

Di seguito si riporta il questionario sottoposto all'attenzione dei Tecnici comunali.

Il questionario è suddiviso in tre sezioni, a cui si premette l'anagrafica del Comune e del soggetto intervistato, che viene lasciato anonimo nella restituzione delle risultanze, anche perché ciò ha permesso maggiore operatività e autonomia di espressione in quanto i Tecnici intervistati hanno espresso pareri personali.

I Tecnici che si sono resi disponibili alla compilazione del questionario, lo hanno complessivamente ritenuto uno strumento utile come occasione di confronto e approfondimento su una tematica quale la rigenerazione, complessa e sfaccettata.

Il Questionario

Centri di Competenza per la rigenerazione urbana e territoriale

Il presente questionario è finalizzato ad evidenziare i punti di forza e di debolezza delle procedure e dei processi necessari a rigenerare un edificio, un complesso di edifici o un'area.

Si fa presente che il questionario ha una finalità di carattere scientifico, non contiene di conseguenza nessun elemento di valutazione o espressione di volontà politica o amministrativa, così come non costituisce documentazione o dichiarazione formale da parte di chi lo compila.

I dati contenuti nel seguente questionario non verranno resi pubblici così come espressi nel documento, ma verranno rielaborati ai fini della stesura di linee guida per la costituzione dei "Centri di Competenza per la rigenerazione urbana e territoriale".

I contenuti del questionario non sono collegati con le attività di monitoraggio avviate da ANCI Lombardia in coordinamento con Regione Lombardia sull'attuazione della l.r.18/19.

Questionario Tecnici comunali

Comune di _____

Strutturazione e organico degli Uffici (Edilizia privata, Urbanistica, Ambiente, Lavori pubblici, ... e numero dei funzionari per ciascun settore) _____

Specificare ruolo e competenza
compilatore _____

Data compilazione _____

La l.r. 18/19 definisce:

rigenerazione urbana: l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

rigenerazione territoriale: l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovralocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali.

SEZIONE A) ASPETTI DI PROCESSO E DI PROCEDURA DELLA RIGENERAZIONE

1. Quali sono gli aspetti più difficili da affrontare nei processi di rigenerazione urbana e territoriale? Indicare una o più opzioni associate a un gradiente di incidenza (1 = molto difficile; 2 = abbastanza difficile; 3 mediamente difficile; 4 = poco difficile)

- ☐ - La definizione di una visione strategica;
- ☐ - L'identificazione di una governance efficace;
- ☐ - La progettazione di azioni di community building;
- ☐ - L'individuazione di progetti di innesco;
- ☐ - Il coordinamento tra i diversi settori della PA interessati;
- ☐ - L'interlocuzione con gli operatori privati;
- ☐ - Il calcolo degli oneri;
- ☐ - La redazione degli strumenti urbanistici;

- ☐ - L'applicazione degli strumenti edilizi;
- ☐ - Altro _____

2. *Rispetto alla sua esperienza, quale tipologia di incentivi può (o potrebbe) promuovere interventi di rigenerazione e dunque spingere maggiormente gli operatori ad intervenire: indicare ordine di priorità (scala di interesse per gli operatori: 1 = molto interessante; 2 = abbastanza interessante; 3 mediamente interessante; 4 = poco interessante)*

- ☐ - Incremento volumetrico sull'immobile oggetto di rigenerazione;
- ☐ - Incremento volumetrico da commercializzare tramite annotazione nel registro dei diritti edificatori;
- ☐ - Sconto contributo di costruzione;
- ☐ - Semplificazione delle procedure;
- ☐ - Tempistica certa;
- ☐ - Possibilità di usi temporanei degli edifici;
- ☐ - Altro _____

3. *Quali sono gli indicatori/aspetti che considerate per garantire la qualità dell'intervento?*

4. *Quali dei seguenti sistemi di valutazione viene utilizzato nella fase istruttoria dei processi?*

- ☐ Matrici di valutazione;
- ☐ Obiettivi target;
- ☐ Nessuno di questi in quanto appesantiscono il processo;
- ☐ Nessuno di questi ma sarebbe utile adottarne uno;
- ☐ Altro _____

5. *Con quale tipo di procedimento viene solitamente avviata la rigenerazione di un'area e/o di un complesso di edifici?*

- ☐ Piano attuativo;
- ☐ Permesso di costruire;
- ☐ Permesso di costruire in deroga;
- ☐ SCIA;
- ☐ Altro _____

6. *Avete mai utilizzato, nel portare a termine operazioni di rigenerazione urbana, strumenti di partenariato pubblico-privato?*

- ☐ Sì;
- ☐ No.

Se sì, attraverso quali tipologie contrattuali?

- ☐ Concessione di lavori pubblici;
- ☐ Concessione di servizi;
- ☐ Leasing in costruendo;
- ☐ Contratto di disponibilità;
- ☐ Altro _____

Se no, specificare il motivo

SEZIONE B) ELEMENTI DI COMPETENZA E DI CRITICITÀ NEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

7. Avete gestito processi di rigenerazione negli ultimi 5 anni:

- ☐ Sì;
☐ No.

In caso di risposta affermativa, qual è la superficie territoriale interessata?

La Slp?

Se trattasi di più di un'area, indicare i dati in modo distinto.

Quali sono stati gli aspetti di maggiore complessità?

- ☐ Bonifica;
☐ Procedura urbanistica;
☐ Fiscalità;
☐ Partecipazione;
☐ Rapporto con il privato;
☐ Altro _____

8. Quali sono i motivi che hanno bloccato i processi di rigenerazione degli ultimi anni?

- ☐ Complessità delle procedure urbanistiche;
☐ Contingenze economiche;
☐ Mancanza di una visione strategica;
☐ Conflittualità con la comunità locale;
☐ Onerosità delle bonifiche;
☐ Altro _____

9. Quali competenze sono necessarie nei processi di rigenerazione?

- ☐ Giuridiche;
☐ Urbanistiche,
☐ Edilizie;
☐ Economico-finanziarie;
☐ Sociali;
☐ Ambientali;
☐ Di ingaggio delle comunità (partecipazione e comunicazione);
☐ Altro _____

10. Quali competenze pensate che possano essere integrate all'interno dell'Amministrazione?

- ☐ Giuridiche;
☐ Urbanistiche,
☐ Edilizie;
☐ Economico-finanziarie;
☐ Sociali;
☐ Ambientali;
☐ Di ingaggio delle comunità (partecipazione e comunicazione);
☐ Altro _____

11. Quali sono le principali criticità riscontrate nel confronto con un operatore privato per la rigenerazione di edifici e aree?

12. Nel territorio è presente una consulenza finanziaria specializzata sui temi della rigenerazione?

SEZIONE C) SISTEMI DI CONOSCENZA DEL FENOMENO A LIVELLO COMUNALE/ SOVRACOMUNALE E PROSPETTIVE FUTURE

13. Avete già avviato o completato il censimento delle aree della rigenerazione e del patrimonio edilizio degradato e abbandonato (ex art. 40 bis della l.r. 12/05)?

☐ Sì;

☐ No;

☐ Altro _____

14. Come il Comune ha deciso di individuare gli edifici e le aree degradate e della rigenerazione?

☐ Segnalazione da parte dei cittadini;

☐ Monitoraggio degli uffici tecnici;

☐ Altro _____

15. Nel vigente PGT (o altro piano/programma comunale) sono previste misure di incentivazione per la rigenerazione e/o la riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso e degradato?

16. Quali tra gli strumenti di conoscenza verso l'esterno delle aree da rigenerare ritenete più utili?

☐ Aree della Rigenerazione (Regione Lombardia);

☐ Attract in Lombardy;

☐ Altro _____

☐ Non si ravvisa l'utilità di strumenti di visibilità delle aree.

17. Nel caso di un'aggregazione di Comuni, si ritiene opportuno presentarsi unitariamente nelle forme di promozione e conoscenza sulla rigenerazione.

☐ Sì;

☐ No.

18. Sareste favorevoli a un gruppo interdisciplinare di natura pubblica, esterno all'Amministrazione comunale, che supporti il Comune nei processi di rigenerazione di maggiore complessità?

Come premesso, il questionario dedicato ai Tecnici comunali è finalizzato a individuare quali sono i punti di forza e di debolezza dei processi di rigenerazione che emergono dal “vissuto” professionale dei dirigenti e dei funzionari dei Comuni che sono stati contattati.

Evidentemente, sono riflessioni personali che dipendono anche dal contesto in cui ognuno degli intervistati ha lavorato e lavora. Ed è per questo motivo che si è cercato di considerare Comuni capoluogo, così come Comuni minori di diverse taglie dimensionali in termini di numero di abitanti insediati, oltretutto di territori di riferimento.

La scelta di destinare il questionario ai Tecnici comunali è quindi volta a far emergere gli aspetti, in particolare quelli critici, legati alle difficoltà oggettive e soggettive che si incontrano nell'affrontare un processo di rigenerazione, alla luce delle esperienze dei singoli e con la volontà di essere scevri da valutazioni di carattere politico o amministrativo.

Le modalità di somministrazione del questionario sono state due:

- per i Comuni del Casatese e del Cremasco, coinvolti nella sperimentazione, si è proceduto con la modalità on-line, fornendo un supporto informatico e da remoto per la compilazione. Al fine di poter meglio approfondire alcuni aspetti di criticità e alcuni elementi propositivi, sono stati organizzati incontri collettivi di confronto;
- per gli altri Comuni (tra cui Varedo, Comune in cui è localizzata l'area ex SNIA su cui si è condotto un particolare approfondimento) si è proceduto con un approccio “one to one”, ossia è stata inviata una richiesta di adesione al dirigente comunale, è stato inviato e spiegato il questionario, è stata dedicata una sessione specifica alle domande e alla discussione sui temi della rigenerazione, avendo così la possibilità di meglio approfondire le criticità e gli elementi propositivi.

Al fine di evidenziare gli esiti dei questionari, si propongono grafiche di analisi dei risultati (a volte distinti tra le due tipologie di somministrazione e compilazione) e commenti che ne sintetizzano gli esiti.

Alla data del 1° dicembre, la compilazione ha coinvolto 31 Comuni con le seguenti caratteristiche dimensionali:

Abitanti	Superficie	Densità abitanti per Km ²
1.031	12,68 Km ²	81,3
2.347	13,38 Km ²	175,4
2.517	11,82 Km ²	212,9
9.015	22,24 Km ²	405,4
3.071	14,88 Km ²	206,4
1.172	6,47 Km ²	181,1
3.568	12,49 Km ²	285,7
2.282	6,34 Km ²	359,9
2.898	10,77 Km ²	269,1
1.773	5,39 Km ²	328,9
1.757	12,56 Km ²	139,9
6.014	12,52 Km ²	480,4
4.225	4,65 Km ²	908,6
1.202	8,09 Km ²	148,6
3.767	6,25 Km ²	602,7
448	6,63 Km ²	67,6
15.489	15,76 Km ²	982,8
1.196	18,67 Km ²	64,1
1.600	14,43 Km ²	110,9
2.549	5,87 Km ²	434,2
13.335	4,84 Km ²	2.755,2
72.612	62,86 Km ²	1.155,1
49.308	63,97 Km ²	770,8
5.957	4,16 Km ²	1.432,0
6.551	2,41 Km ²	2.718,3
6.689	4,56 Km ²	1.466,9
11.616	15,22 Km ²	763,2
10.582	10,60 Km ²	998,3
4.830	22,83 Km ²	211,6
23.348	11,60 Km ²	2.012,8

fonte: <http://www.comuni-italiani.it>

Come si evince dai grafici, per i Comuni del Cremasco/Casatese la classe di grandezza in cui si colloca la maggioranza dei Comuni coinvolti è tra i 1.000 e i 3.000 abitanti, mentre per gli altri Comuni la situazione è diversificata e la maggioranza rientra nelle categorie con classi dimensionali di abitanti tra i 5.000 e i 20.000.

Classe di grandezza dei Comuni che hanno partecipato all'indagine (abitanti)

Come detto, il questionario è strutturato in tre sezioni, ognuna delle quali dedicata a obiettivi specifici che di seguito sono delineati, unitamente a una lettura sintetica degli esiti.

SEZIONE A)

ASPETTI DI PROCESSO E DI PROCEDURA DELLA RIGENERAZIONE

La sezione A) si pone l'obiettivo di far emergere gli elementi di attenzione nella gestione di un processo di rigenerazione da parte del Comune, anche in termini di procedimento urbanistico prima, ed edilizio poi.

In questa sezione si focalizza l'attenzione sugli **aspetti più difficili da affrontare nei processi di rigenerazione** urbana e territoriale, siano essi la definizione di una visione strategica o l'insieme di principi e regole efficaci nella gestione del processo (*governance*), piuttosto che la scelta delle azioni volte a creare comunità nel processo di rigenerazione (*community building*) o l'individuazione di progetti che possano innescare il processo.

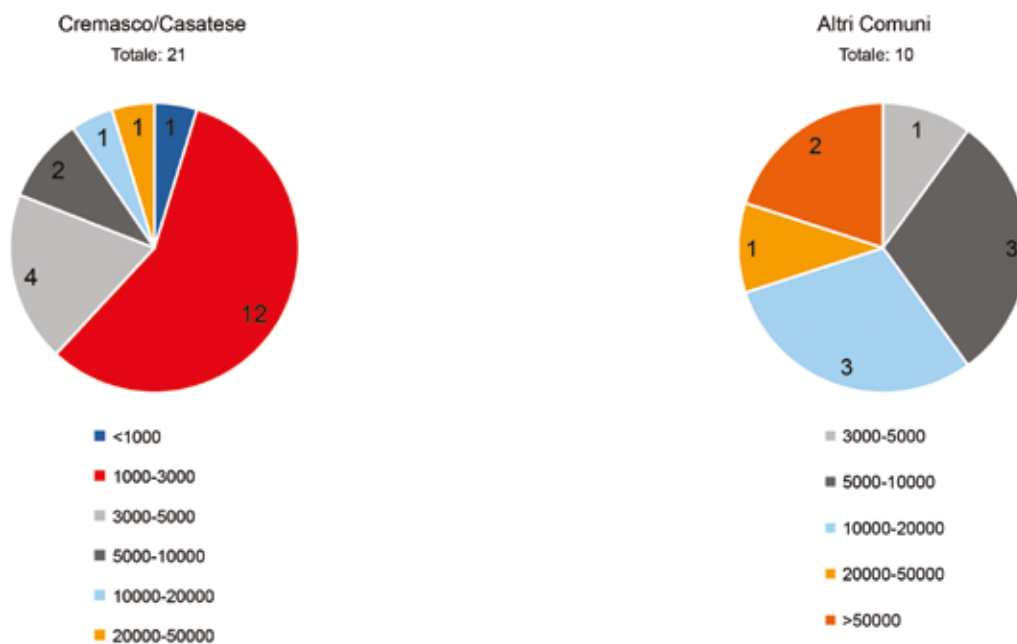
Si sono strutturate delle domande rispetto al rapporto tra il pubblico e il privato, così come tra i diversi settori della PA e gli Enti coinvolti.

Sono state fatte domande sulle diverse fasi della procedura urbanistica, tra le quali le modalità di individuazione delle procedure e dei contenuti del piano urbanistico o del calcolo degli oneri.

Inoltre, il questionario pone l'attenzione **sull'efficacia degli incentivi per la promozione degli interventi** di rigenerazione (incentivi volumetrici, sconti del contributo di costruzione, semplificazione delle procedure e certezza delle tempistiche, oltre all'uso temporaneo degli edifici), sugli **indicatori utili a garantire la qualità dell'intervento**, sul possibile utilizzo di **sistemi di valutazione nell'istruttoria** di un processo di rigenerazione (es. matrici di valutazione o obiettivi target).

Per la successiva fase attuativa, si ricerca **con quale tipo di procedimento si avvii solitamente la rigenerazione** (PA, PC, PCC, ...), dedicando uno specifico affondo agli strumenti di partenariato pubblico-privato.

Dall'analisi dei questionari emerge quanto di seguito.



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

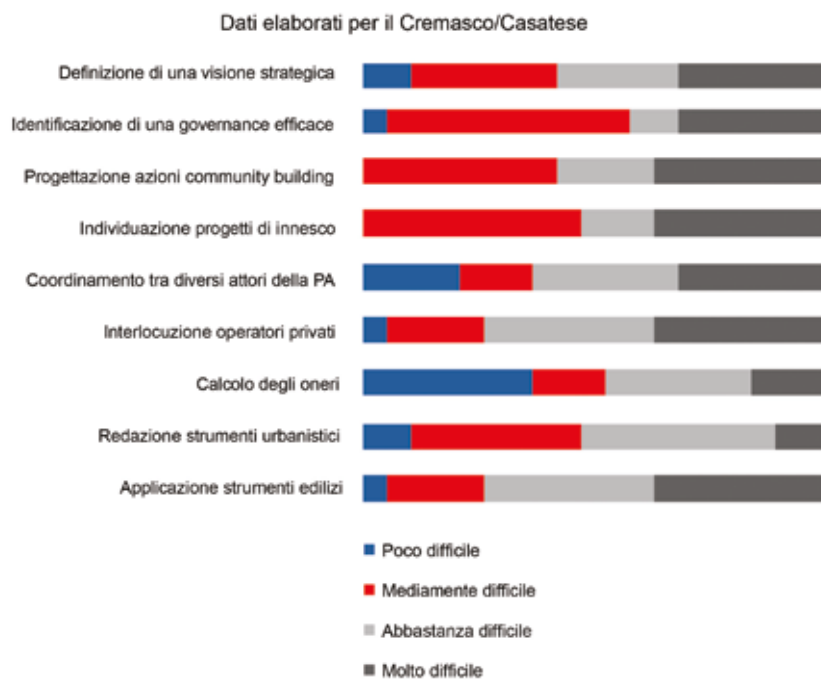
Quali gli aspetti più difficili da affrontare nei processi di R.U.?

Per quanto riguarda gli aspetti più complessi da affrontare nei processi di rigenerazione emerge l'individuazione delle corrette procedure (l'utilizzo del permesso di costruire convenzionato in sostituzione del piano urbanistico sembra non accogliere il parere positivo dei Tecnici comunali sia perché pochissimo applicato, sia perché più responsabilizzante non intervenendo né la giunta, né il consiglio comunale).

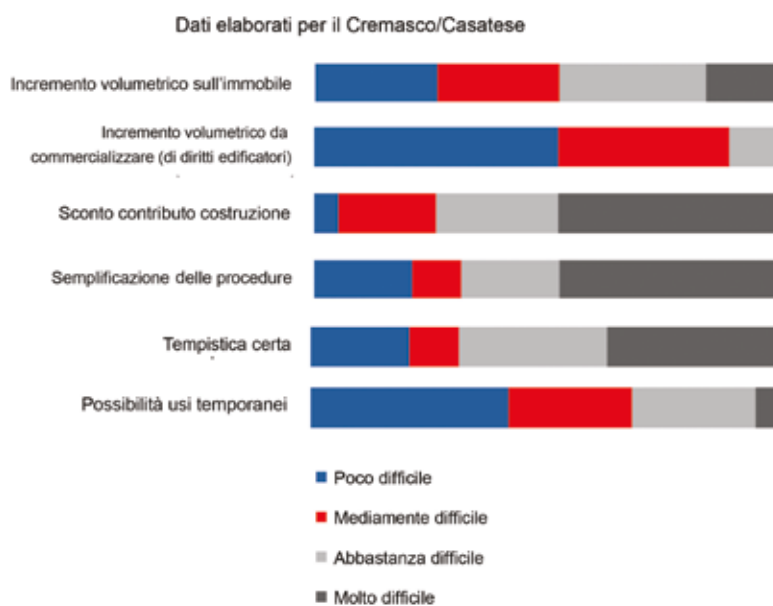
Ulteriori temi di particolare complessità riguardano la definizione di linee strategiche di indirizzo (entro le quali potersi confrontare con i privati), la progettazione di azioni di community building e l'identificazione di una governance efficace.

Quale tipologia di incentivi potrebbe promuovere interventi di rigenerazione e dunque spingere maggiormente gli operatori ad intervenire?

In tema di incentivi volti alla promozione di interventi di rigenerazione per spingere maggiormente gli operatori ad intervenire, si deve dare la priorità allo sconto del contributo di costruzione, alla semplificazione delle procedure, ma soprattutto alla certezza dei tempi. Quelle della rigenerazione sono aree molto complesse e le tempistiche delle procedure sono quasi sempre disattese.



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari



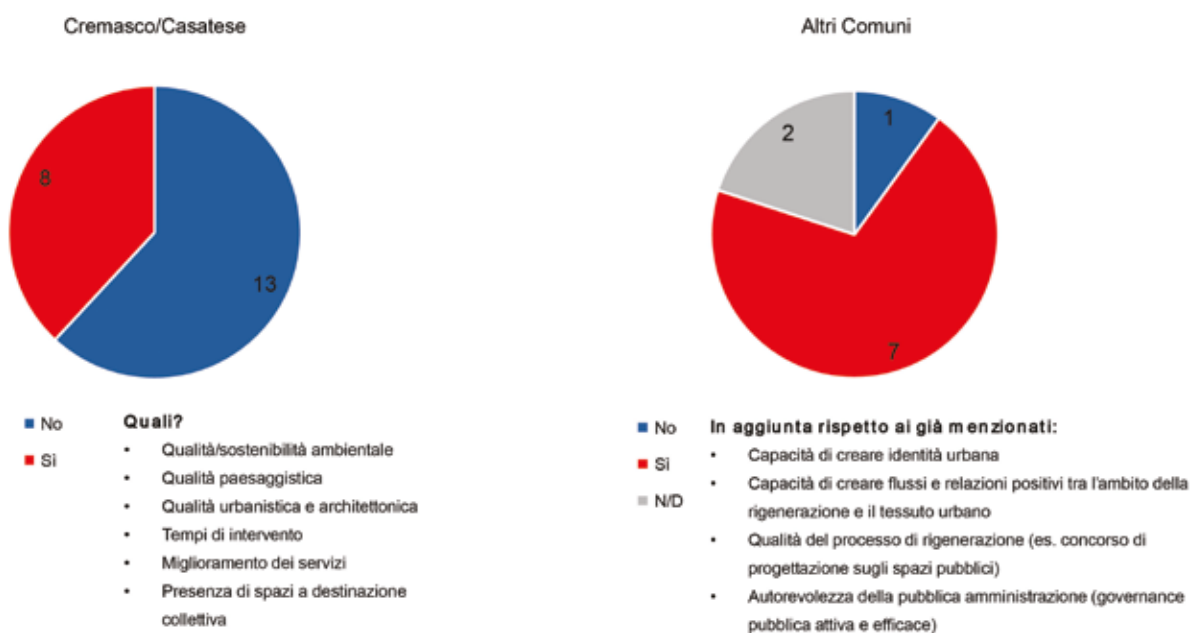
fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Esistono indicatori/aspetti per garantire la qualità dell'intervento?

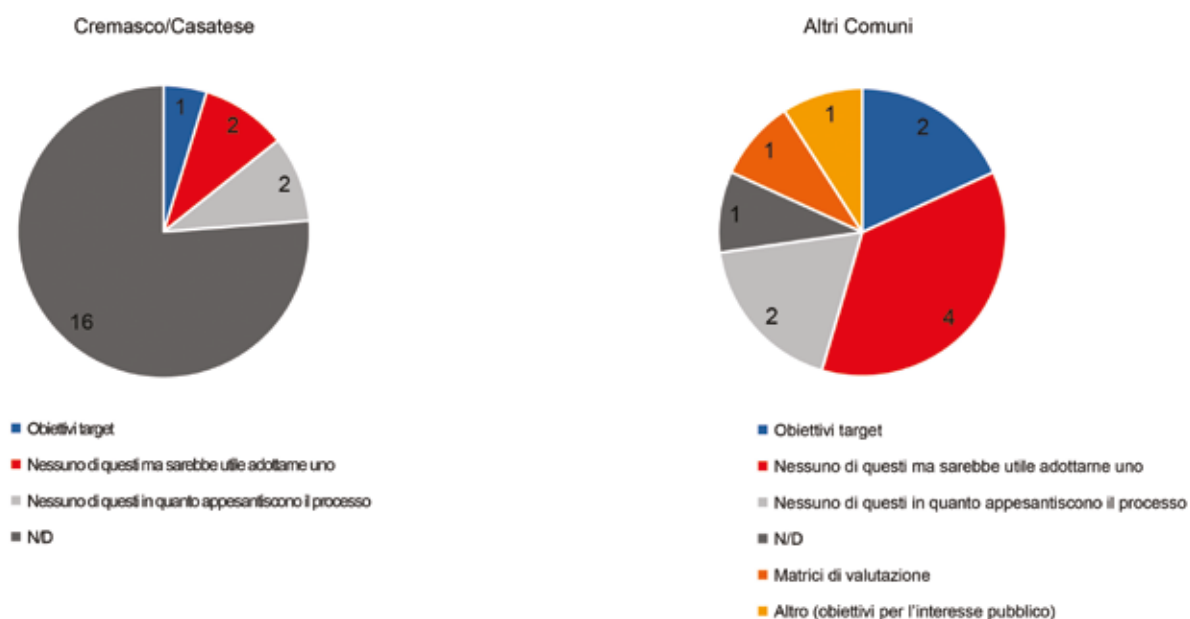
Per quanto riguarda gli indicatori/aspetti utili a garantire la qualità dell'intervento, la risposta dei Comuni è differenziata: la maggioranza dei Comuni del Cremasco/Casatese risponde negativamente, mentre la maggioranza degli altri Comuni positivamente. L'elencazione degli indicatori/aspetti è considerata nella definizione degli elementi di criticità e propositivi, nel successivo sviluppo dell'analisi.

Quali dei seguenti sistemi di valutazione viene utilizzato nella fase istruttoria dei processi?

Nella fase istruttoria dei processi, generalmente, non sono utilizzati sistemi di valutazione; c'è chi li ritiene elementi che possono appesantire ulteriormente il processo e chi ritiene utile adottarne uno che possa oggettivare le scelte.



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari



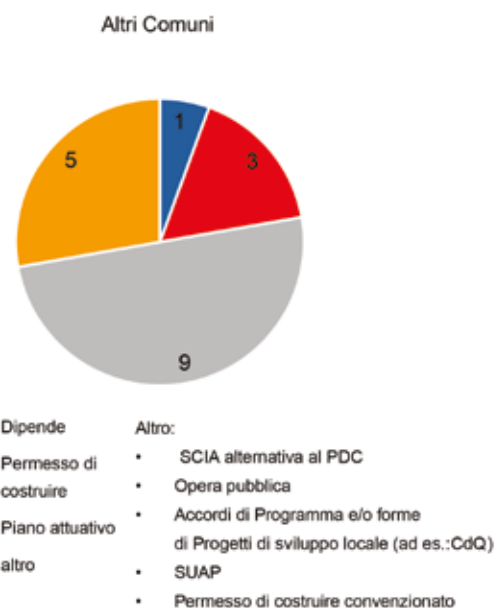
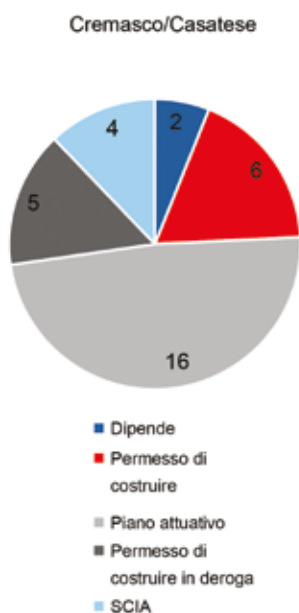
fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Con quale tipo di procedimento è stato gestito un processo di rigenerazione?

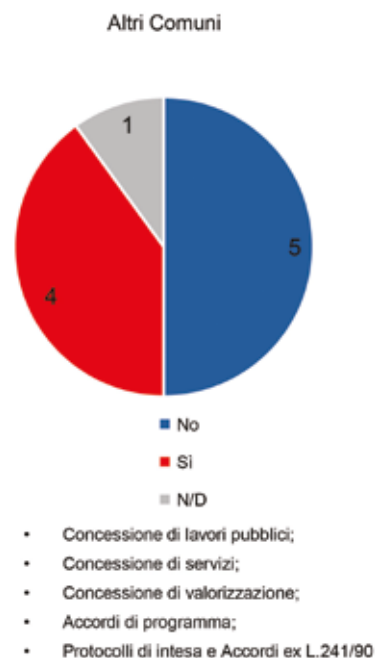
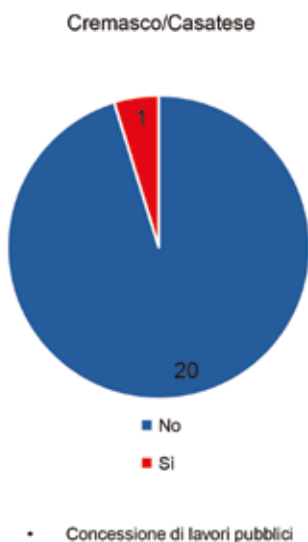
In termini di avvio del procedimento per la rigenerazione di un'area e/o di un complesso di edifici, si fa largamente ricorso al Piano attuativo, in misura minore al Permesso di costruire e al Permesso di costruire in deroga.

Avete mai utilizzato, nel portare a termine operazioni di rigenerazione urbana, strumenti di PPP?

Per la rigenerazione di un'area, il ricorso agli strumenti di partenariato pubblico-privato vede due modalità di approccio: i Comuni del Cremasco/Casatese non ne fanno uso, ad eccezione di un unico esempio. Questo potrebbe essere attribuibile alla situazione comunale, in termini di difficoltà di gestione di un procedimento di tal sorta con uffici tecnici poco strutturati. D'altro canto, per il resto dei Comuni, si assiste a un discreto utilizzo di questo strumento (4 Comuni su 10).



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

SEZIONE B)

ELEMENTI DI COMPETENZA E DI CRITICITÀ NEL PROCESSO DI RIGENERAZIONE

La sezione B) ha come finalità principale quella di far emergere gli aspetti critici di un processo di rigenerazione e quali competenze siano importanti per gestirlo.

Nella sezione si chiede al Comune se, nell'ultimo quinquennio, ha affrontato la **gestione di un processo di rigenerazione**, cercando di far emergere gli **aspetti di maggiore complessità** affrontati e gli eventuali **motivi ostativi alla conclusione** dello stesso.

Poi, si pone l'accento sulle **competenze**: quelle **necessarie alla gestione di un processo** di rigenerazione e quelle, eventualmente, **da integrare nell'AC**. Infine, il questionario si focalizza sulle **principali criticità riscontrate nel confronto con l'operatore privato** e sulla necessità della **presenza di competenze di carattere economico-finanziarie**.

Dall'analisi dei questionari emerge quanto di seguito.

Avete gestito processi di rigenerazione negli ultimi 5 anni?

Nel merito dell'aver gestito processi di rigenerazione nell'ultimo quinquennio, la situazione è diversificata tra i Comuni del Cremasco/Casatese e gli altri Comuni: la maggioranza dei primi non ha gestito processi di rigenerazione negli ultimi 5 anni. I secondi (tra i quali si ricorda sono presenti due capoluoghi di provincia), invece, hanno gestito processi di rigenerazione, che hanno coinvolto (per quanti hanno fornito i dati) aree con ST ricomprese tra 50.000 e 300.000 mq.

Quali sono i motivi che hanno bloccato i processi di rigenerazione degli ultimi anni?

Nel complesso, il motivo principale che ha bloccato i processi di rigenerazione è attribuibile alla crisi economica e del settore immobiliare dello scorso decennio. Ulteriori complessità sono individuate nella difficoltà di individuare le corrette procedure (nei casi in cui sono necessarie procedure urbanistiche, ambientali, ecc.), così come la mancanza di una visione strategica di sviluppo del territorio comunale e l'onerosità delle bonifiche. A questi aspetti, si aggiungono come elementi di dettaglio, la lentezza e farraginosità delle procedure, oltre che la presenza di vincoli talvolta troppo stringenti per permettere la valorizzazione di siti dismessi (viene fatto l'esempio di siti di archeologia industriale il cui valore storico-architettonico potrebbe non sempre essere compreso nella sua totalità).

Cremasco/Casatese



■ No
■ Sì

- Interventi puntuali nel centro storico
- Ambiti di trasformazione urbana

Altri Comuni

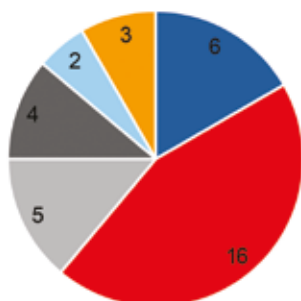


■ No
■ Sì

- ST 300.000 mq SLP 240.000 mc
- ST 170.000 mq SLP 90.000 mq
- SLP 2.000 mq
- ST 40.000 mq SLP 20.000 mq
- ST 31.583 mq SLP 12.344 mq
- ST 50.300 mq

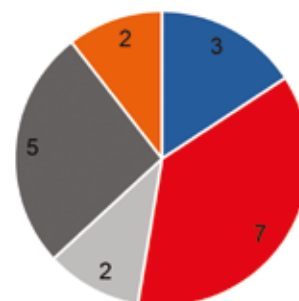
fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Cremasco/Casatese



- Complessità delle procedure urbanistiche
- Contingenze economiche
- Mancanza di una visione strategica
- Onerosità delle bonifiche
- Mancanza aree
- Scarso interesse da parte degli operatori

Altri Comuni



- Complessità delle procedure urbanistiche
- Contingenze economiche
- Mancanza di una visione strategica
- Onerosità delle bonifiche
- altro

- Altro:
- Lentezza procedure
 - Procedure farraginose
 - Vincoli

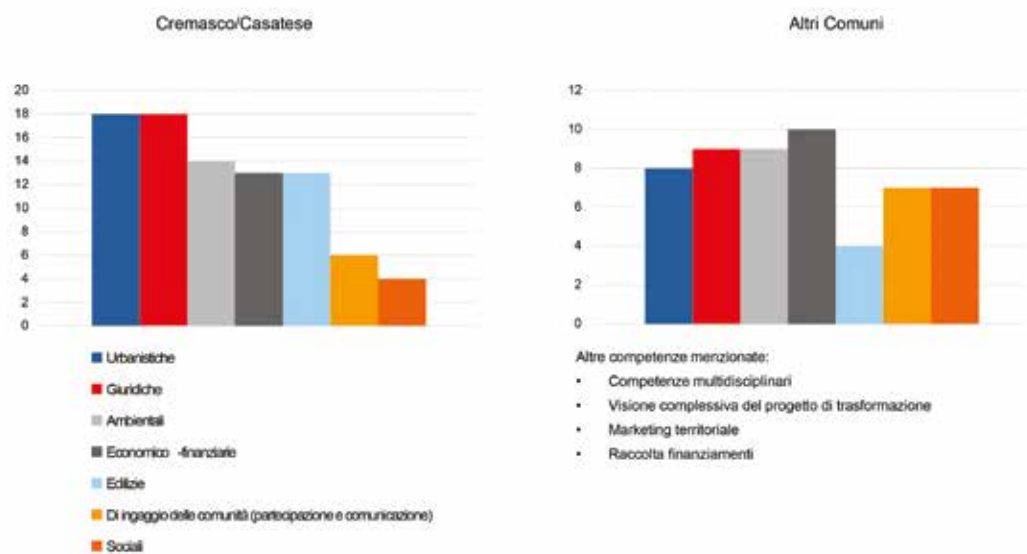
fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Quali competenze sono necessarie nei processi di rigenerazione?

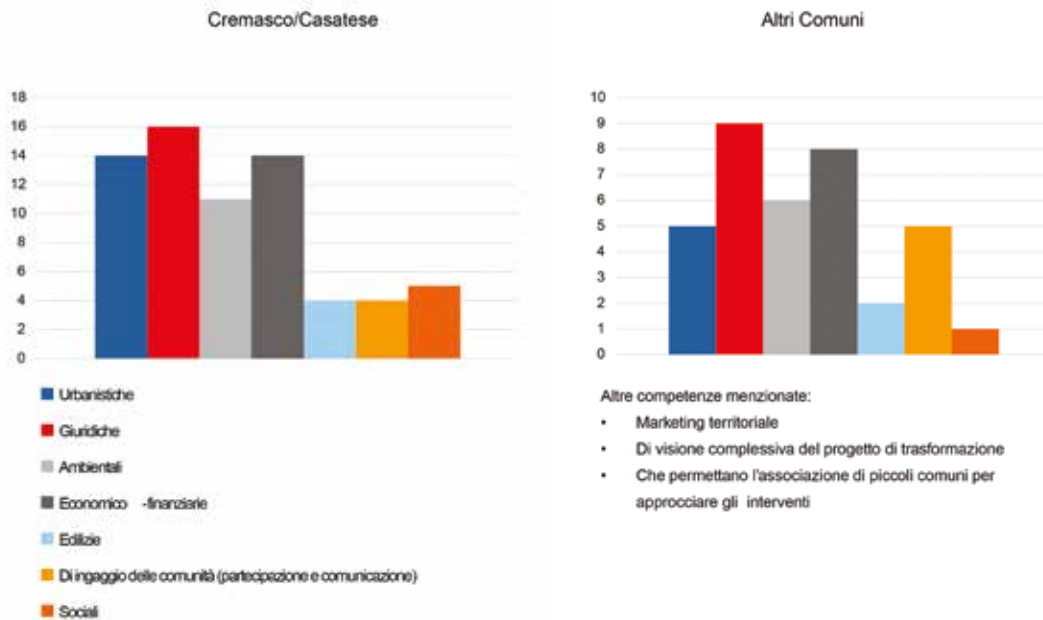
Quali competenze sarebbero da integrare nell'AC?

Per quanto concerne le competenze necessarie nei processi di rigenerazione, i Tecnici evidenziano la necessità di competenze giuridiche (anche in riferimento ai temi del fallimento e dell'illegalità che talvolta sono associati alle aree della rigenerazione perché divenute discariche abusive o altro), urbanistiche, economico-finanziarie e ambientali.

A questi elementi, si aggiungono inoltre difficoltà nel dover affrontare i processi di rigenerazione attraverso competenze e approcci multidisciplinari (difficoltà fatte emergere in particolare dai Comuni più piccoli), così come nel dover proporre e gestire azioni di marketing territoriale e di raccolta di finanziamenti.



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Quali sono le principali criticità riscontrate nel confronto con un operatore privato per la rigenerazione di edifici e aree?

Rispetto al rapporto tra pubblico e privato, i Tecnici hanno segnalato la scarsa preparazione degli operatori (dal punto di vista dell'approccio imprenditoriale) e dei professionisti che li assistono.

Viene altresì segnalata l'incapacità o la mancanza di interesse degli operatori privati, per la qualità dello spazio pubblico e delle funzioni pubbliche da insediare, anche se si registra negli ultimi anni una maggiore consapevolezza da parte di alcuni imprenditori.

Nel territorio è presente una consulenza finanziaria specializzata sui temi della rigenerazione?

In generale, nei Comuni si segnala la mancanza di una competenza specifica che possa interloquire sulle relazioni economiche di fattibilità e/o sui *business plan* delle operazioni di rigenerazione.

Nei rari casi in cui viene richiesta una relazione di fattibilità economica, viene altresì segnalato che il controllo di veridicità sui dati dichiarati dagli operatori è fatto sulla base del "buon senso", fatta eccezione per i valori su cui viene richiesta una specifica valutazione all'Agenzia delle entrate piuttosto che a consulenti indipendenti.

Cremasco/Casatese

Altri Comuni

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Mancanza di operatori interessati <ul style="list-style-type: none"> ▪ costi troppo elevati ▪ tempistiche incerte ▪ crisi del settore • Difficoltà nel far convergere gli interessi PP • Scarsa affidabilità degli stessi • Mancanza di una visione strategica | <ul style="list-style-type: none"> • Difficoltà nel far convergere gli interessi PP • In generale, scarsa propensione alla discussione sulla qualità urbanistico-architettonica del progetto • Mancanza di una visione strategica • Definizione degli obiettivi qualitativamente sostenibili anche in funzione della realizzazione di nuove funzioni pubbliche • Costi troppo elevati • Tempistiche incerte |
|---|---|

fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Cremasco/Casatese

Altri Comuni



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

SEZIONE C)

SISTEMI DI CONOSCENZA DEL FENOMENO A LIVELLO COMUNALE/ SOVRACOMUNALE E PROSPETTIVE FUTURE

La sezione C) ha l'obiettivo di comprendere come i Comuni affrontino la gestione, nel proprio territorio, della conoscenza del patrimonio dismesso e degradato e quali strumenti siano messi in campo per promuovere la rigenerazione.

Oltre a chiedere quali **azioni** siano state **intraprese per il censimento delle aree e del patrimonio edilizio degradato e abbandonato** (segnalazione da parte dei cittadini, monitoraggio degli UT, autodichiarazione da parte dei proprietari degli immobili), il questionario pone l'attenzione sulle possibili **misure previste per l'incentivazione** della rigenerazione e/o della riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso e degradato.

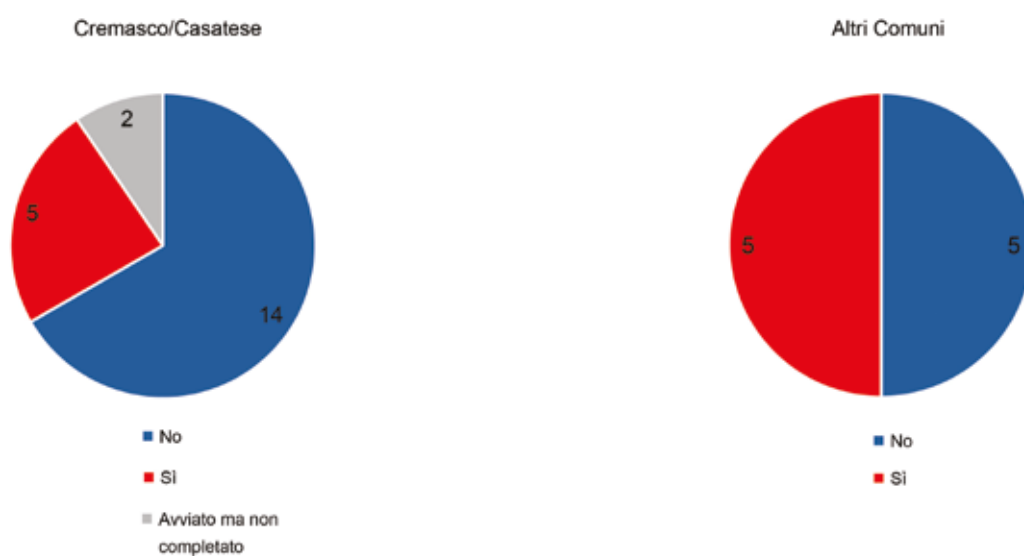
Per quanto concerne **la promozione e la conoscenza verso l'esterno** del patrimonio da rigenerare, l'attenzione è posta su strumenti quali l'applicativo per il censimento delle Aree della Rigenerazione (di Regione Lombardia) e il sito di Attract in Lombardy (di Regione Lombardia e Unioncamere), sulla loro utilità e sull'opportunità della **promozione coordinata nel caso di un'aggregazione di Comuni.**

Infine, l'ultima parte del questionario è volta a comprendere se la **creazione di Centri di Competenza** possa essere percepito dai Comuni come uno strumento di supporto o al contrario di ingerenza.

Dall'analisi dei questionari emerge quanto di seguito.

È stato avviato e/o completato il censimento delle aree della rigenerazione e del patrimonio edilizio degradato?

La maggior parte dei Comuni non ha avviato il censimento delle aree della rigenerazione e del patrimonio edilizio degradato.



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

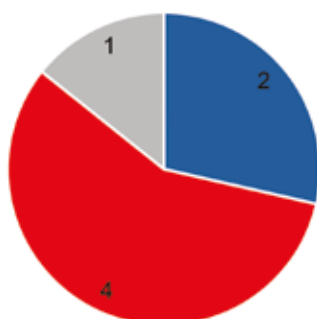
Come il Comune ha deciso di individuare gli edifici e le aree degradate e della rigenerazione?

Per i Comuni che hanno avviato il censimento (o lo avvieranno), la scelta della modalità prevista è ricaduta principalmente sulla segnalazione da parte dei cittadini o dei proprietari delle aree, questo perché l'individuazione da parte dei Comuni spaventa per le possibili ricadute che questo potrebbe avere, in primis l'obbligo di demolire con risorse pubbliche, in caso di inadempienza da parte dei proprietari. Viene dunque segnalata da alcuni Comuni, la poca chiarezza sulle modalità di applicazione previste dalla l.r. 18/19.

Sono già previste misure di incentivazione per la rigenerazione del patrimonio edilizio dismesso e degradato?

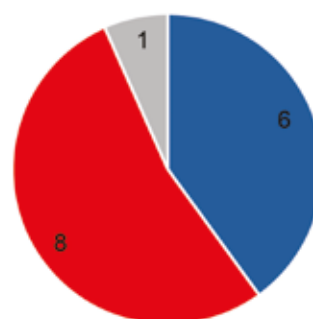
Per quanto riguarda le misure di incentivazione per la rigenerazione e/o la riqualificazione del patrimonio edilizio dismesso e degradato già in essere, la situazione è diversificata: la maggior parte dei Comuni del Creмасco/Casatese non ha previsto misure e quelle previste riguardano l'abbassamento del costo di costruzione e gli incrementi volumetrici. La maggioranza degli altri Comuni ha previsto misure quali: riduzione degli oneri, indifferenza funzionale, incentivi per il centro storico. Un Comune ha altresì dato avvio a uno studio sulla sostenibilità economica dei processi di rigenerazione per comprendere il livello di scontistica e di facilitazione da concedere ai singoli processi di rigenerazione.

Cremasco/Casatese



- Monitoraggio degli uffici tecnici
- Segnalazione da parte dei cittadini
- Entrambe le modalità

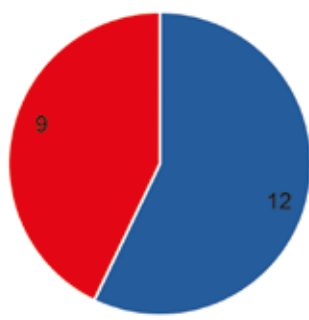
Altri Comuni



- Monitoraggio degli uffici tecnici
- Segnalazione da parte dei cittadini
- Altro: strategicità del recupero

fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Cremasco/Casatese

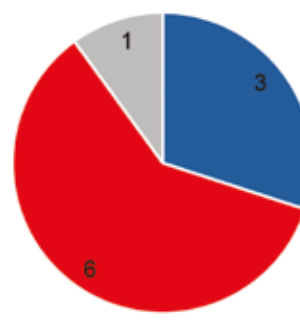


- No
- Si

Quali?

- Abbassamento costo costruzione/oneri urbanizzazione
- Incrementi volumetrici

Altri Comuni



- No
- Si
- N/D

Quali?

- Diversi da quelli della l.r. 18/19
- Abbassamento oneri
- Alcune misure puntuali
- Incentivi per il centro storico
- Avviato studio sulla sostenibilità delle diverse operazioni

fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Siete a conoscenza di strumenti telematici di promozione verso l'esterno delle aree da rigenerare?

La maggior parte dei Comuni del Creмасco/Casatese non conosce strumenti telematici di promozione verso l'esterno delle aree da rigenerare, ma ritiene che sarebbe opportuno conoscerli. La maggioranza degli altri Comuni ne è a conoscenza.

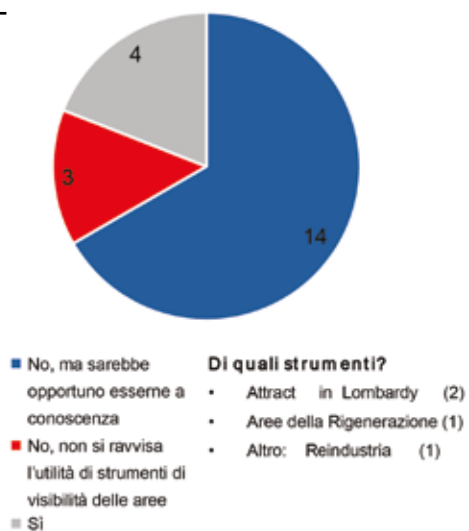
Nel caso di un'aggregazione di Comuni, si ritiene opportuno presentarsi unitariamente nelle forme di promozione e conoscenza sulla rigenerazione?

La maggior parte dei Comuni ritiene opportuno presentarsi e coordinarsi nelle forme di promozione e conoscenza sulla rigenerazione, anche perché singolarmente i Comuni non hanno le competenze, le conoscenze e le risorse per poter promuovere il proprio territorio a livello regionale, nazionale ed eventualmente internazionale.

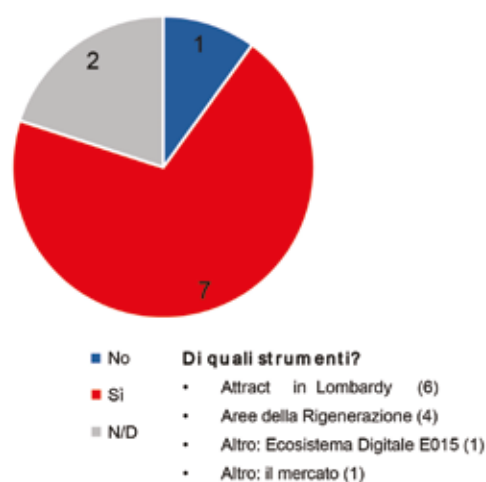
Sareste favorevoli a un gruppo interdisciplinare di natura pubblica, esterno all'amministrazione comunale, che supporti il Comune nei processi di rigenerazione di maggiore complessità?

La maggior parte degli intervistati è favorevole alla creazione di un gruppo interdisciplinare di natura pubblica, esterno all'AC, che supporti il Comune nei processi di rigenerazione di maggiore complessità. Viene però sottolineato che è necessario che il centro di supporto non si sostituisca al Comune (né in ambito decisorio, né in ambito di istruttoria). Quello che viene reputato positivo è la creazione di una struttura multidisciplinare che in funzione dei singoli temi possa suggerire e indicare possibili soluzioni e interpretazioni.

Cremasco/Casatese

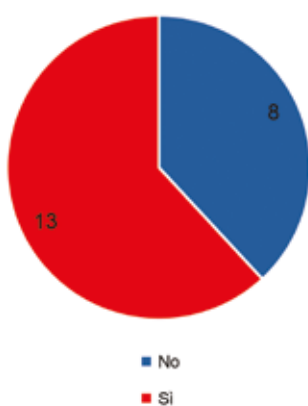


Altri Comuni

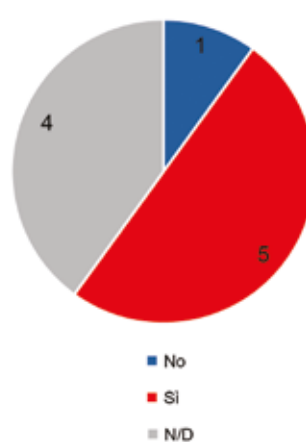


fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Cremasco/Casatese

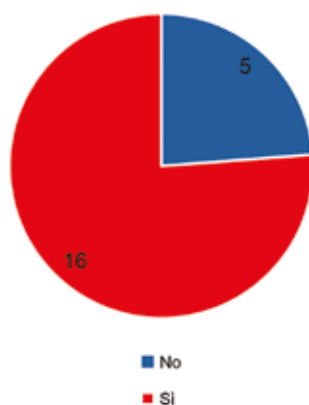


Altri Comuni



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Cremasco/Casatese



Altri Comuni



fonte: elaborazione ANCI sui dati estrapolati dai questionari

Le Criticità

Innanzitutto, **non sembra ben compresa la differenza tra un processo di rigenerazione e un progetto di riqualificazione urbanistica**. La valenza di processo (più che di progetto) che caratterizza la rigenerazione è quella di innescare attività, azioni, progetti e comunità in un contesto più ampio di quello individuabile con il perimetro dell'area di intervento.

In questo senso, i **temi del coinvolgimento della comunità** e della **gestione degli spazi e delle relazioni**, sono emersi molto marginalmente (talvolta anche con sfaccettature negative) nelle risposte dei Tecnici comunali.

Si evidenzia inoltre che **raramente è stata citata la rigenerazione di scala territoriale**. Nelle risposte dei Tecnici sono state riportate esperienze di rigenerazione su singoli edifici e su specifiche aree, con scarso senso dell'effetto innesco rispetto alla rigenerazione di ambiti più estesi.

Non è altresì mai stata presa in considerazione una rigenerazione di un insieme di aree poste tra più Comuni.

Gli aspetti più difficili da affrontare nei processi di rigenerazione urbana

L'aspetto più critico nell'affrontare un processo di rigenerazione risulta essere il coordinamento sinergico dei diversi settori della PA e il coordinamento tra i vari enti competenti/attori coinvolti.

I Tecnici hanno altresì evidenziato la difficoltà di individuare le corrette procedure in un quadro normativo in continua evoluzione. Il tema affiora alla responsabilità degli uffici nel gestire procedure e temi anche molto diversi (ambientali, urbanistici, fiscali, giudiziari in caso di fallimenti, legali, ecc.). In questo senso l'utilizzo del Permesso di costruire convenzionato al posto di un Piano attuativo non riscontra il parere favorevole dei Comuni (soprattutto di quelli più piccoli) che interpretano questa modalità come troppo responsabilizzante per gli uffici tecnici.

Le principali criticità riscontrate per la rigenerazione di edifici e aree nel confronto con un operatore privato

Sono elementi critici preponderanti, nel confronto con un operatore privato, la mancanza di una visione complessiva strategica della città, che se per gli uffici tecnici significa avere riferimenti e indirizzi certi, per gli operatori privati significa certezza di contenuti (spesso viene chiesto agli operatori di proporre una funzione pubblica).

Si riscontra, poi, la mancanza di operatori che siano effettivamente imprenditori, cioè capaci di gestire processi lunghi, costosi e complessi.

Unitamente alle effettive difficoltà nel far convergere gli interessi tra pubblico e privato, che si evidenziano con le difficoltà di coordinamento tra le esigenze dell'operatore privato rispetto alle aspettative pubbliche (a volte anche rispetto ad elementi già concordati), emergono la scarsa affidabilità degli operatori privati. Essi si presentano spesso poco strutturati e informati rispetto a un processo di rigenerazione, così come i professionisti che li supportano. Gli stessi operatori, a cui troppo spesso è affidata la progettazione della riconversione, manifestano una ridotta propensione alla discussione sulla qualità urbanistico-architettonica del progetto. Pertanto, diviene complesso definire obiettivi qualitativamente sostenibili della riqualificazione, anche in funzione della realizzazione di nuove funzioni pubbliche: il tema della qualità e del progetto dello spazio pubblico è centrale e sinergico per il raggiungimento ottimale della rigenerazione di un'area, ma le scelte sono spesso demandate al privato.

Inoltre, a volte le AC non sono in grado di evidenziare i vantaggi della rigenerazione come opportunità sia per il pubblico che per il privato: gli incentivi di riduzione degli oneri sono talvolta considerati come una perdita economica per il Comune.

Viene rilevato altresì che la riduzione dei costi di costruzione (oneri e contributo costo di costruzione) è sicuramente utile ad incentivare la rigenerazione di edifici e piccole aree, ma quando si tratta di aree più complesse, l'importo delle opere necessarie a ricucire l'area da rigenerare con il tessuto urbano, così come per dotarla di attrezzature e servizi, è molto alto e ricade sull'operatore, annullando l'effetto della riduzione degli oneri prevista dalla legge.

Gli aspetti di maggiore complessità e i motivi che hanno bloccato i processi di rigenerazione degli ultimi anni

Le aree della rigenerazione sono solitamente aree che presentano tutte le tipologie di criticità (urbanistiche, ambientali, infrastrutturali, spesso oggetto di procedure fallimentari, giudiziarie se per esempio, come l'area ex Snia di Varedo, è oggetto di deposito illecito di rifiuti). La compresenza di questi elementi comporta procedure complesse e la partecipazione di un numero elevato di Enti e soggetti talvolta in contraddizione tra loro. È stata suggerita dunque la necessità di un soggetto "super partes" in grado di gestire e coordinare i diversi aspetti e punti di vista.

Tra gli elementi che maggiormente complicano i processi di rigenerazione, emergono gli aspetti procedurali: la complessità della procedura urbanistica e delle procedure ambientali correlate

(VAS-VIA). Le procedure, nel loro divenire complesse e farraginose, determinano il dilatarsi e il dilungarsi delle tempistiche, che spesso essendo ordinatorie (e non perentorie) provocano incertezza e indeterminatezza.

Altro fattore deterrente all'avvio di processi di rigenerazione sono i costi della bonifica (suoli, acque, amianto, fibre artificiali vetrose, rifiuti pericolosi) e la loro incertezza (fino all'esecuzione di indagini approfondite e costose non si ha certezza dei costi e dei tempi).

La tipologia di incentivi che potrebbe promuovere interventi di rigenerazione e, dunque, spingere maggiormente gli operatori ad intervenire

Gli incentivi promossi dalla l.r. 18/19 sono ritenuti validi per la riqualificazione di immobili degradati/dismessi, ma non efficaci per la rigenerazione di aree: nello specifico, la riduzione degli oneri non permette di coprire le reali esigenze di opere pubbliche.

L'indifferenza funzionale, infine, è vissuta come una possibilità percorribile per i Comuni (soprattutto per quelli più grandi) per incentivare gli interventi di rigenerazione.

Gli indicatori/aspetti che possano garantire la qualità dell'intervento

La qualità urbana, elemento cardine per il raggiungimento della qualità di un intervento di rigenerazione, è percepita in termini di paesaggio e solo in alcuni casi come quantità di verde reperito.

I Tecnici da questo punto di vista demandano alla commissione del paesaggio. Il tema è per i Tecnici troppo complesso e soggettivo.

Il procedimento per avviare la rigenerazione di un'area e/o di un complesso di edifici

Nella scelta del procedimento più opportuno per avviare la rigenerazione, la semplificazione procedurale spesso spaventa: ad esempio il Permesso di costruire convenzionato (o addirittura la SCIA) appare come un procedimento di assunzione di eccessiva responsabilità da parte del RUP.

L'opportunità di presentarsi unitariamente nelle forme di promozione e conoscenza sulla rigenerazione

Nel merito dell'opportunità di presentarsi con forme di promozione e conoscenza comune, le AC medio piccole, pur beneficiando di aggregazioni sovracomunali, per farlo avrebbero la necessità di condividere obiettivi strategici, aspetto non facilmente realizzabile.

Le Proposte

Gli **elementi propositivi** che si delineano dall'analisi che ha portato ad evidenziare anche gli aspetti di criticità sono nel seguito raggruppati secondo le tematiche trattate nel questionario.

Il confronto con un operatore privato per la rigenerazione di edifici e aree

La visione strategica della città pubblica, che spesso manca nei progetti, è individuata come un elemento necessario e fondamentale per orientare il confronto con gli operatori privati.

Sarebbe importante rafforzare il ruolo strategico del Piano dei servizi, troppo spesso relegato a censimento dei servizi esistenti.

La tipologia di incentivi che potrebbe promuovere interventi di rigenerazione e, dunque, spingere maggiormente gli operatori ad intervenire

Nella graduazione dei possibili incentivi che potrebbero indurre gli operatori privati ad intervenire, risulta importante lo scomputo anche del contributo costo di costruzione (non solo degli oneri). Al tempo stesso, emerge come prioritaria la semplificazione delle procedure e la certezza dei tempi (anche di quelli ordinatori), elementi che sono fondamentali anche per gli stessi Tecnici comunali. Essi, infatti, non mancano di sottolineare come siano costretti a inseguire le novità normative assumendosi la responsabilità di definire una procedura piuttosto che un'altra: è indispensabile avere la certezza di norme e procedure.

Le competenze necessarie nei processi di rigenerazione

È necessario avviare corsi di formazione e aggiornamento sia per i Tecnici che per i professionisti.

La formazione dovrebbe riguardare gli aspetti normativi, procedurali, ma anche una sensibilizzazione alla qualità del progetto e alla conoscenza di best practice.

Gli indicatori/aspetti che possano garantire la qualità dell'intervento

Tra gli aspetti volti a garantire la qualità di un intervento di rigenerazione, spicca la capacità di risposta dello stesso intervento ai bisogni della comunità, attraverso l'allocazione di nuovi servizi e il miglioramento di quelli esistenti, con una particolare attenzione al sociale. Allo stesso tempo, risultano importanti le capacità di creare identità urbana e flussi/relazioni positivi tra l'ambito della rigenerazione

e il tessuto urbano preesistente. Non ultimo, un aspetto importante è rappresentato dall'autorevolezza della PA nel gestire il processo di rigenerazione, per quanto riguarda una governance pubblica attiva ed efficace. Nel merito, si considera una buona pratica comunale la redazione di 'Linee guida per la rigenerazione (sulla stregua del Documento di inquadramento previsto dalla l.r.9/99?) che indirizzino le scelte a livello politico e conseguentemente a livello tecnico.

Nel merito del progetto, invece, sono aspetti di rilievo l'elevata qualità del progetto stesso (raggiungibile, ad esempio, con un concorso di progettazione), sia alla scala urbana che alla scala architettonica.

Altro elemento emerso è l'importanza della capacità economica e culturale dell'investitore privato, visto come un moderno 'mecenate' dal punto di vista estetico, economico e culturale.

L'opportunità di presentarsi unitariamente nelle forme di promozione e conoscenza sulla rigenerazione

Nelle realtà di enti locali di medie-piccole dimensioni è imprescindibile potersi avvalere di forme associate per approcciare interventi di rigenerazione urbana e territoriale, partendo dalla condivisione di programmi e azioni (molte forme sono stimulate da quanto previsto dalla l.r. 18/19).

Si sottolinea l'esistenza di numerosi strumenti incentivanti di riqualificazione energetica/edilizia (in particolare finalizzati alla rigenerazione di quartieri a prevalente destinazione residenziale), mentre non sono previsti per la riconversione di ambiti dismessi/obsoleti/sottoutilizzati. In questi casi, il tema della rigenerazione è importante e dovrebbe essere gestito a scala sovracomunale, soprattutto per i Comuni medio-piccoli.

Il procedimento per avviare la rigenerazione di un'area e/o di un complesso di edifici

Nella scelta del procedimento più opportuno per avviare la rigenerazione, si sottolinea la necessità di una procedura snella, flessibile e veloce, eventualmente pensata ad hoc per la rigenerazione: il SUAP è richiamato quale esempio procedurale efficace.

Con esso, infatti, l'operatore privato presenta un progetto di trasformazione e il RUP è tutelato nel procedimento grazie al ricorso alla conferenza di servizi in cui tutti gli enti coinvolti si esprimono.

Gli strumenti telematici di promozione verso l'esterno delle aree da rigenerare

Nell'individuazione di strumenti telematici volti alla promozione verso l'esterno delle aree potenzialmente rigenerabili, i portali regionali Aree della Rigenerazione e Attract in Lombardy potrebbero aiutare, solo se inseriti in un sistema di governance provinciale e regionale, con un livello di aggregazione sulle tematiche di comune interesse.

I Primi elementi per il modello dei Centri di Competenza

Quale primo elemento emerge che la creazione di Centri di Competenza a supporto dei Comuni non è percepita come un'ingerenza, ma rappresenta un arricchimento nell'affrontare le evidenti difficoltà nell'attivazione e nella gestione della riconversione di un'area dismessa.

In particolare, si evidenzia la necessità di una struttura che offra accompagnamento nelle diverse fasi del processo di rigenerazione, soprattutto per gli ambiti giuridico, economico e ambientale.

Quale supporto?

Si ravvisa la necessità di una struttura di supporto e di riferimento per gli aspetti procedurali, dal momento che il ruolo del RUP richiede livelli eccessivi di specializzazione: sarebbe utile un riferimento diretto a cui poter fare riferimento per individuare la corretta procedura, per un consulto su aspetti normativi, o per poter disporre di modelli di atti e pareri.

Il Centro di Competenza è immaginato come un gruppo interdisciplinare di supporto a titolo gratuito, con tempistiche di risposta veloce.

Quali competenze?

Competenze giuridiche

Le norme cambiano e sono troppo interpretabili, il RUP si deve assumere importanti responsabilità.

Si evidenzia, come necessario, il supporto legale, sia per la definizione di una convenzione tipo (contenuti generali, obblighi delle parti, attuazione delle fasi operative, ...), sia per opportune interpretazioni normative. Nel merito di quest'ultimo aspetto, si sottolinea come fondamentale una maggiore linearità delle norme.

Competenze urbanistiche

Il PPP è generalmente apprezzato, per la condivisione delle procedure e dei contenuti, oltre che per la regia nella gestione dell'interesse pubblico; d'altro canto, non è ritenuto attuabile senza un supporto esterno all'UT.

Competenze edilizie

Non sono stati rilevati aspetti critici e/o particolari necessità di supporto.

Competenze economico-finanziarie

Emerge, quale aspetto principale di difficoltà da parte dell'UT, la valutazione e l'integrazione/modifica del quadro economico del progetto di trasformazione, per cui sarebbe utile un supporto a questo dedicato. Nel merito, si sottolinea come fondamentale la messa a disposizione di un modello tipo di fattibilità economica. Inoltre, sono fattori ritenuti importanti la capacità di accedere e ottenere finanziamenti sia pubblici sia privati e il supporto per la gestione del PPP, apprezzato per la condivisione delle procedure e dei contenuti, oltre che per la regia nella gestione dell'interesse pubblico, ma ritenuto non attuabile senza un supporto esterno.

Competenze sociali

Nelle AC non manca la competenza interna dedicata al sociale, ma tale competenza gestisce principalmente le necessità pratiche quotidiane e non è sempre in grado di fornire elementi utili a una visione strategica per progetti di più ampio respiro.

Competenze ambientali

Nel caso di siti contaminati di rilevanza comunale, si presenta la problematica della responsabilità del procedimento in capo all'UT.

Competenze di ingaggio delle comunità (partecipazione e comunicazione)

Nel processo di rigenerazione gli aspetti comunicativi sono fondamentali: non è facile trasmettere i contenuti della trasformazione e capire le migliori modalità di illustrazione del progetto ai cittadini. Altro aspetto rilevante è il rapporto con la stampa locale: trasmettere nel modo più corretto i contenuti e scegliere i tempi più opportuni della comunicazione.

Infine, non meno importante è il marketing territoriale di promozione di un'area da rigenerare.

Altre competenze

Oltre a quelle già elencate, emergono quali competenze importanti la capacità di generare una visione complessiva nella gestione di un progetto di trasformazione.

Inoltre, dal momento che spesso si assiste alla presenza di vincoli di archeologia industriale, è fondamentale saper gestire il rapporto con la Soprintendenza territorialmente competente, fornendo anche elementi propositivi di mediazione: in particolare, in presenza di vincoli diretti, il rapporto con la Soprintendenza, sia per il privato che per il Comune, ha tempistiche lunghe e risultati non identificabili a priori, fattore che determina un allungamento dei tempi e incertezza nella riconversione.

In termini generali, da parte dei livelli superiori (Regione e Provincia/CMM) dovrebbero esserci nuove forme di collaborazione tra enti per avere un raffronto di supporto e di contenuto, oltre che di incentivazione finanziaria: dalla Provincia/CMM per prospettive programmatiche, dalla Regione per coerenzare i Piani/Programmi con interventi diretti sul territorio.

Nella scelta del procedimento più opportuno per avviare la rigenerazione, è emersa la necessità di una procedura snella, flessibile e veloce, eventualmente pensata ad hoc per la rigenerazione: viene citato il SUAP quale esempio procedurale efficace. Un'altra ipotesi potrebbe essere la promozione da parte di RL del PCC.

Infine, emerge quale aspetto rilevante e prioritario, il tema della formazione: formazione dedicata agli operatori privati e ai professionisti che li supportano, ma al tempo stesso ai Tecnici comunali per colmare alcune lacune e incertezze su temi specifici ritenuti prioritari per la promozione e la gestione del processo di rigenerazione.

2. Contributi per un modello lombardo di rigenerazione territoriale

Future *Urban Legacy* Lab

Indice

Introduzione p.45

2.1

Una domanda di rigenerazione territoriale p.47

Il cuore della questione: una domanda di rigenerazione territoriale

Il contributo di *FULL* al metodo di lavoro dei Centri di Competenza

Il contributo *FULL* al modello lombardo per la rigenerazione territoriale

2.2

Le voci della rigenerazione p.87

Colli della Brianza, i luoghi e le persone

Il Creмасco, i luoghi e le persone

Varedo, i luoghi e le persone

La rigenerazione come norma generale e le specificità territoriali: la LR 18/2019

Possibile e impossibile, temporaneo e permanente: come usare l'emergenza sanitaria per modificare l'ordinario

2.3

Metodi e strumenti per misurare i territori della rigenerazione p.115

Varedo

Creмасco

Casatese

Traiettorie di Rigenerazione

Introduzione

Il Centro Interdipartimentale *FULL* del Politecnico di Torino ha partecipato al progetto “Centri di Competenza per la rigenerazione urbana e territoriale” supportando ANCI Lombardia con:

- elaborazione metodologica volta a definire un modello di rigenerazione territoriale per i piccoli Comuni, con proprie specificità rispetto alle pratiche consolidate nelle città, capace di mettere a fuoco il sistema socio-economico e spaziale in cui agire;
- confronto attivo con i Comuni selezionati come casi pilota e approfondimento delle caratteristiche territoriali che li contraddistinguono
- selezione delle dimensioni da indagare e quantificare per delineare traiettorie di rigenerazione ragionate, quale modello da restituire ai Comuni coinvolti nella sperimentazione e presso altre realtà comunali che si mostrassero interessate.

Le analisi e le indagini sul campo svolte nei territori del Casatese, del Cremasco e a Varedo, oltre ai dialoghi aperti con le amministrazioni comunali e gli attori locali, hanno portato alla luce una domanda reale e delle potenzialità di rigenerazione complementari o alternative rispetto all'iniziale catalogo di siti con cui la rigenerazione su questi territori era precedentemente stata codificata a livello regionale.

Il presente documento restituisce il materiale raccolto e rielaborato relativamente ai territori pilota, e sintetizza elementi utili a delineare il modello organizzativo di Centri capaci di mobilitare, su chiamata dei territori e riconoscendo le differenze regionali, competenze strategiche che i singoli Comuni non riescono a mobilitare nonostante le sfide e le tensioni a cui sono chiamati a rispondere.

2.1 Una domanda di rigenerazione territoriale

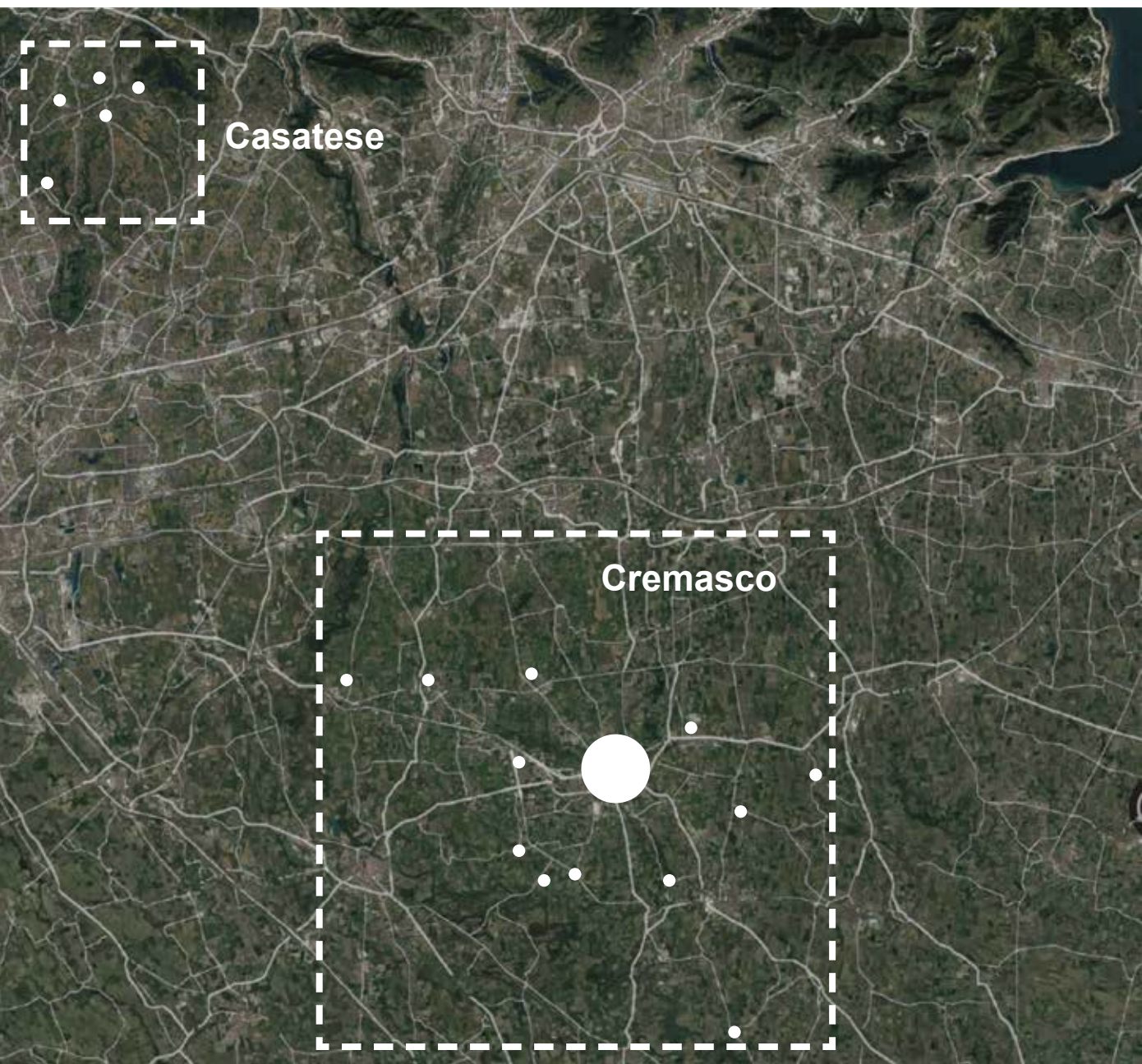
Future *Urban Legacy* Lab

Il cuore della questione: una domanda di rigenerazione territoriale

Le analisi e le indagini sul campo svolte nei territori del Casatese, del Cremasco e a Varedo, oltre ai dialoghi aperti con le amministrazioni comunali e gli attori locali hanno portato alla luce una domanda reale e delle potenzialità di rigenerazione parallele o alternative rispetto all'iniziale catalogo di siti con cui la rigenerazione sui territori viene condivisa a livello regionale.



Contesti esplorati in territorio lombardo



I luoghi che abbiamo visitato e conosciuto sono ricchi di possibilità di trasformazione: singoli edifici, edifici con parchi annessi, ex comparti produttivi, terreni agricoli con edifici associati. Sono significativi singolarmente, ma hanno ancora più rilievo rispetto ai temi del territorio, come ad esempio (non necessariamente in tutti i contesti indagati):

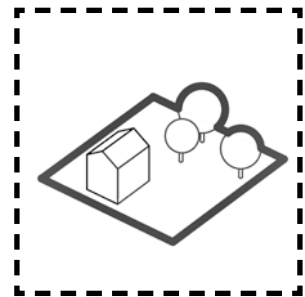
Il futuro dei nuclei di piccole-medie dimensioni

Gli abitanti rimangono, i Comuni indagati sono rappresentativi di una demografia diversa dall'abbandono. Tuttavia, le abitudini e i bisogni cambiano, la popolazione è mediamente più anziana o comunque diversamente composta rispetto alle giovani famiglie che hanno scelto di vivere e lavorare in questi contesti negli anni '70 e '80 andando a definire alcuni tratti molto riconoscibili della Brianza, in termini socio-economici.

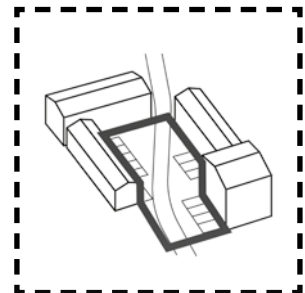


Questi contesti suggeriscono riflessioni su come relazionarsi a singoli edifici con valore culturale o ambientale localmente, o le legacy di modi di vivere ed abitare il territorio dell'urbanizzazione frammentata, che però da un lato non trovano una attuale domanda di utilizzo, mentre non hanno risposta altre esplicite domande di mancanza di servizi, qualità e vivacità dei centri urbani più compatti (mancanza di spazi di parcheggio, sofferenza delle attività commerciali, ecc.).

1



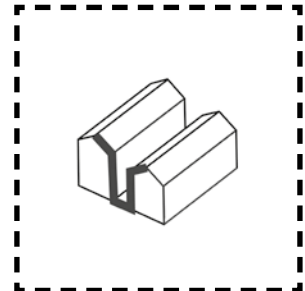
2



3



4

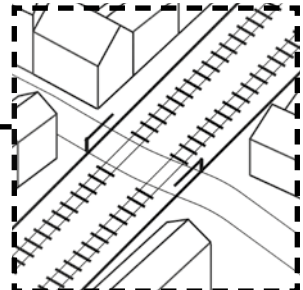


Gli spazi locali delle infrastrutture regionali

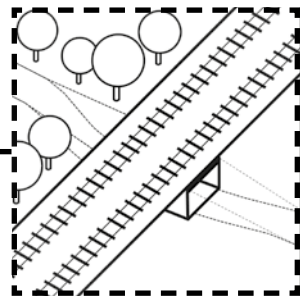
Le prospettive di rigenerazione dei Comuni lombardi si misurano rispetto ai collegamenti orizzontali reciproci e alla facilità di raggiungere centri maggiori (Milano ma non solo), anche se serve pensare coerentemente e in modo coordinato: i collegamenti ferroviari e gli attraversamenti urbani; gli usi pedonali di prossimità e i flussi a scorrimento veloce/lunga percorrenza; le diverse dimensioni della tensione fra distanza e raggiungibilità della metropoli (per alcuni aspetti è utile distinguersi dalle dinamiche metropolitane, per altri prevale la facilità di accesso).



1



2

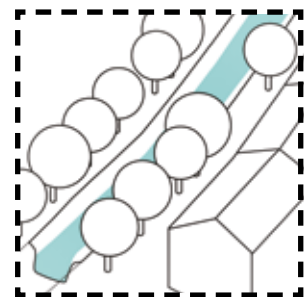


Un ambiente migliore

La rigenerazione territoriale, quando associata alla dismissione di attività industriali come a un diverso approccio all'agricoltura, è anche la cornice per ripensare, a fronte di una diversa pressione sull'uso dei suoli, dei siti costruiti e degli edifici: la sicurezza idro-geologica, i margini degli ecosistemi, l'inquinamento acqua-suolo - lascito degli usi precedenti - in relazione all'uso futuro auspicato nell'ipotesi di rigenerazione stessa.



1



2



3



La produzione agricola e la valorizzazione paesaggistica

I territori esplorati della Regione Lombardia si caratterizzano per essere stati plasmati dal lavoro dell'uomo, in particolare dall'agricoltura, con l'eccezione di alcune oasi protette naturalisticamente. È il paesaggio agricolo delle cascine e dell'allevamento bovino, oggi riconoscibile per i prodotti ma non per le forme spaziali: la produzione di biomasse non richiede la divisione del territorio in cascine (edificio + terreni); l'agricoltura industriale ha effetti sistemici di dismissione degli elementi del paesaggio tradizionale che non consentono risposte preordinate di tutela dei manufatti senza più funzioni; le nicchie di produzione biologica e delle eccellenze locali richiedono una nuova riconoscibilità paesaggistica.



SPINO D'ADDA - Cremasco

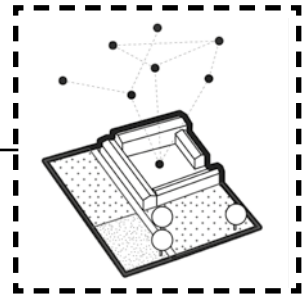
1



2



3



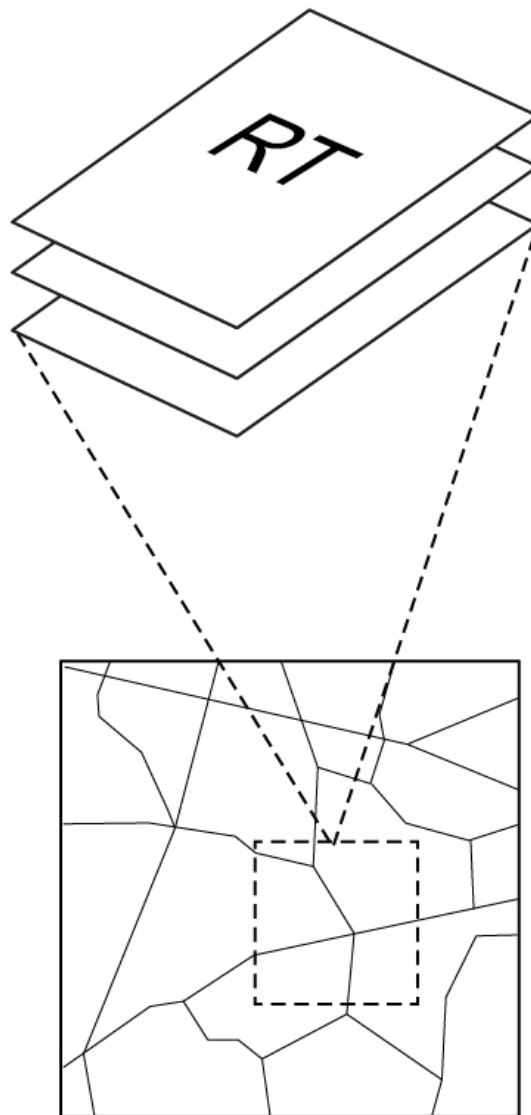
Queste esplorazioni portano ad identificare tre ipotesi di base su cui costruire un modello di rigenerazione per i territori della Regione Lombardia:

1

Il modello non è un riadattamento di prototipi urbani di rigenerazione,

ossia deve evitare l'importazione di modelli consolidati metropolitani, che vengono "scalati" per conformarsi ad un contesto di bassa densità urbana e minori dimensioni. La ricerca di *FULL* contribuisce, in questo senso, a definire un modello di rigenerazione che guardi al tessuto esistente, alla morfologia degli insediamenti e alle ricorrenze territoriali.

1

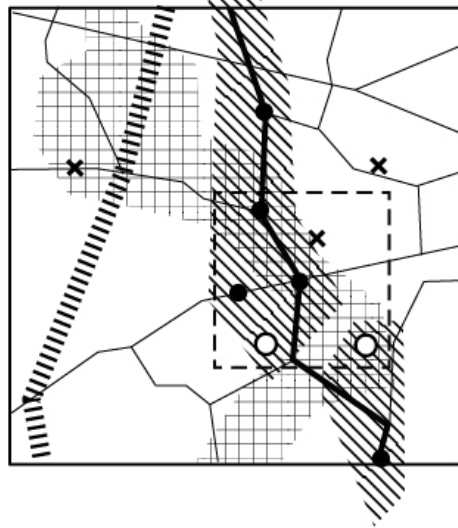
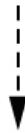
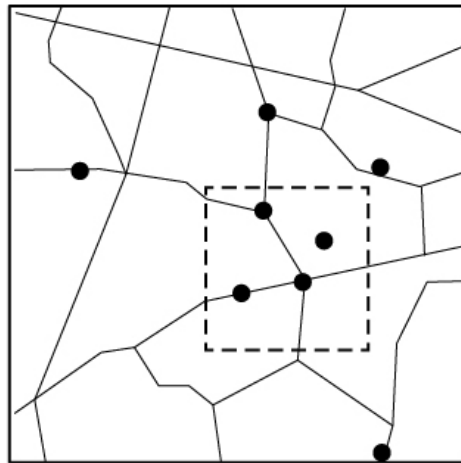


2

Il cuore della questione “rigenerazione” non è solo nelle aree dismesse pre-identificate; c’è una domanda di rigenerazione a scala territoriale,

che include ville e parchi, nuclei abitati, rapporto con le infrastrutture fluviali, con la produzione agricola, con le connessioni ferroviarie, che spesso non è immediatamente associata dai Comuni stessi alle misure promosse a livello regionale. Questa domanda si costruisce a partire da una operazione di lettura e analisi di ogni territorio: riconoscere le **specificità** di ogni area permette infatti di ridefinire i perimetri e gli ingredienti della rigenerazione, intercettando ambiti di lavoro considerati separati e incorporando domande sociali e difficoltà operative spesso non esplicite. Questo riconoscimento costituisce la base per elaborare strategie mirate di rigenerazione.

2

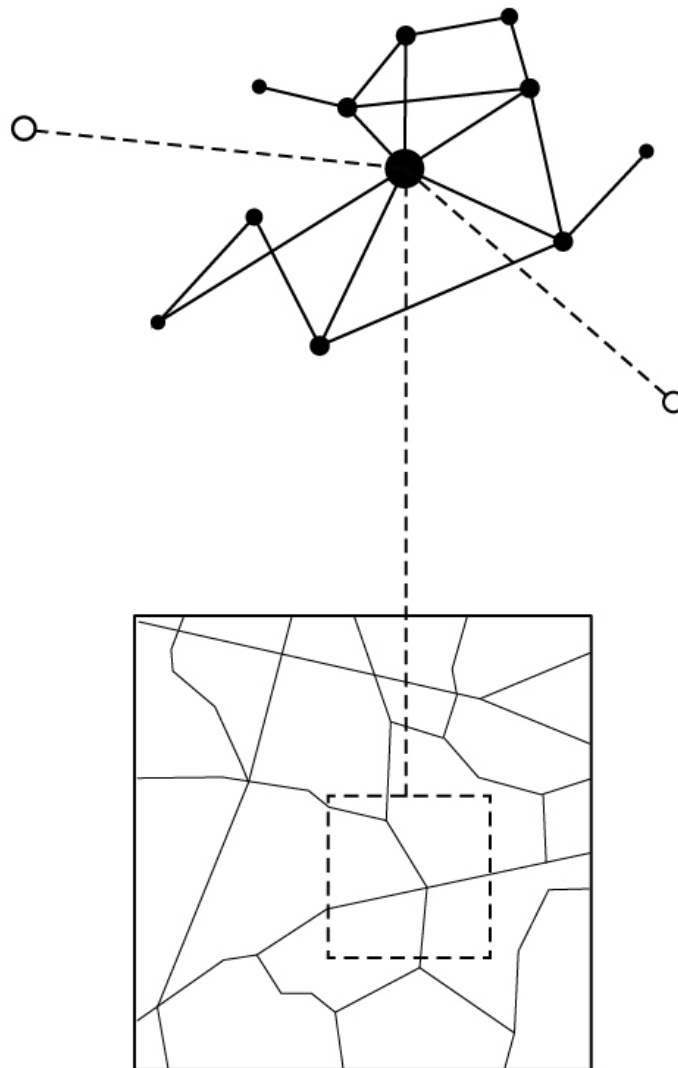


3

La rigenerazione territoriale richiede attori locali capaci di agire in rete sul medio-lungo termine.

In tutti i contesti indagati esistono reti locali (di attori pubblici e privati; con regia pubblica o mista, attraverso agenzie con una certa autonomia) che vanno valorizzate per farne il perno dell'azione di rigenerazione. Sono i soggetti che hanno dimostrato capacità di azione (*agency*) e di coinvolgimento delle diverse realtà sociali ed economiche del territorio.

3



Il contributo di *FULL* al metodo di lavoro dei Centri di Competenza

Per rendere queste riflessioni operative è necessario il rafforzamento delle capacità degli enti locali, attraverso un ruolo dei Centri di Competenza che vada oltre la consolidata attività formativa e informativa, per arrivare ad un vero e proprio sostegno multi-disciplinare all'azione di progetto e programmazione degli enti attraverso l'offerta di competenze esterne in ambito di analisi e progetto urbano, legale, economico nella forma di task-force di rigenerazione territoriale che stimolino, strutturino e accompagnino la progettualità locale. L'irrobustimento dei CC può indirizzarsi verso la creazione di **centri di azione e *help desk***, che non si occupino solo di formazione, ma lavorino portando competenze all'interno delle amministrazioni comunali (ad esempio integrando capacità sul fronte delle procedure tecniche e della gestione delle tempistiche, capacità di analisi territoriale quantitativa, e capacità di ascolto e progettualità). Questo senza surrogare in alcun modo i luoghi istituzionali di elaborazione della progettualità territoriale, bensì **nutrendone la regia con competenze non sempre presenti nei contesti locali** - anche a causa delle diverse forme di indebolimento della capacità operativa degli attori pubblici negli ultimi 20 anni: *visioning*, valutazione economica, progettazione di strategie di sviluppo, costruzione di sistemi di regole, *expertise* legale etc.

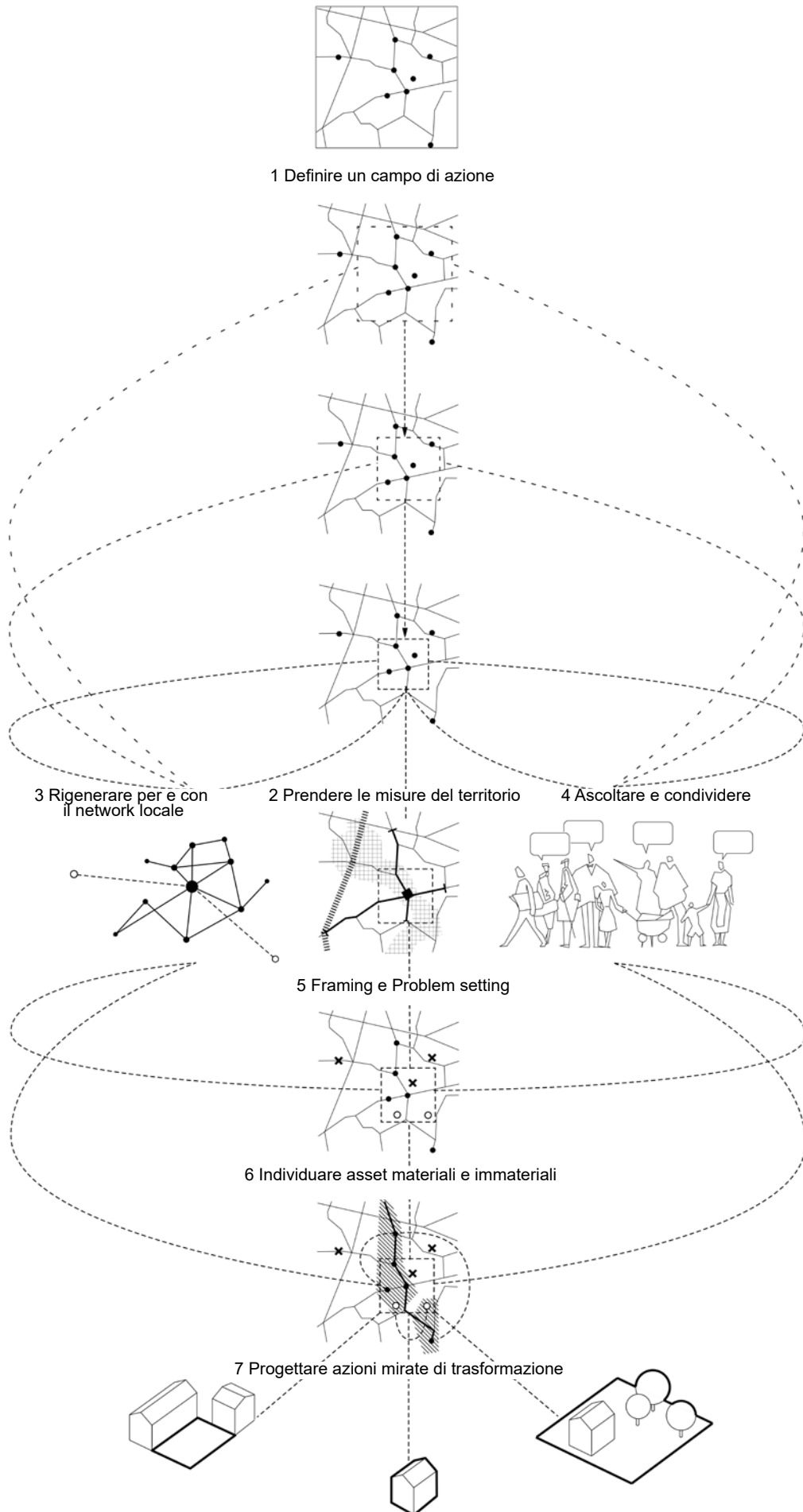
*centri di azione
e help desk*

*supportare le
amministrazioni
comunali con
competenze non
sempre presenti nei
contesti locali*

Il contributo *FULL* al modello lombardo per la rigenerazione territoriale

Per una rigenerazione operativa, su territori con caratteristiche diverse, *FULL* propone un modello con due caratteristiche principali:

- **ricosce le specificità e le potenzialità di un territorio**, invece dei soli siti dismessi perimetrati, quindi porta ad esiti individuati ed unici per ogni contesto su cui opera;
- **è replicabile in forma di 'struttura di intervento'**, intrecciando strutture territoriali assimilabili e classi di aree dismesse.



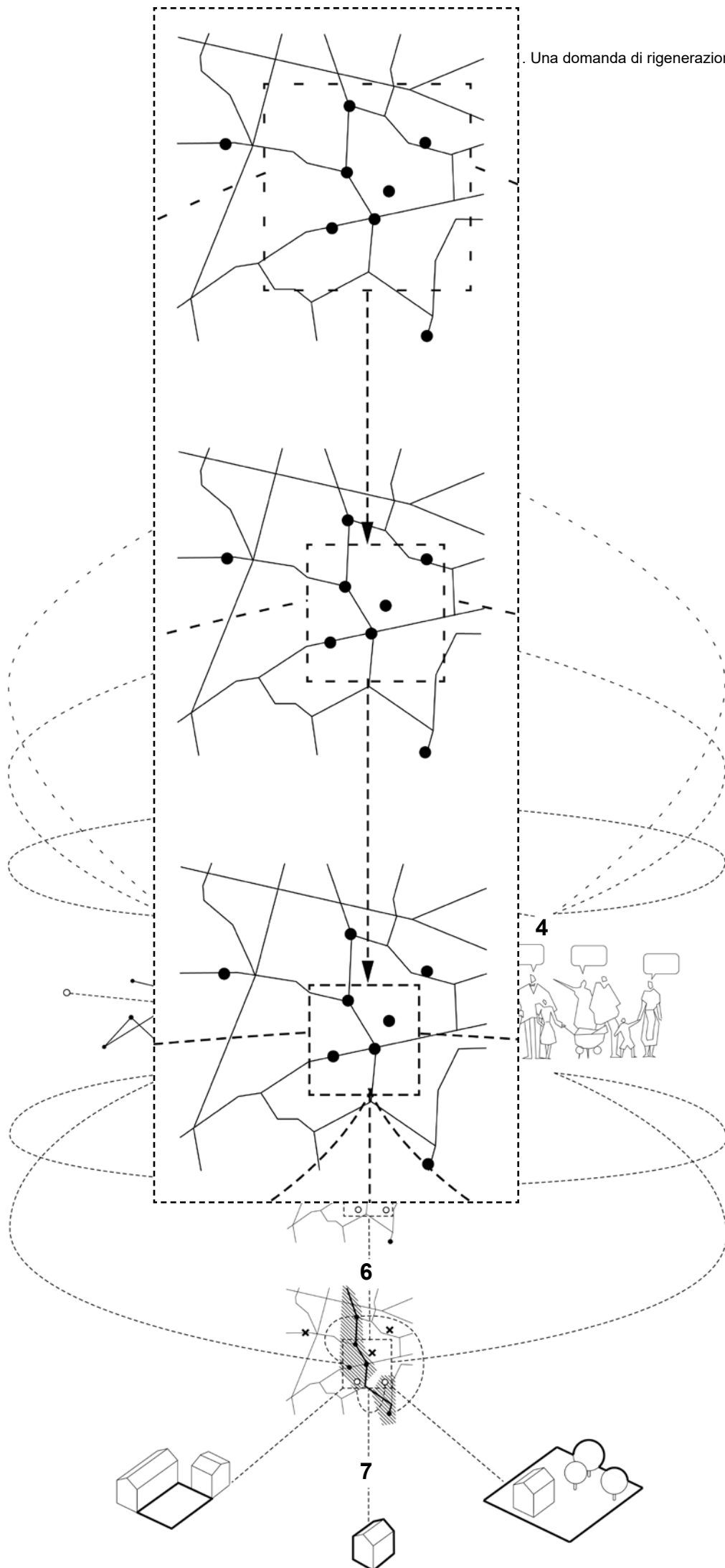
Per essere uno strumento efficace ed operativo, il modello viene scomposto per fasi:

1

Definire un campo di azione

Il campo di azione della rigenerazione territoriale non inizia dal riconoscimento di perimetri di siti di intervento univocamente definiti. Il posizionamento in un campo di azione è un progetto strategico che prosegue identificando perimetri di intervento chiari e definiti; le ricadute su cui misurare gli impatti rimangono modificabili nel corso dell'azione.

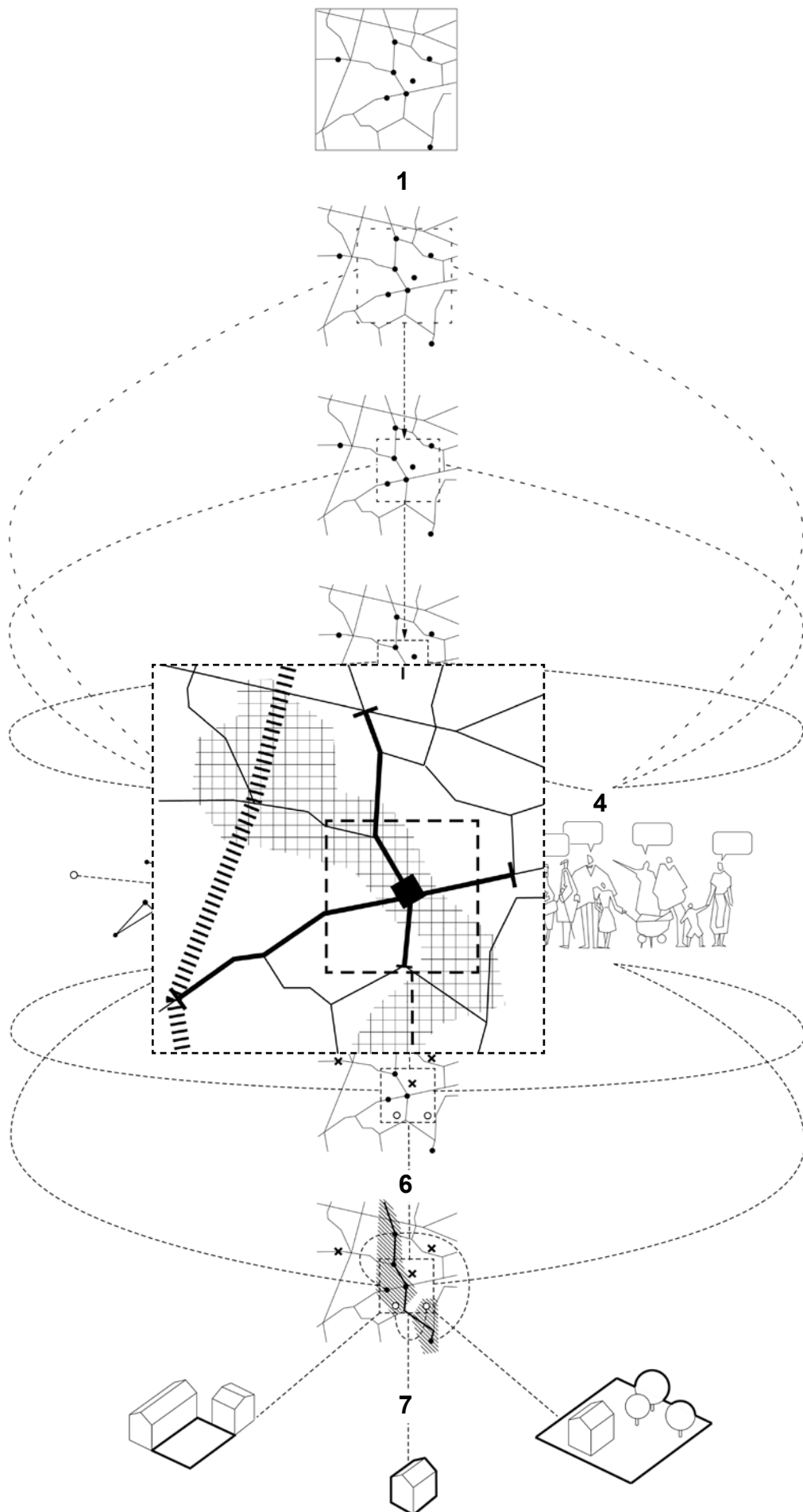
. Una domanda di rigenerazione territoriale



2

Prendere le misure del territorio

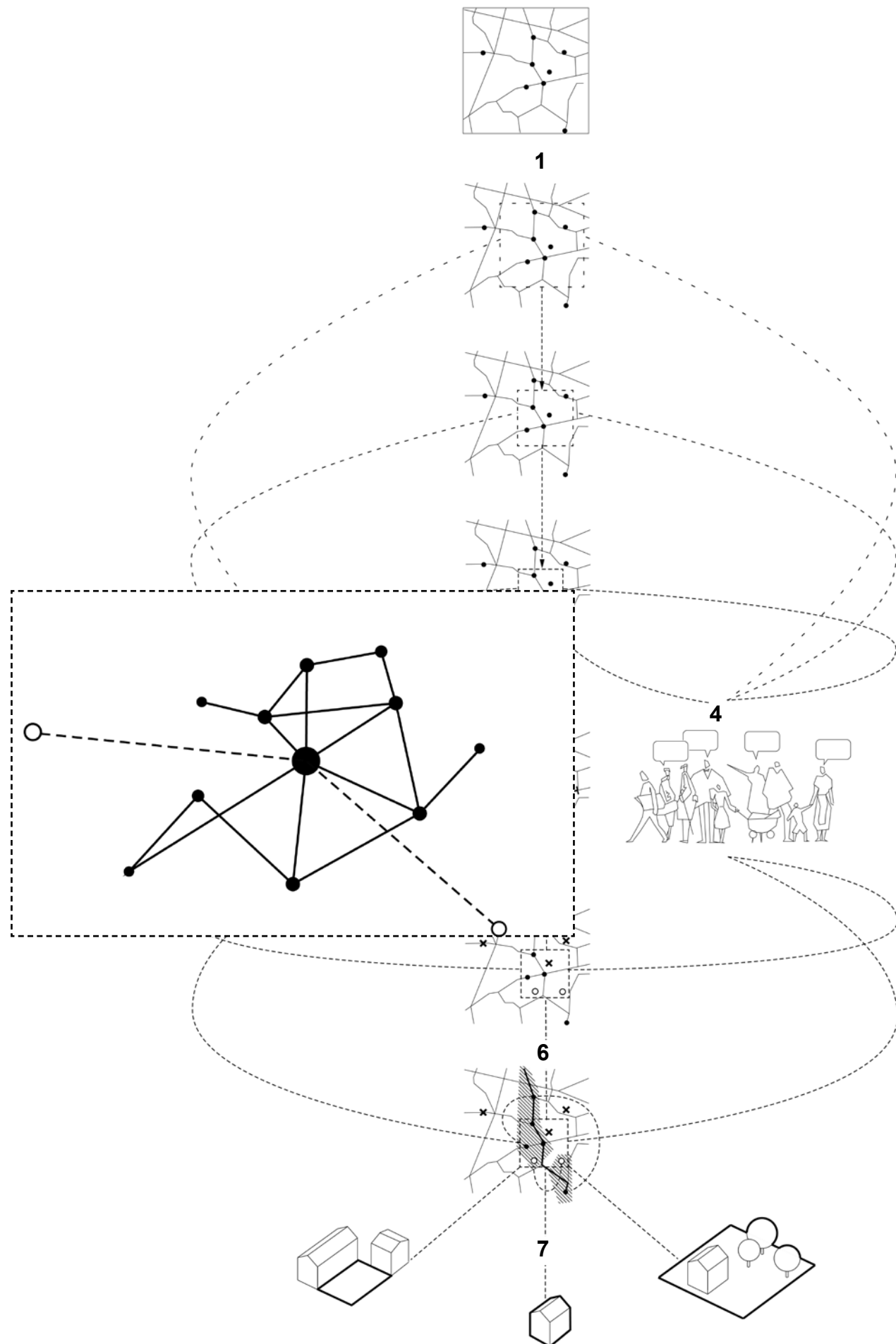
Il potenziale di trasformazione è caratteristico di ogni territorio, ed è misurabile attraverso indicatori sintetici che, aggregati, descrivono numericamente e restituiscono ricorrenze territoriali. Per potenziale di trasformazione si intendono le risposte alla domanda “come si colloca questo spazio/sito/territorio nella geografia in evoluzione della Lombardia contemporanea?”. Gli indicatori così definiti funzionano successivamente da filtro nella selezione e nella valutazione dei progetti.



3

Rigenerare per e con il network locale

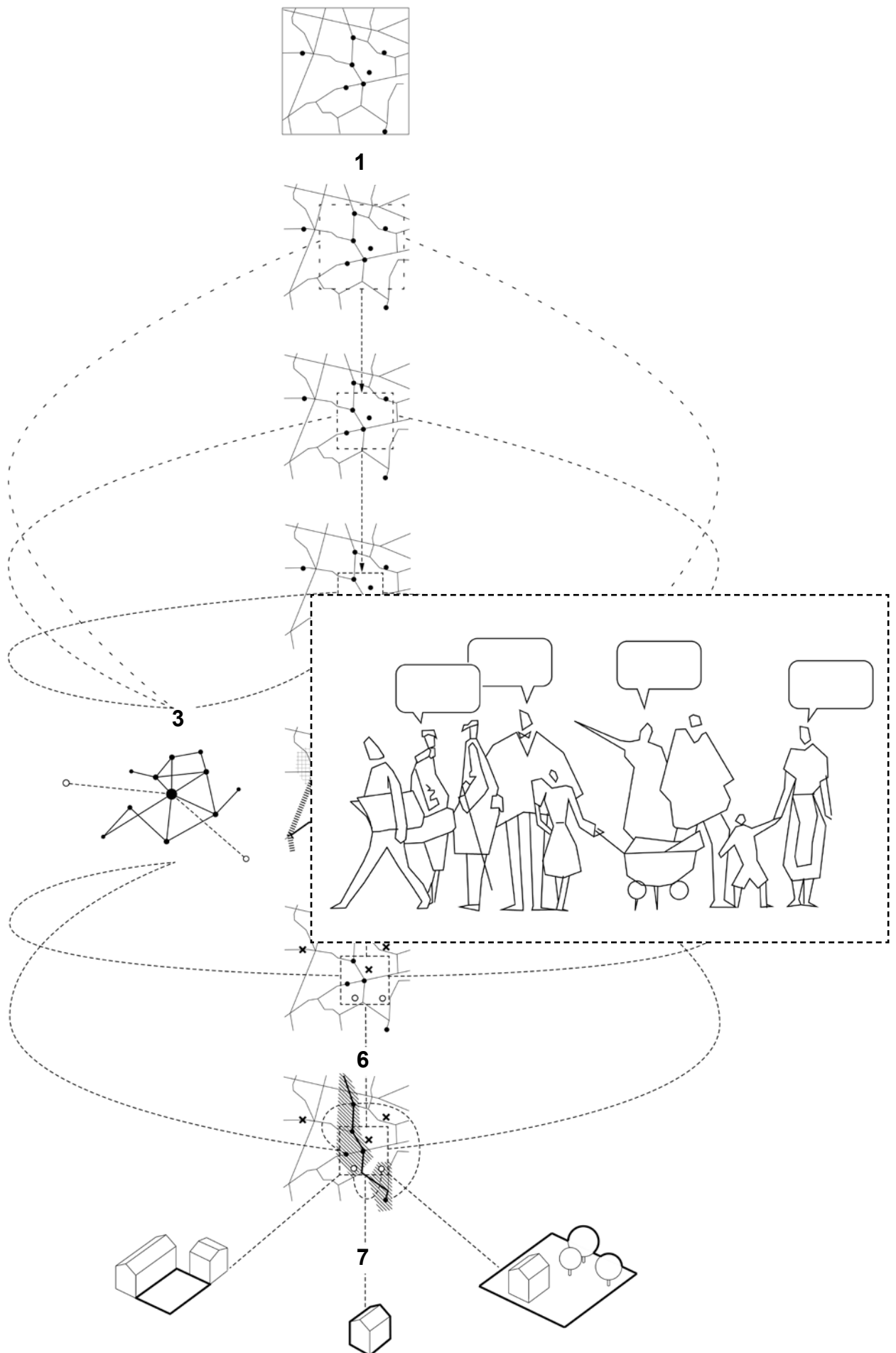
La rigenerazione urbana e territoriale ha un valore solo in relazione ai meccanismi sociali ed economici che riesce a potenziare. Per questa ragione inizia con il riconoscimento e il coinvolgimento dei soggetti che hanno provata capacità di azione (*agency*) e di coinvolgimento sul territorio, anche dove ibridano più soggetti pubblici o pubblici e privati riconosciuti come istituzioni.



4

Ascoltare e condividere la rigenerazione con i portatori locali di interessi

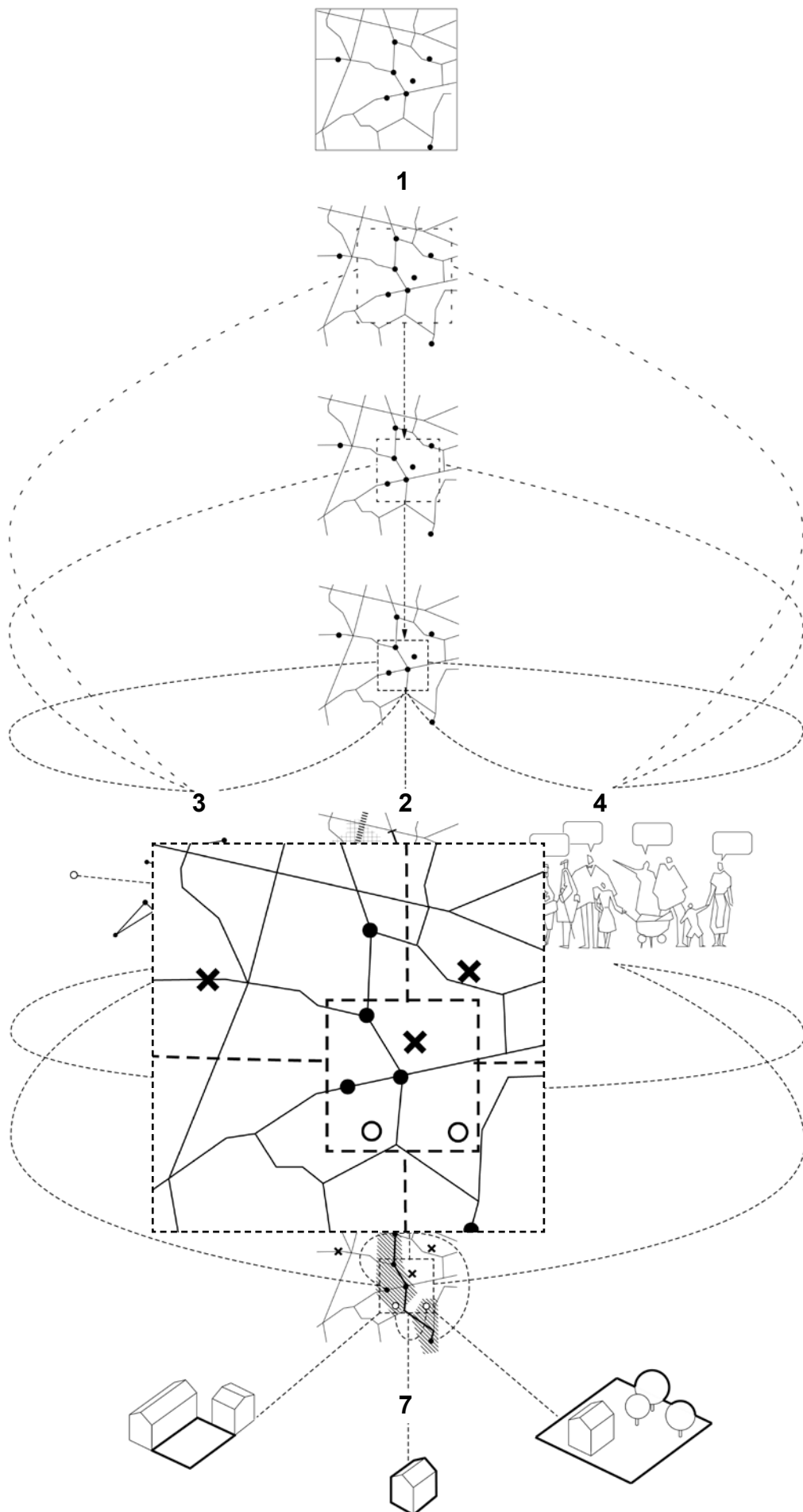
Accanto alla rigenerazione per e con *agency* riconosciute, ci sono le attese della rigenerazione come meccanismo redistributivo tra settori, fra generazioni, fra priorità pregresse e future. Ascoltare e condividere i valori della rigenerazione in modo inclusivo consente di estendere la conversazione oltre i perimetri del campo d'azione precedentemente definito.



5

Framing e Problem setting

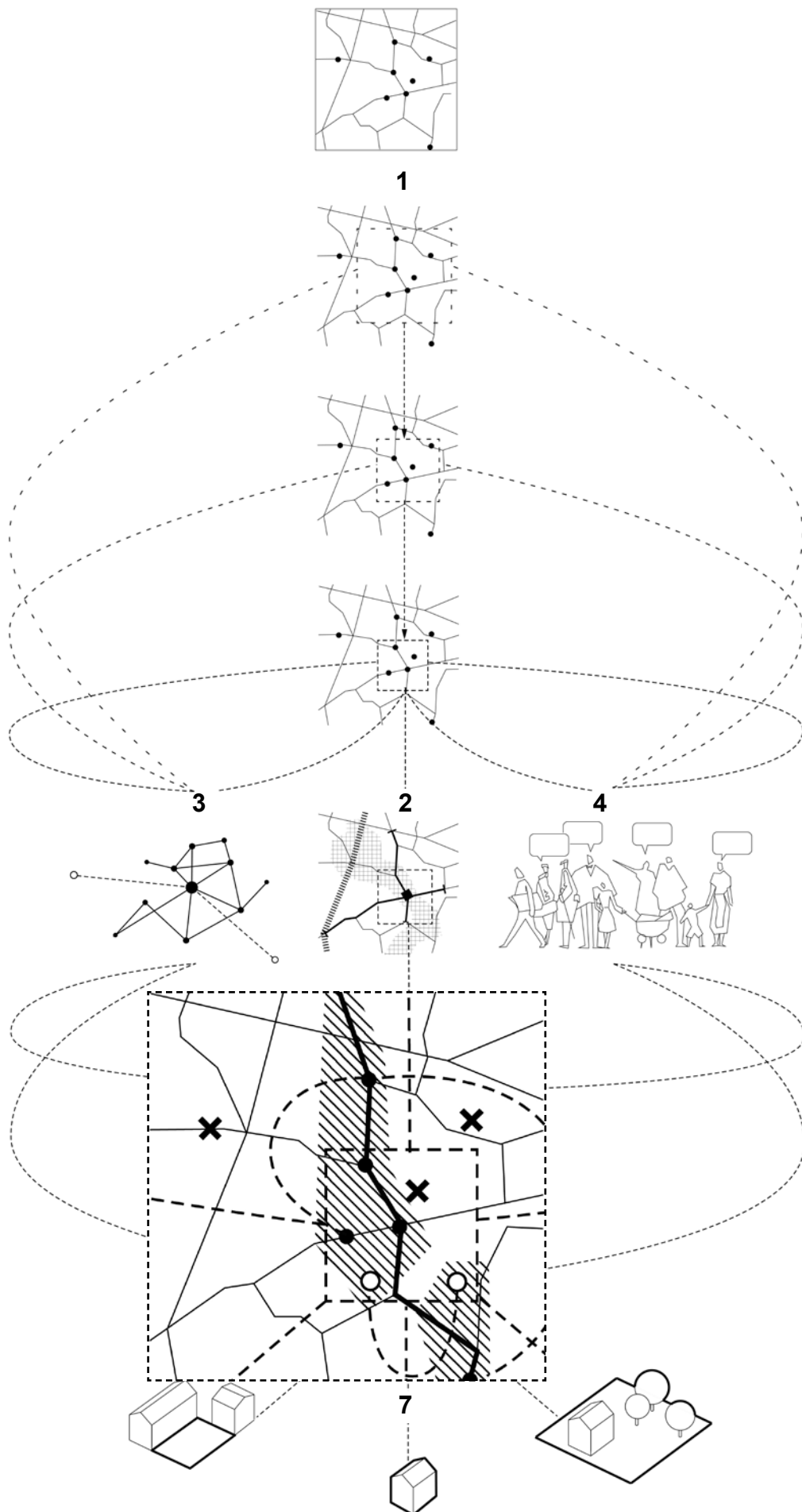
Gli step da 1 a 4 apportano revisioni anche sostanziali all'iniziale 'domanda di rigenerazione', alle priorità condivise e agli esiti auspicabili. Il *problem setting* e la costruzione del *frame* locale della rigenerazione, in accordo con le istanze regionali, possono in prospettiva aiutare anche gli insediamenti più piccoli ad avere un ragionamento strategico rispetto alle proprie traiettorie nel contesto regionale.



6

Individuare *asset* materiali e immateriali

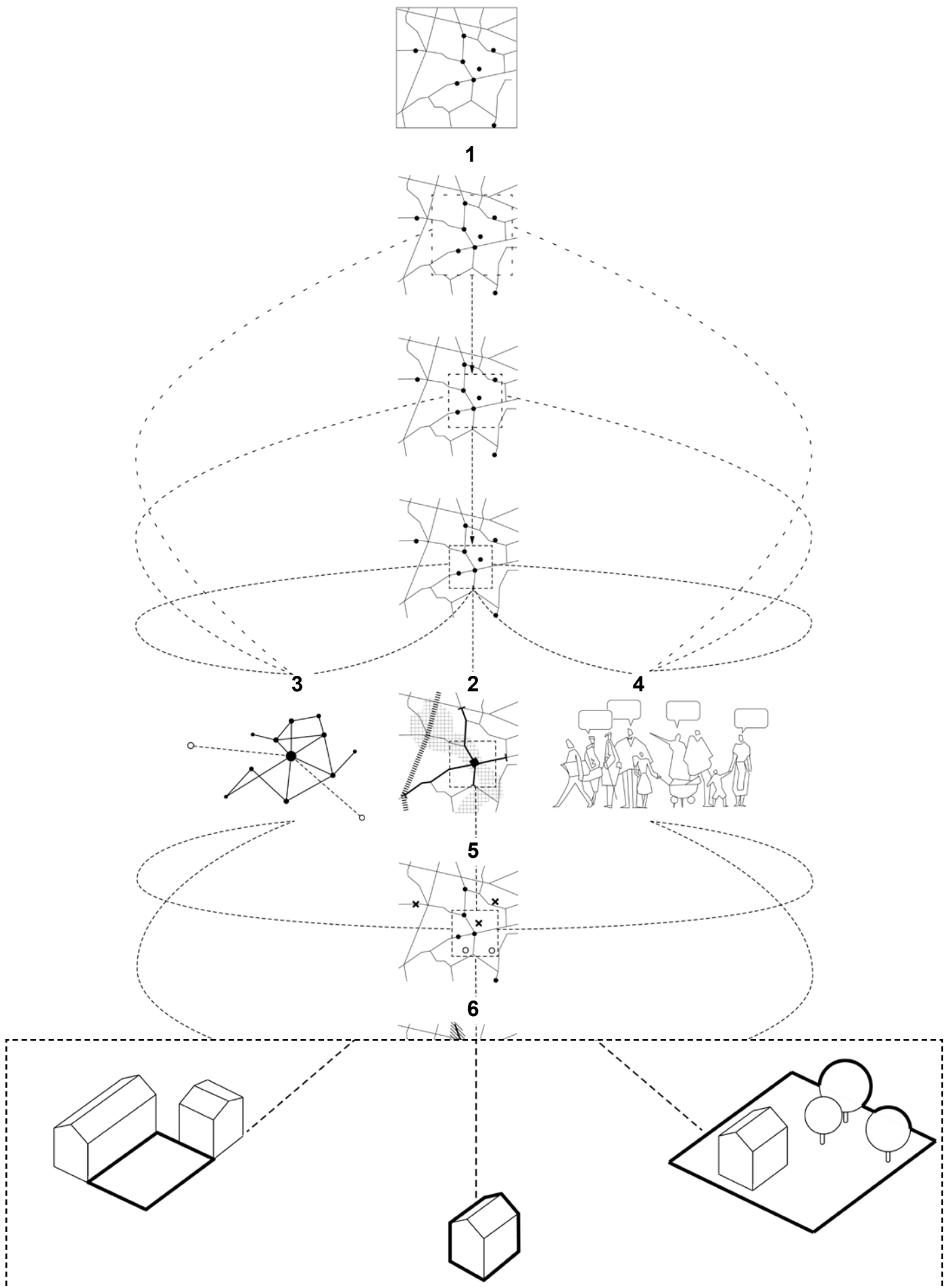
Dopo le fasi interlocutorie e di progressiva selezione del quadro della rigenerazione territoriale, saranno soltanto alcuni degli elementi materiali (come terreni, coltivazioni, immobili) e immateriali (come competenze, capacità formativa tecnica, capacità di mobilitare risorse private o consenso) suscettibili di trasformazione a mobilitarsi in azioni di progetto.



7

Progettare azioni mirate di trasformazione

L'ultimo step suggerisce un ruolo di consulenza per i Centri di Competenza, dopo l'accompagnamento verso un'interpretazione locale della rigenerazione. L'elaborazione di strategie e azioni specifiche (materiali/immateriali) di rigenerazione territoriale non ha l'obiettivo di fissare localmente nel capitale fisso le risorse redistribuite dalle autorità regionali per generiche attività sugli asset materiali. Anche le azioni sugli asset materiali sono indirizzati ad attivare cicli, anche micro, di mobilitazione delle risorse locali.



In sintesi:

1 Definire un campo di azione

2 Prendere le misure del territorio

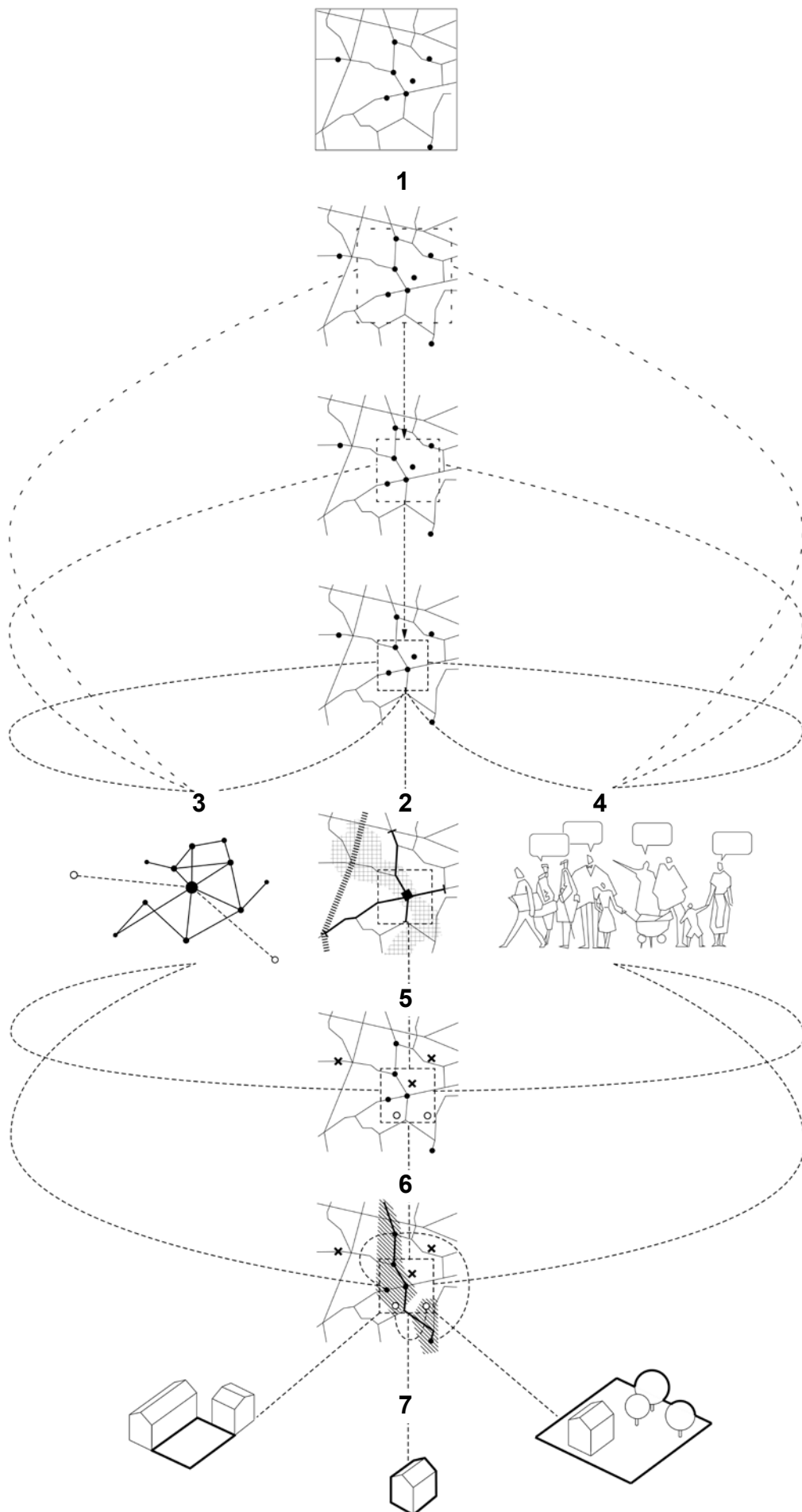
3 Rigenerare per e con il network locale

4 Ascoltare e condividere la rigenerazione con i portatori locali di interessi

5 *Framing e Problem setting*

6 Individuare *asset* materiali e immateriali

7 Progettare azioni mirate di trasformazione



Gli effetti del modello sulla ridefinizione del problema

L'esplorazione condotta attraverso queste fasi nelle aree del Casatese, Varedo e Cremasco ci porta ad alcune operazioni di "Reframing" ed individuazione di un problema, diverso dalle premesse iniziali:

- nel **Casatese** le domande di rigenerazione si spostano dai grandi recinti industriali (come l'area ex-Vismara) ad un tema di riflessione sul futuro dei centri abitati e alle occasioni diffuse di rigenerazione poste da singoli fabbricati (con diverse destinazioni di origine come ex-albergo, ex-collegio, residenza con parco) ai margini tra nucleo abitato e campagna.

- nel **Cremasco** le domande di rigenerazione sono ben formalizzate sui grandi recinti industriali e non si focalizzano sulle stalle urbane inutilizzate, inizialmente proposte all'attenzione regionale. La frammentazione territoriale fa sbilanciare invece una domanda poco indirizzata ma diffusa sulla necessità di ripensare la struttura agricola, dal ciclo produttivo (eccessive concentrazioni di nitrati e meccanismi di redistribuzione delle concentrazioni massime) al sistema organizzativo (eredità di cascine oggi non utilizzate ai fini produttivi, seppur fortemente rappresentative del territorio stesso).

- **Varedo** concentra le attenzioni di rigenerazione sulla trasformazione del grande recinto industriale della ex-SNIA Viscosa, sviluppata 'in aggiunta' alle dinamiche locali. Associati solo marginalmente al sito, temi di ripensamento ambientale e infrastrutturale hanno un più immediato impatto sulla vivibilità dell'intera cittadina e - per riflesso - del sito, durante e dopo la trasformazione: il fiume Seveso, le cui periodiche esondazioni sono una preoccupazione per Milano e per i Comuni limitrofi che non riescono a concordare una linea condivisa per il progetto delle vasche di laminazione; il passante ferroviario, tangente al sito dismesso, collega Milano ma taglia in due il tessuto urbano di Varedo (ed altri Comuni) con il passaggio a livello a raso.



2.2 Le voci della rigenerazione

Future *Urban Legacy* Lab

Colli della Brianza, i luoghi e le persone

La conversazione avviata con i sindaci dei Comuni di Casatenovo, Missaglia, Triuggio, Monticello e successivamente di Besana, con alcuni assessori all'urbanistica e i responsabili degli uffici tecnici delinea con maggior chiarezza il perimetro della questione 'rigenerazione' e le possibilità delle azioni di progetto.

Le visite ai luoghi, supportate da letture e interpretazione dei dati disponibili e open access tramite gli strumenti specifici delle amministrazioni pubbliche (Portale Istat, censimenti ed elaborazioni territoriali; Geoportale di Regione Lombardia; documento "Atlante delle evidenze" per il territorio ColliBri) e sistemi commerciali ampiamente utilizzati per costruire una conoscenza dei luoghi attraverso immagini satellitari e fotografiche (Street View, Google Maps, Google Earth), enfatizzano una visione di insieme dei cinque Comuni dei Colli della Brianza che, seppur con peculiarità specifiche, riconoscono le continuità e le ricorrenze nel territorio. Le aree della rigenerazione costituiscono quindi occasioni per attuare strategie specifiche alla scala locale, ma anche strategie territoriali e di rete.

Grandi “Recinti” dismessi

Il territorio dei cinque Comuni presenta alcuni casi di estese aree dismesse e degradate con potenzialità di trasformazione, perimetrare in maniera chiara e distinte nella morfologia dal resto del costruito. Si possono descrivere come veri e propri “recinti”, spesso destinati in precedenza ad attività produttive, che possono offrire l’occasione di essere reintegrati nel tessuto esistente. Si tratta di comparti – monoproprietari o di pochi proprietari privati – che richiedono di rispondere ad una domanda di ridefinizione territoriale attraverso operazioni puntuali di rigenerazione. La risposta possibile è un progetto urbano specifico e localizzato.

A Casatenovo, ad esempio, l’ampia ex-Vismara occupa lo spazio del centro del paese.

La ex-fabbrica si colloca tra i due principali tensori urbani (l’area intorno alla Parrocchia di San Giorgio a nord, e quella intorno alla Chiesa di Santa Giustina).

L’area di rigenerazione manifesta un potenziale evidente nell’ottica di riconnettere questi due ambiti – ora separati – del centro abitato, attraverso un ripensamento del tipo di insediamenti che andranno a sostituire la ex Vismara, a partire dall’asse centrale di collegamento tra nord e sud del paese (ossia l’attuale Viale Don Rossi).

Dal dialogo con il sindaco questa potrebbe essere la domanda sociale incorporata nella proposta di trasformazione.

Il progetto di riqualificazione del comparto ex-Vismara in discussione è in grado di dare risposta a questa domanda?

Densità, morfologia dell’intervento e layout distributivo sono in grado di restituire un centro al paese di Casatenovo?



Piccole-medie strutture abbandonate nei nuclei abitati

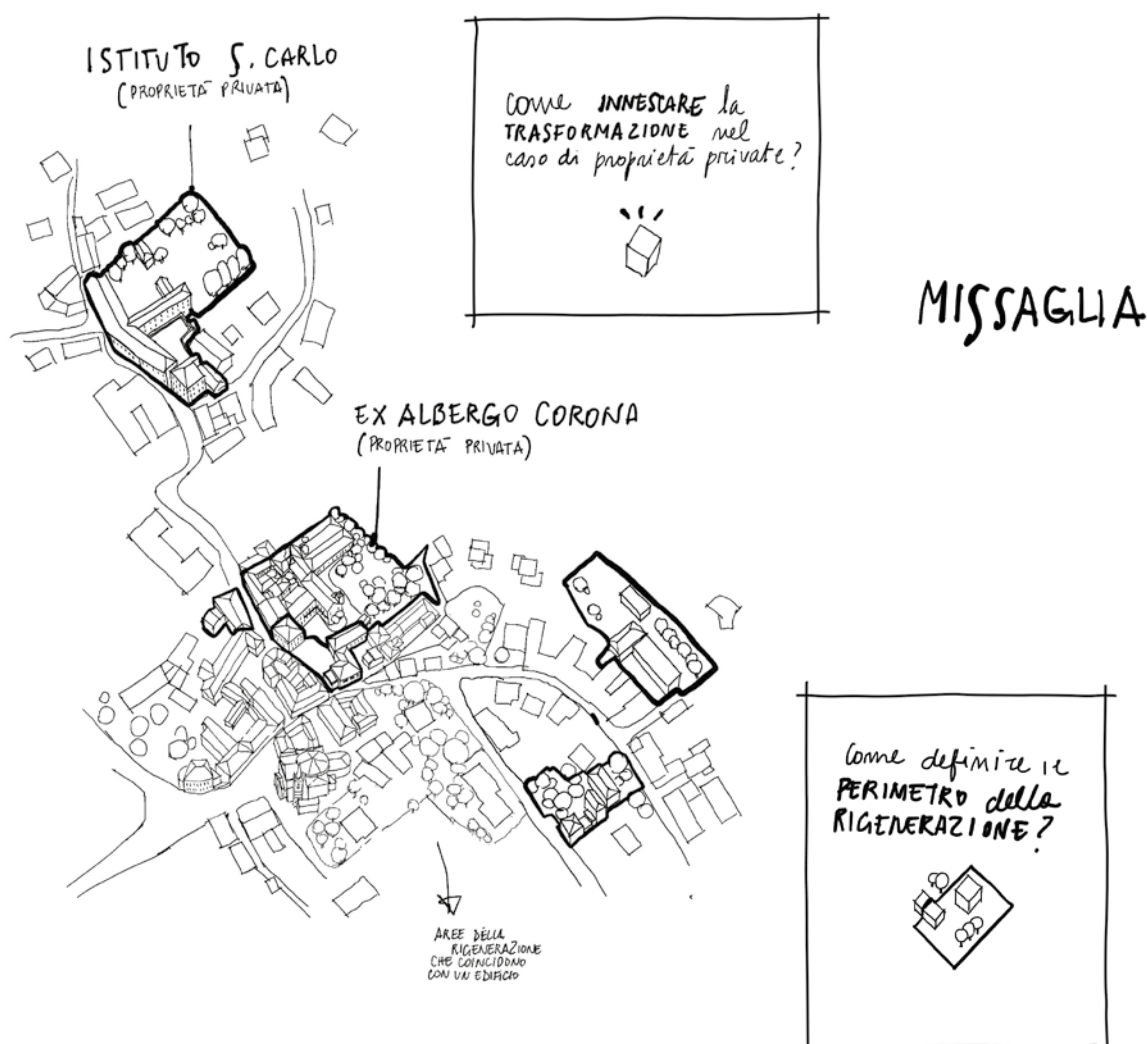
Diverse aree potenziali della rigenerazione mostrate e discusse durante l'incontro sono di medio-piccole dimensioni e si collocano al centro del paese o sul confine tra nucleo abitato e campagna.

Un esempio sono le aree individuate dal sindaco di Missaglia che coincidono con singoli edifici o strutture più complesse con i relativi spazi aperti di pertinenza (come l'ex albergo Corona o l'Istituto San Carlo). La posizione interna al paese o sul confine tra nucleo abitato e terreni agricoli rende questi luoghi potenziali per ridefinire il tessuto esistente e per migliorare la qualità dello spazio pubblico dei centri.

Come definire il perimetro della rigenerazione?

Consiste solo nella struttura o include spazi aperti sul confine con le aree verdi esistenti?

Come innescare la trasformazione nel caso si tratti di proprietà private?



Ville abbandonate nei centri abitati

Sono state individuate alcune ville abbandonate e in stato di degrado che si trovano sul confine dei paesi e costituiscono situazioni uniche per posizione, qualità dell'architettura, e tipologia di insediamento.

Villa Cioja presso **Missaglia** e Villa Nava a **Monticello** sono due esempi di questo tipo di strutture la cui localizzazione e la loro distribuzione, composte da un edificio e un grande parco di pertinenza, mostrano uno straordinario potenziale.

Come aree della rigenerazione possono costituire, infatti, una cerniera tra il nucleo abitato e la campagna circostante. La trasformazione può prevedere di considerare Villa e parco come unico comparto o come unità immobiliari distinte, con diversi tempi di investimento e trasformazione.

Come orientare il processo di rigenerazione di una villa?

Come gestire il rapporto tra edificio e parco?



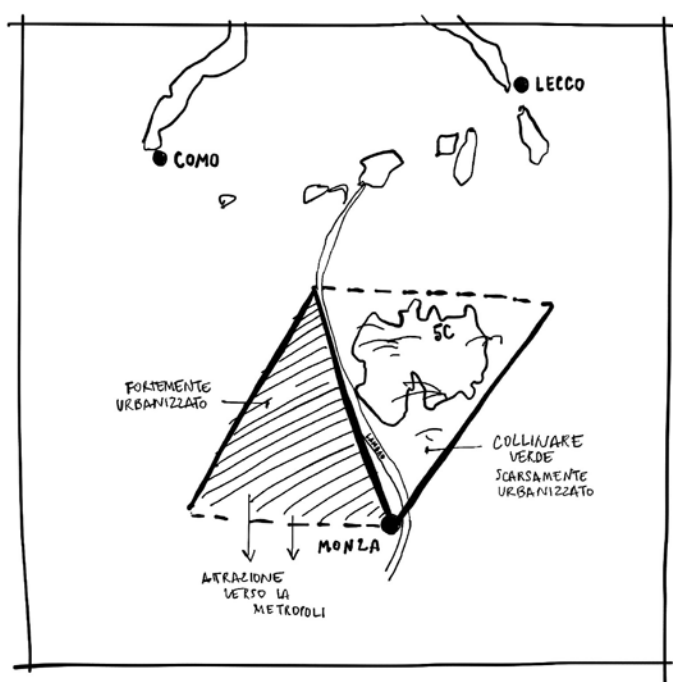
Potenzialità sul confine tra centro abitato e campagna

Un tema ricorrente nei racconti delle amministrazioni locali è l'importanza della salvaguardia e valorizzazione della qualità ambientale e paesaggistica del territorio. Il "triangolo" che delimita la Brianza collinare mantiene una dimensione appartata dell'abitare, distinta dalla dimensione metropolitana di Milano, e anche volutamente distaccata, coerente con i parchi naturali, senza grandi strutture commerciali, superstrade, o industrie.

Soprattutto i sindaci di Triuggio e Monticello avvalorano questa narrazione mettendo in luce:

- alcune potenzialità (come le rinnovate attività agricole e ricettive con colture o allevamenti specifici, ad esempio lo zafferano, e i terrazzamenti per uliveti/vigneti);
- alcune realtà da migliorare/potenziare (come il sistema di spostamenti: la vita policentrica della rete dei piccoli nuclei rende difficile muoversi a piedi sia per la distanza tra le frazioni sia per le differenze di quote altimetriche. Tuttavia, i centri – densi e compatti - non permettono una facile accessibilità e parcheggio con i mezzi).

Come valorizzare e salvaguardare il patrimonio ambientale e paesaggistico?



Ritorno al centro

Uno dei temi più significativi a cui il progetto di rigenerazione può provare a rispondere è il futuro dei centri abitati minori.

Gli addensamenti sono descritti, soprattutto dai sindaci di Triuggio e Monticello, come centri senza qualità, soffocati, poco permeabili, senza gente. I centri ospitano edifici degradati, a volte abbandonati, e con situazioni multiproprietarie che rendono difficile le possibilità di azione da parte dell'attore pubblico.

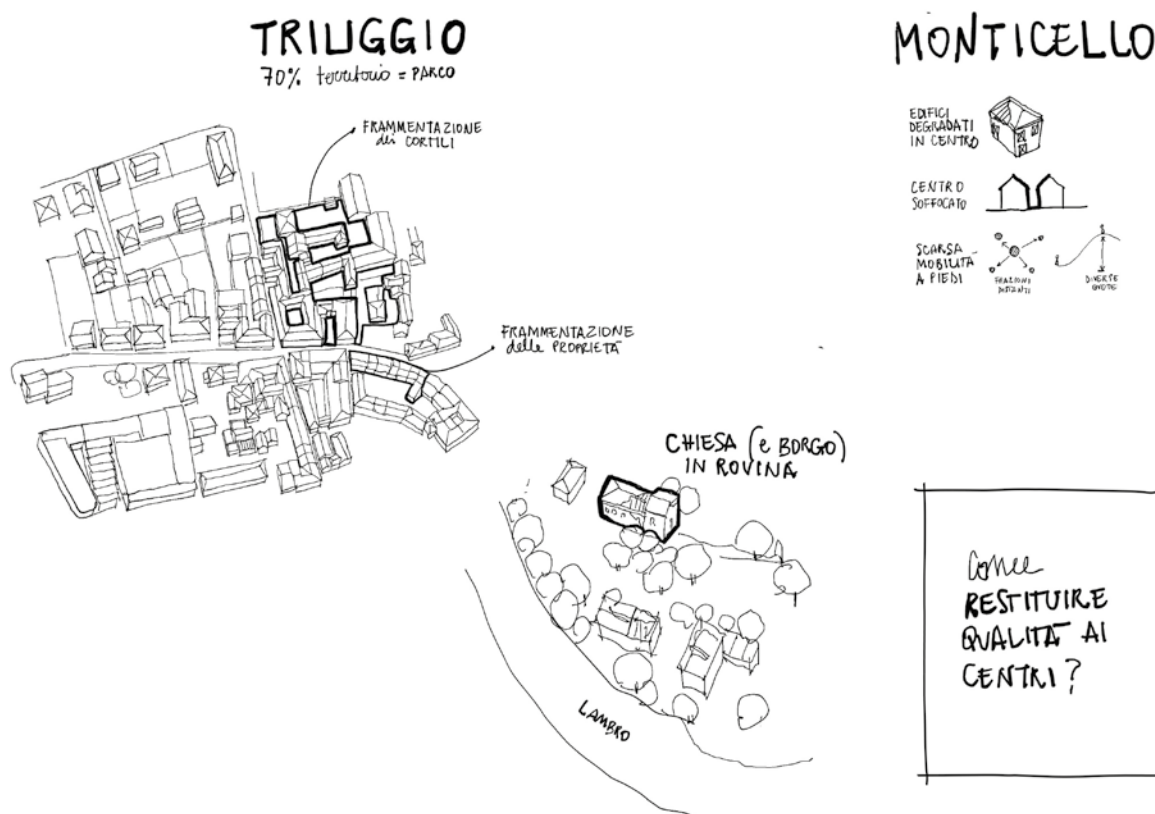
Questo è un tema sostanziale che può orientare le azioni di Comuni e Regione nel ripensare alla forma insediativa della Brianza di oggi. Una prima considerazione riguarda la restituzione di qualità allo spazio pubblico dei centri (composti da strade strette, piccole piazze, cortili frammentati privati e poco accessibili ecc..). Un secondo tema è la valutazione del potenziale di un insediamento ricorrente sul territorio della Brianza e che manifesta alcune fragilità: il patrimonio di ville e altre strutture abitative di grandi dimensioni, che, seppur in posizioni centrali sono separate dal tessuto compatto dei centri.

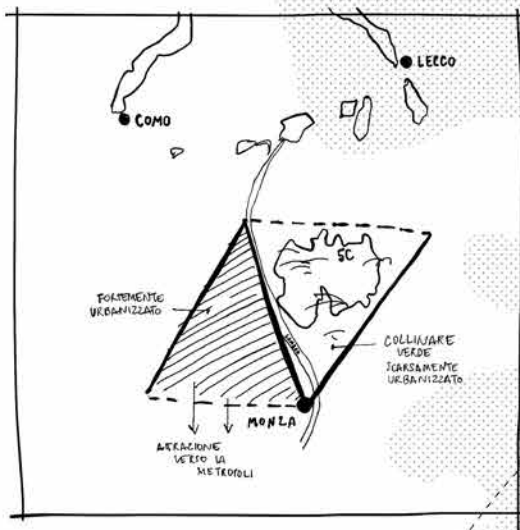
Come restituire qualità allo spazio pubblico dei centri?

Come coordinare un'azione congiunta con i proprietari privati?

Come ripensare i nuclei abitativi densi e il loro rapporto con gli spazi aperti della campagna?

Come si inseriscono in questo quadro le grandi ville a carattere residenziale?





MONTICELLO

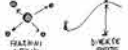
EDIFICI DEGRADATI
IN CENTRO



CENTRO
SOFFOCATO



SCARSA
MOBILITÀ
A PIEDI



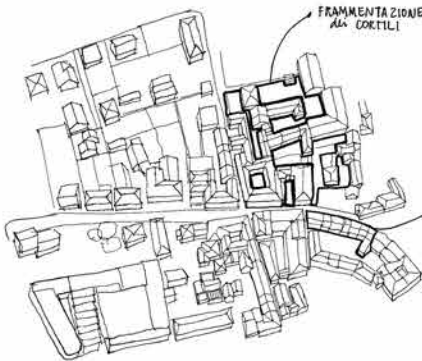
BESANA

PARCO
REGIONALE
della VALLE
del LAMBRO

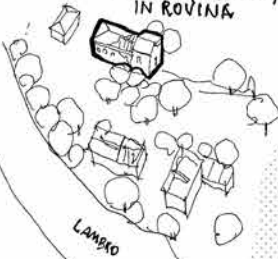
Come
RESTITUIRE
QUALITÀ AI
CENTRI?

TRIUGGIO

70% forestato = PARCO



CHIESA (e BORGO)
IN ROVINA



↓ Mi



ISTITUTO S. CARLO
(PROPRIETÀ PRIVATA)

COME INNESTARE la
TRASFORMAZIONE nel
caso di proprietà private?



EX ALBERGO CORONA
(PROPRIETÀ PRIVATA)

AREE DELLA
RIGENERAZIONE
CHE COINCIDONO
CON UN EDIFICIO

COME DEFINIRE IL
PERIMETRO della
RIGENERAZIONE?



MISSAGLIA

COME RIPENSARE
LA FABBRICA AL
CENTRO DEL PAESE?



VILLA
NAVA

ARCO REGIONALE
DI MONTEVECCHIA e
DELLA VALLE del
CARONE

VILLA CIOJA
(PROPRIETÀ PUBBLICA)

CASATENOVO

EX VISMARA



Appunti sulla rigenerazione territoriale dai Colli della Brianza

Queste prime considerazioni aprono un dibattito sulle scale della rigenerazione.

Temi, esigenze ed iniziative emerse durante l'incontro suggeriscono un lavoro centrato sui modelli non metropolitani della rigenerazione, ossia in grado di superare l'importazione di prototipi consolidati urbani "scalati" per adattarsi ad un contesto di bassa densità urbana. La ricerca di *FULL* può contribuire a definire progetti di rigenerazione che guardino al tessuto esistente, alla morfologia degli insediamenti e alle ricorrenze territoriali.

Alcune potenzialità da esplorare:

- *la mobilità rispetto a nuclei urbani "magnete", come Milano; il contesto dei Colli della Brianza permette di riflettere sui rapporti e distanze tra luogo di lavoro, residenza e tempo libero;*
- *la residenzialità generazionale nei piccoli e medi centri, come pivot per supportare nuovi stili di vita;*
- *Il rapporto con gli spazi aperti permette di indagare una declinazione locale di "qualità" e "riconoscibilità".*

Il Cremasco, i luoghi e le persone

La conversazione avviata con i sindaci del Cremasco, alcuni assessori all'urbanistica e i responsabili degli uffici tecnici dei Comuni che afferiscono al Centro Servizi Territoriali "Consorzio Informatica e Territorio" delinea con maggior chiarezza il perimetro della questione 'rigenerazione' e le possibilità delle azioni di progetto.

Le visite ai luoghi, supportate da letture e interpretazione dei dati disponibili e open access tramite gli strumenti specifici delle amministrazioni pubbliche (Portale Istat, censimenti ed elaborazioni territoriali; Geoportale di Regione Lombardia; documentazione di Reindustria Innovazione) e sistemi commerciali ampiamente utilizzati per costruire una conoscenza dei luoghi attraverso immagini satellitari e fotografiche (Street View, Google Maps, Google Earth), enfatizzano peculiarità specifiche, ma anche le continuità e le ricorrenze nel territorio. Le aree della rigenerazione costituiscono quindi occasioni per attuare strategie specifiche alla scala locale, ma anche strategie territoriali e di rete.

La struttura del territorio Cremasco

Il territorio Cremasco ci è stato descritto come caratterizzato da uno sviluppo reticolare, con molti piccoli Comuni distribuiti e collegati al centro maggiore, Crema appunto. Questo comporta anche una distribuzione non uniforme della popolazione e delle problematiche più urbane della rigenerazione.

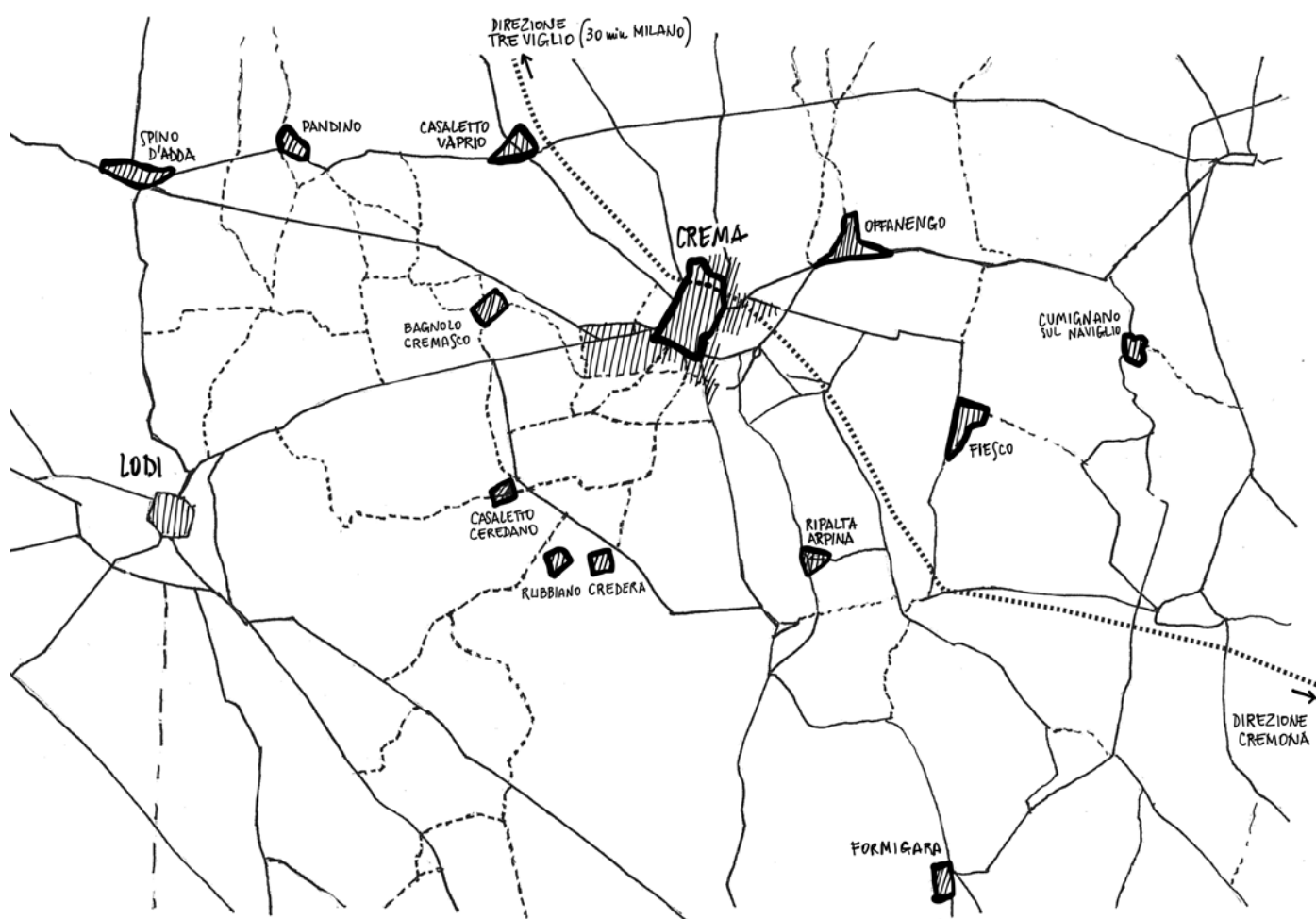
I temi che Crema porta in discussione sembrerebbero avvicinarla alla situazione di una città capoluogo con un passato industriale significativo, mentre dal territorio reticolare arrivano sollecitazioni più orientate a comprendere il ruolo di una agricoltura in trasformazione e delle relative eredità di epoche precedenti.

Questo punto, declinato in molteplici aspetti, dalle infrastrutture per la mobilità al trasporto pubblico, dal ciclo agricolo con potenziali problematiche ambientali all'organizzazione delle reti idriche e degli impianti di depurazione, rende il territorio Cremasco fortemente predisposto alla collaborazione intercomunale, come testimoniato dall'esperienza di Consorzio.it.

Quale potenziale?

Il territorio Cremasco spinge il ragionamento della rigenerazione verso l'integrazione tra filiere produttive e spazio organizzato (ma non necessariamente costruito).

Come agire sul reticolo intorno alla città in termini di connessione/ infrastruttura/ redistribuzione/ condivisione?



Il ciclo dell'agricoltura

Il sistema agricolo cremasco si caratterizza soprattutto per la rilevanza della zootecnia finalizzata all'industria casearia. L'impatto principale visibile sul territorio, oltre alle localizzazioni delle stalle, si rileva in termini di domanda di colture foraggere. In termini di utilizzo del suolo, la competizione fra produzione di foraggio per la zootecnia e biomasse per l'alimentazione degli impianti biogas ha raggiunto il picco intorno al 2007 (si contano oggi 150 impianti biogas), facendo impennare i valori dei terreni agricoli. La competizione tratteggiata porta alla luce una trasformazione radicale dell'agricoltura, che oggi non è più basata sulla dimensione della cascina tradizionale con annesso terreno.

Le cascine, come edifici e come organizzazione socio-economica, sono obsolete, mentre i terreni sono entrati in cicli diversi. Inoltre, la concentrazione di allevamenti bovini rende particolarmente serio l'accumulo di nitrati nei terreni oltre i valori soglia indicati dalla normativa nitrati (ref.).

La necessità di redistribuire, almeno nominalmente, percentuali di nitrati troppo alte su maggiori superfici agricole sta determinando forme di accaparramento dei suoli.

Il problema, che seppure molto specifico dell'agricoltura finisce per influire sulle potenzialità del sistema agricolo anche in un'ottica di rigenerazione, potrebbe essere affrontato con un diverso recepimento della normativa europea sui nitrati (esempio della Francia, che promuove 'piantagioni di alghe' capaci di fissare i nitrati in forma di materia prima per successive filiere produttive).

Quale potenziale?

L'attenzione per la 'terra' in quanto tale, nei racconti dal territorio, potrebbe spingere a vedere i temi della rigenerazione, negli ambiti non strettamente urbani, in chiave di filiere produttive integrate.

L'attenzione e la competizione sembra concentrarsi sui suoli, mentre il comparto immobiliare è stagnante.

Questo rende ad esempio le ipotesi di riuso e trasformazione delle cascine spesso del tutto incoerenti con la struttura agricola dell'area, visto che le uniche proposte avanzate dai privati si indirizzano verso residenze di lusso.

Come potrebbe la singola cascina ritornare parte di una forma di produzione agricola?

Potrebbero essere avanzati modelli di coltivazione indoor in qualche forma che possa contemporaneamente affrontare anche il tema dei nitrati?

Che cosa rimane del valore di un edificio non utilizzato quando c'è competizione sulla proprietà di terreni anche senza destinazioni agricole specifiche?

La città di Crema

I temi della rigenerazione nella città di Crema sono, come accennato nel paragrafo introduttivo, profondamente urbani e incentrati su un grande comparto industriale, completamente dismesso rispetto alla destinazione originale, ma già in parte passato attraverso varie stagioni di trasformazione. Si sono succeduti l'arrivo e la scomparsa di corsi di laurea universitari legati all'Università Statale di Milano, l'insediamento di un vivace distretto produttivo della cosmetica, che lavora soprattutto come sub-contractor delle attività di ricerca e produzione per brand riconosciuti (non locali).

Gli interventi previsti all'interno della città possono essere ricondotti a tre diverse azioni sulla porzione nord della città, separata dal centro storico per la presenza della ferrovia, della ferriera dismessa e del canale:

- *L'attivazione di una nuova polarità*
- *La ricucitura urbana*
- *La connessione con il territorio*

L'attivazione di una nuova polarità

Il primo intervento ha come obiettivo la definizione di una nuova polarità urbana attraverso la creazione di un Polo Universitario d'eccellenza dedicato alla cosmesi all'interno del comparto ex-Olivetti.

Lo scenario proposto, del quale il Politecnico di Milano sta definendo le linee guida, prevede all'interno dei circa 350.000 mq del comparto l'affiancamento all'attuale Sede del Corso in Scienze dell'Informatica UNIMI (corso in esaurimento) il Corso ITS dedicato alla Produzione Cosmesi 4.0.

L'obiettivo è di ampliare l'offerta formativa istituendo il primo corso in Ingegneria della Cosmesi e di fondare un polo di eccellenza che lavori in sinergia con le aziende e le realtà locali già presenti nell'area.

Oltre al fabbricato in fase di ristrutturazione di circa 10.500 mq, attualmente destinato alla sede universitaria del corso a esaurimento della statale, il futuro polo della ricerca integrerà al suo interno anche l'area verde della Pierina, ex centro ricreativo per dipendenti dell'Olivetti, dove in futuro saranno collocati i servizi e le funzioni complementari del campus.

La regia dell'iniziativa, il piano strategico per l'intero comparto ex-Olivetti e le diverse misure di contrasto all'abbandono, quando si sono sfilati partner importanti come la Statale, sono il risultato dell'azione di ReIndustria Innovazione (società consortile a responsabilità limitata, espressione di un interesse condiviso del territorio di intervenire sullo sviluppo locale socio-economico). L'intervento straordinario su una singola area chiaramente delineata ha ulteriori ricadute, come un tassello attivatore di meccanismi ordinari e fisiologici di rigenerazione urbana capillare a diverse scale e con diversi attori del territorio.

La ricucitura urbana

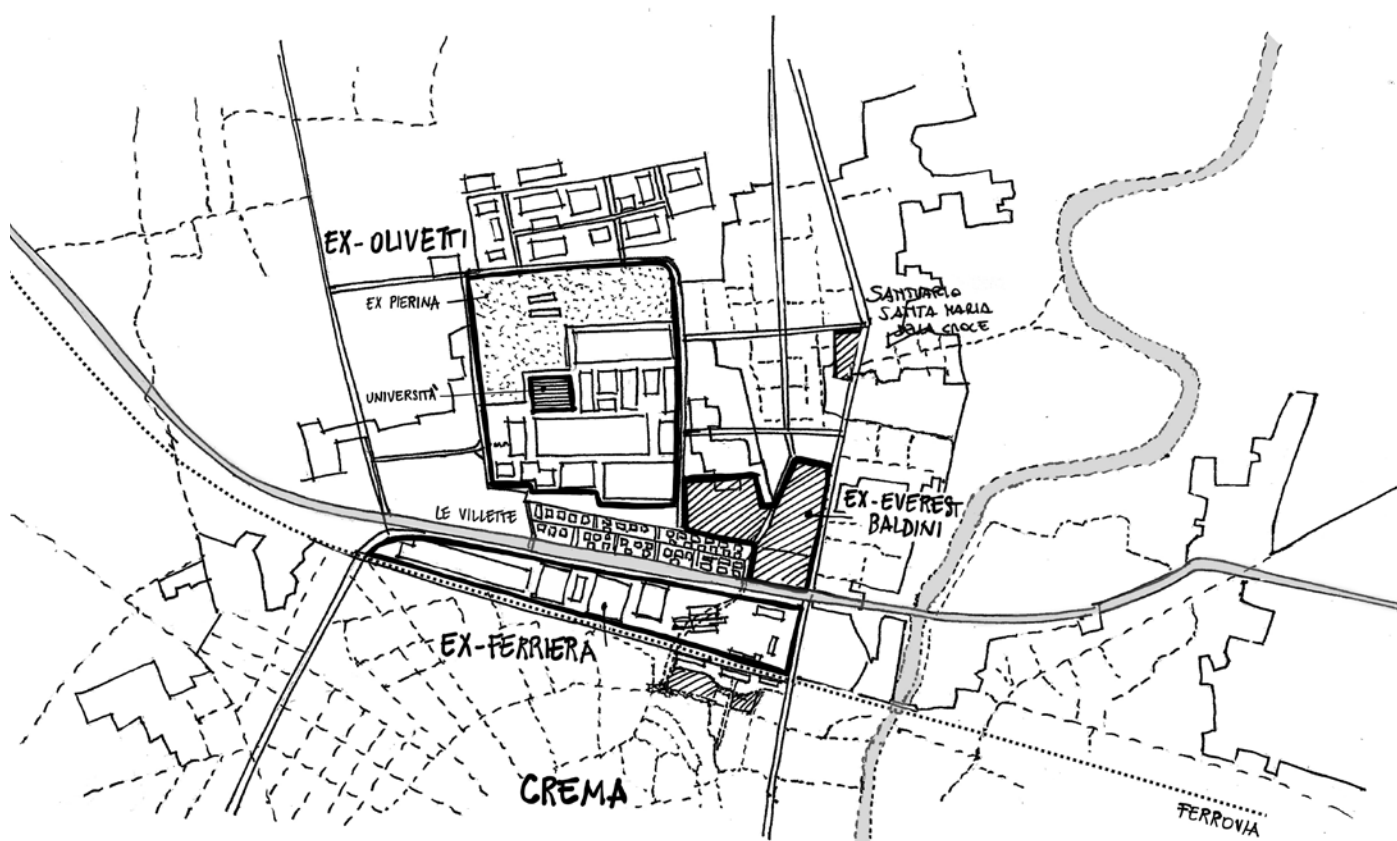
Uno delle criticità più significative per la città di Crema è costituita dalla rete ferroviaria che attualmente solca e divide la città creando discontinuità tra le diverse aree, e, allo stesso tempo, non offre una sistema di connessione efficace verso gli altri poli lombardi.

Il primo intervento di ricucitura interna della città è affidato alla realizzazione del sottopasso Santa Marina, l'anello di collegamento tra il centro storico e l'area a nord di Crema in cui si trova il comparto ex-Olivetti. L'intervento include tutta l'area tangente l'attuale Stazione e prevede la demolizione di parte dei fabbricati dell'area ex-Ferriera.

La connessione con il territorio

I due progetti, oltre a ricucire le cesure urbane e integrare l'offerta dei servizi, si configurano come un intervento unitario che mira a rafforzare le potenzialità del territorio.

Emergono in questo modo, nuovi scenari per la città di Crema, in grado di intercettare i modelli di residenzialità temporanea e leggera legati sia all'università sia alle recenti forme di lavoro flessibile.



Il potenziale dei piccoli e medi nuclei abitati

La costellazione territoriale si riscontra anche nella varietà delle potenziali aree della rigenerazione emerse durante gli incontri.

I siti proposti si caratterizzano, infatti, per l'eterogeneità dei comparti senza uso continuo o completamente abbandonati, accomunati allo stesso tempo dall'essere prevalentemente strutture di piccole e medie dimensioni.

La collocazione è sia all'interno, che tangenzialmente o all'esterno dei centri abitati.

Tre esempi che caratterizzano altrettante diverse tipologie di rigenerazione sono la Villa Braga Quaranta, incastonata nel centro abitato di Formigara, l'ex MAE, complesso industriale dismesso posto sul confine tra il nucleo abitativo e la prima campagna di Offanengo, e la Cascina Squadra di Spino D'Adda, uno dei tasselli dismessi della rete capillare delle cascine Cremasche.

Ville e Palazzi storici nei centri abitati

All'interno della tessitura dei paesi sono state indicate come strutture di interesse alcune ville e palazzi storici abbandonati e/o in stato di degrado.

Villa Braga Quaranta e il Palazzo Storico del '600, entrambi collocati all'interno del tessuto abitato di Formigara, sono un esempio di queste due tipi di strutture.

Grazie alla loro localizzazione centrale nei nuclei abitativi e alla loro articolazione tra edificio e giardino di pertinenza, questi complessi costituiscono dei tasselli dal grande potenziale, in quanto possono catalizzare molteplici attività a servizio degli abitanti, ma anche di incerta trasformazione vista la dimensione sproporzionata rispetto al centro in cui si trovano.



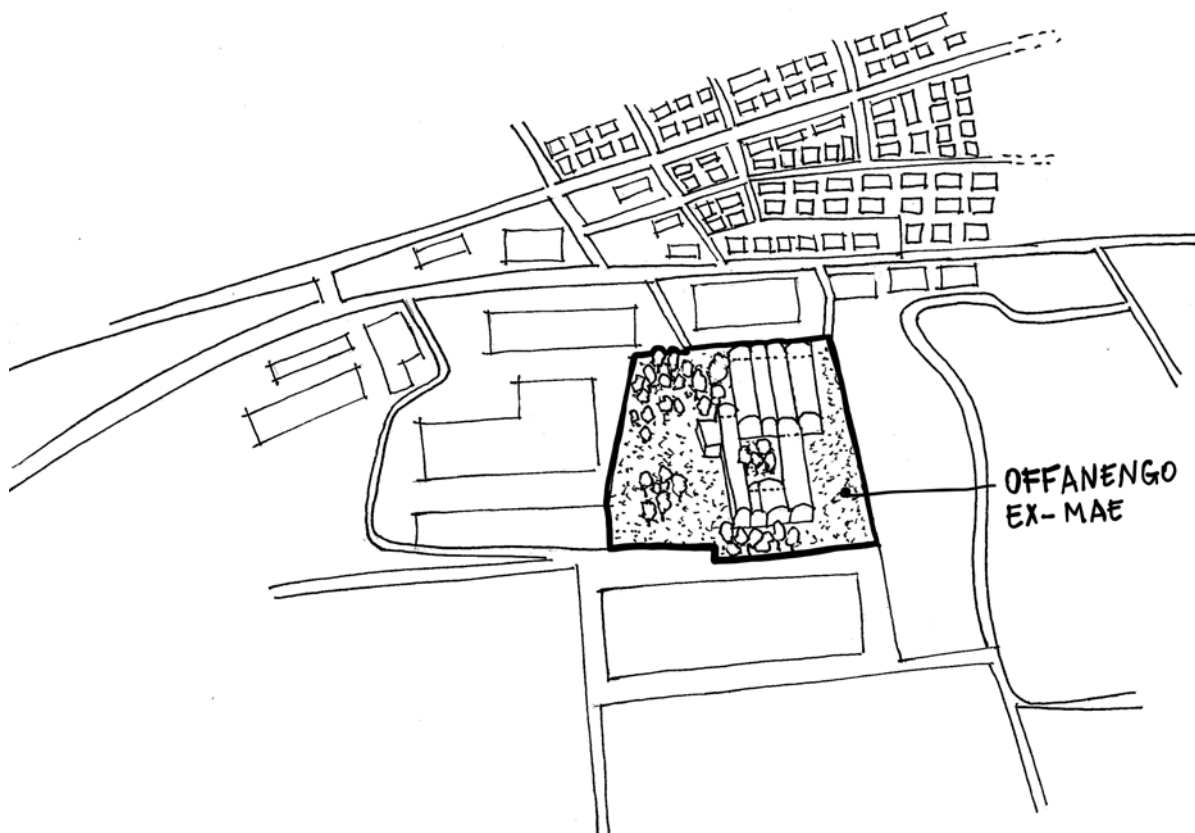
Ex strutture produttive

Complessi come l'ex Mae di Offanengo rientrano nella categoria di strutture tangenti al nucleo abitativo, a ridosso della campagna e delle principali arterie di collegamento.

Sono strutture caratterizzate dal susseguirsi di edifici modulari intervallati o attorniate dai relativi spazi aperti.

Grazie alla loro articolazione possono essere ripensate quali piattaforme pronte a recepire nuove funzioni, anche molto differenti dai programmi originari.

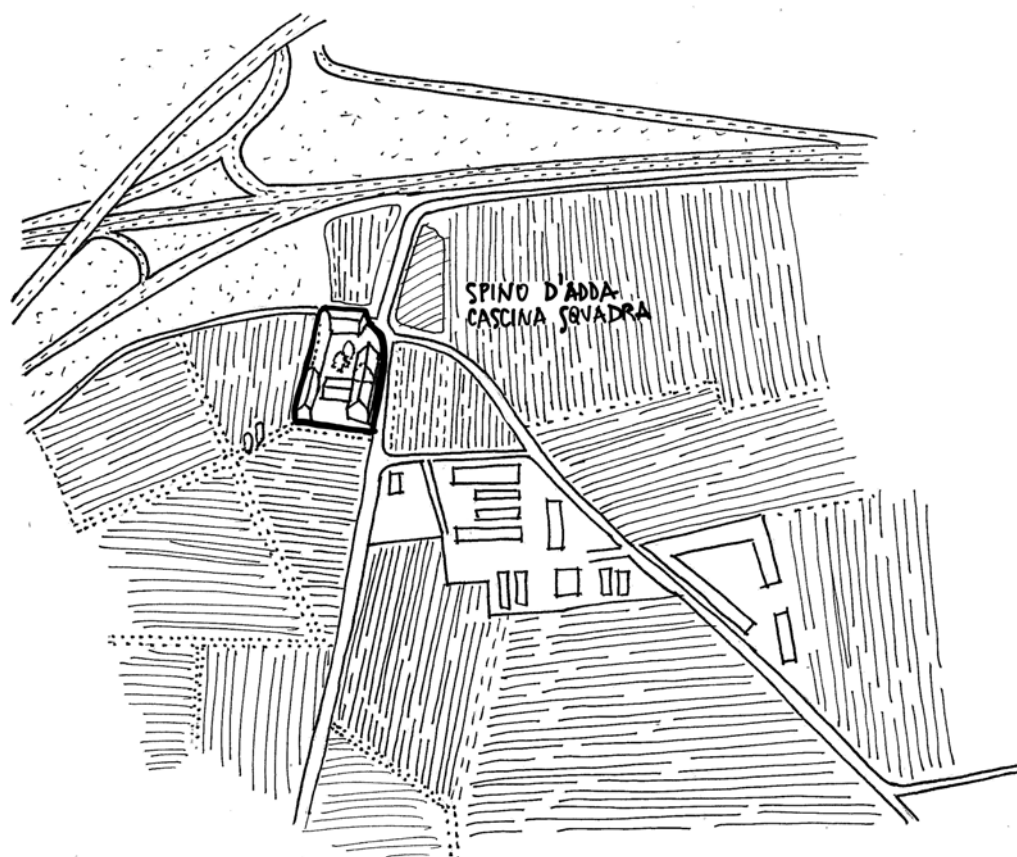
L'obiettivo è quello di reintegrare questi tasselli nel tessuto esistente attraverso progetti urbani specifici e localizzati in grado di esplorare nuove potenzialità.



La rete delle cascine

Il complesso abbandonato di Cascina Squadra a Spino D'Adda è rappresentativo della capillare rete delle cascine presenti sul territorio remasco.

Strutture come questa costituiscono una infrastruttura di potenziali latenti da riattivare per nuove forme di agricoltura e per le attività ad esse connesse.



Varedo, i luoghi (e le persone)

La conversazione avviata con il sindaco di Varedo e l'Ufficio Tecnico del Comune, grazie al lavoro approfondito di Fondazione Lombardia per l'Ambiente, ridefinisce il perimetro della questione 'rigenerazione' dell'ex-SNIA come pertinente al sistema ambientale ed infrastrutturale dei Comuni di Varedo (MB), Paderno Dugnano (MI) e Limbiate (MB).

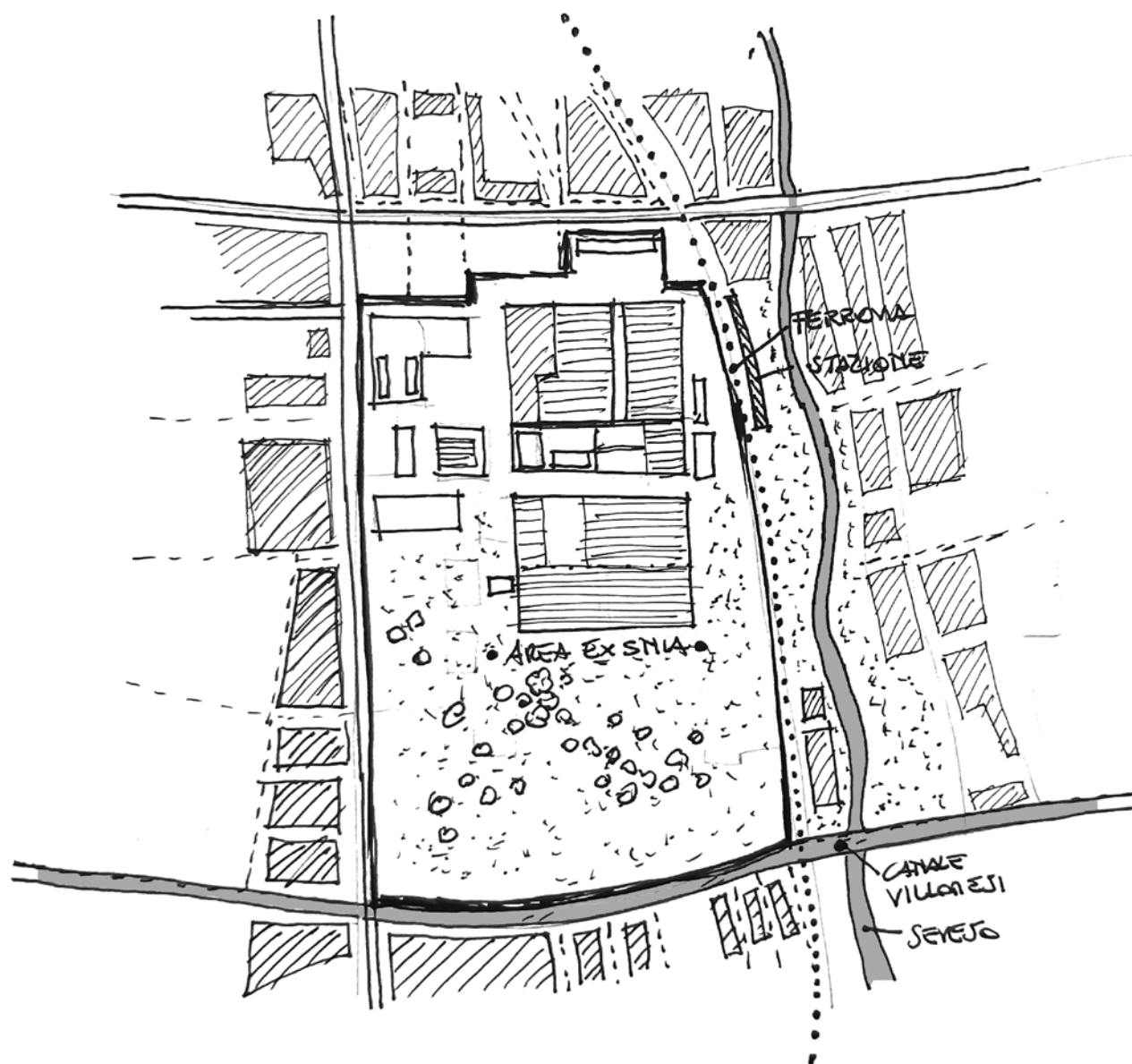
Le visite ai luoghi, supportate da letture e interpretazione dei dati disponibili e open access tramite gli strumenti specifici delle amministrazioni pubbliche (Geoportale di Regione Lombardia; documentazione FLA) e sistemi commerciali ampiamente utilizzati per costruire una conoscenza dei luoghi attraverso immagini satellitari e fotografiche (Street View, Google Maps, Google Earth), enfatizzano peculiarità specifiche, ma anche le continuità e le ricorrenze nel territorio.

La struttura del territorio intorno al 'grande recinto' della ex-SNIA

Il territorio di Varedo ci è stato descritto in termini di sviluppo accentrato sulle attività della SNIA per molta parte del '900, con una decisa riarticolazione socio-economica a seguito della cessazione della produzione. Il legame - anche infrastrutturale - con Milano e il sistema metropolitano è sia una potenzialità che un aspetto critico.

La vicinanza non è del tutto sfruttata rispetto al mercato immobiliare e delle localizzazioni, mentre alcuni problemi specifici di attività illegali (occupazioni abusive, spaccio, abbandono di rifiuti) sembrano essere stati agevolati dalla facilità di accesso al sistema metropolitano.

Costituisce poi un problema aperto il ruolo del Comune, di dimensioni limitate, rispetto a materie di interesse intercomunale e regionale (tema ambientale di messa in sicurezza del sistema idrografico del Seveso; tema locale di presenza e sicurezza dell'infrastruttura ferroviaria).



La rigenerazione come norma generale e le specificità territoriali: la LR 18/2019

Concentrandosi sul rapporto fra LR n. 18/2019 e il precedente quadro normativo, si conferma la priorità nella concessione dei fondi regionali ai Comuni che avviano “azioni concrete” (Misure di incentivazione, Art.4, modifiche alla LR n. 12/2005). I Comuni potrebbero cogliere l'occasione per un approccio alla rigenerazione urbana come condizione di eccezione, episodica, con cui riprendere vecchi progetti preesistenti e non necessariamente corrispondenti alle esigenze attuali. Oppure dare priorità alla definizione degli ambiti di trasformazione (modifica LR n.12/2005, Titolo I, Art. 8, Comma 2 lettera e quinquies), pur con l'ambizione di individuare “azioni volte alla semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza” (Art. 8 bis, Comma 1 lettera a). I Centri di Competenza regionali potrebbero svolgere un ruolo orientativo perché i principi generali del legislatore (Art. 2, Comma 1 bis, Modifiche apportate alla LR n. 31/2014) vengano assunti da tutti i livelli amministrativi come passaggio a una condizione ordinaria in cui **la rigenerazione urbana e territoriale è la forma strutturale e non straordinaria dei processi urbani**.

Fra gli elementi che potrebbero facilitare la condivisione intercomunale dei temi della rigenerazione, resi espliciti dalla LR n. 18/2019, sono riconosciute le forme associative di Comuni (modifica LR n.12/2005, Titolo I, Art. 1, Comma 3 bis) e istituite forme di perequazione intercomunale sulla base di un registro delle cessioni dei diritti edificatori (modifica LR n.31/2014, Titolo II, Art. 11, Comma 2 ter e Comma 4). Queste **pratiche sono incentivate in termini di volumetrie aggiuntive** (“incremento massimo del 20 per cento degli indici di edificabilità, da perequare entro tre anni dall'individuazione delle aree nel PGT, prioritariamente negli ambiti di rigenerazione urbana”, Art. 11, Comma 4).

Rispetto agli strumenti preesistenti, è possibile tarare lo strumento regionale degli incentivi alla rigenerazione secondo obiettivi controllati localmente. I Comuni (Art. 11, Comma 5), secondo criteri individuati dalla Regione, possono **modulare l'incremento volumetrico** rispetto a obiettivi condivisi, come: realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, coerenza paesaggistica, eliminazione barriere architettoniche, prestazioni energetiche, risanamento ambientale. L'aumento di volumetria può agire **in deroga al PGT** rispetto a: altezza massima, norme morfologiche sulle tipologie di intervento, distanze previste dagli strumenti urbanistici vigenti e adottati e ai

regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari. Ulteriori premialità sono disposte nel caso in cui l'aumento di volumetria garantisca una minore impronta al suolo o un rapporto di almeno 1:1 fra incremento di SL realizzato e superficie deimpermeabilizzata a verde. Rimane da verificare se questa cornice possa facilitare il riconoscimento di una domanda e un interesse alla rigenerazione per il patrimonio residenziale privato, caratterizzato dalle forme di proprietà frammentata tipiche dei centri piccoli e medi della provincia lombarda.

Il tempo di mancato utilizzo è uno degli elementi per individuare gli **immobili dismessi da segnalare a cura del Comune o dei proprietari**: “gli immobili di qualunque destinazione d'uso, dismessi da oltre cinque anni, che causano criticità” ulteriormente specificate all'Art. 40 bis, Comma 1.

C'è un **tempo massimo per godere degli incentivi volumetrici**: se entro tre anni dalla notifica (o autosegnalazione) non si avviano le procedure relative, i benefici decadono e il proprietario deve presentare una proposta di riutilizzo entro un tempo compreso fra 4 e 12 mesi, trascorsi i quali il Comune può ingiungere la demolizione. Parametri simili, con una riduzione dei tempi di non utilizzo a tre anni, sono previsti per gli edifici rurali, seppure con il vincolo di non compromettere con gli ampliamenti le attività agricole in essere e l'esclusione di nuove destinazioni produttivo-industriali e commerciali (salvo esercizi commerciali di vicinato).

L'incentivo economico alla rigenerazione, in termini di riduzione dei contributi di costruzione e degli oneri di urbanizzazione (Artt. 43 e 44), sembra privilegiare la proprietà rispetto alla dotazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, fatto salvo l'adeguamento all'incremento di fabbisogno per eventuali nuove destinazioni d'uso. In questo segmento, probabilmente, si gioca la ridefinizione di un'efficacia operativa del Comune (in primis, e dell'intero sistema amministrativo a cascata) rispetto alla missione di controllo e facilitazione nell'adattamento dei nuclei costruiti preesistenti alle aspettative dei cittadini. Dal punto di vista delle destinazioni d'uso ammesse dalla rigenerazione, anche in deroga a prescrizioni e limitazioni del PGT, sono considerate “urbanisticamente compatibili” fra loro “le destinazioni residenziale, commerciale di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda” (Art. 51, Comma 1).

I casi esplorati evidenziano la necessità del passaggio a una condizione ordinaria in cui la rigenerazione urbana e territoriale è la forma strutturale e non straordinaria dei processi urbani. La conoscenza dei mercati immobiliari locali è una condizione necessaria per capire le specificità della rigenerazione rispetto alla grande città, in particolare per quanto riguarda i meccanismi incentivanti della legge regionale:

- gli incentivi volumetrici, che in un mercato immobiliare poco dinamico non sono un meccanismo incentivante per gli operatori economici sulle grandi o medie trasformazioni di comparti;
- le premialità basate sulla rapidità di approvazione e cantierizzazione si scontrano da un lato con l'affanno di strutture amministrative e tecniche sottodimensionate, dall'altro non mettono a fuoco la relativa facilità che alcuni procedimenti ordinari hanno rispetto a città di dimensioni maggiori;
- le procedure di scomputo degli oneri come incentivo alla rigenerazione sono viste dalle amministrazioni locali come un carico sui processi di rigenerazione con impatti economici limitati, essendo il contesto molto diverso rispetto a città di media o grande dimensione con mercati immobiliari solidi e domanda concentrata.

Possibile e impossibile, temporaneo e permanente: come usare l'emergenza sanitaria per ripensare l'ordinario

Spunti di lavoro per un'idea di rigenerazione nativa dei centri piccoli e medi:

Sulla demografia: l'andamento epidemiologico ha reso più evidente che, soprattutto nei centri piccoli e medi, l'età successiva alla pensione è quella che maggiormente ha beneficiato dall'allungamento delle aspettative di vita, anche se non esiste una strategia urbana dedicata (ragionamento sulle tipologie, sui modelli insediativi, sul rapporto fra servizi e centralità, sul diverso uso dei mezzi privati e pubblici in contesti dispersi sul territorio rispetto all'età, sull'innovazione nello spazio e nelle forme del lavoro);

Sulla qualità e la forma dello spazio urbano: vivere forzatamente l'ambiente domestico e nuovi parametri di sicurezza nello spazio pubblico possono portare a un ragionamento 'in positivo' su insediamenti e salute, in cui le maggiori richieste di aree per la sosta e la pedonalità trovano un consenso inedito rispetto alle priorità dei veicoli;

Sulle tipologie edilizie: ridefinizione della dotazione di spazi accessori, senza influire su SPL; spazio domestico come interfaccia della vita collettiva/lavorativa, effetti di lungo termine fuori dalla grande città;

Sui modi della rigenerazione: i Centri di Competenza dovrebbero riuscire a guidare le trasformazioni edilizie singole, preparandosi all'ondata di interventi straordinari esito dell'emergenza/grandi trasformazioni urbanistiche e tema residenze/stili di vita; l'attitudine ad applicare procedimenti 'leggeri' che responsabilizzano i Tecnici comunali può essere molto diversa nei Comuni maggiori e nei piccoli centri. La rigenerazione, in un frangente così unico come quello di questi mesi, dovrebbe ambire a ricostruire cicli autosostenuti localmente e propri di un centro abitato di dimensioni medio-piccole: il patrimonio residenziale privato, ad esempio, è una componente fondamentale della ricchezza percepita delle famiglie; declinare con questa prospettiva i temi della rigenerazione, sia dal punto di vista delle decisioni che nella comunicazione rispetto al dibattito pubblico, può fare la differenza. Quando i temi della rigenerazione urbana e territoriale "escono" dalla grande città, anche l'orizzonte di una singola trasformazione di ex-grande stabilimento è diverso.

Sul mercato immobiliare: le incognite del mercato immobiliare nelle condizioni di rischio che la pandemia ha reso evidente sono difficili da sciogliere; l'attuale presenza di immobili invenduti che ci viene segnalata nei Comuni del Casatese e del Cremasco che cosa potrà diventare in futuro? come agiranno su questo contesto gli incentivi alla ristrutturazione o interventi per il risparmio energetico erogati ai singoli o ai condomini? come rileggere, alla luce dei mesi recenti, le domande ricorrenti per strutture di media distribuzione come unica alternativa al residenziale (peraltro escluse dal pacchetto regionale per la rigenerazione)?

Sulla rete di attori locali, pubblici e privati: i centri, anche di piccole dimensioni, hanno investito molto sulla cura e il decoro degli spazi pubblici, anche con il diretto coinvolgimento e le iniziative delle fondazioni bancarie. Che ruolo potrebbero giocare questi elementi in una condivisione trasversale della rigenerazione urbana e territoriale in tutti gli anelli del sistema economico e sociale locale, e non solo limitatamente al settore urbanistico?

Sui sistemi di competenze e sulle capacità formative tecniche: la formazione tecnica e specializzata al servizio del tessuto produttivo è una delle identità di Crema rispetto al territorio di riferimento, potenzialmente in espansione e generatore di mobilità più caratterizzata rispetto al 'pendolare universitario/ universitario fuori sede; cosa diventerà nel futuro?

Sui sistemi infrastrutturali: il tema delle infrastrutture, legato alle nuove opportunità per i piccoli centri, permette di estendere la riflessione sulla rigenerazione oltre agli spazi ora dismessi; unisce, come un filo rosso, il problema dei passaggi a livello a raso che hanno un impatto enorme sulla vita quotidiana locale, il collegamento ai centri maggiori e la mobilità 'orizzontale' fra i centri stessi; potrebbe diventare in questa luce un modo di interfacciarsi con altri tavoli di decisioni regionali a partire dagli obiettivi di rigenerazione?

Sulla patrimonializzazione di edifici e siti: il percorso di patrimonializzazione rischia di essere un fardello insormontabile per le strutture tecniche delle amministrazioni periferiche, in cui i Centri di Competenza potrebbero giocare un ruolo chiave per avviare confronti propositivi con la sovrintendenza.

2.3 Metodi e strumenti per misurare i territori della rigenerazione

Future *Urban Legacy* Lab

Metodi e strumenti per la misurare i territori della rigenerazione

Il modello di rigenerazione vaglia le potenzialità secondo analisi quantitative specifiche e sintetiche, organizzate in 4 categorie, che inquadrano successive decisioni e definizioni di priorità:

Posizione

Misurata come combinazione di accesso di prossimità frequente con diverse scale di analisi.

- **Accessibilità territoriale e locale:** entrambe le analisi comparano le diverse modalità di trasporto e accesso in relazione alla distanza geografica, ai tempi di percorrenza, frequenza della tratta e al numero di cambi
- **Infrastruttura logistica:** analizza le reti di trasporto ferroviario e su gomma in relazione ai principali terminal aeroportuali e nodi intermodali

Capitale territoriale

Inteso come legacy materiale del passato incorporata nelle preesistenze fisiche costruite e non.

- **Costruito:** misura forma, tipologia, tecnica, struttura e dimensione di edifici e infrastrutture, spazi aperti artificiali e percorsi
- **Natura e ambiente:** indaga preesistenze naturali, reti ecologiche, spazi aperti, idrografia etc.
- **Connessioni:** evidenzia collegamenti e relazioni con il contesto locale (pedonali, ciclabili, veicolari)

Capitale sociale

Inteso come *legacy* immateriale del passato incorporata nelle reti sociali, politiche e economiche e nelle loro visioni di futuro, alle diverse scale tra locale e globale.

- **Sistema locale e sovralocale degli attori** (istituzionali, pubblici, privati, di mercato, sociali) e loro reti
- **Stratigrafia dei progetti e delle intenzioni di trasformazioni recenti**
- **Risorse materiali e immateriali** potenzialmente disponibili per la trasformazione

Traiettorie

- **Traiettorie storiche** del sistema locale (*longue durée*) e loro tracce materiali e documentali
- **Traiettorie recenti** di evoluzione del sistema locale (passato prossimo)

Approccio metodologico

La scelta di utilizzare database open access rende le misurazioni e mappature interamente replicabili per qualsiasi altro comune lombardo. Un lavoro a più stretto contatto con gli Uffici Tecnici e Statistici, nel momento in cui i Centri di Competenza saranno operativi, potrà raggiungere dettaglio e precisione ancora maggiore.

Il lavoro si è basato su un processo di selezione, combinazione e restituzione dei dati disponibili tale da far emergere e rendere misurabili delle letture del territorio tematiche e trasversali, strumentali a consolidare i temi della rigenerazione territoriale identificati nei territori pilota. L'analisi si è svolta attraverso un processo ricorsivo che ha portato ad un continuo ritorno sulle fonti nel corso della produzione delle misurazioni e mappature. I tre casi studio sono stati analizzati in parallelo, utilizzando lo stesso tipo di fonti e producendo mappe analoghe in modo da assicurarne la comparabilità, utile come quadro di riferimento per i Centri di Competenza.

Selezione:

- Una prima parte del lavoro è consistita in una ricognizione complessiva delle fonti e dei dati disponibili;
- Data la grande mole di informazioni, si è quindi operato attraverso un processo di selezione e sintesi;
- L'utilizzo di un numero limitato di database open access ha tuttavia comportato dei limiti nell'accessibilità di alcune tipologie di dati, di cui si è dovuto tenere conto negli sviluppi del lavoro.

Combinazione:

- I dati così ottenuti sono stati scorporati e ricombinati a partire da una serie di temi emersi nel corso dei sopralluoghi e degli scambi avvenuti con le amministrazioni locali.

Restituzione:

- Tutti i dati sono stati rielaborati graficamente e "spazializzati";
- Le mappe sono accompagnate da una serie di grafici che forniscono una misurazione quantitativa e sintetica di alcuni indicatori specifici.

Fonti comuni a tutti i casi analizzati:

- Geoportale della Regione Lombardia, mappe open access
- ISTAT, censimenti e mappe
- Google Maps / Google Earth
- trenitalia.com
- naviki.com
- Consultazione con attori locali
- Sopralluoghi

Fonti specifiche per il Casatese:

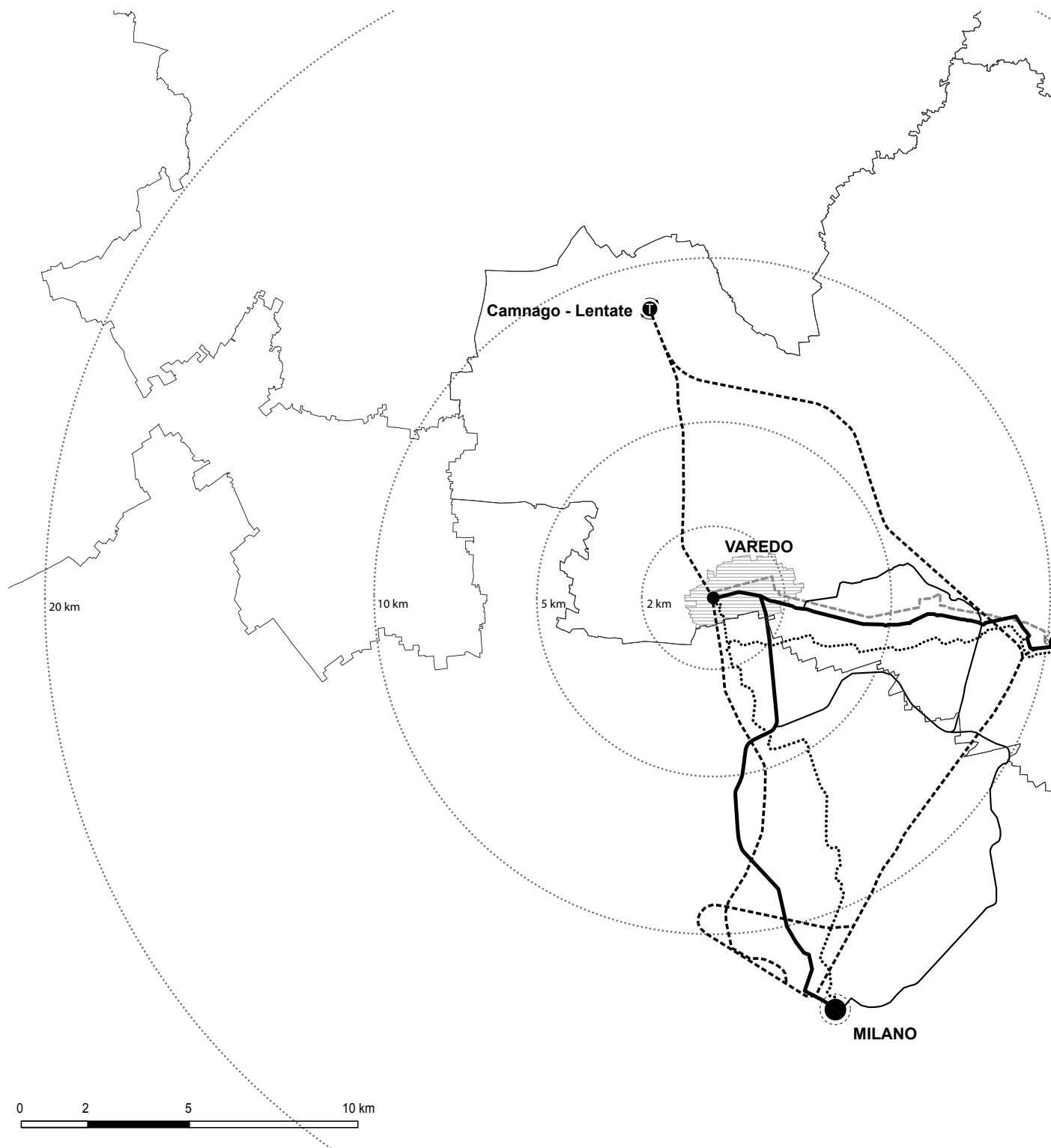
- Atlante ColliBri, Evidenze per un territorio capace di discutere e crescere insieme

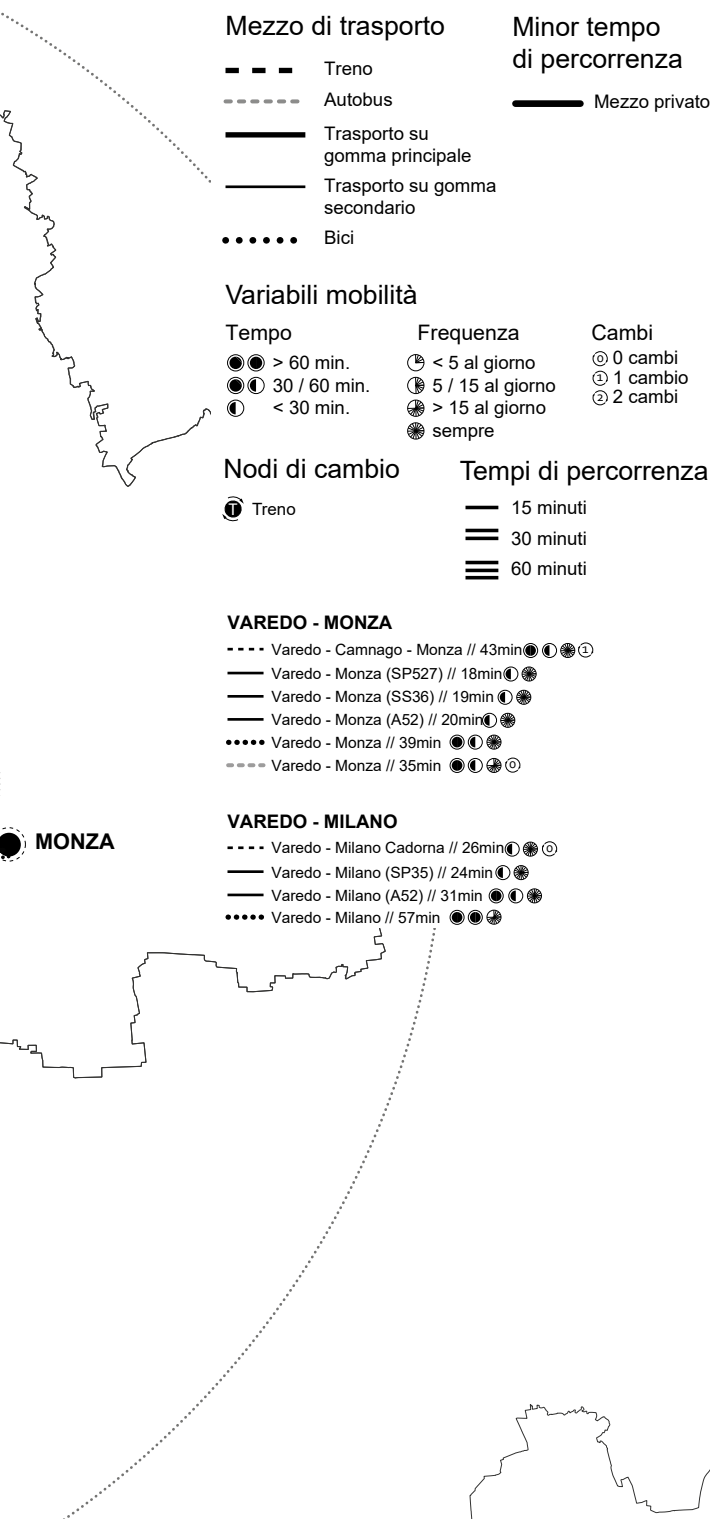
Varedo

Future *Urban Legacy* Lab

Posizione

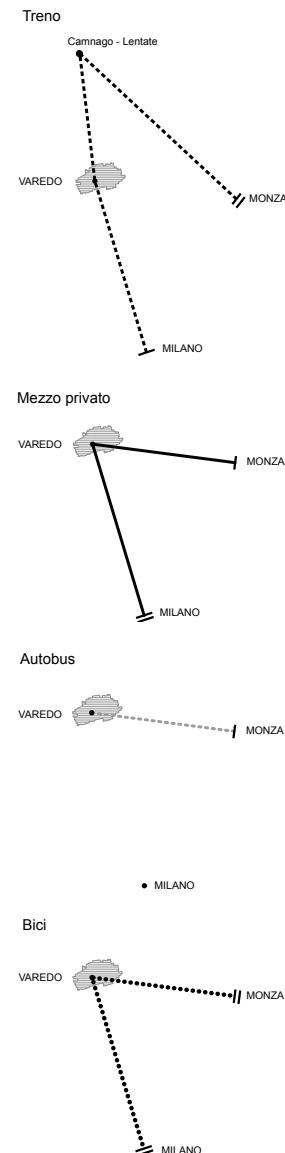
Accessibilità territoriale





La posizione che occupa il comune di Varedo, al confine tra la provincia di Monza Brianza e di Milano, consente dei collegamenti favorevoli alle città capoluogo.

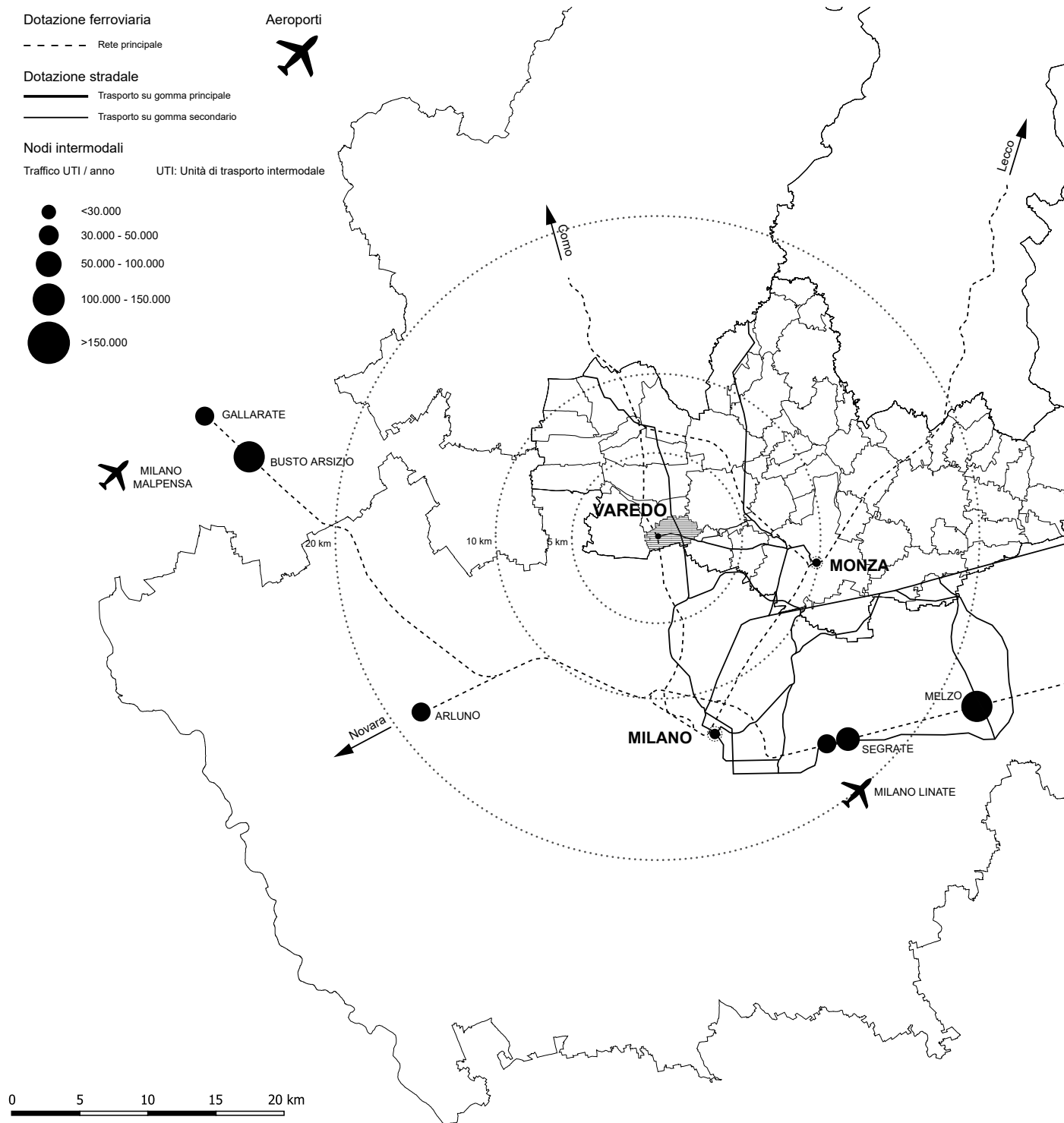
La tratta Varedo-Milano in treno risulta la più rapida assieme al mezzo privato, al contrario della tratta Varedo-Monza che è caratterizzata da un cambio a Camnago-Lentate che ne allunga il percorso. Mezzo alternativo più efficace per raggiungere Monza è il bus il cui percorso è diretto e abbastanza frequente.



Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Database Topografico Regionale, 2020

Posizione

Infrastruttura logistica



Varedo è collocata in posizione centrale rispetto ai nodi intermodali presenti nel territorio regionale

L'infrastruttura logistica è potenziata inoltre dalla presenza di una buona rete ferroviaria e stradale.

I nodi più rapidi da raggiungere sono Segrate e Arluno, mentre l'aeroporto meglio collegato è quello di Milano Linate.

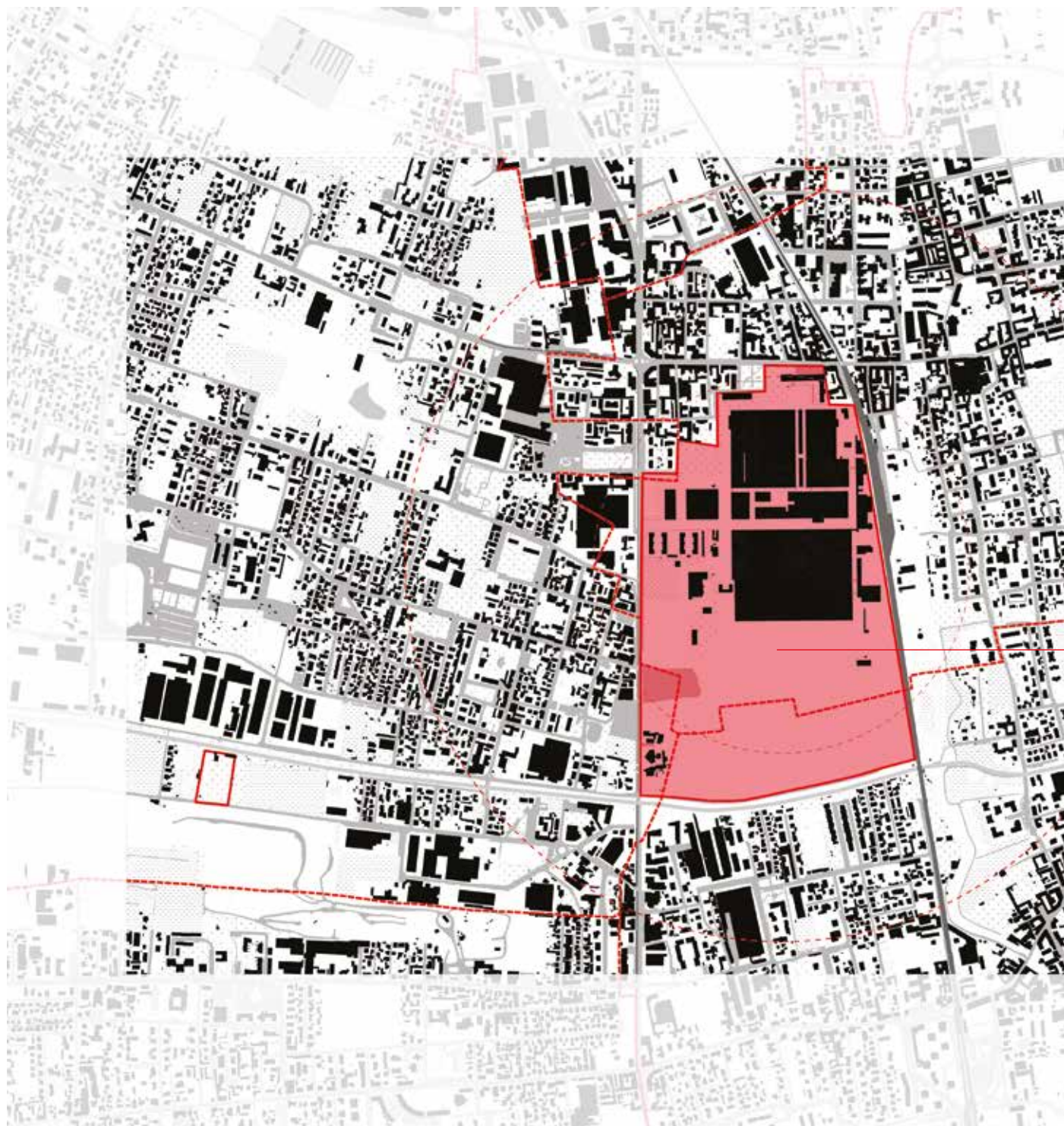


Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Elenco terminal intermodali, 2020

Capitale territoriale

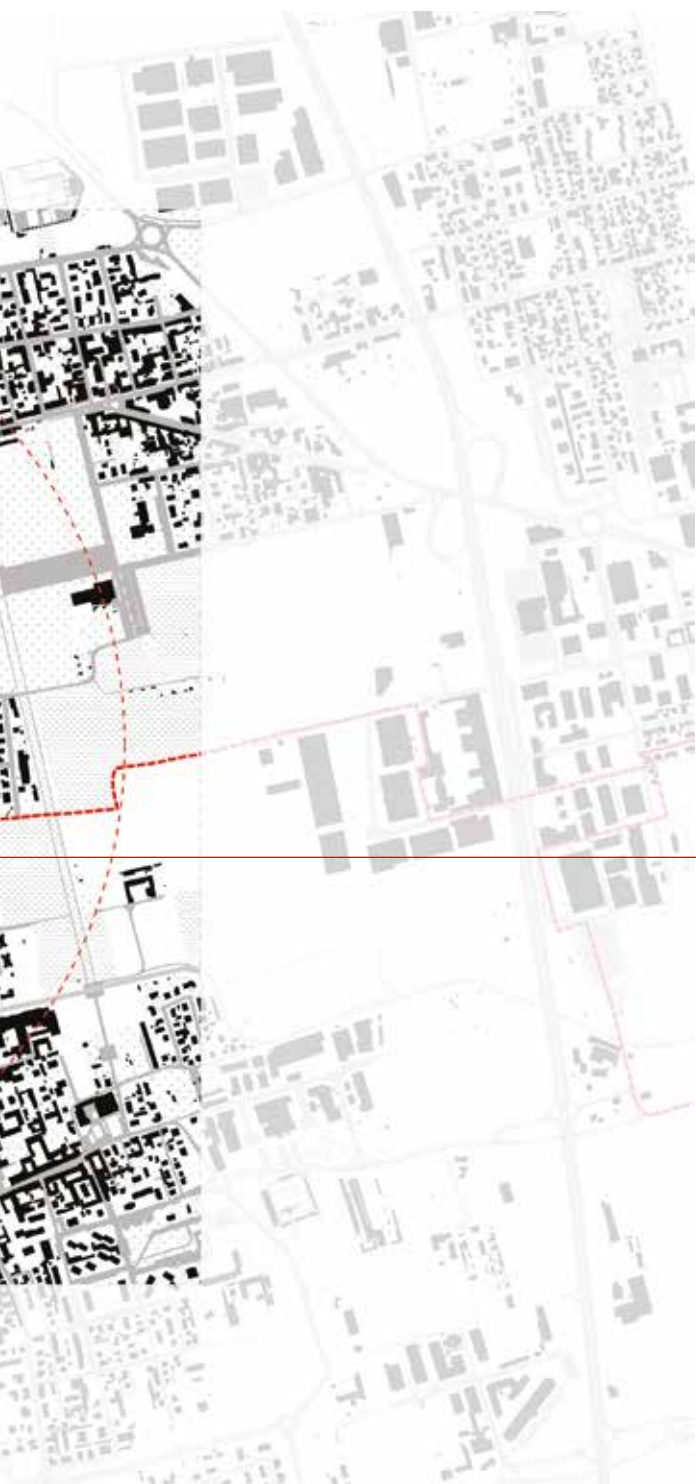
Aree della rigenerazione

Varedo



0 200 400 600 800 1000 m

Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

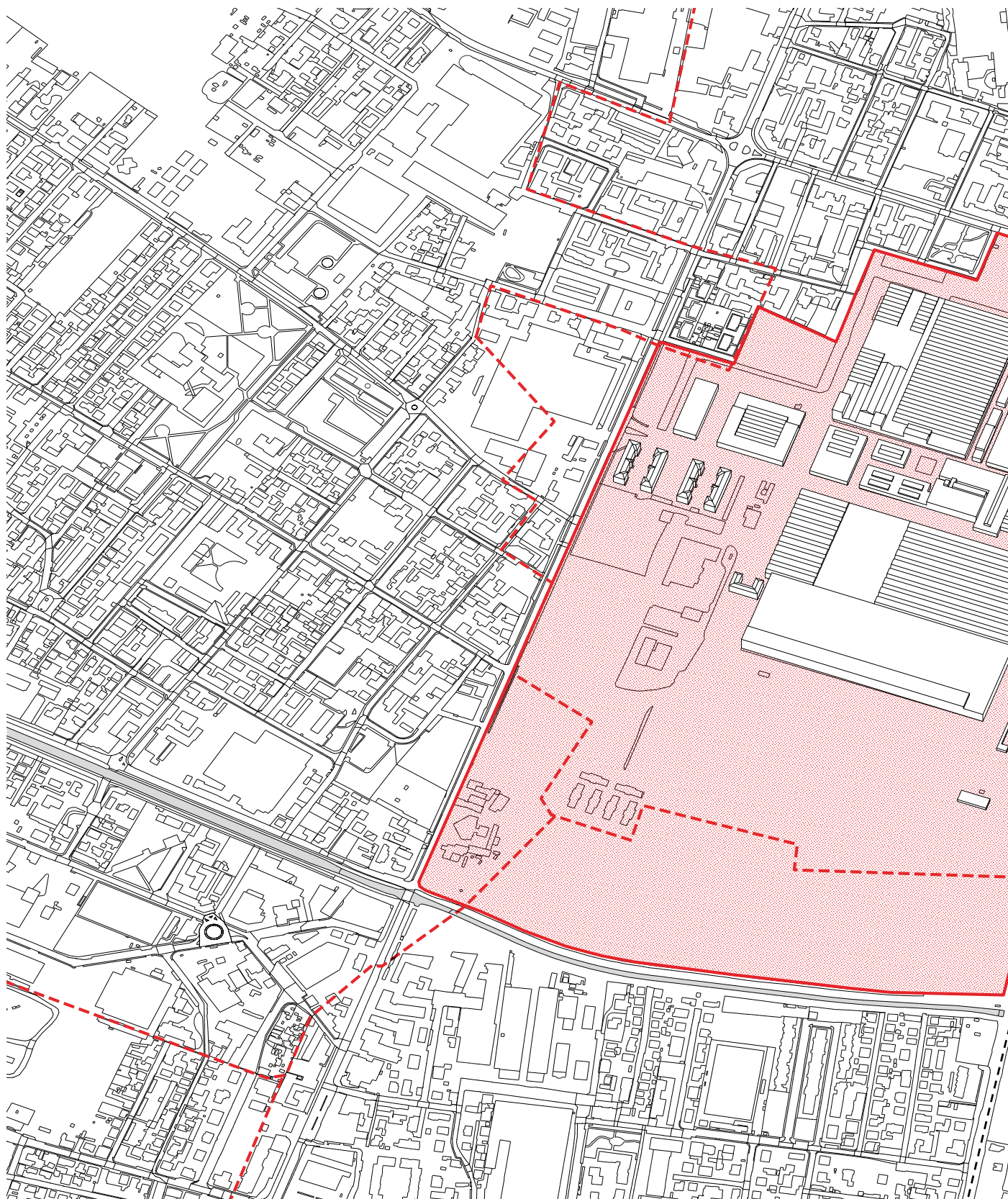


EX SNIA

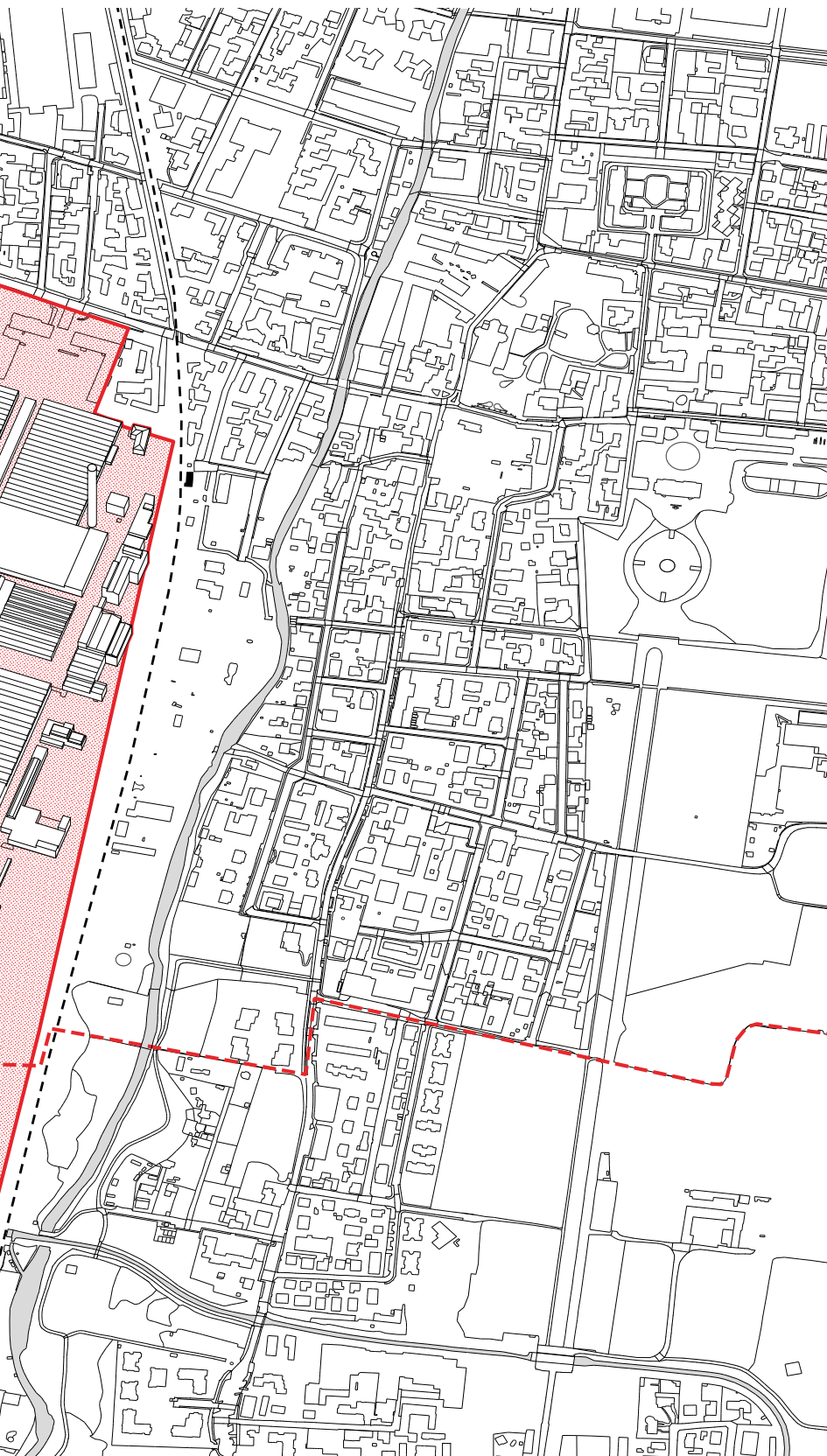
-  unità volumetriche
-  verde urbano
-  colture agricole
-  aree boschive
-  aree della rigenerazione
-  raggio = 1 km  raggio = 500 m
-  confini comunali

Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

Capitale territoriale



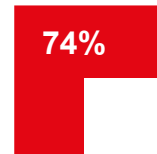
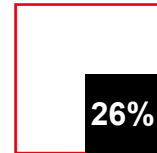
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



AREA EX SNIA

St = 659.000 m²

Sc = 171.000 m²

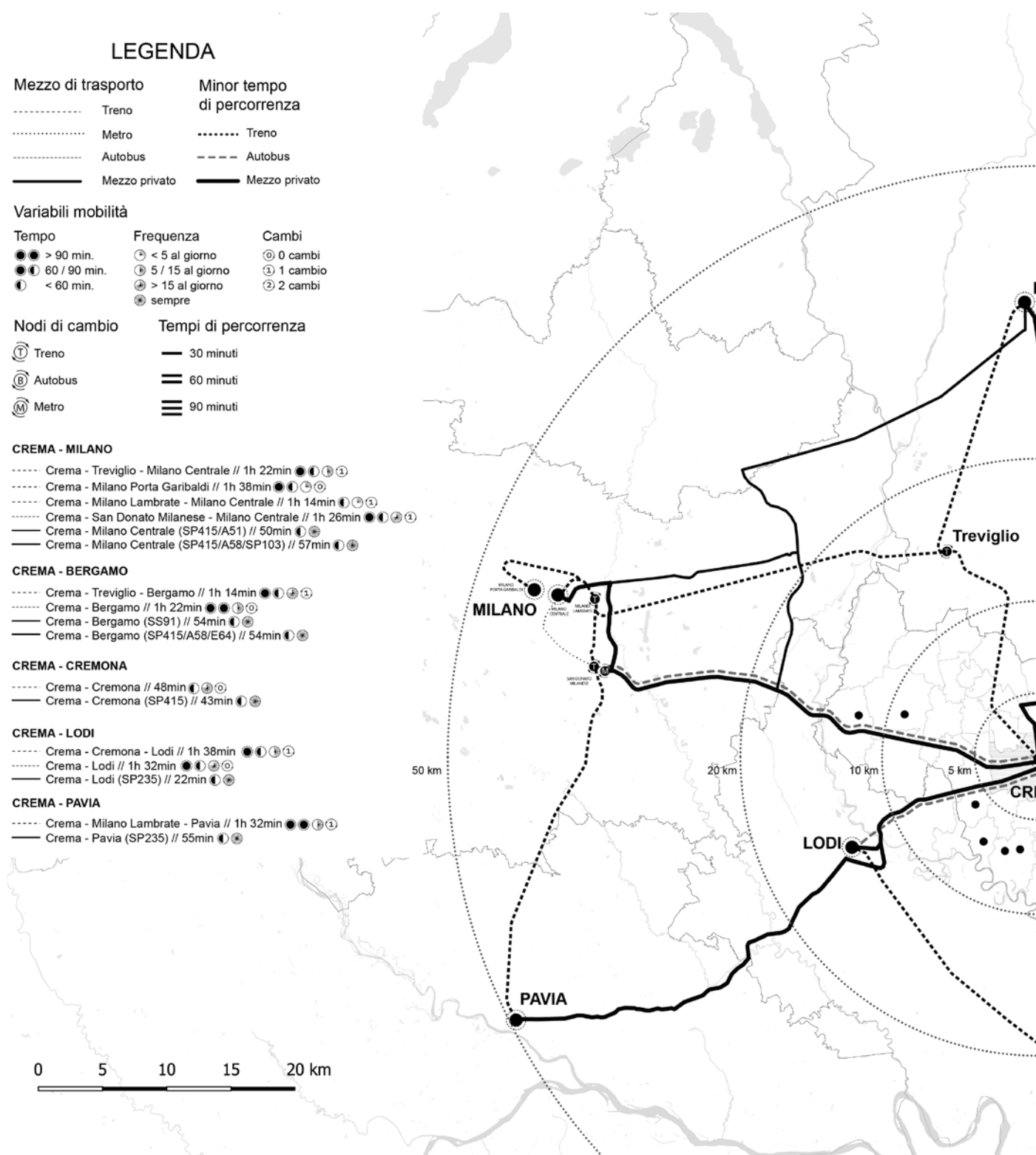


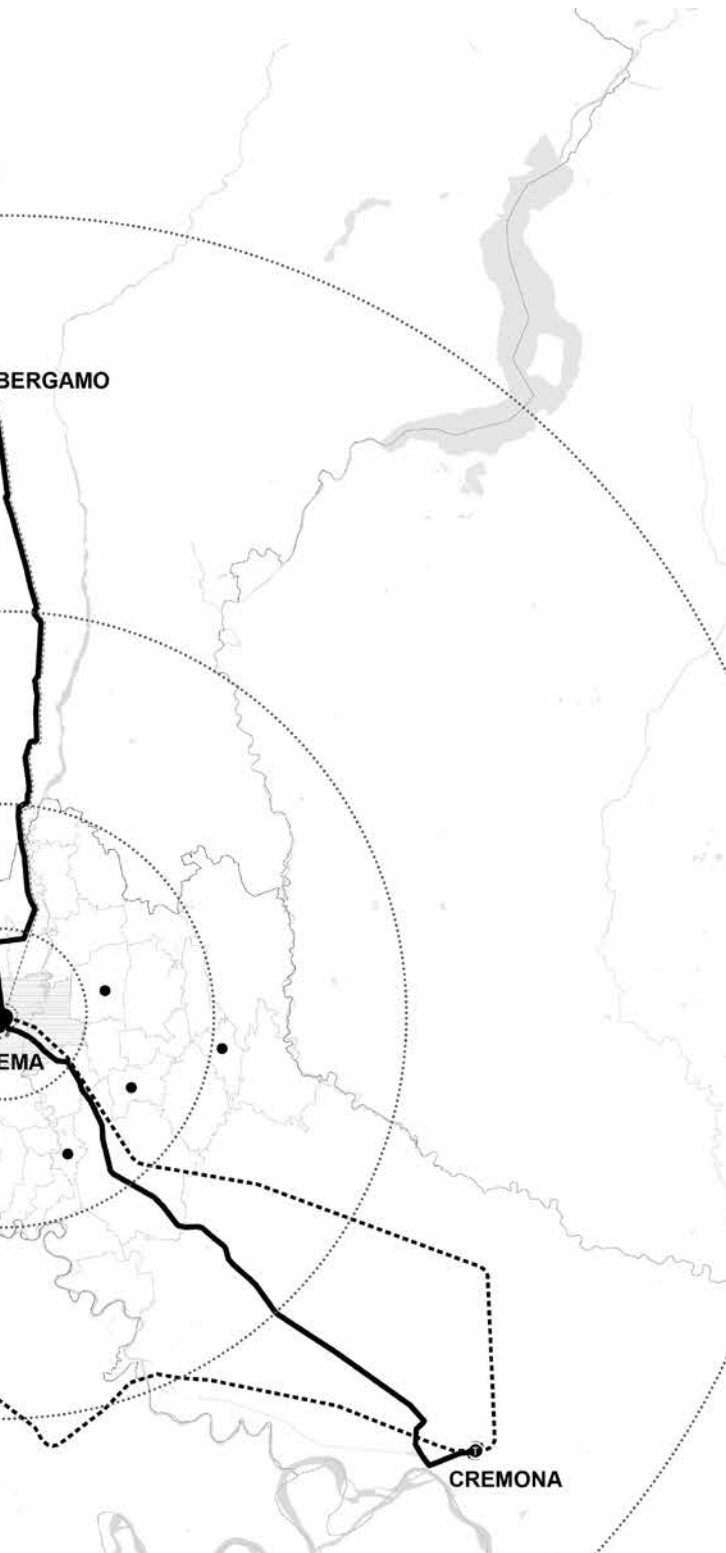
Cremasco

Future *Urban Legacy* Lab

Posizione

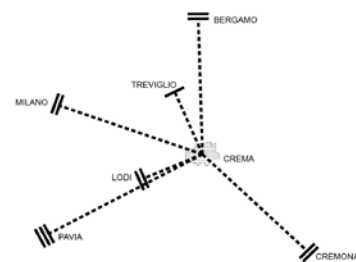
Accessibilità territoriale



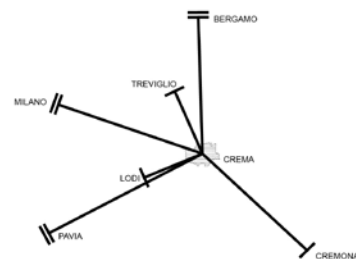


La posizione è misurata attraverso un'analisi dell'accessibilità territoriale, distinguendo tra trasporto pubblico locale - ferroviario e su gomma - e trasporto privato. Dalla misurazione si osserva che il sistema di trasporto pubblico non risulta ancora sufficientemente competitivo con quello privato. Alcune connessioni, inoltre, risultano particolarmente carenti per la mancanza di collegamenti diretti e/o la scarsa frequenza di passaggi.

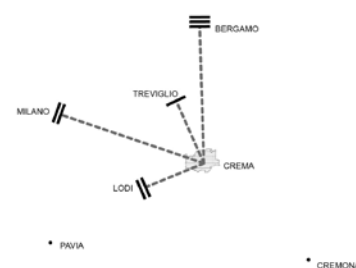
Treno



Mezzo privato



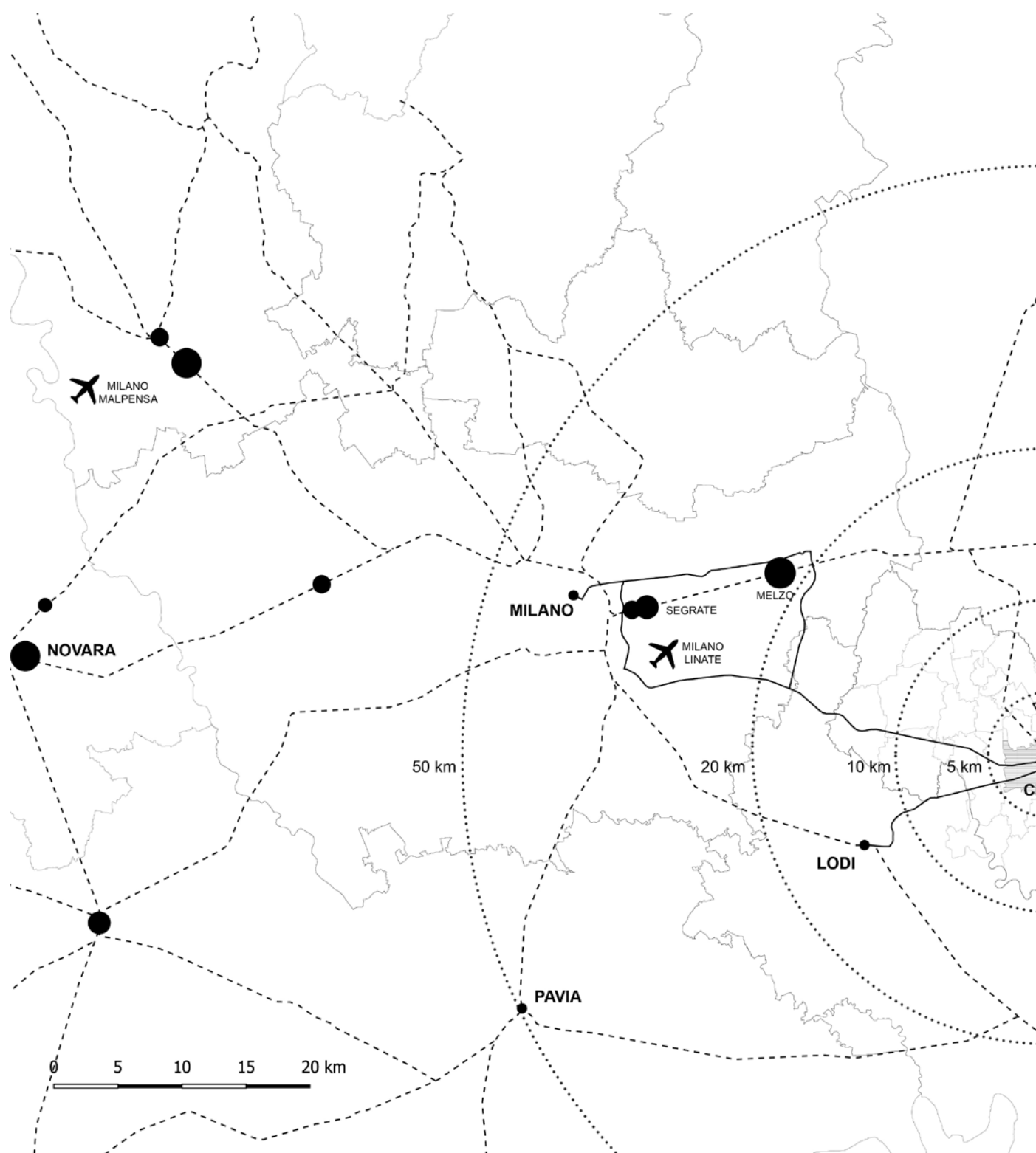
Autobus

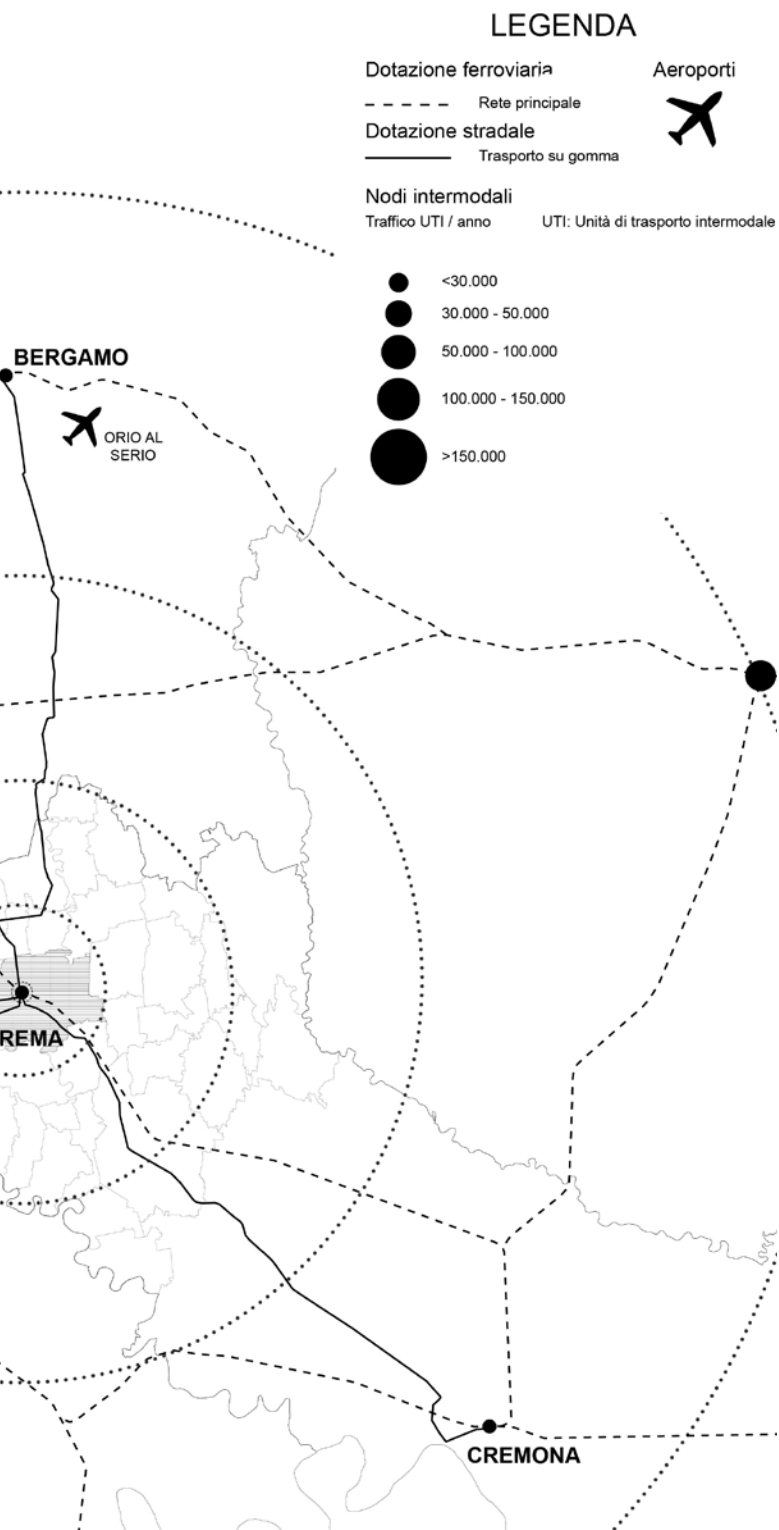


Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Database Topografico Regionale, 2020

Posizione

Infrastruttura logistica





La posizione è misurata nella mappa in relazione all'infrastruttura logistica del territorio. A questo scopo sono messe in evidenza le diverse reti di trasporto ferroviario e su gomma, i principali terminal aeroportuali e i nodi intermodali, questi ultimi rappresentati in maniera proporzionale al traffico annuale delle unità di trasporto che smistano.

Dall'analisi si evince che l'area del Cremasco, seppur possa beneficiare di una connessione diretta all'infrastruttura logistica del milanese, si trova in una posizione periferica rispetto alle principali reti di trasporto e ai nodi intermodali più importanti.

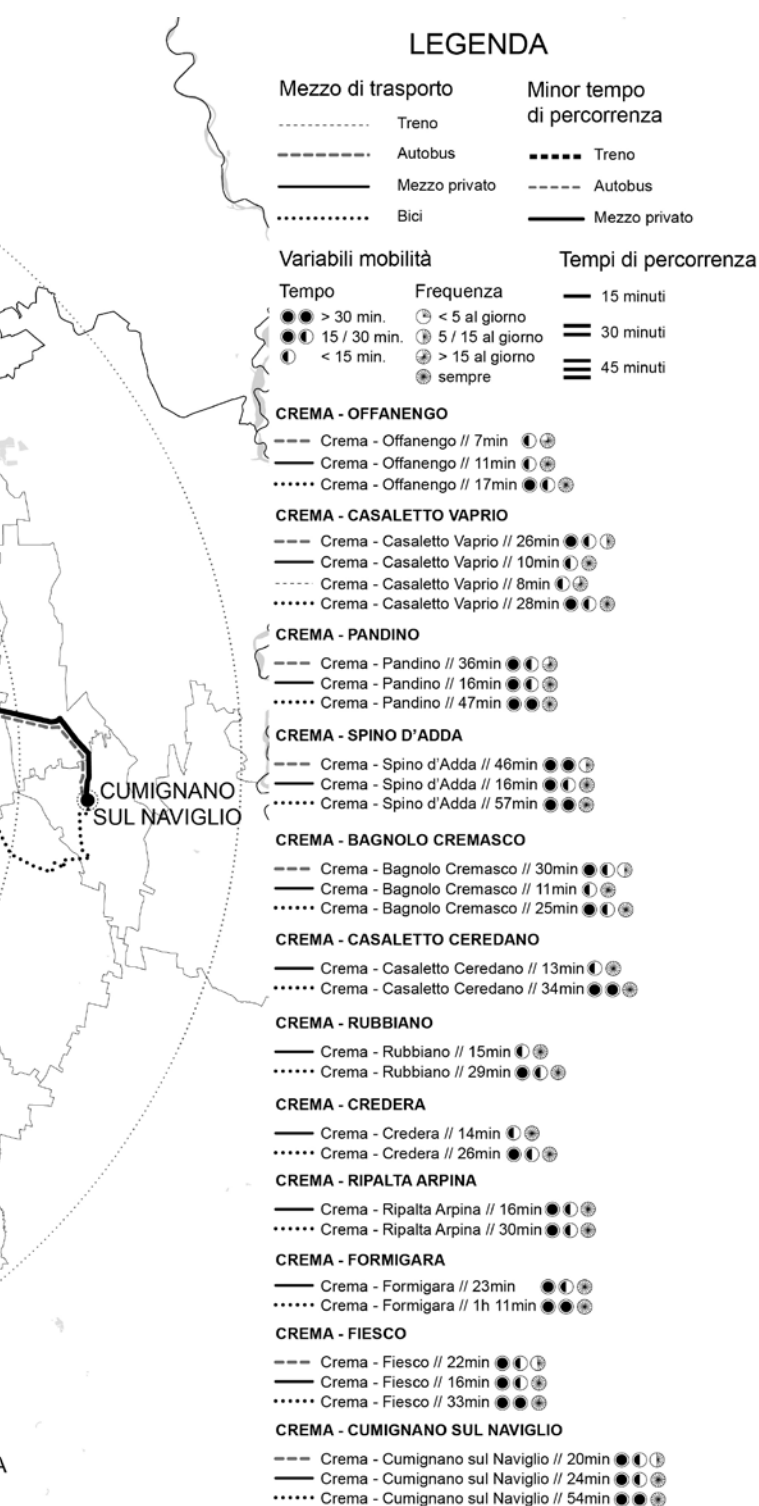
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Elenco terminal intermodali, 2020

Posizione

Accessibilità territoriale

Scala locale





La posizione è misurata nella mappa attraverso un'analisi dell'accessibilità territoriale tra una serie di Comuni del Cremasco, distinguendo tra trasporto pubblico locale - ferroviario e su gomma - e trasporto privato - auto e bici. La misura della distanza geografica è stata quindi messa in relazione ai tempi di percorrenza, alla frequenza della tratta e al numero di cambi, in modo da permettere una valutazione comparativa delle diverse modalità di trasporto.

Dalla misurazione si osserva che il trasporto privato risulta complessivamente più efficiente. Tuttavia, per alcune delle tratte analizzate, il trasporto pubblico si offre come un'alternativa molto competitiva. Alcune connessioni potrebbero invece essere ampiamente rafforzate sia in termini di efficienza che di frequenza dei passaggi.

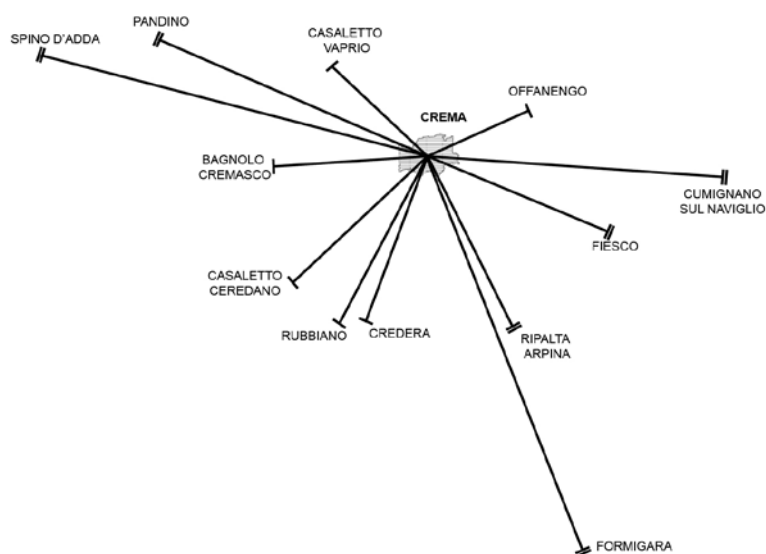
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Database Topografico Regionale, 2020

Posizione

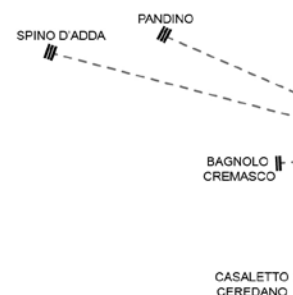
Accessibilità territoriale

Schematizzazione delle connessioni in relazione ai mezzi di trasporto

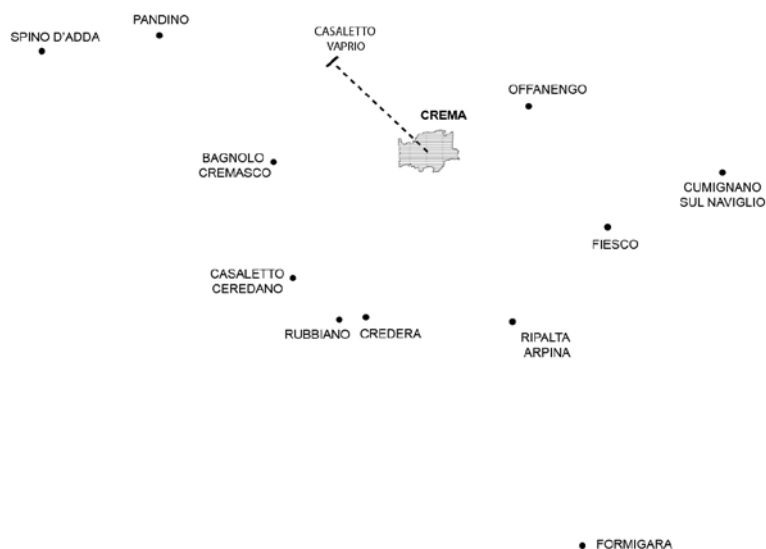
Mezzo privato



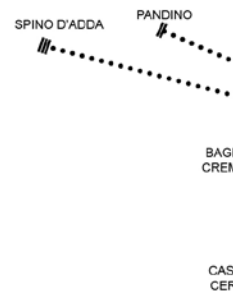
Autobus



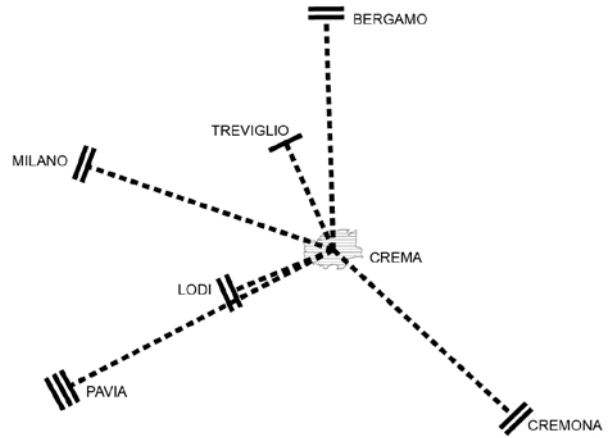
Treno



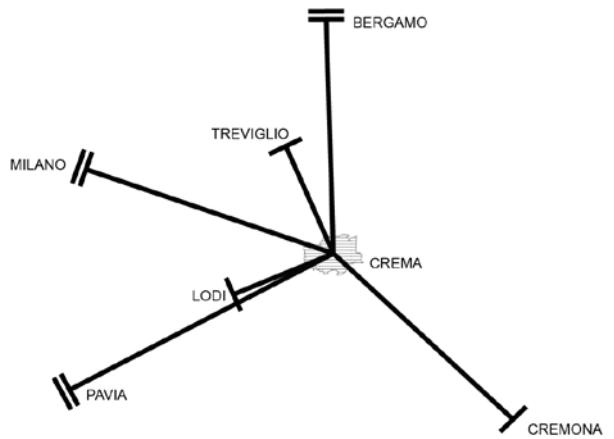
Bici



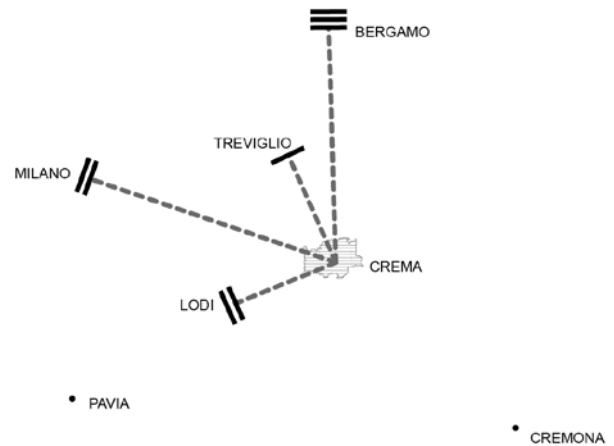
Treno



Mezzo privato



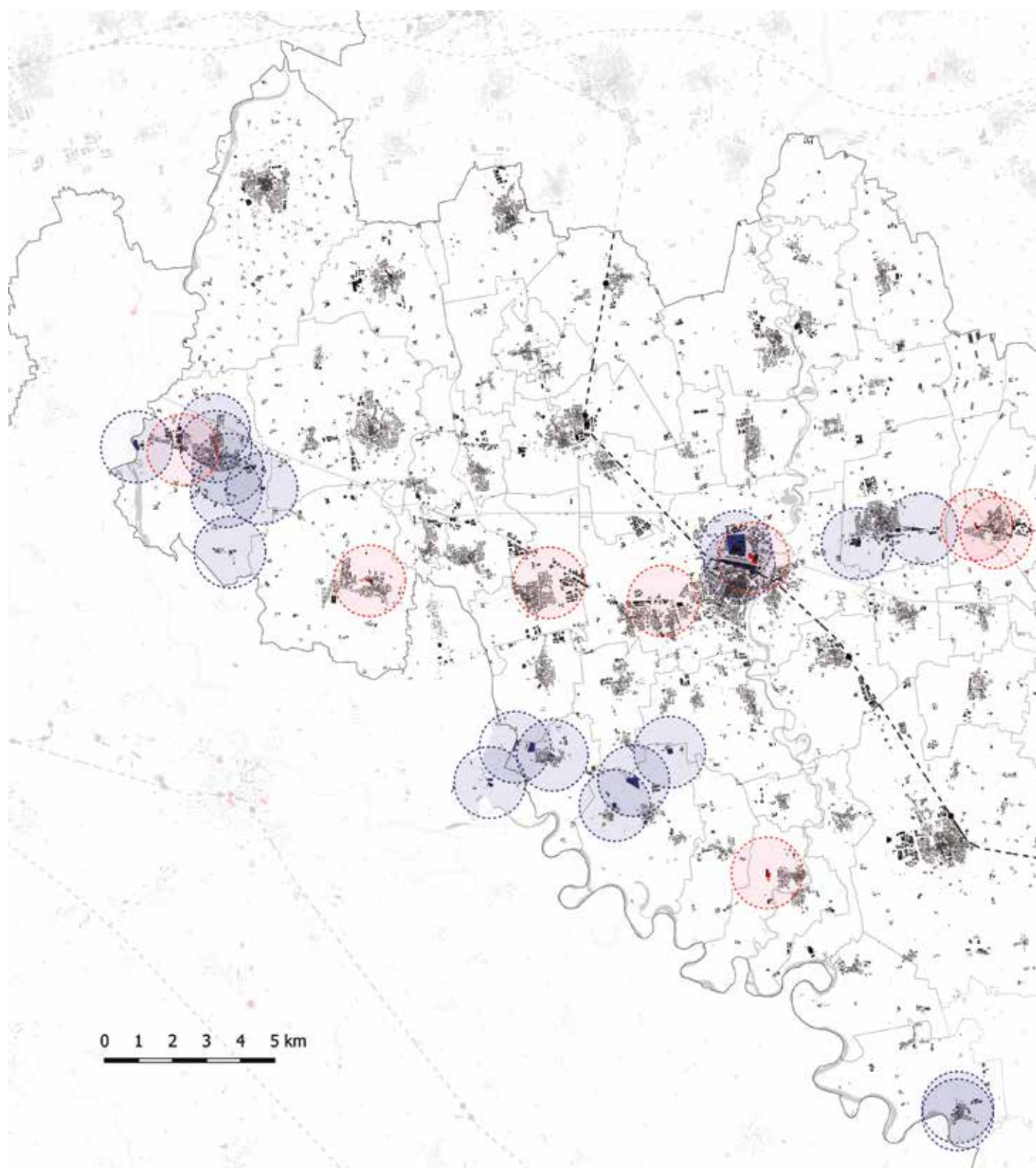
Autobus

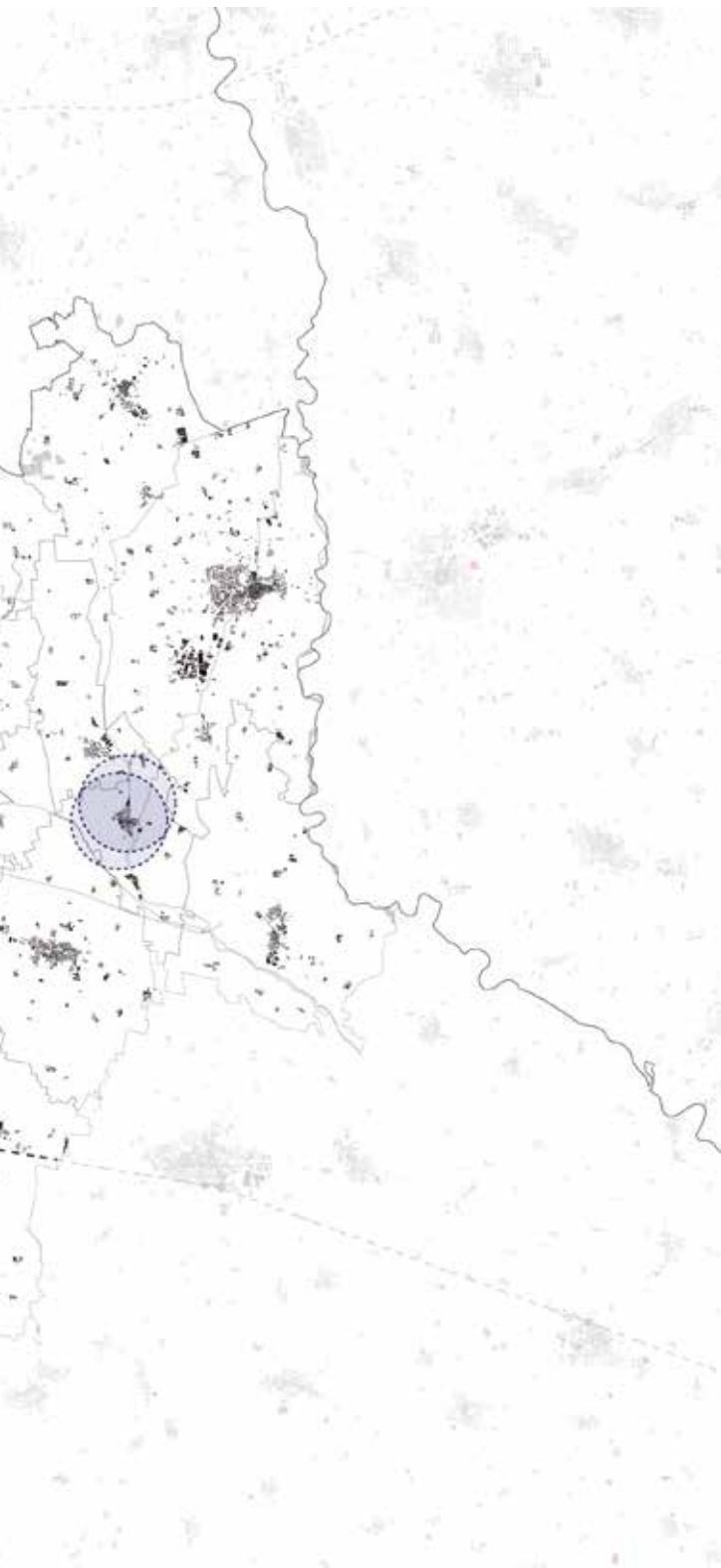


Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Database Topografico Regionale, 2020

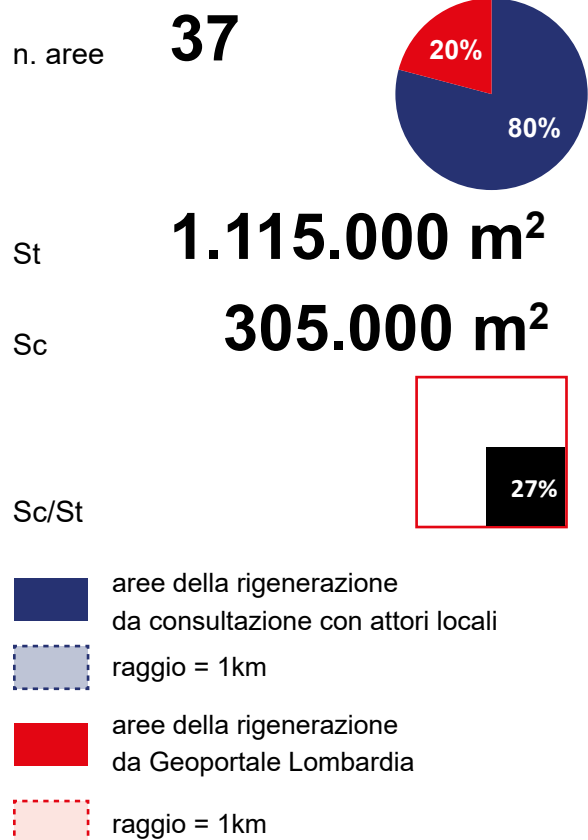
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione





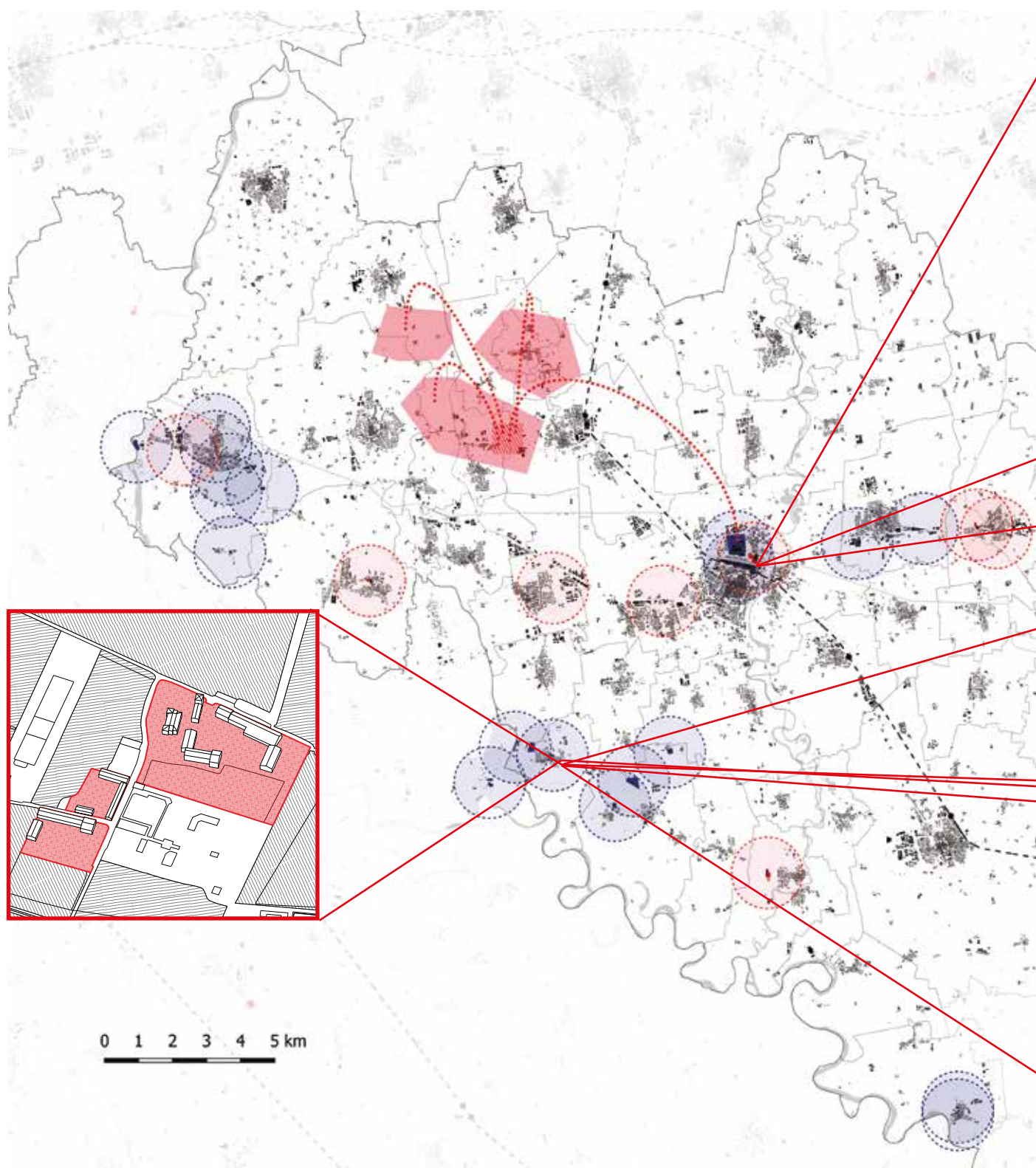
La mappatura è ottenuta integrando il dato relativo alle “Aree della Rigenerazione” indicate nel Geoportale della Regione Lombardia e le aree segnalate da una serie di amministrazioni locali con cui è stata avviata una consultazione diretta. Dall’analisi del Cremasco emerge la grande eterogeneità delle aree della rigenerazione, che differiscono per storia, caratteristiche architettoniche, scala e collocamento rispetto ai centri urbani. La loro distribuzione sul territorio lascia presagire la possibilità di valorizzarne il potenziale attraverso una lettura sistemica che colga la rete di relazioni in cui è inserita o inseribile ogni area.

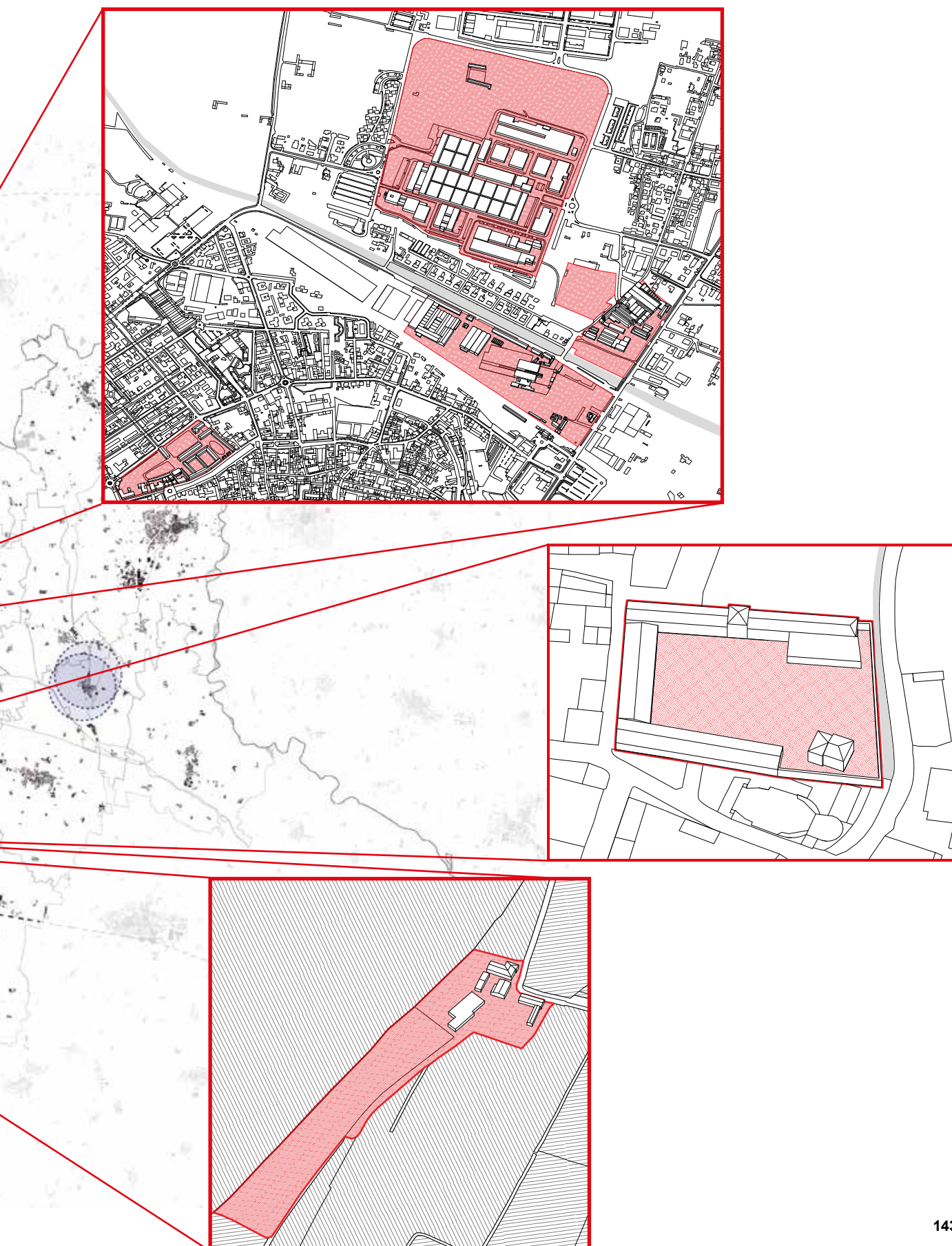


Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Aree della Rigenerazione, 2019; consultazione con gli attori locali, 2020

Capitale territoriale

Una rigenerazione territoriale multipolare, discontinua e multi-dimensionale?





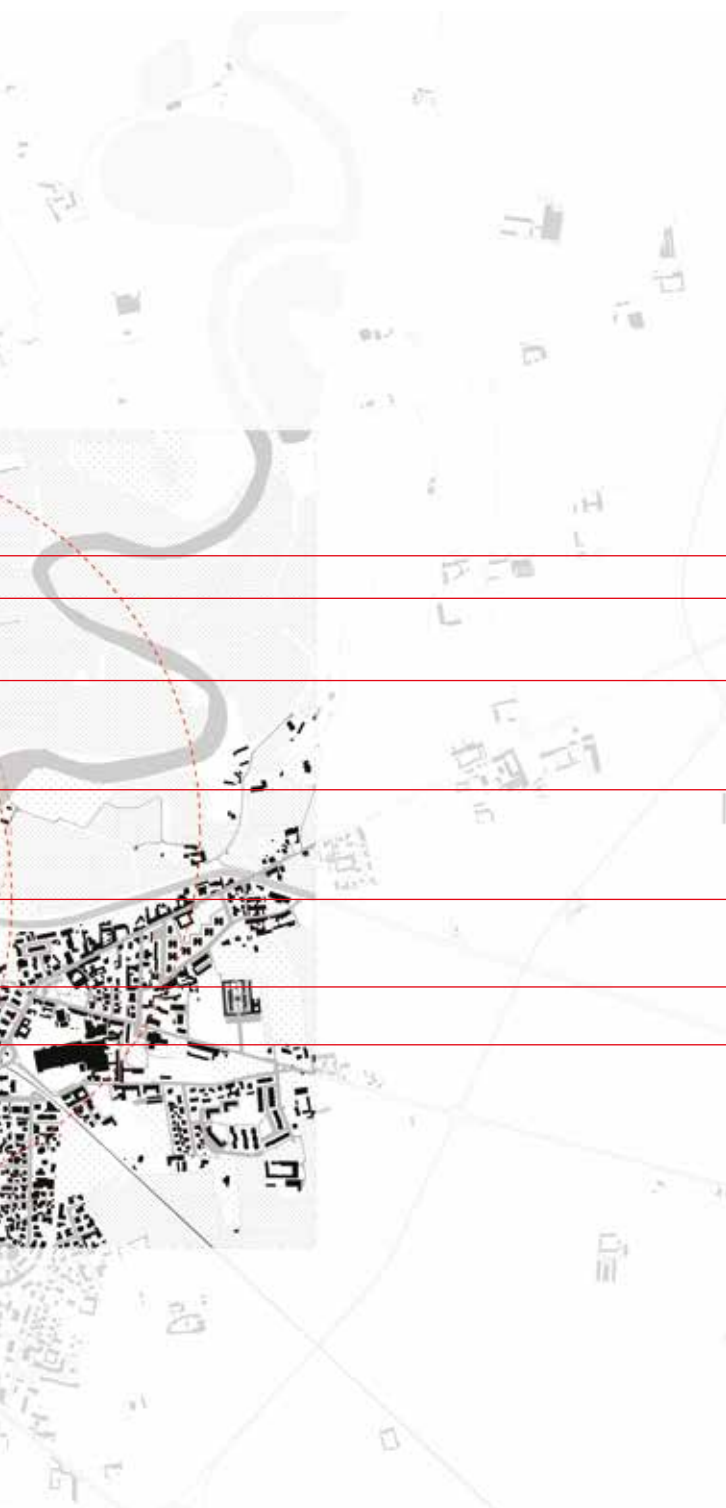
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione - Affondi

Crema



Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



Di seguito sono presentate una serie di analisi planimetriche ed assonometriche che analizzano il contesto limitrofo di alcune aree della rigenerazione indicate dalle amministrazioni. Di ogni area viene evidenziata la collocazione, le relazioni con il tessuto edilizio e agricolo circostante (raggio 1 km) e il potenziale di aree edificate e libere all'interno di ogni lotto.

EX OLIVETTI

EX CASCINA PIERINA

UNIVERSITÀ

EX EVEREST / BALDINI

EX FERRIERA

STAZIONE DI CREMA
progetto sottopasso

EX INCREMENTO IPPICO "STALLONI"

EX CASCINA VALCARENGA



unità volumetriche



verde urbano



colture agricole



aree boschive

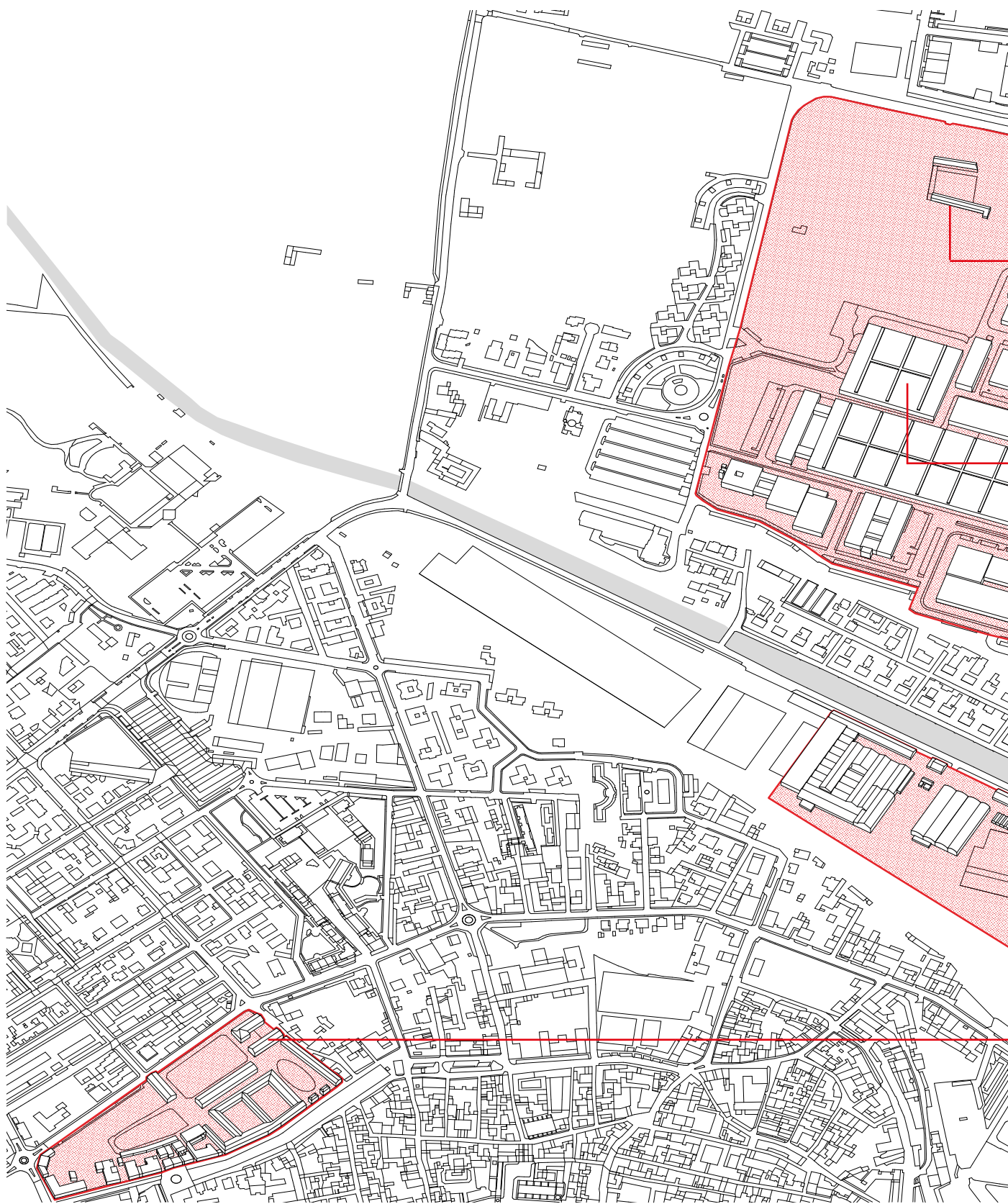


aree della rigenerazione

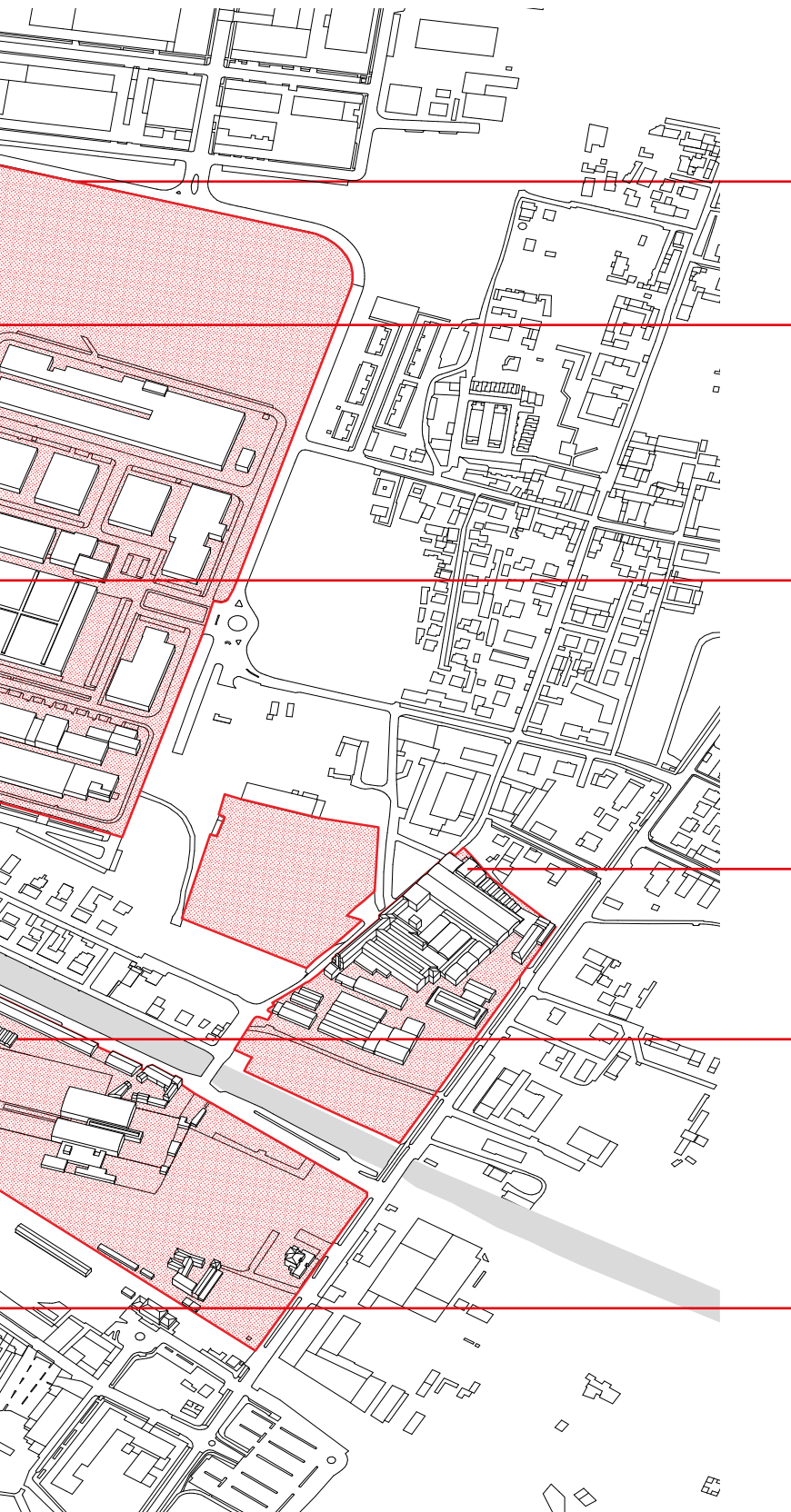
--- raggio = 1 km --- raggio = 500 m

Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

Capitale territoriale



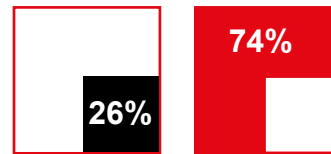
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



EX OLIVETTI

St = 350.000 m²

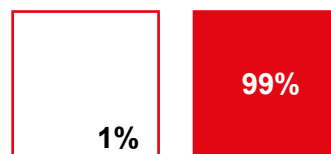
Sc = 91.900 m²



EX CASCINA PIERINA

St = 99.000 m²

Sc = 913 m²



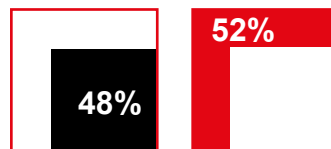
UNIVERSITÀ

Sc = 10.000 m²

EX EVEREST / BALDINI

St = 40.000 m²

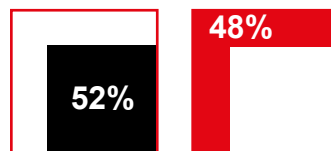
Sc = 19.300 m²



EX FERRIERA

St = 150.000 m²

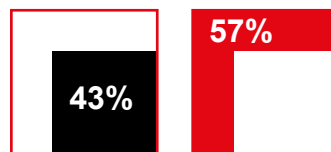
Sc = 78.650 m²



EX INCREMENTO IPPICO "STALLONI"

St = 30.200 m²

Sc = 12.900 m²



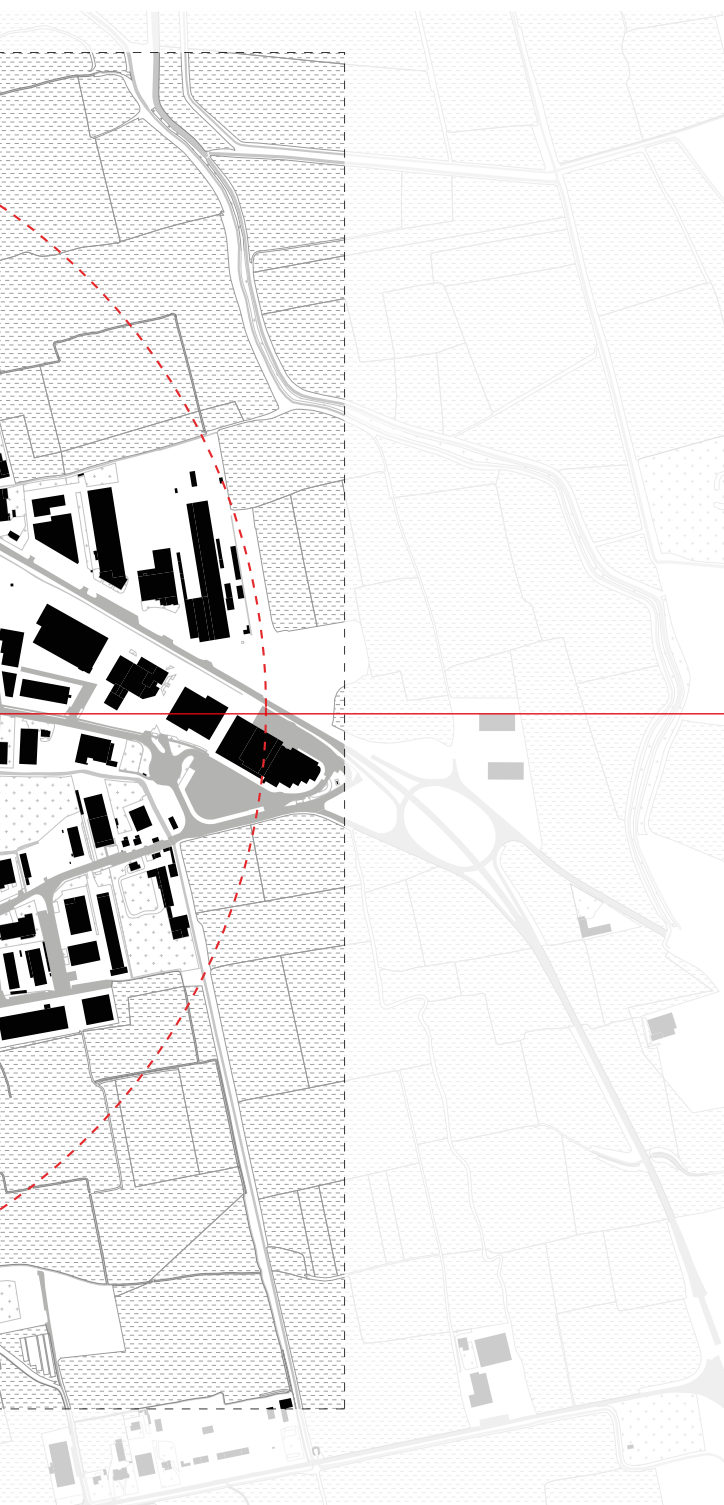
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Bagnolo Cremasco



Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



EX DEPOSITO AUTOGUIDOVIE

-  unità volumetriche
-  verde urbano
-  colture agricole
-  aree boschive
-  aree della rigenerazione
-  raggio = 1 km  raggio = 500 m

Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

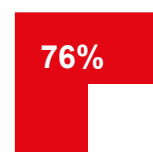
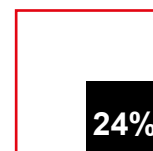
Capitale territoriale



EX DEPOSITO AUTOGUIDOVIE

St = 2.200 m²

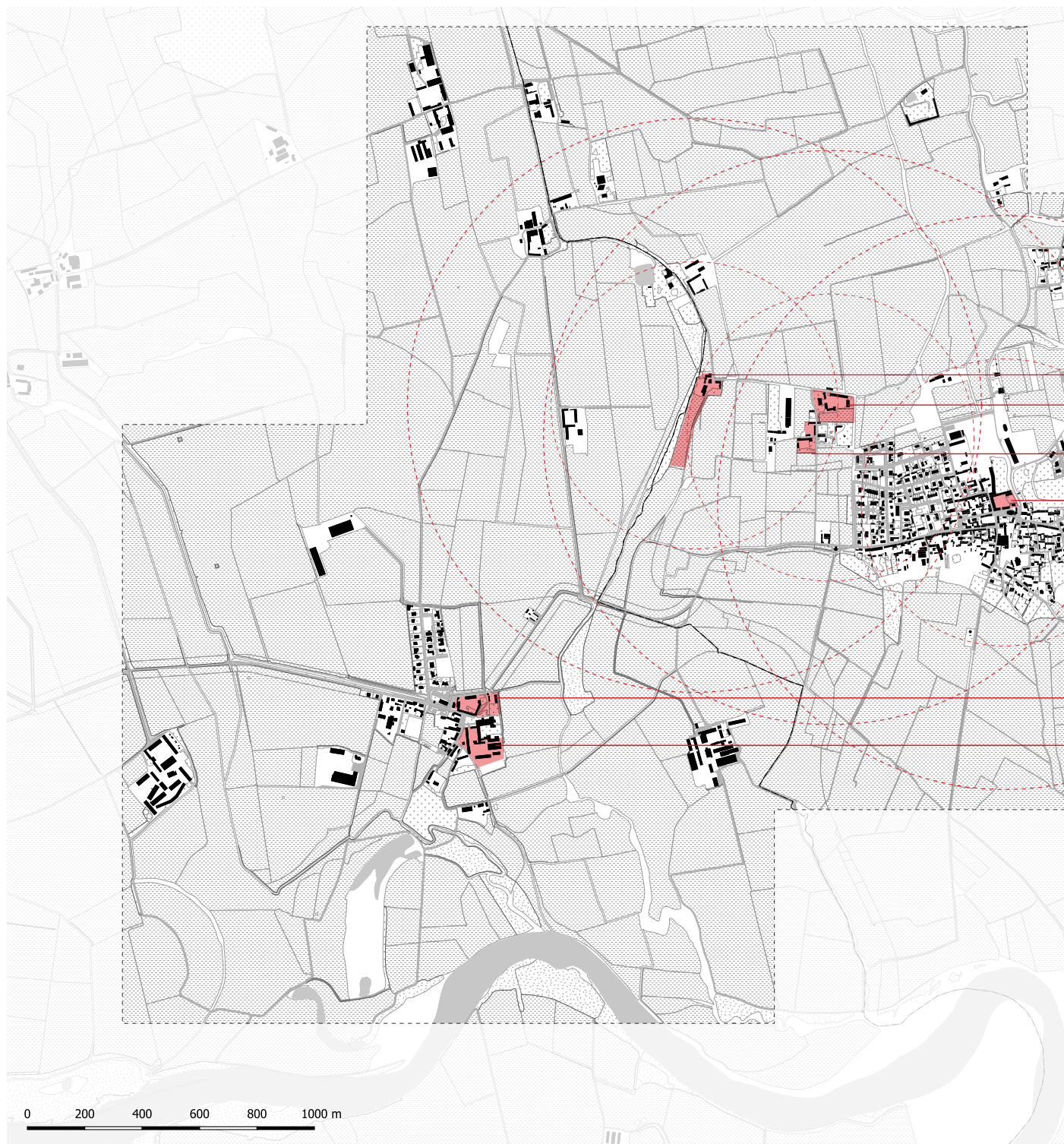
Sc = 530 m²



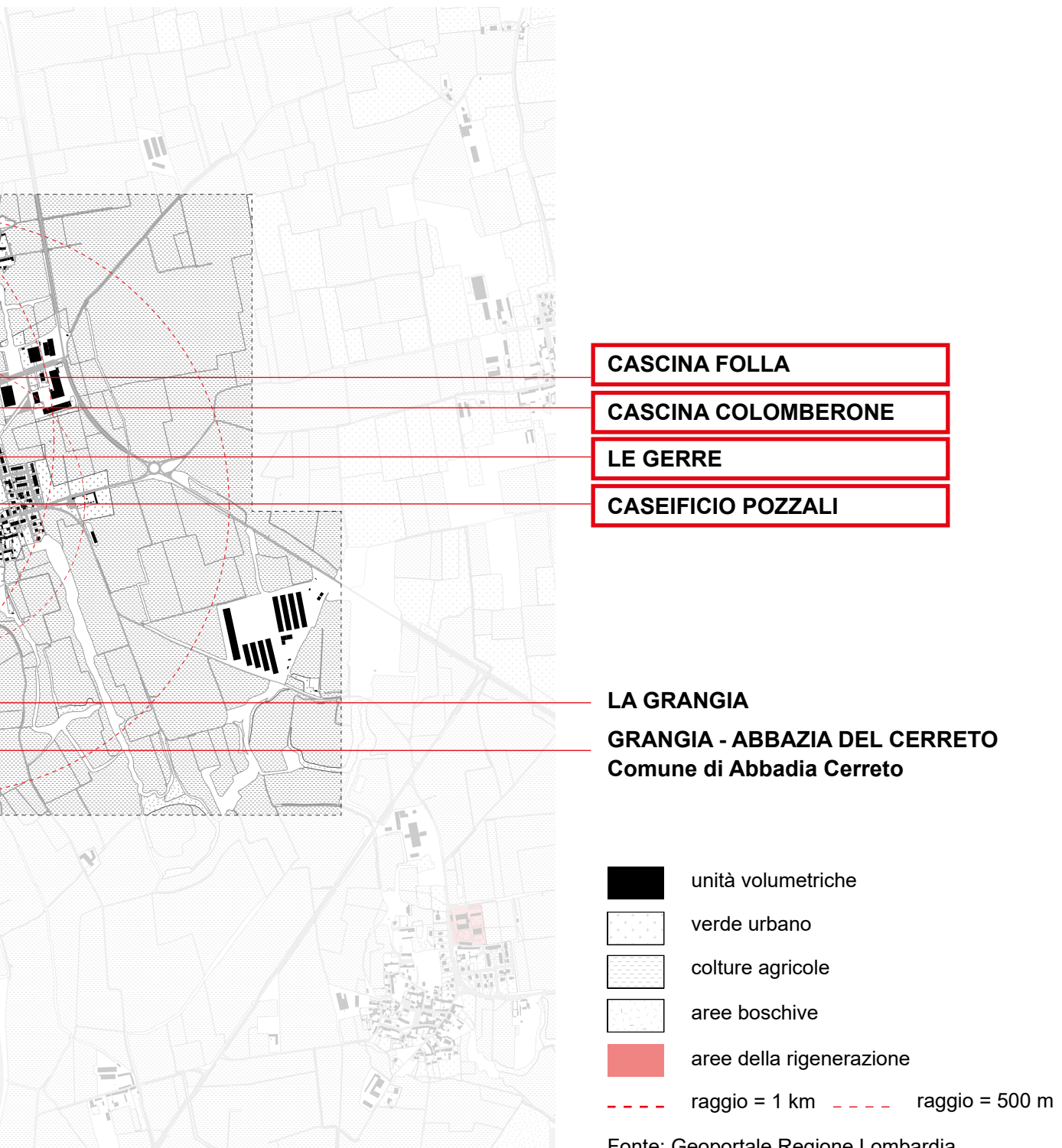
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Casale Ceredano

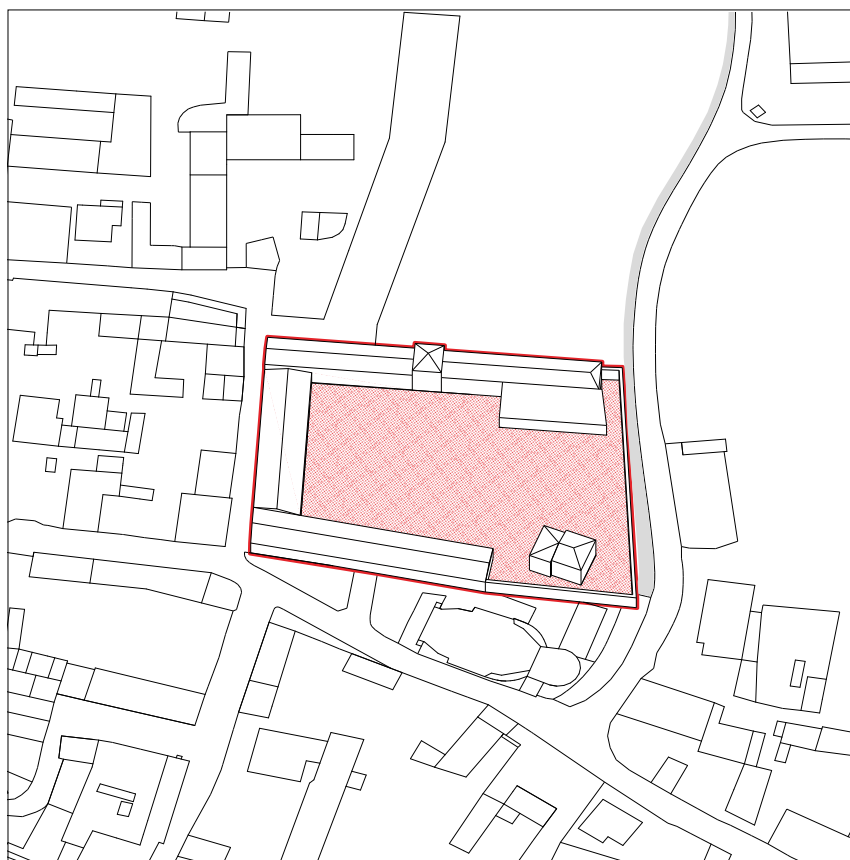


Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

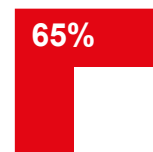
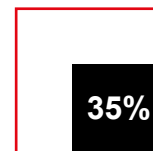
Capitale territoriale



CASEIFICIO POZZALI

St = 5.130 m²

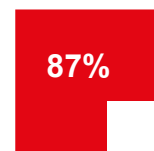
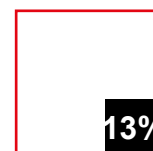
Sc = 1.800 m²



CASCINA COLOMBERONE

St = 14.140 m²

Sc = 1.880 m²



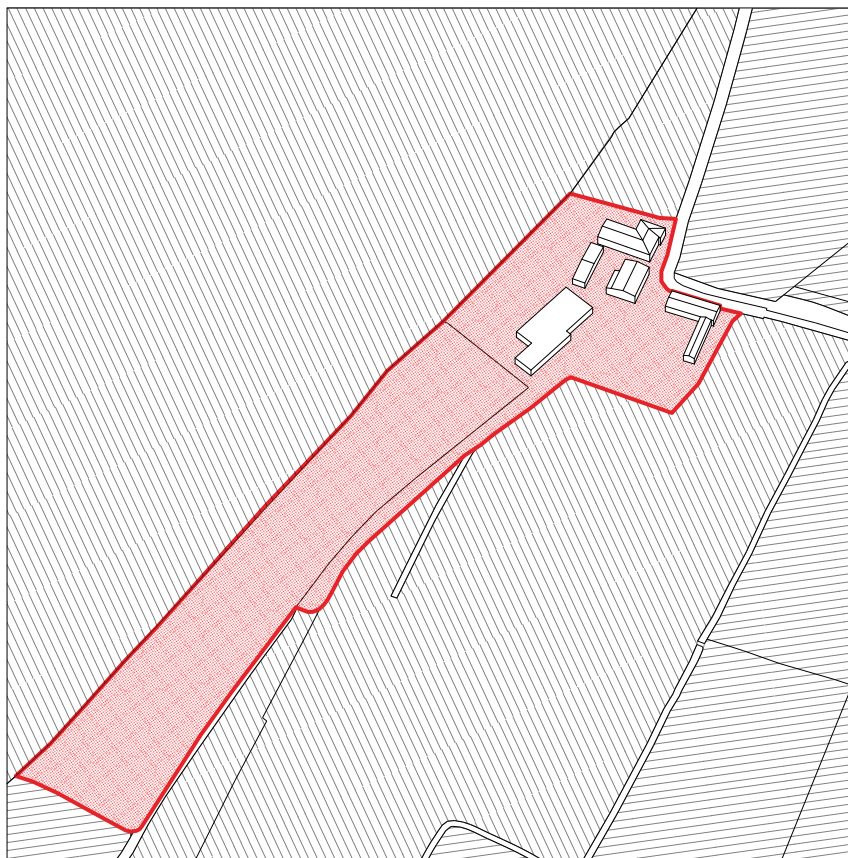
LE GERRE

St = 5.550 m²

Sc = 1.106 m²



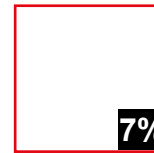
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



CASCINA FOLLA

St = 18.300 m²

Sc = 1.330 m²



Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Credera Rubbiano

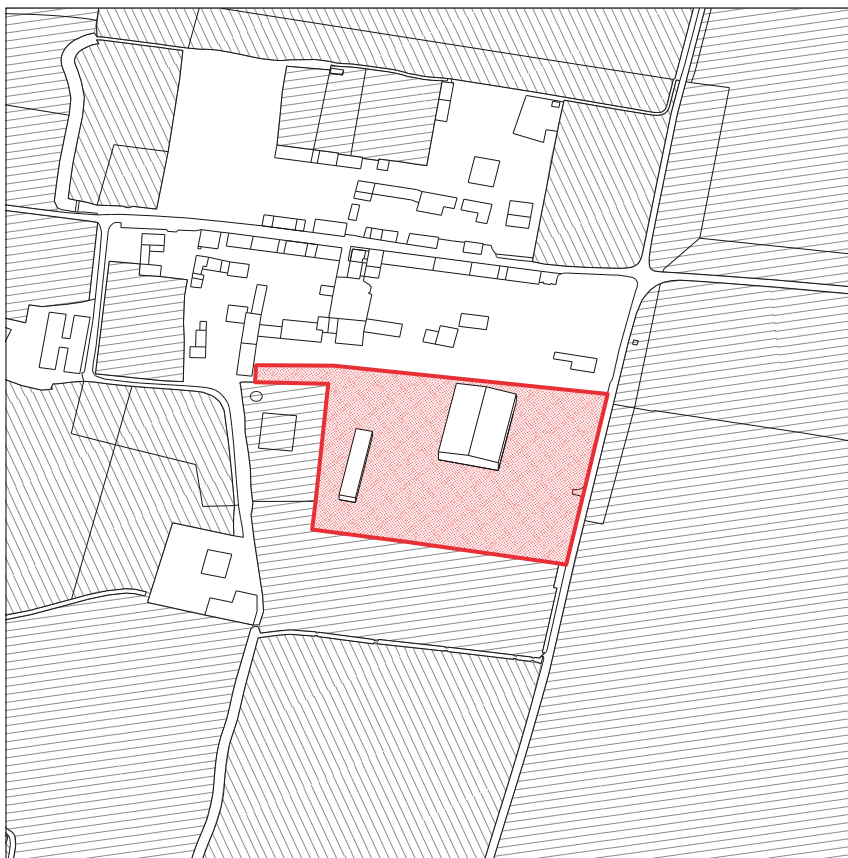


Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

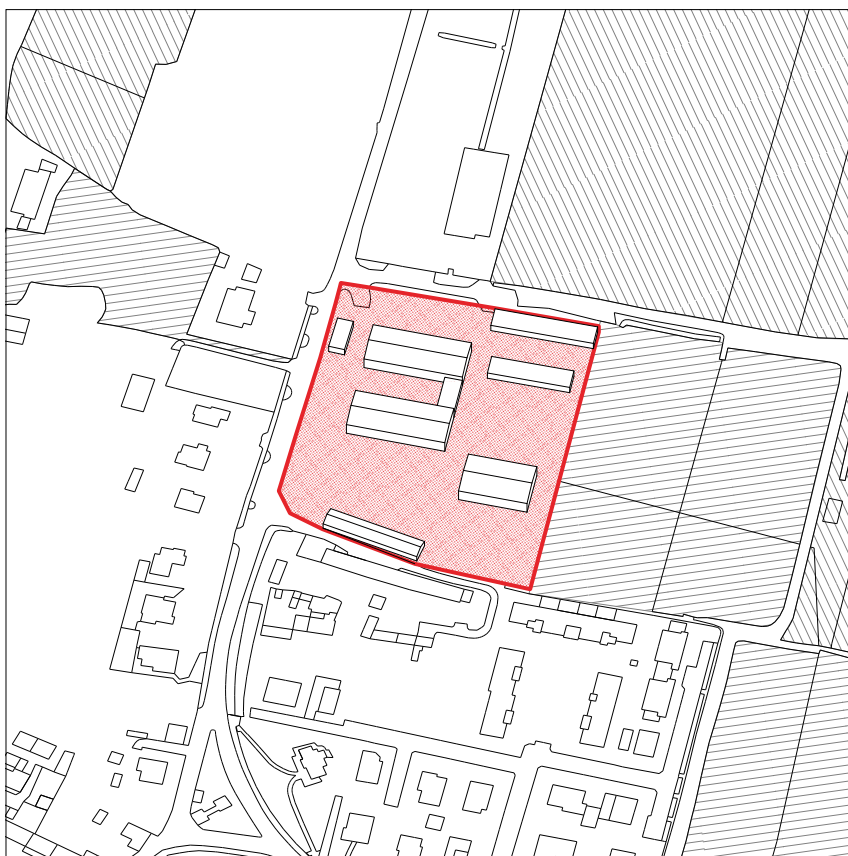
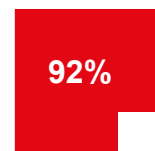
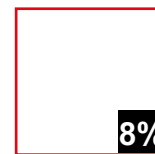
Capitale territoriale



AREA EX CASCINE

St = 23.500 m²

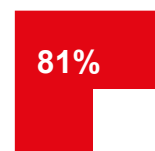
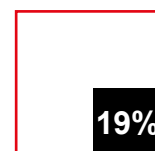
Sc = 2.000 m²



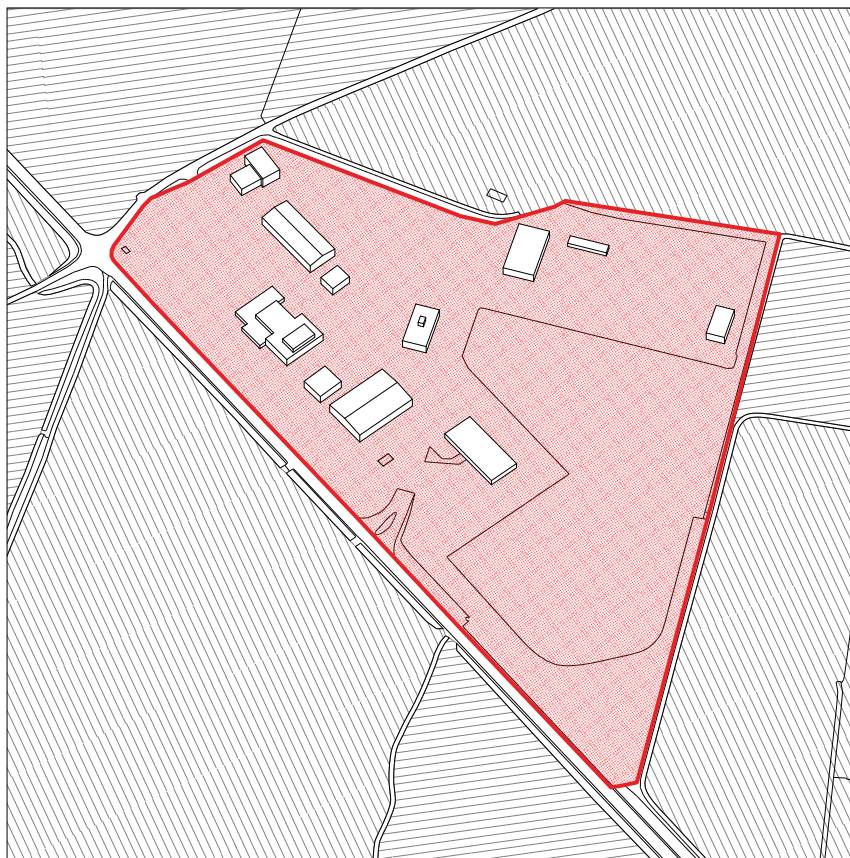
AREA 1

St = 16.400 m²

Sc = 3.180 m²



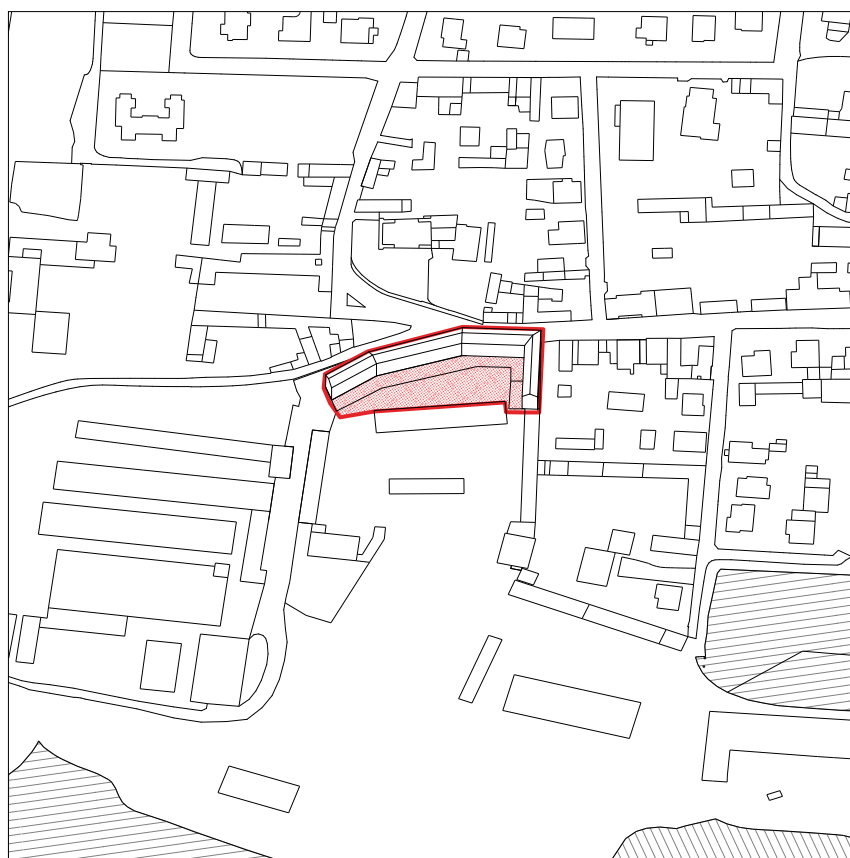
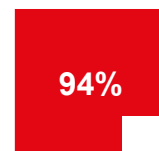
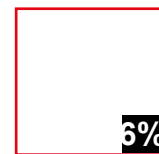
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



EX SNAM

St = 79.800 m²

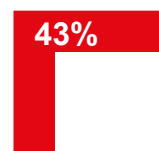
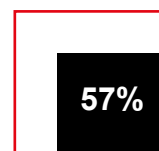
Sc = 5.120 m²



AREA EX MARTINITT

St = 2.560 m²

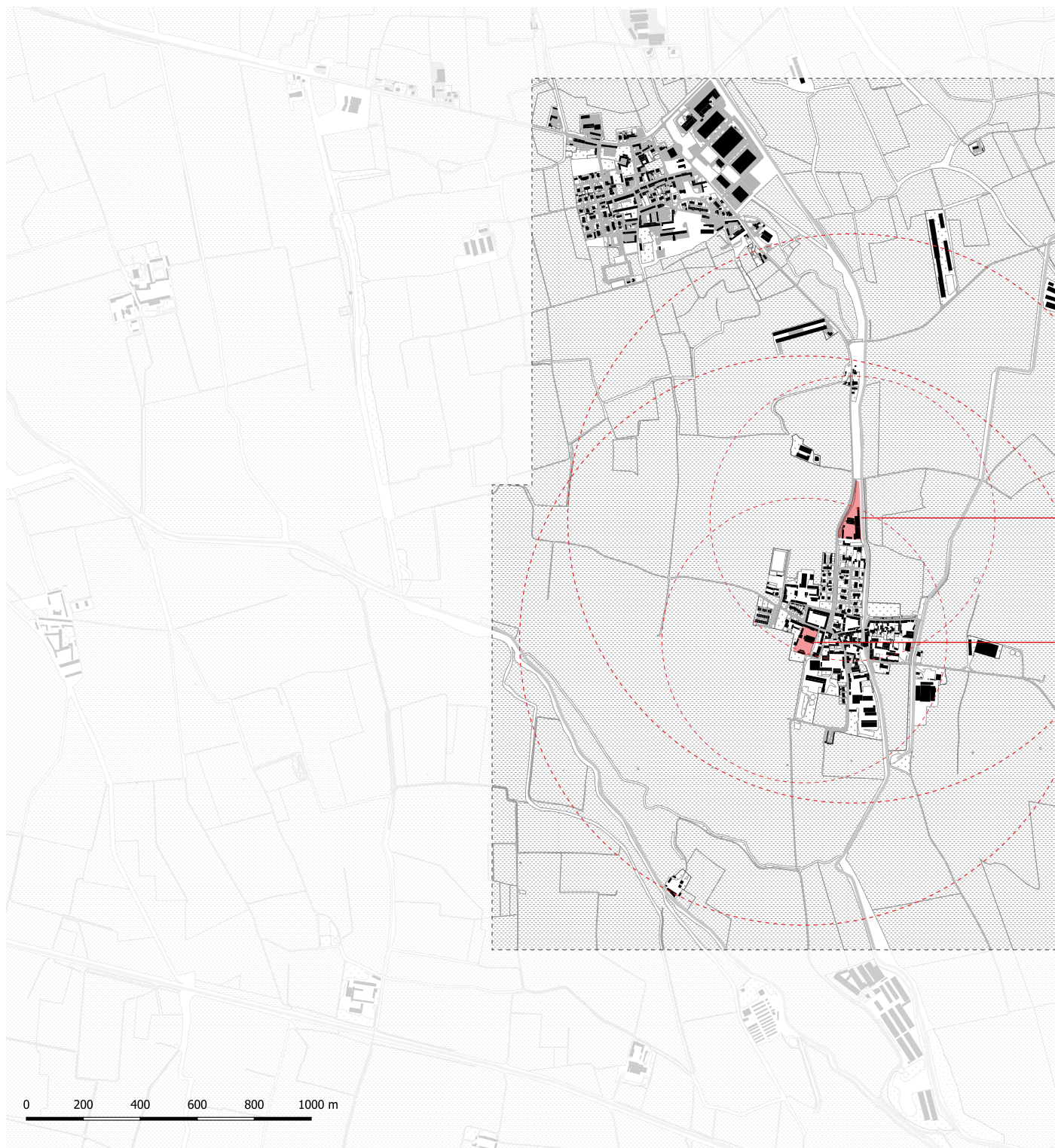
Sc = 1.455 m²



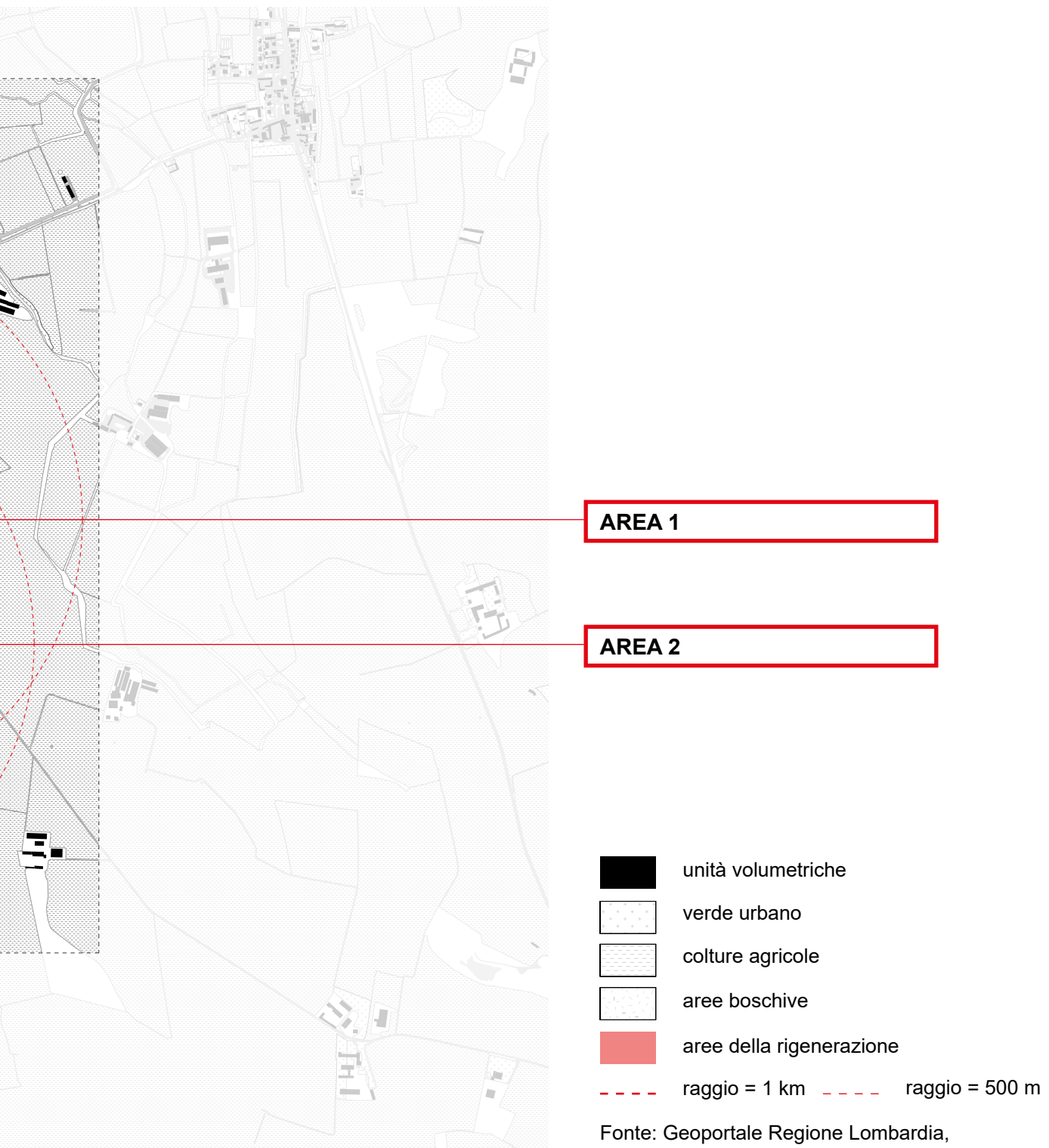
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Cumignano sul Naviglio

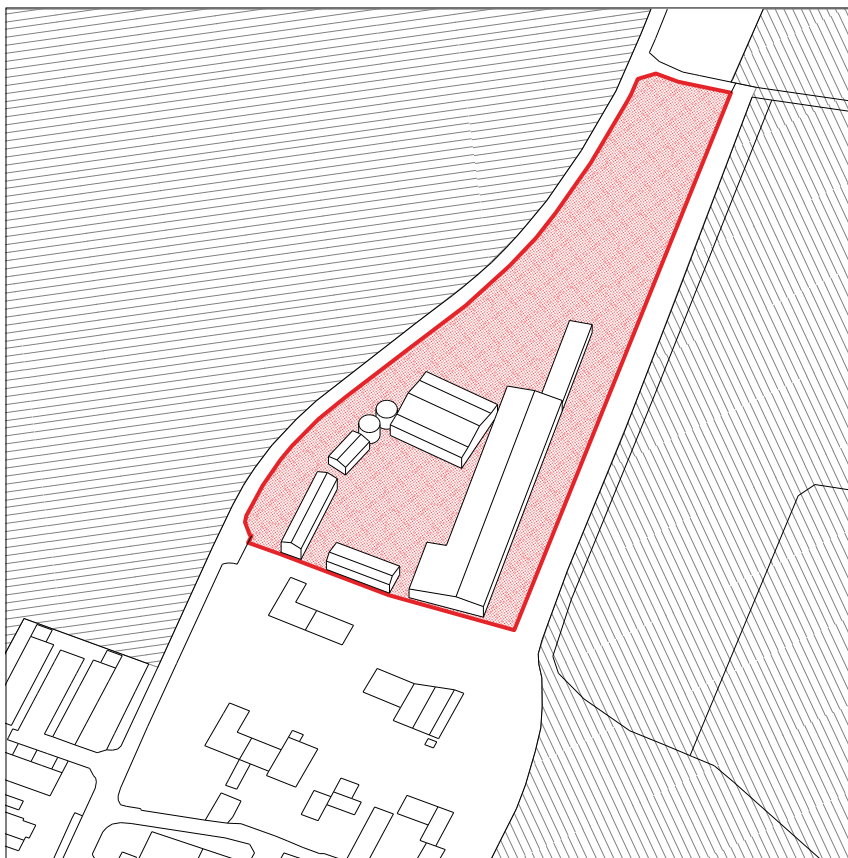


Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

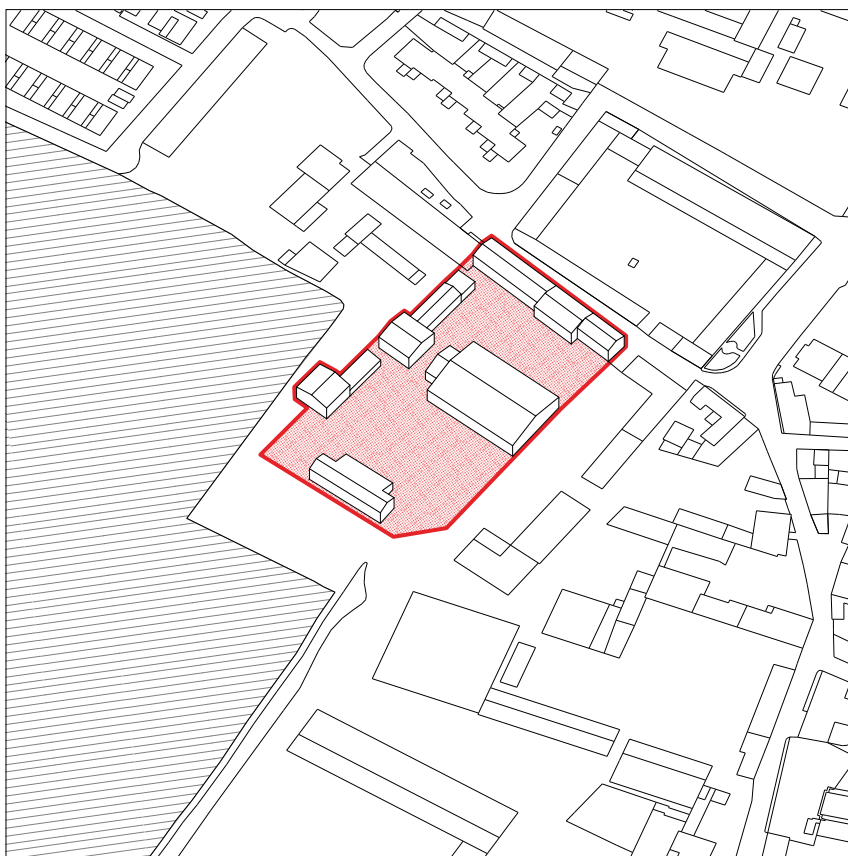
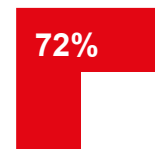
Capitale territoriale



AREA 1

St = 9.600 m²

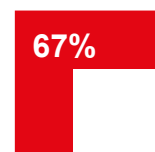
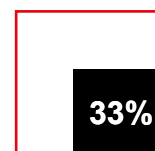
Sc = 2.700 m²



AREA 2

St = 5.990 m²

Sc = 1.990 m²

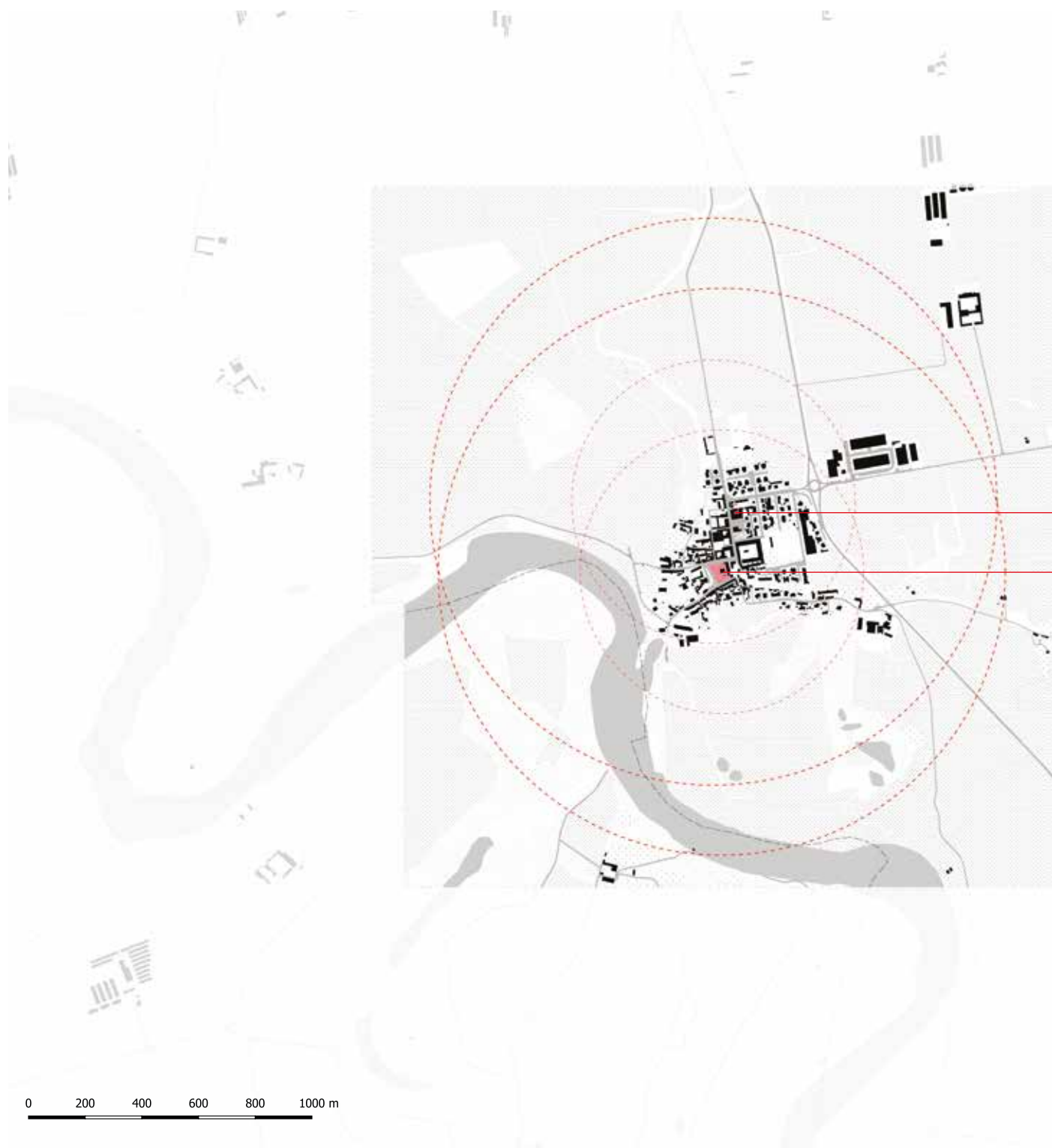


Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

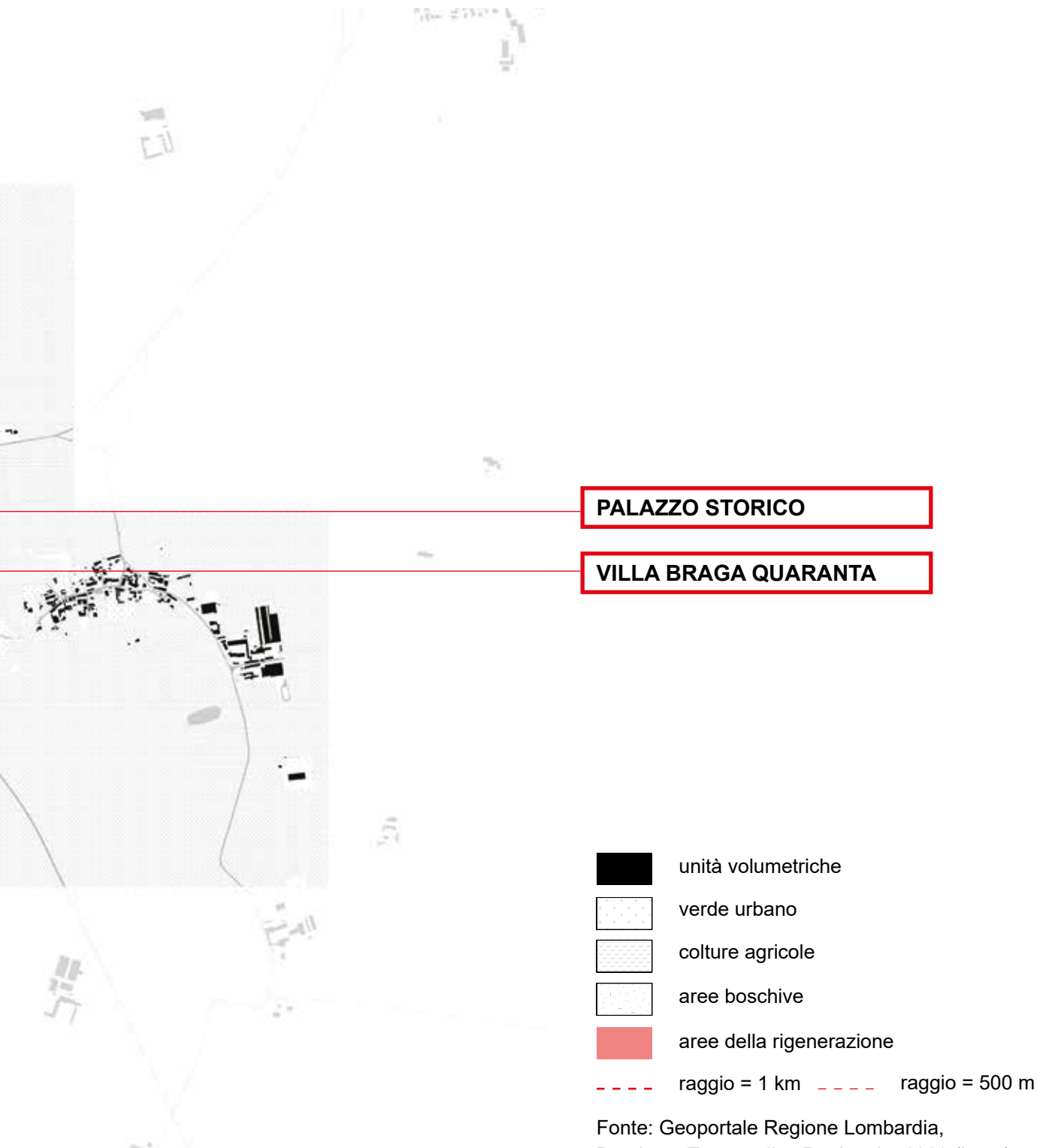
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Formigara

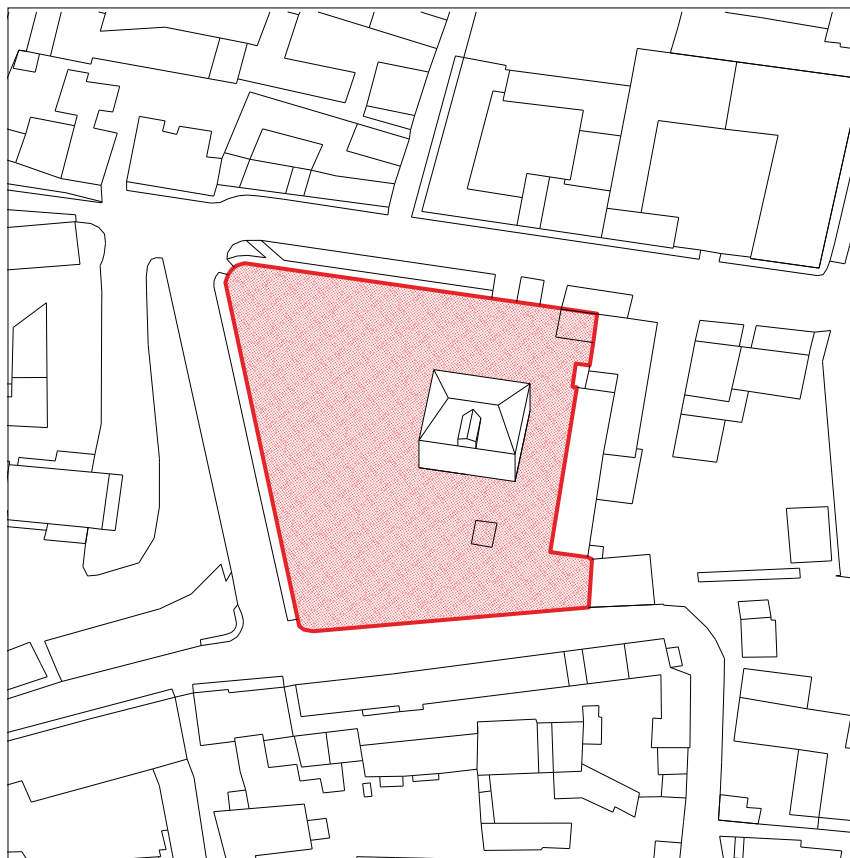


Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

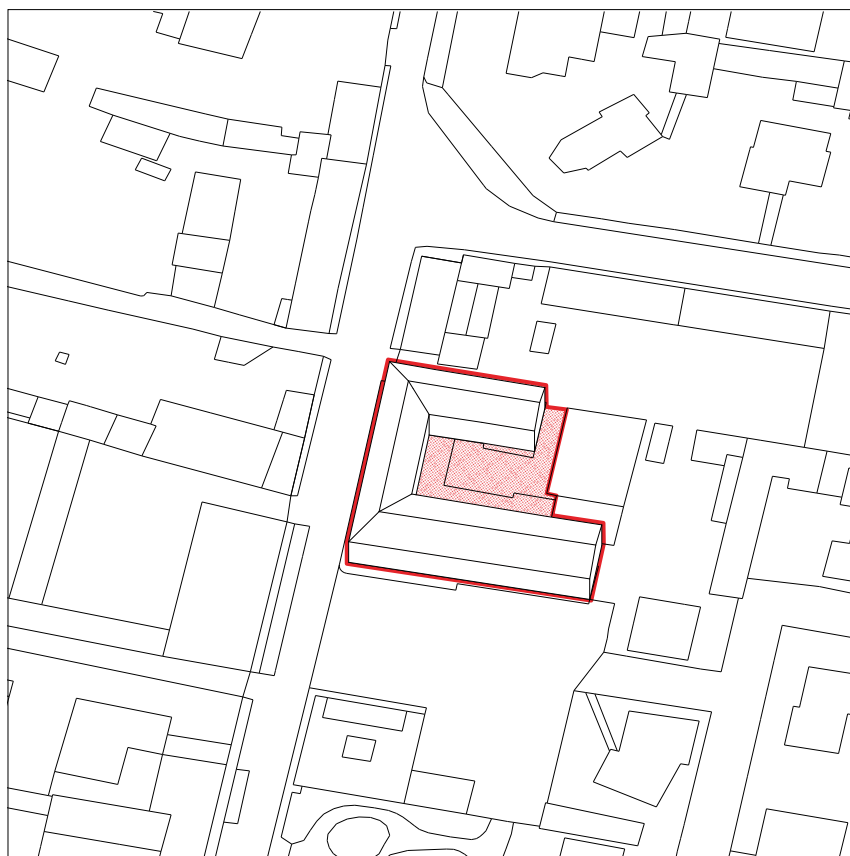
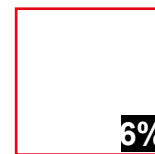
Capitale territoriale



VILLA BRAGA QUARANTA

St = 4.060 m²

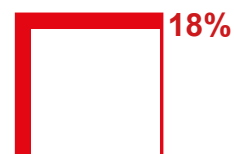
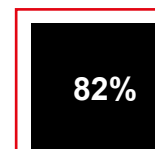
Sc = 230 m²



PALAZZO STORICO

St = 1.200 m²

Sc = 985 m²



Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Offanengo

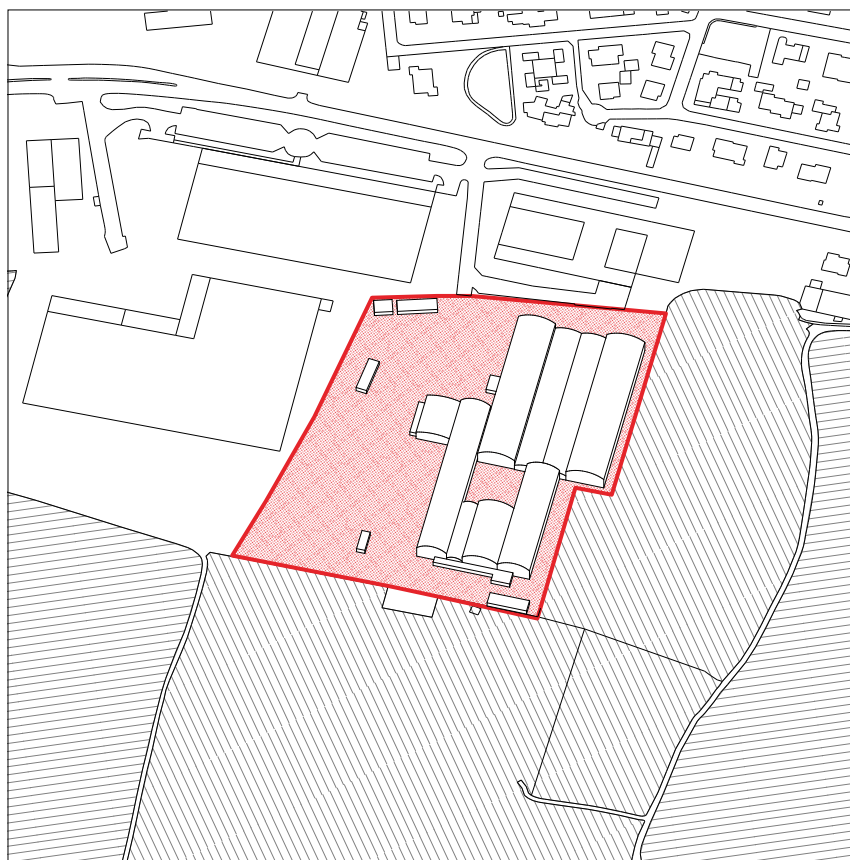


Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

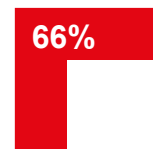
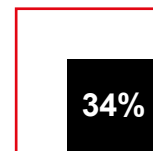
Capitale territoriale



EX MAE

St = 32.000 m²

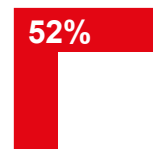
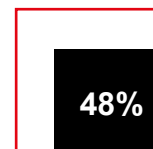
Sc = 11.000 m²



EX MIDI

St = 10.300 m²

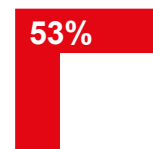
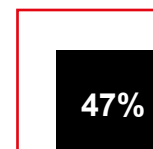
Sc = 5000 m²



AREA 1

St = 11.000 m²

Sc = 5900 m²



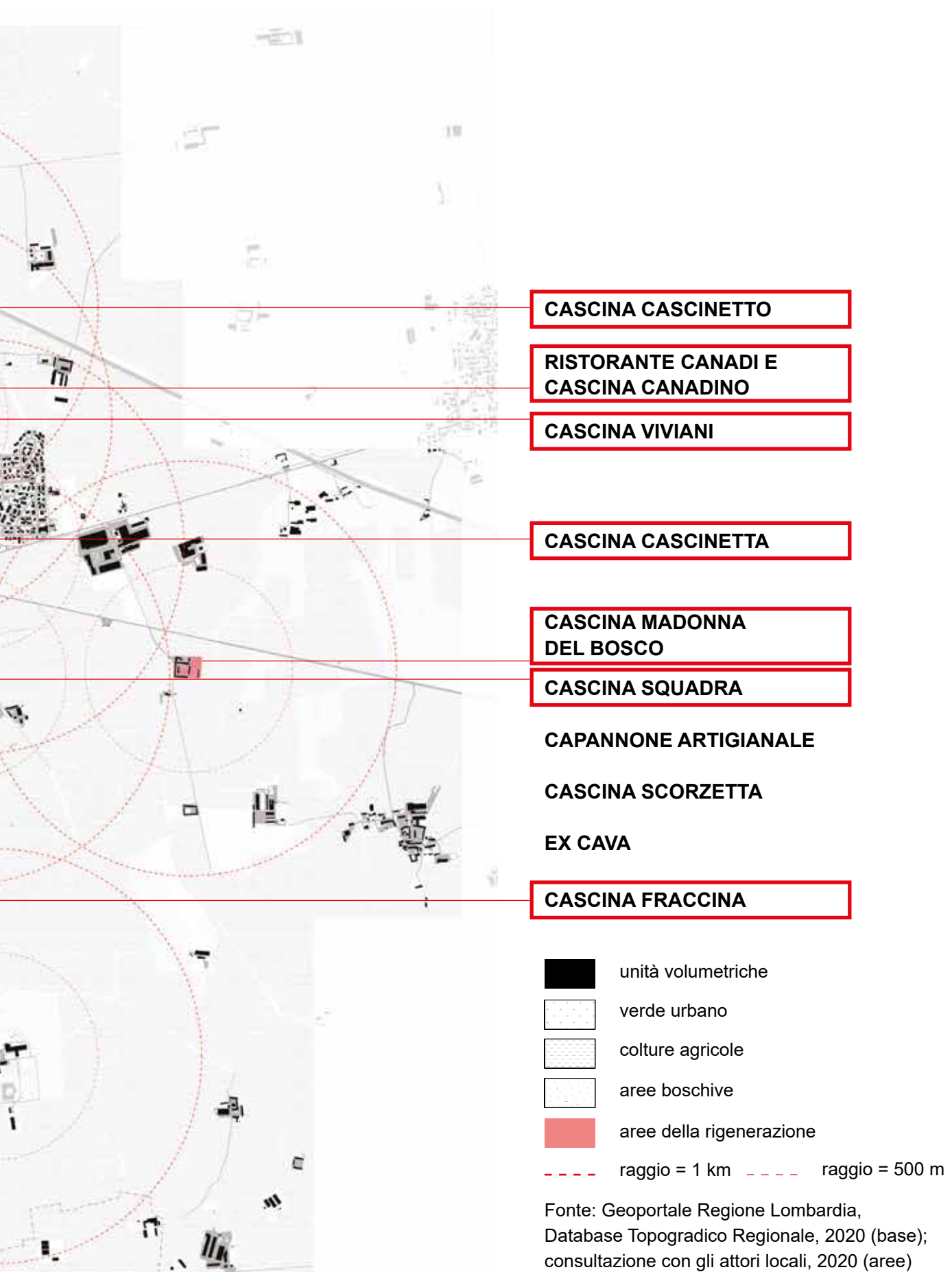
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

Capitale territoriale

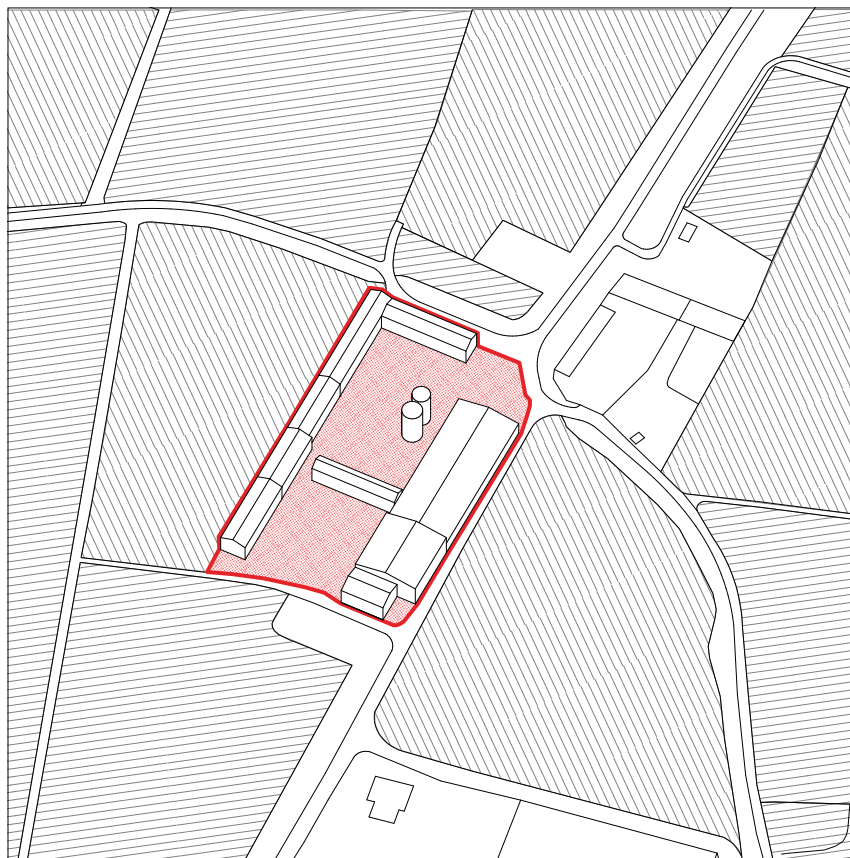
Aree della rigenerazione

Spino d'Adda





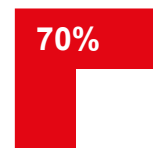
Capitale territoriale



CASCINA SQUADRA

St = 6.120 m²

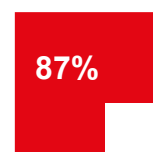
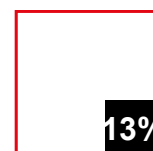
Sc = 1.855 m²



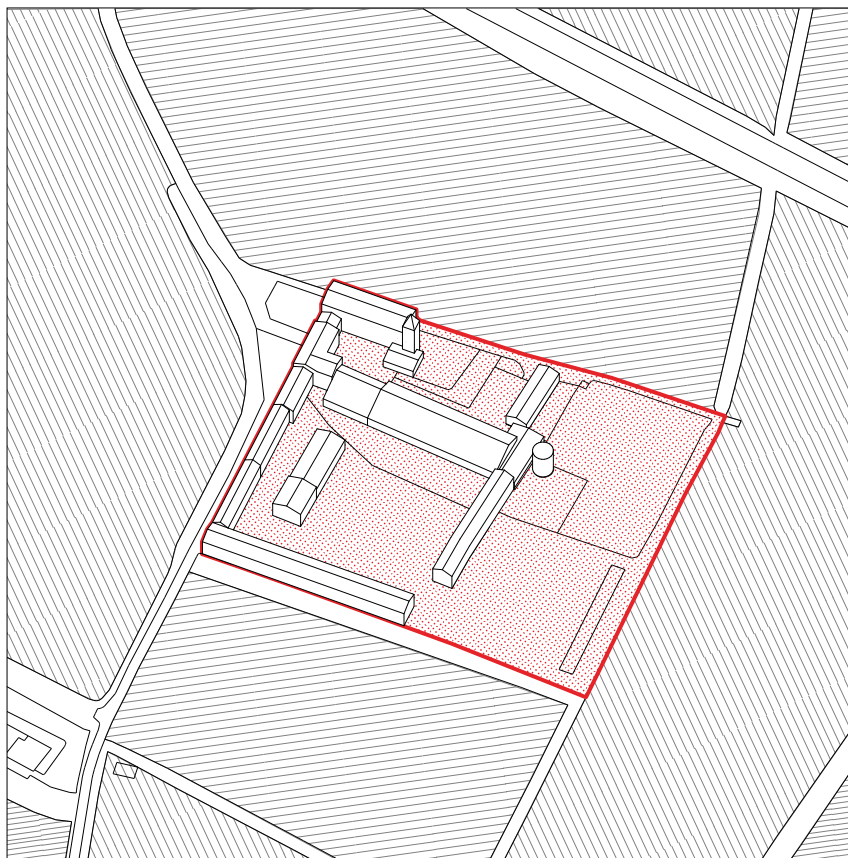
CASCINA CASCINETTA

St = 6.850 m²

Sc = 900 m²



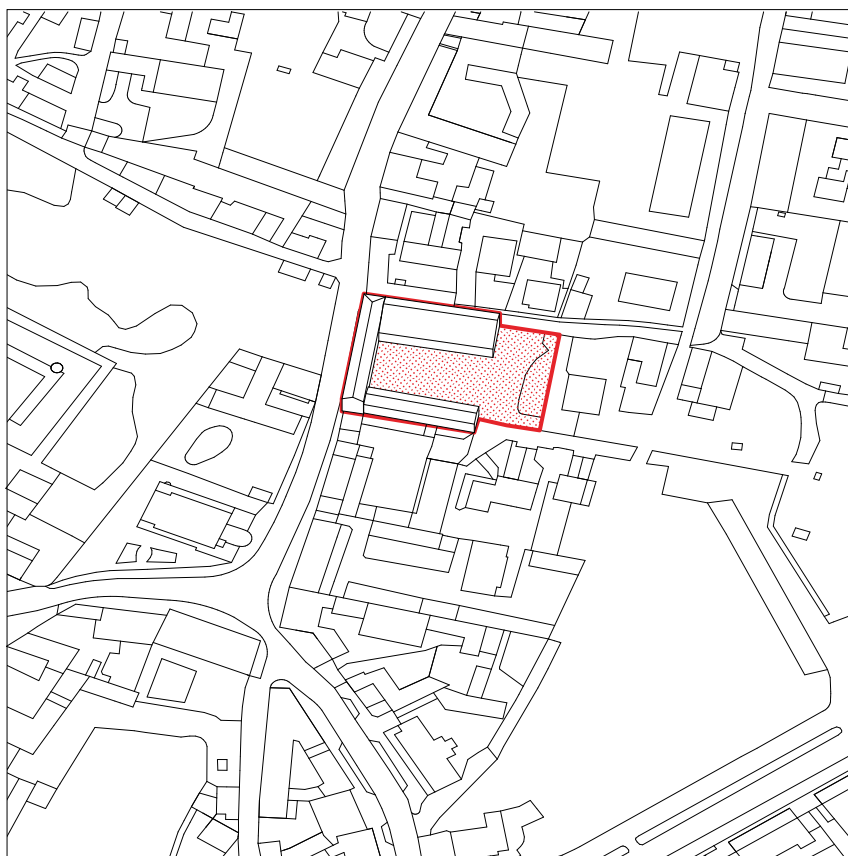
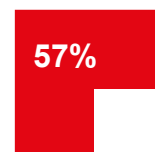
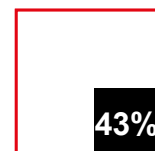
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



**CASCINA MADONNA
DEL BOSCO**

$S_f = 14.010 \text{ m}^2$

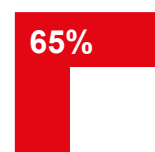
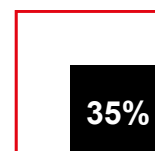
$S_c = 2.550 \text{ m}^2$



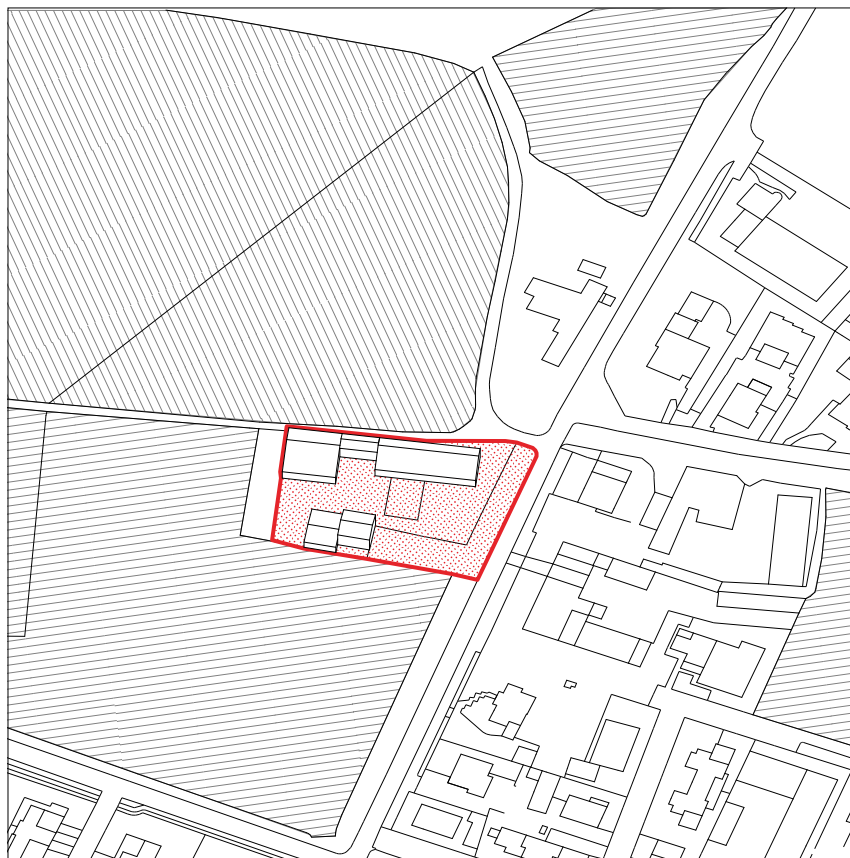
CASCINA VIVIANI

$S_t = 2.210 \text{ m}^2$

$S_c = 770 \text{ m}^2$



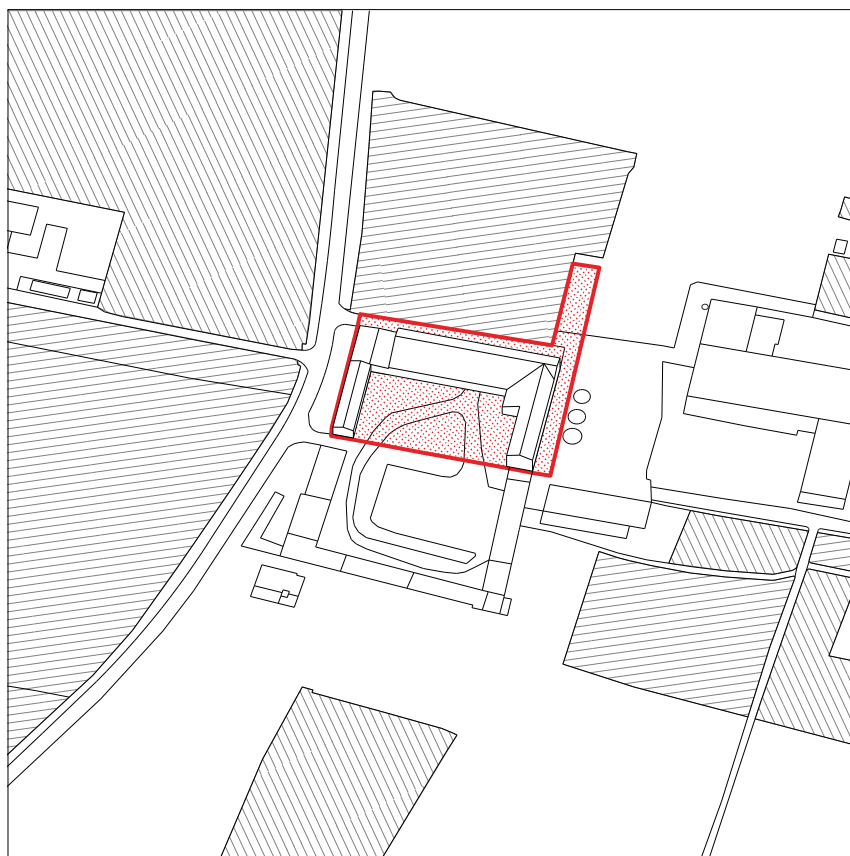
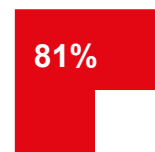
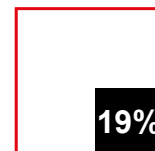
Capitale territoriale



CASCINA CASCINETTO

St = 3.325 m²

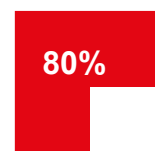
Sc = 615 m²



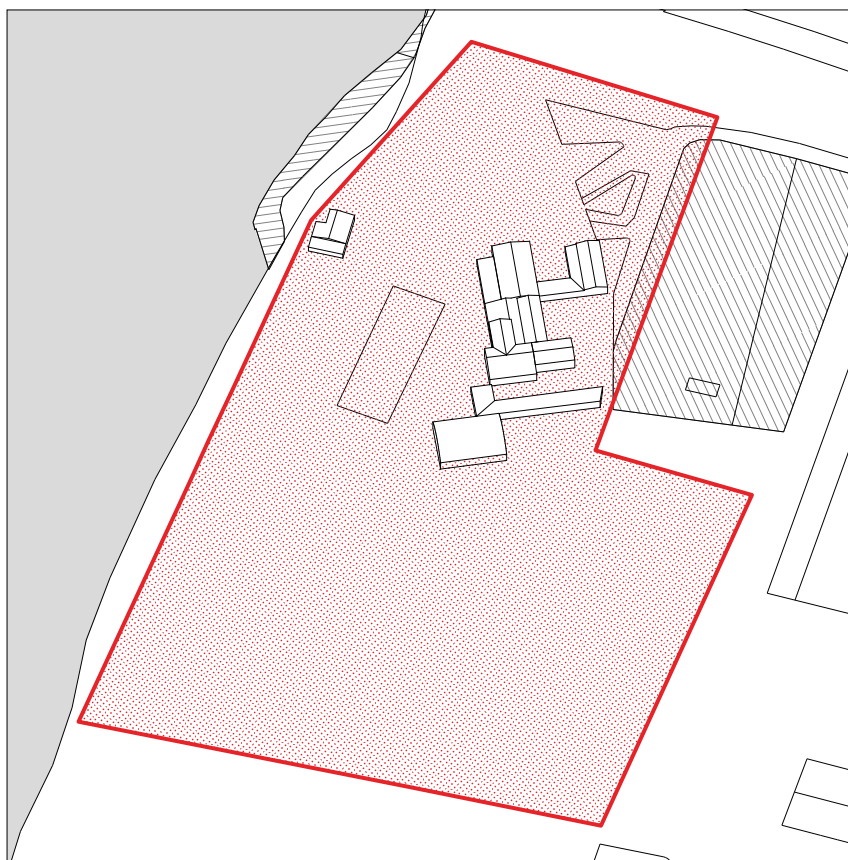
CASCINA FRACCINA

St = 6.430 m²

Sc = 1.290 m²



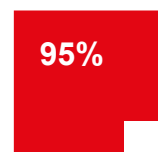
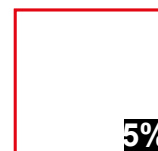
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



**RISTORANTE CANADI E
CASCINA CANADINO**

St = 47.910 m²

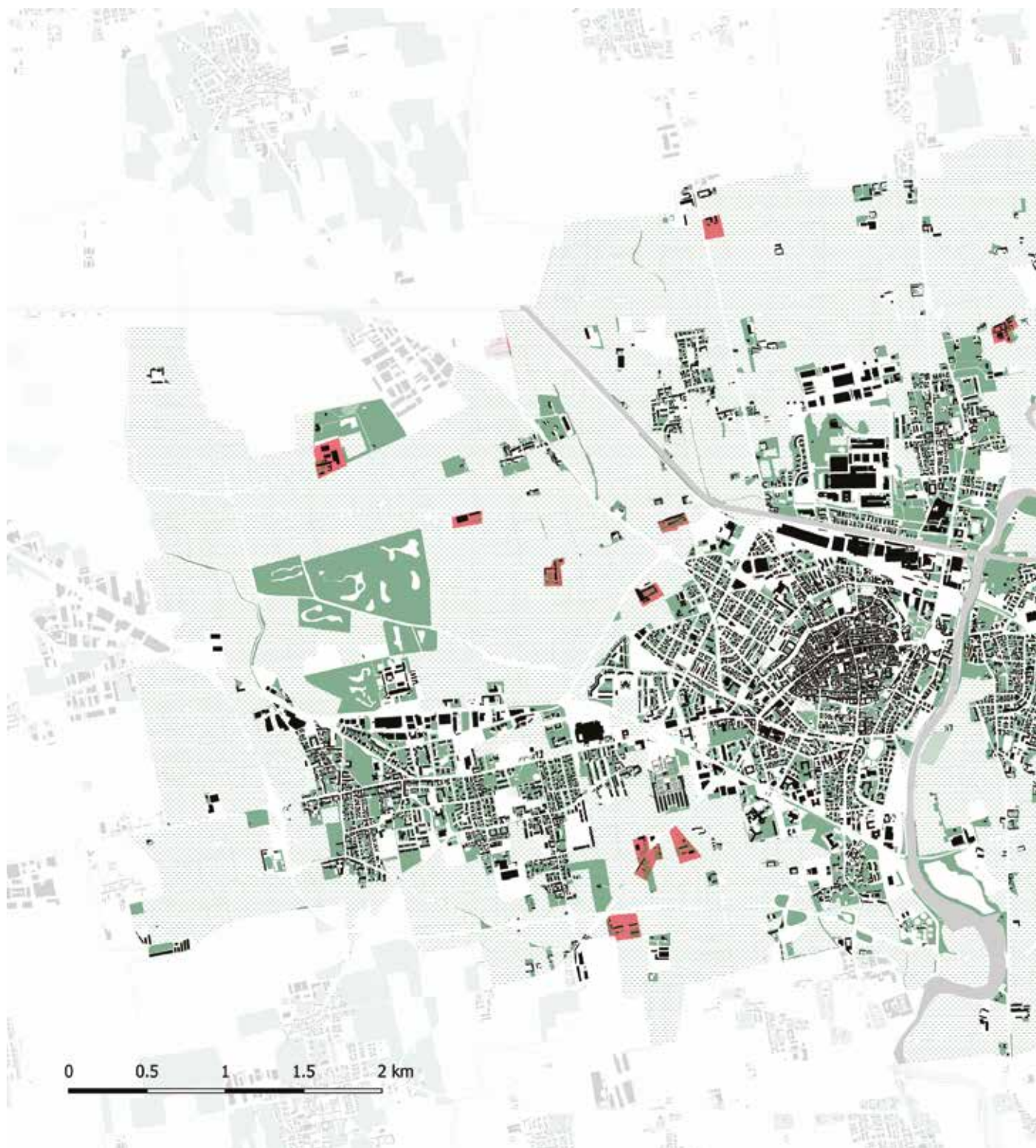
Sc = 2.440 m²



Capitale territoriale

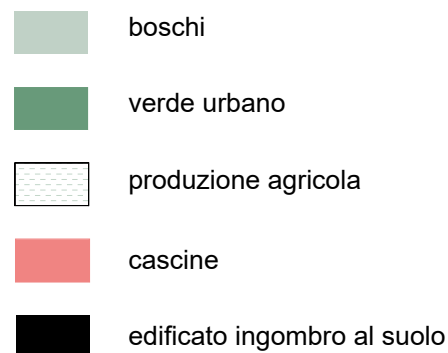
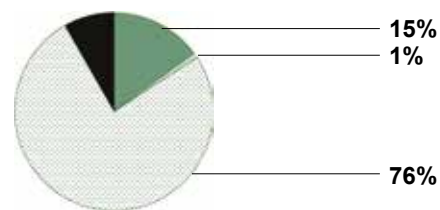
Sistema del verde

Crema





La mappa restituisce la tessitura delle diverse componenti di verde analizzate (agricolo, boschivo ed urbano) in relazione al costruito nel caso specifico del Comune di Crema. Pur essendo il comune più urbanizzato del Cremasco i terreni a destinazione agricola continuano ad occupare la maggior estensione territoriale. Inoltre i terreni agricoli e il verde urbano svolgono un ruolo centrale nel definire i limiti del nucleo edificato.

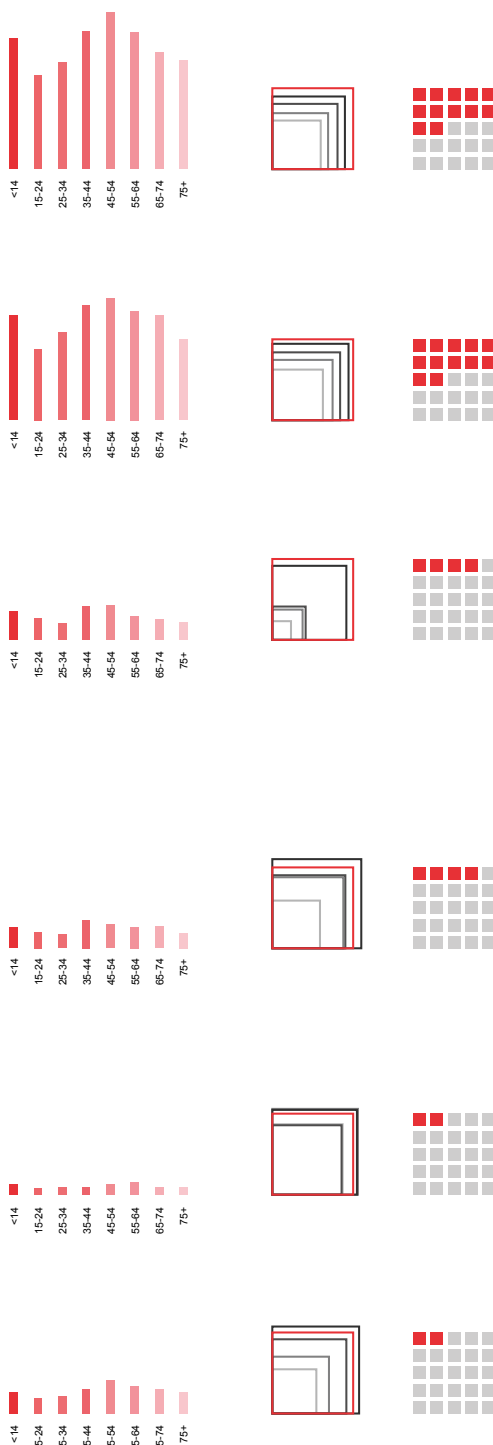


Fonte: Geoportale Regione Lombardia, DBT - Database Topografico regionale, 2020

Capitale sociale

Composizione e andamento demografico



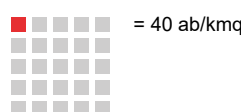
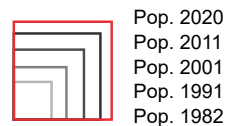


I territori comunali analizzati presentano dati demografici sostanzialmente diversi sia in riferimento alla situazione presente che allo sviluppo degli ultimi quarant'anni.

Alcuni Comuni, Crema in particolare, sono caratterizzati da un'elevata densità abitativa e da centri abitati che occupano gran parte del territorio comunale. Altri presentano invece una concentrazione di popolazione in piccoli aggregati distribuiti su vaste superfici, da cui risulta una minore densità abitativa.

Per quanto concerne l'evoluzione demografica degli ultimi decenni si osservano due tipi di trend: da un lato in alcune realtà comunali la crescita del numero di abitanti è stata in significativo aumento dall'inizio degli anni '80 ad oggi; dall'altro la popolazione residente nei restanti Comuni si è mantenuta pressoché costante nel tempo, con lievi diminuzioni nell'ultima decade.

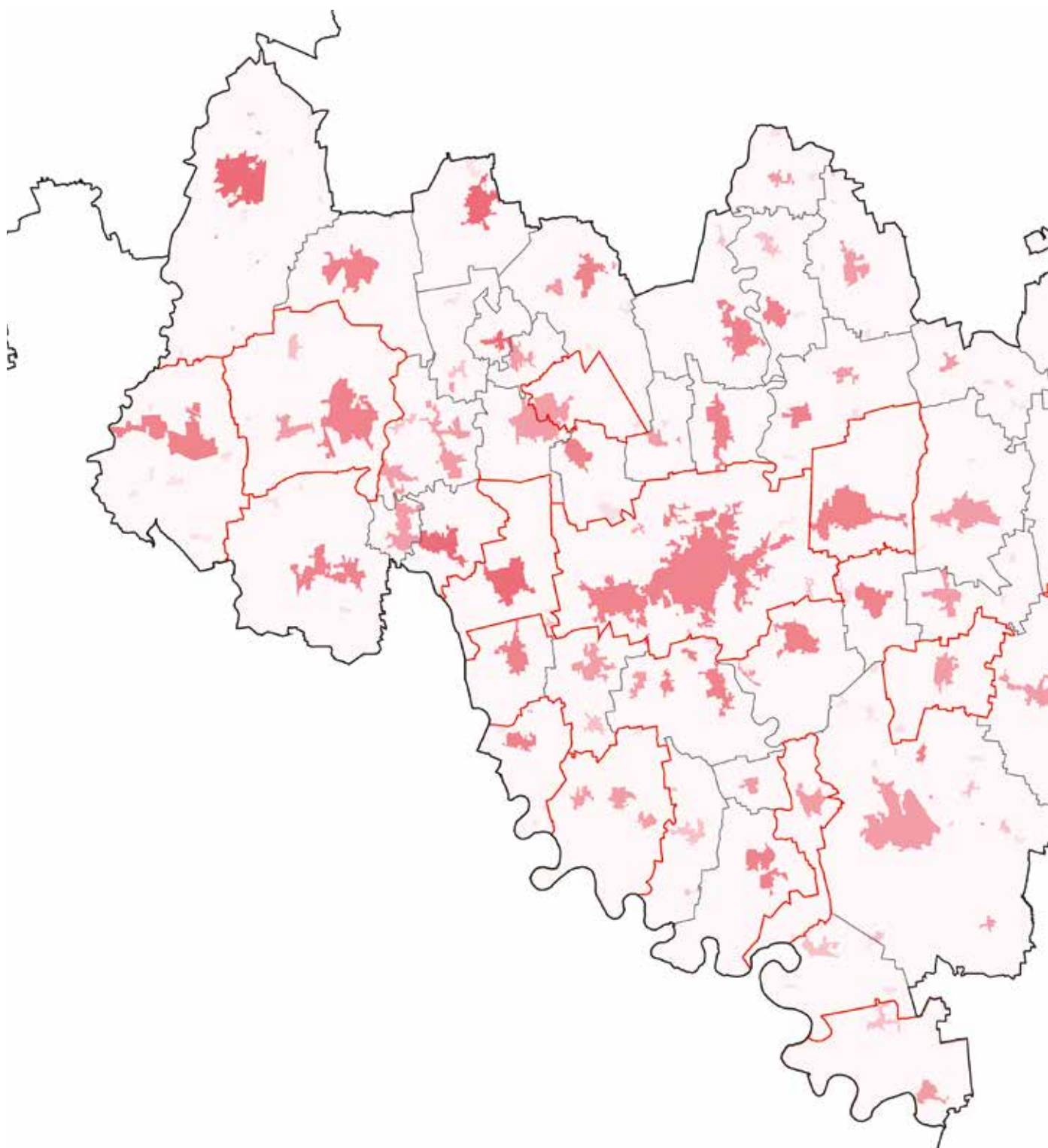
Si osserva inoltre come la fascia di popolazione maggiormente presente in quasi tutti i Comuni sia quella tra i 45 e i 54 anni, con lievi differenze e scostamenti nelle singole realtà.

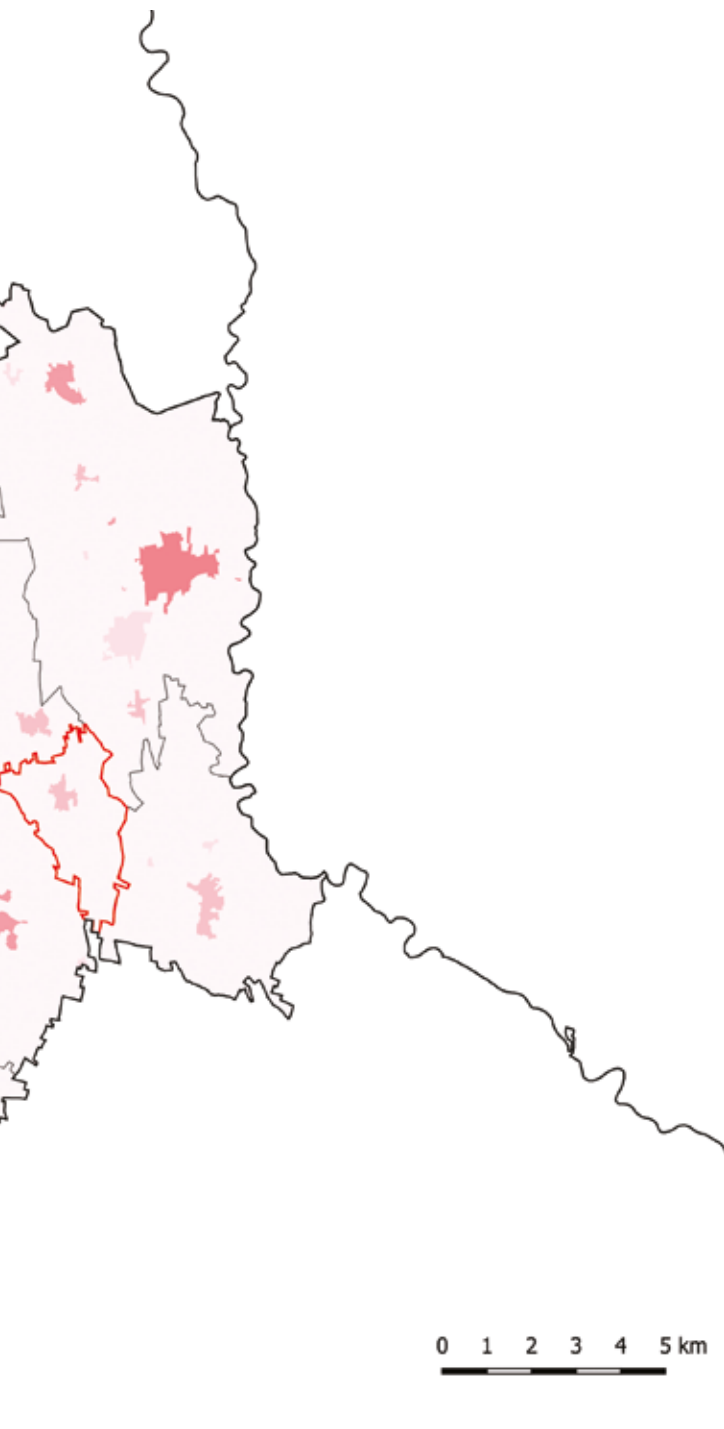


Fonte: Istat, Censimento 1982, 1991, 2001, 2011 (confini località); 2020 (composizione demografica)

Capitale sociale

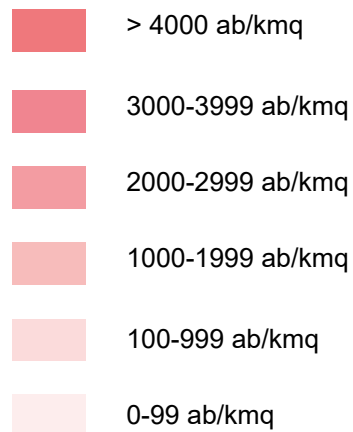
Densità e crescita della popolazione





La visualizzazione spazializzata dei dati demografici permette di distinguere le aree a maggiore densità abitativa presenti nel territorio Creмасco. Nella maggior parte dei Comuni tali aree corrispondono a un centro abitato principale, ma non mancano i casi in cui la popolazione comunale sia distribuita su due o più centri quasi equivalenti.

Si riscontra inoltre una sostanziale differenza nella proporzione che esiste all'interno dei confini comunali tra centri urbani densamente abitati e aree che presentano livelli di densità abitativa molto basse - prevalentemente a destinazione agricola. Vi sono infatti numerose realtà caratterizzate da centri relativamente ristretti a fronte di un territorio comunale molto esteso.

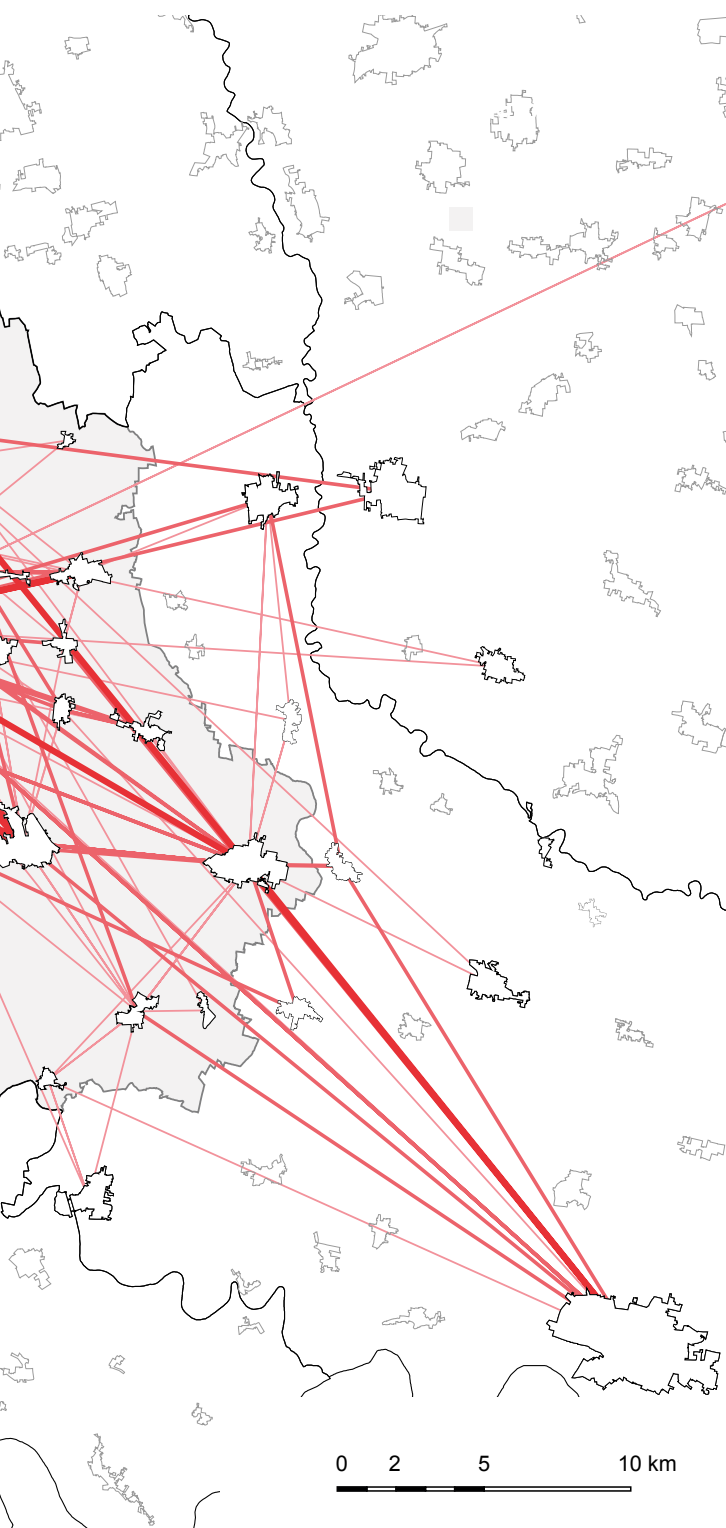


Fonte: Istat, Censimento 2011, Metadati località

Capitale sociale

Pendolarismo





La mappa restituisce le tratte e l'intensità dei principali flussi di pendolarismo che interessano i Comuni del Cremasco e i principali centri urbani delle province circostanti.

Dalla mappatura è possibile innanzitutto distinguere quali siano le connessioni più rilevanti dal punto di vista del fenomeno del pendolarismo. Si riscontra inoltre come il flusso in uscita dal cremasco sia quantitativamente molto più consistente di quello in entrata, in particolare in direzione di Milano, ma anche di altri centri come Bergamo e Lodi.

-  province
-  sistemi locali del lavoro
-  SLL Crema
-  centri abitati

Flussi di pendolarismo:

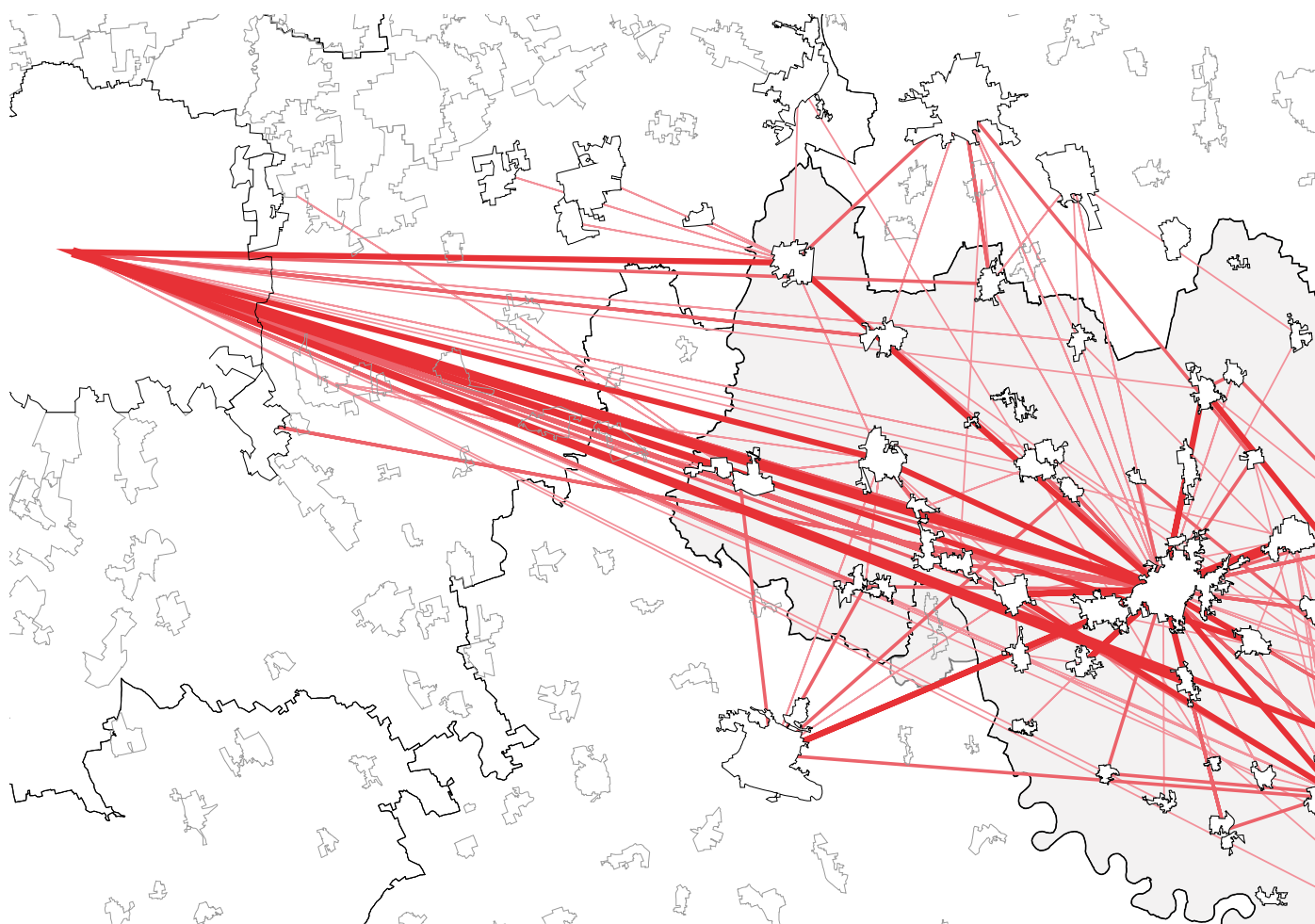
-  > 500 individui
-  250-499 individui
-  100-249 individui
-  50-99 individui

Fonte: Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

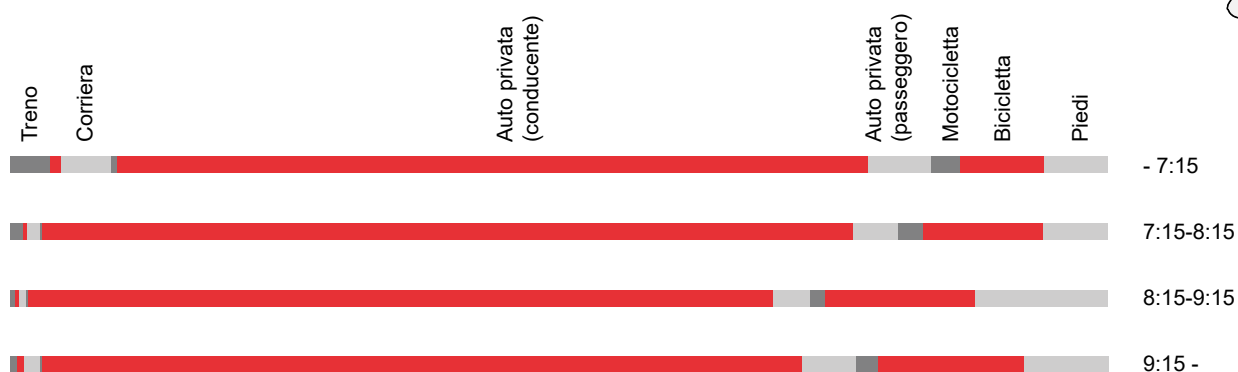
Capitale sociale

Pendolarismo

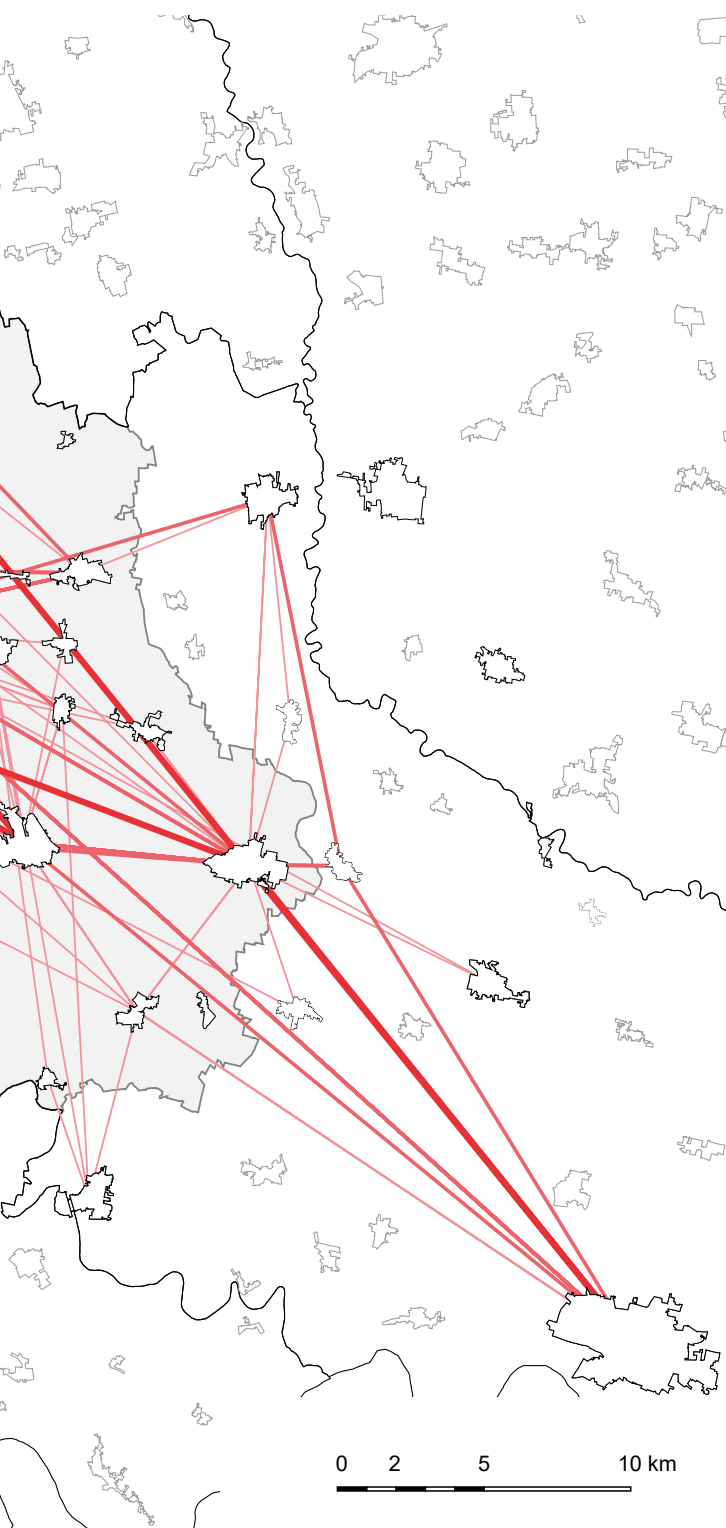
Lavoro



MEZZO UTILIZZATO PER SPOSTAMENTO PER FASCIA ORARIA DI PARTENZA



Fonte dati: Istat, Matrice del pendolarismo 2011



Il focus sui flussi di pendolarismo collegati a spostamenti per motivi di lavoro restituisce sostanzialmente le stesse dinamiche e polarità della mappa precedente. Da sottolineare come la mobilità utilizzi quasi esclusivamente mezzi privati e non pubblici, ma anche come una considerevole parte dei lavoratori pendolari si affidi ad una mobilità dolce (piedi o bicicletta).

-  province
-  sistemi locali del lavoro
-  SLL Crema
-  centri abitati

Flussi di pendolarismo:

-  > 500 individui
-  250-499 individui
-  100-249 individui
-  50-99 individui

Fonte: Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

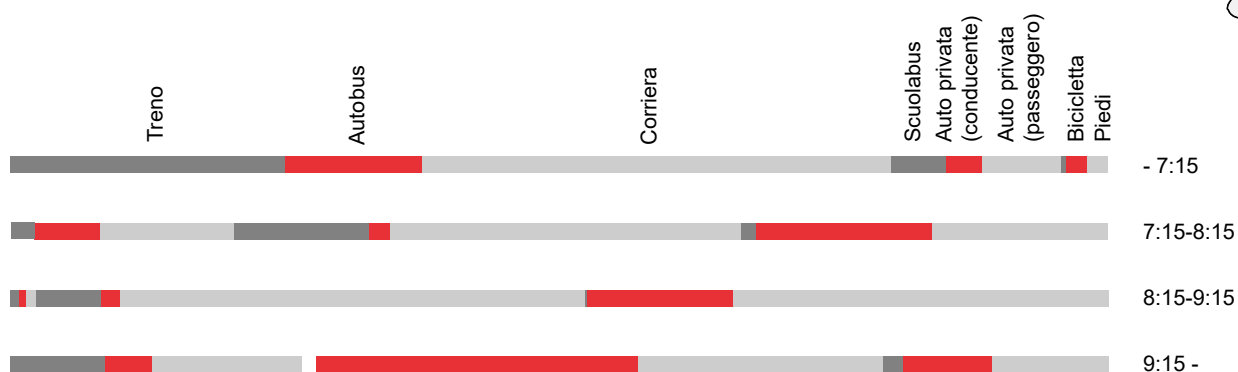
Capitale sociale

Pendolarismo

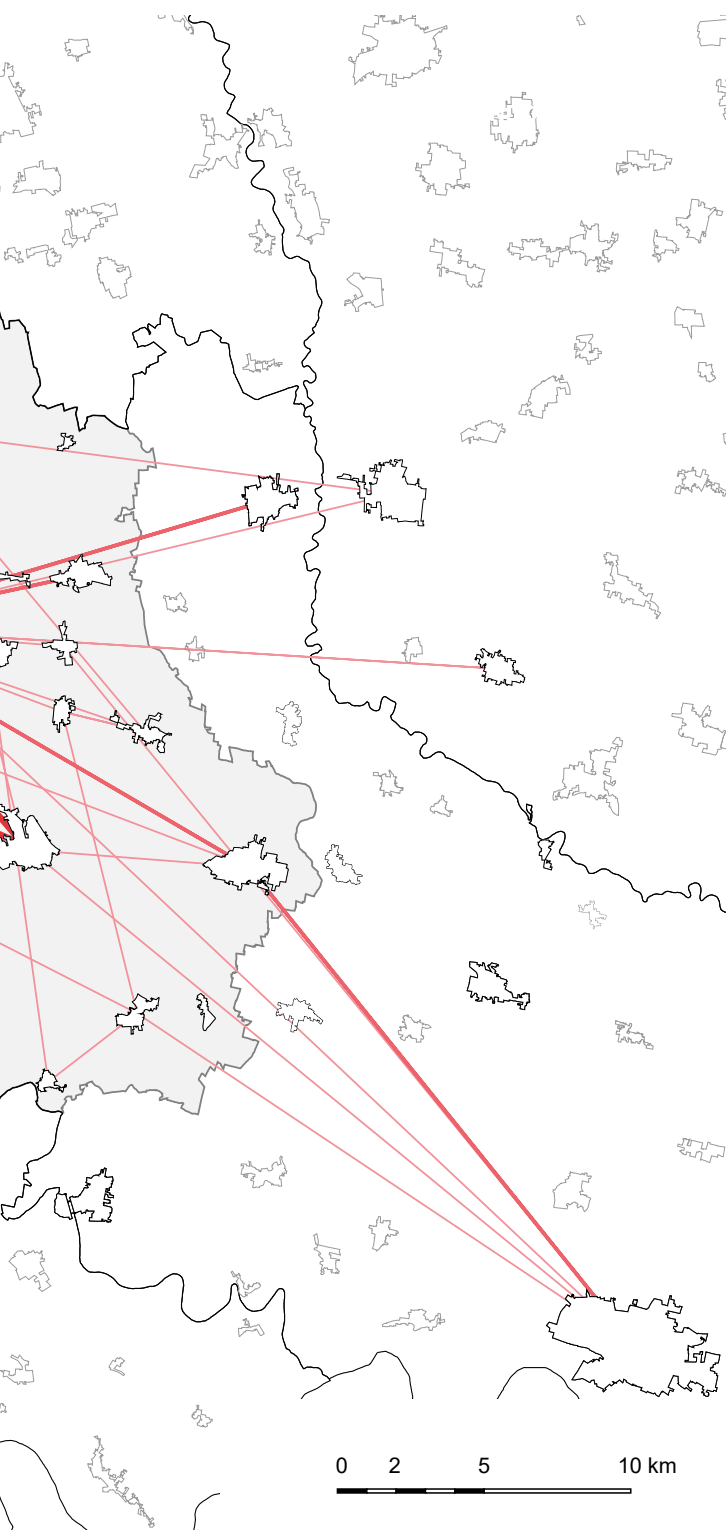
Studio



MEZZO UTILIZZATO PER SPOSTAMENTO PER FASCIA ORARIA DI PARTENZA



Fonte dati: Istat, Matrice del pendolarismo 2011



La mappa individua i flussi di pendolarismo legati a motivi di studio e mostra la centralità dei grandi Comuni che ospitano istituti secondari superiori e università all'interno di questo sistema.

Flussi consistenti dalle città limitrofe si dirigono verso Crema ma anche Milano, Lodi e Cremona.

Da notare come questi spostamenti avvengano principalmente con mezzi pubblici su gomma e come il loro utilizzo vari significativamente a seconda delle fasce orarie prese in considerazione.

-  province
-  sistemi locali del lavoro
-  SLL Crema
-  centri abitati

Flussi di pendolarismo:

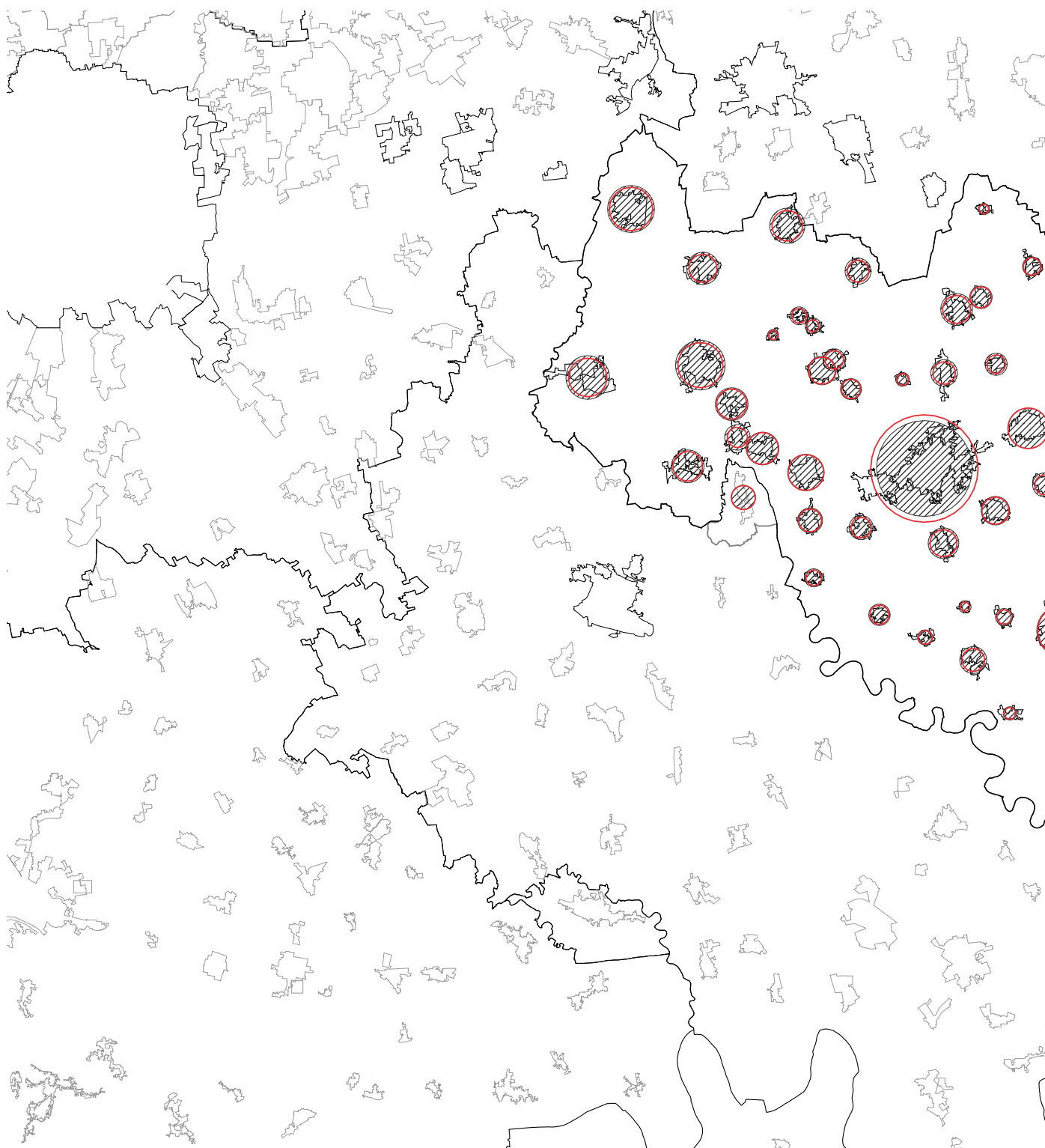
-  > 500 individui
-  250-499 individui
-  100-249 individui
-  50-99 individui

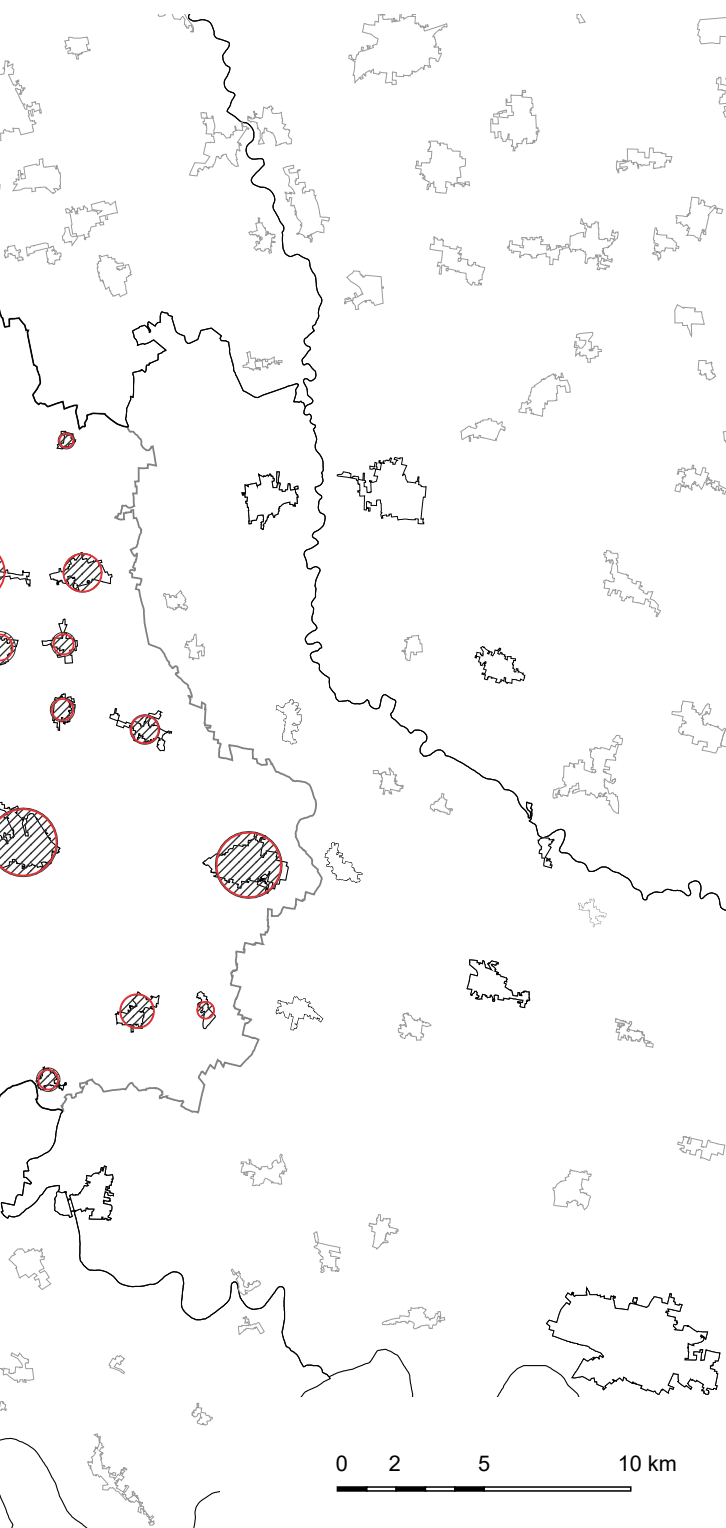
Fonte: Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

Capitale sociale

Pendolarismo

Saldo





La mappa mostra la differenza tra la popolazione residente al 2011 e il saldo dovuto agli spostamenti in entrata e in uscita nei Comuni legata al fenomeno di pendolarismo per motivi di studio o di lavoro. Emerge come la città di Crema sia effettivamente il centro del Sistema Locale del Lavoro a cui dà il nome, risultando l'unico comune ad avere un saldo positivo tra popolazione in ingresso e popolazione in uscita.



popolazione residente
(area cerchio = pop. residente)



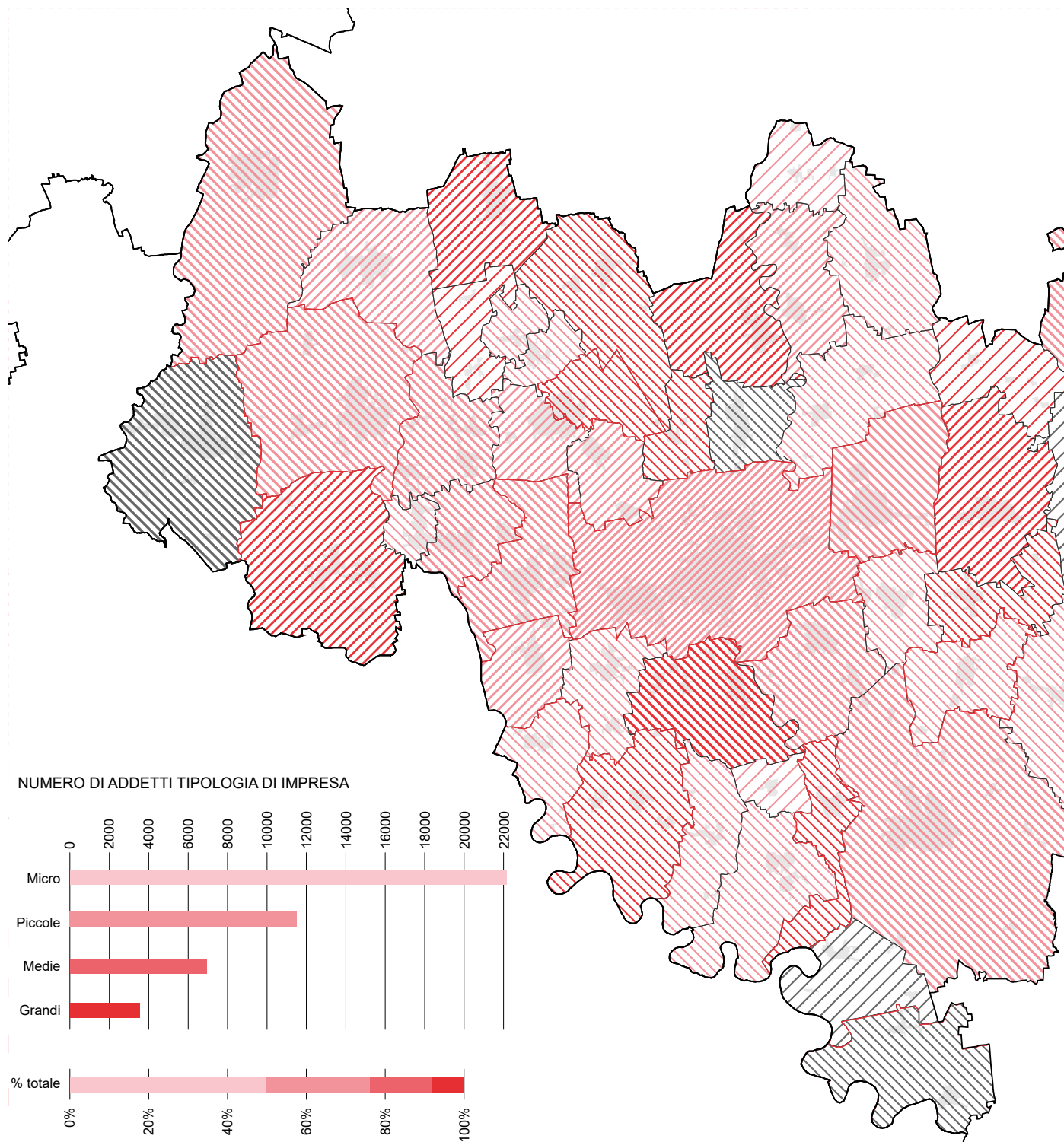
popolazione con saldo pendolarismo
(area cerchio = pop. res. - saldo pendolari)

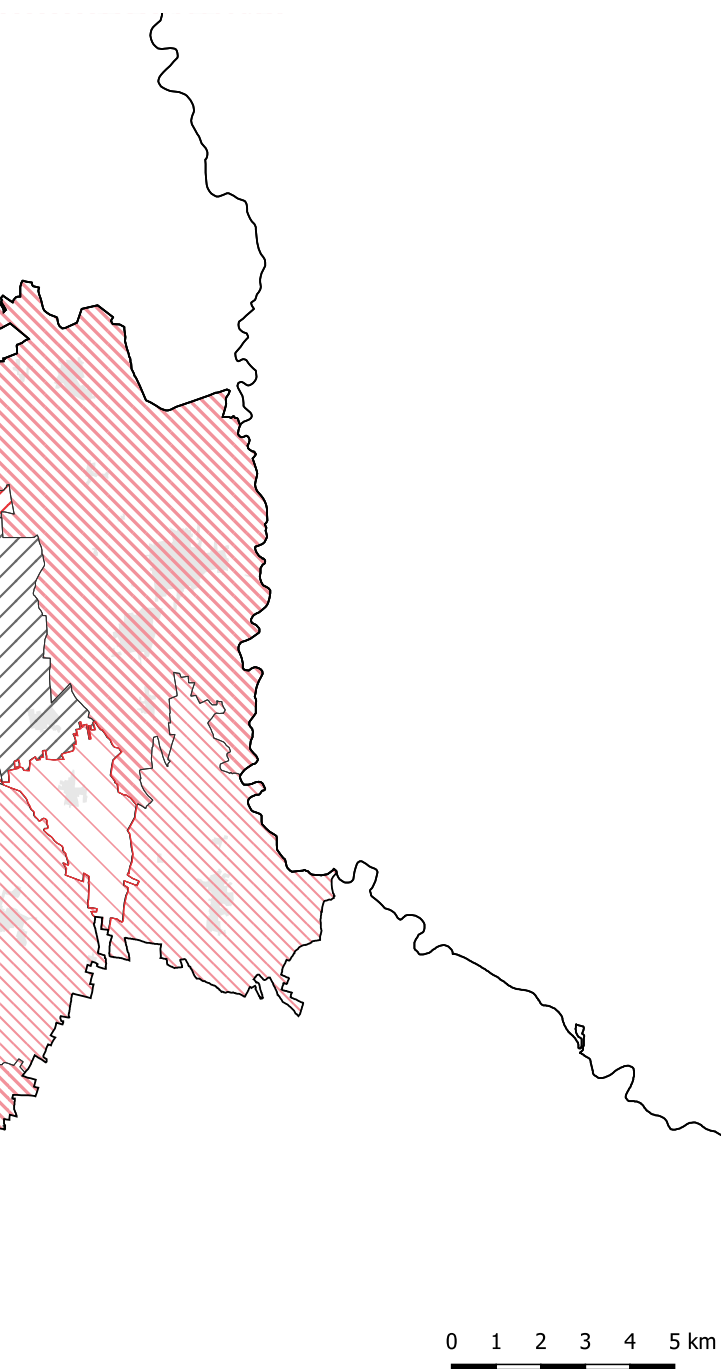
Fonte: Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero di addetti

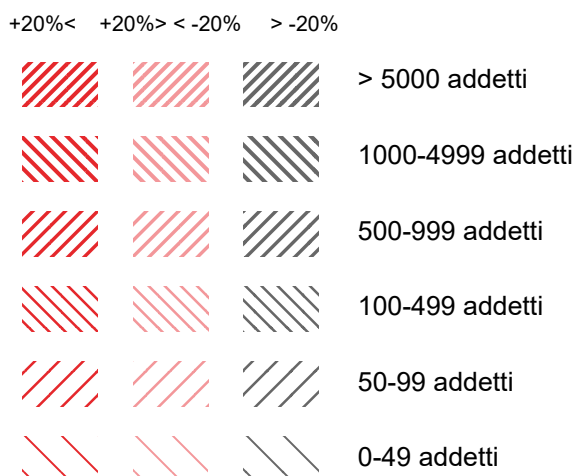




Le mappe e gli schemi presenti in questa sezione ricostruiscono per ogni settore produttivo il panorama delle imprese presenti nel territorio del Cremasco, in particolare dal punto di vista del numero di addetti complessivi e della sua variazione nell'arco dell'ultimo decennio.

Per quanto riguarda l'andamento del numero di addetti nel decennio 2010-2011, a livello generale si osserva un quadro piuttosto omogeneo in termini di stabilità, con l'eccezione di qualche comune che ha conosciuto fenomeni di crescita o decrescita. A livello di singoli settori, si osserva come quelli primario e manifatturiero abbiano ridotto nella maggior parte dei Comuni del Cremasco il numero di addetti in favore del terziario. La maggior parte della forza lavoro è occupata in micro e piccole imprese, con scostamenti nei vari settori produttivi.

Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

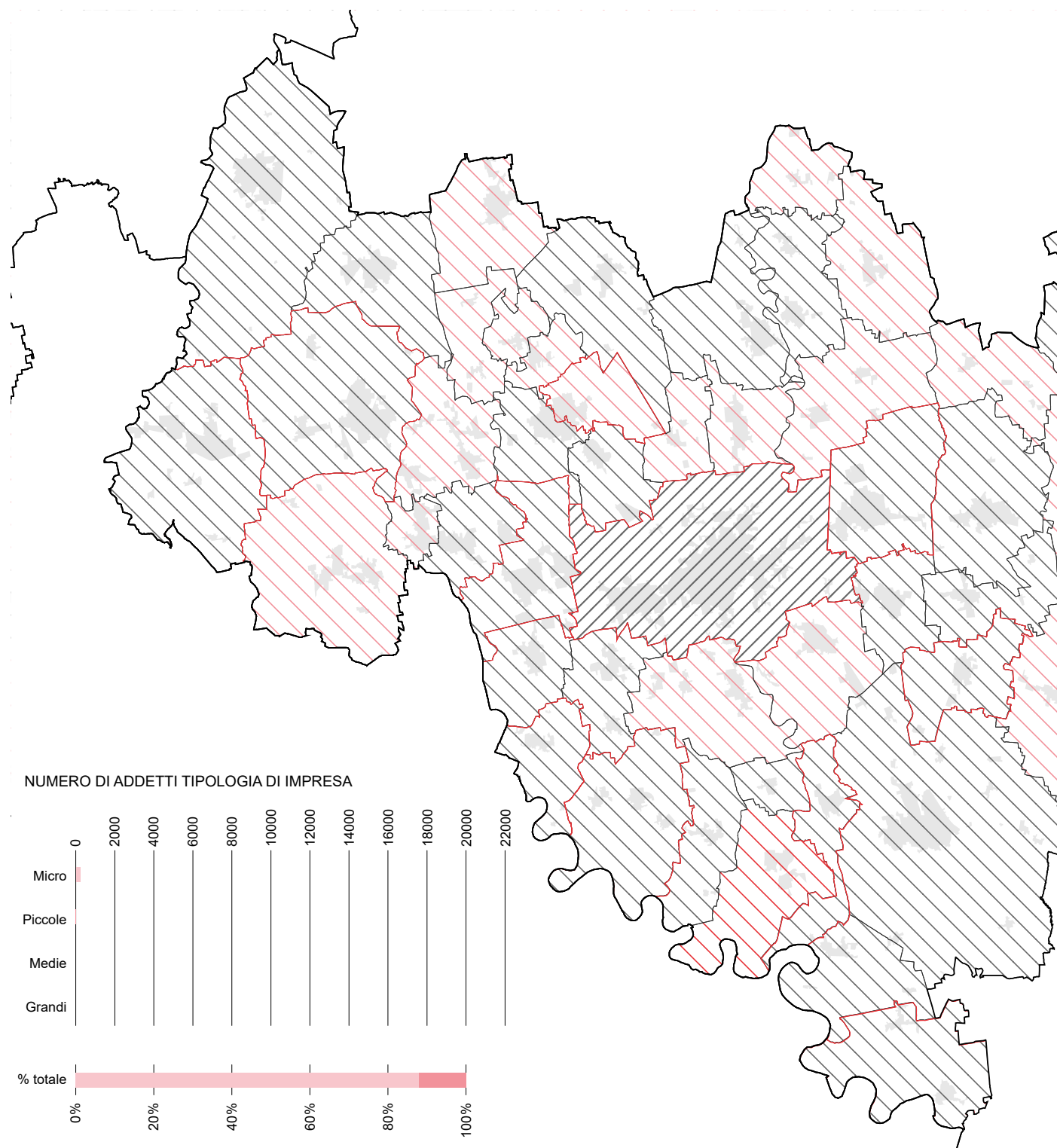


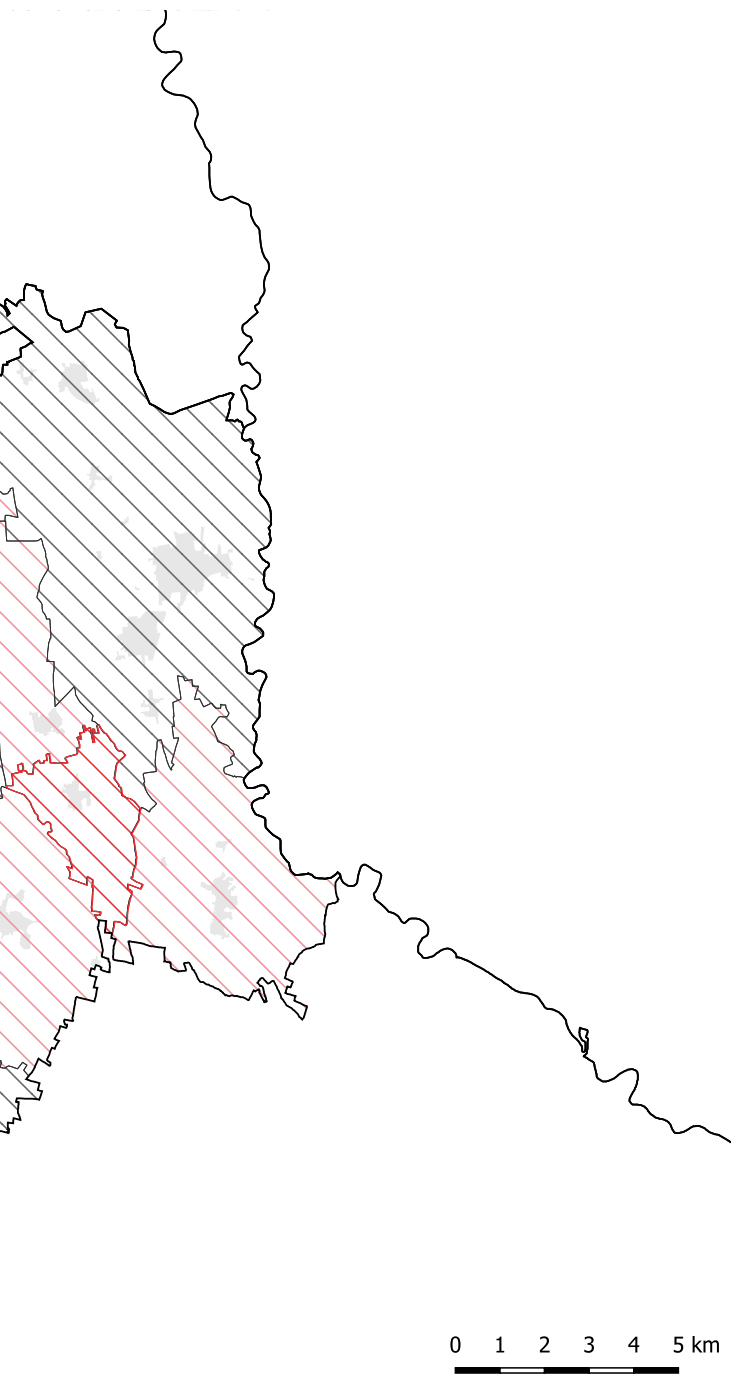
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero di addetti - settore primario





Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

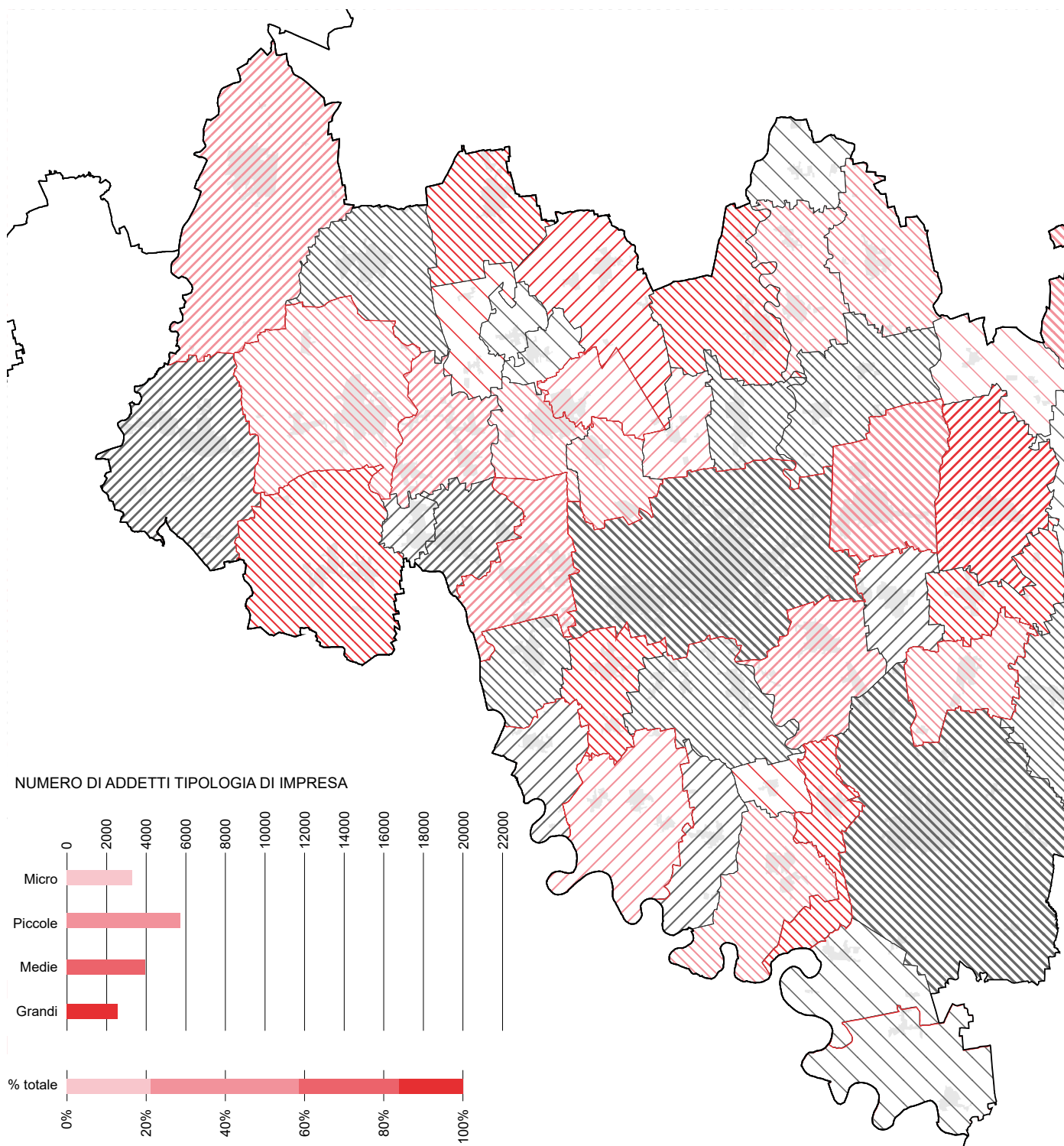
+20%<	+20%>	<-20%	>-20%	
				> 5000 addetti
				1000-4999 addetti
				500-999 addetti
				100-499 addetti
				50-99 addetti
				0-49 addetti

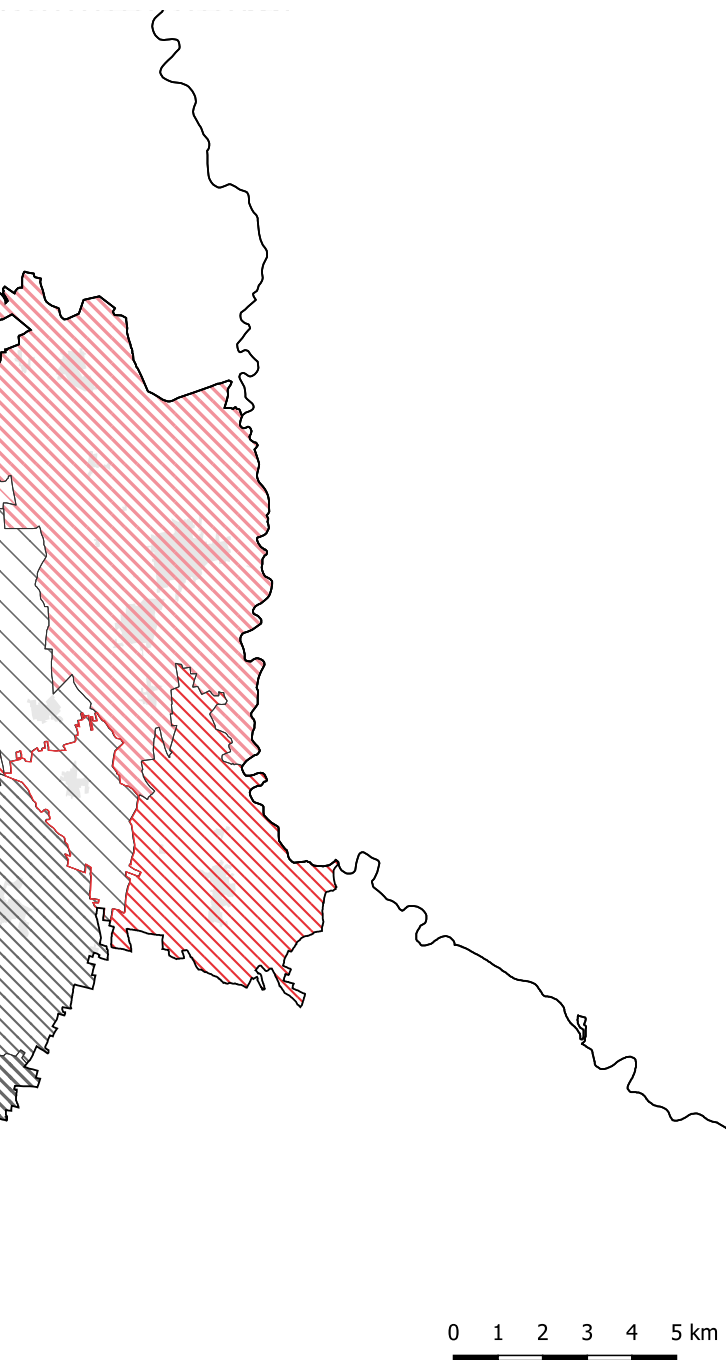
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

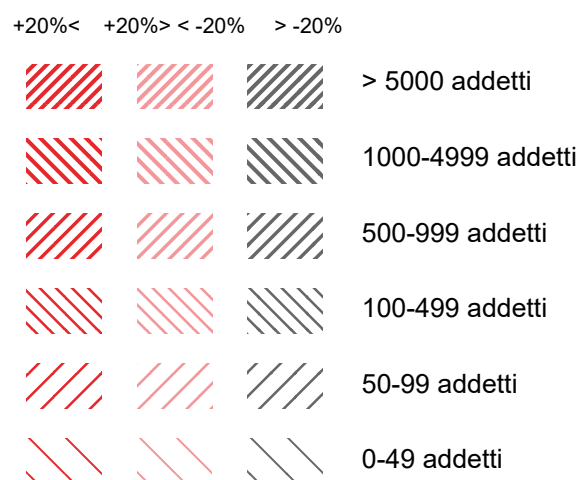
Imprese

Numero di addetti - settore manifatturiero





Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

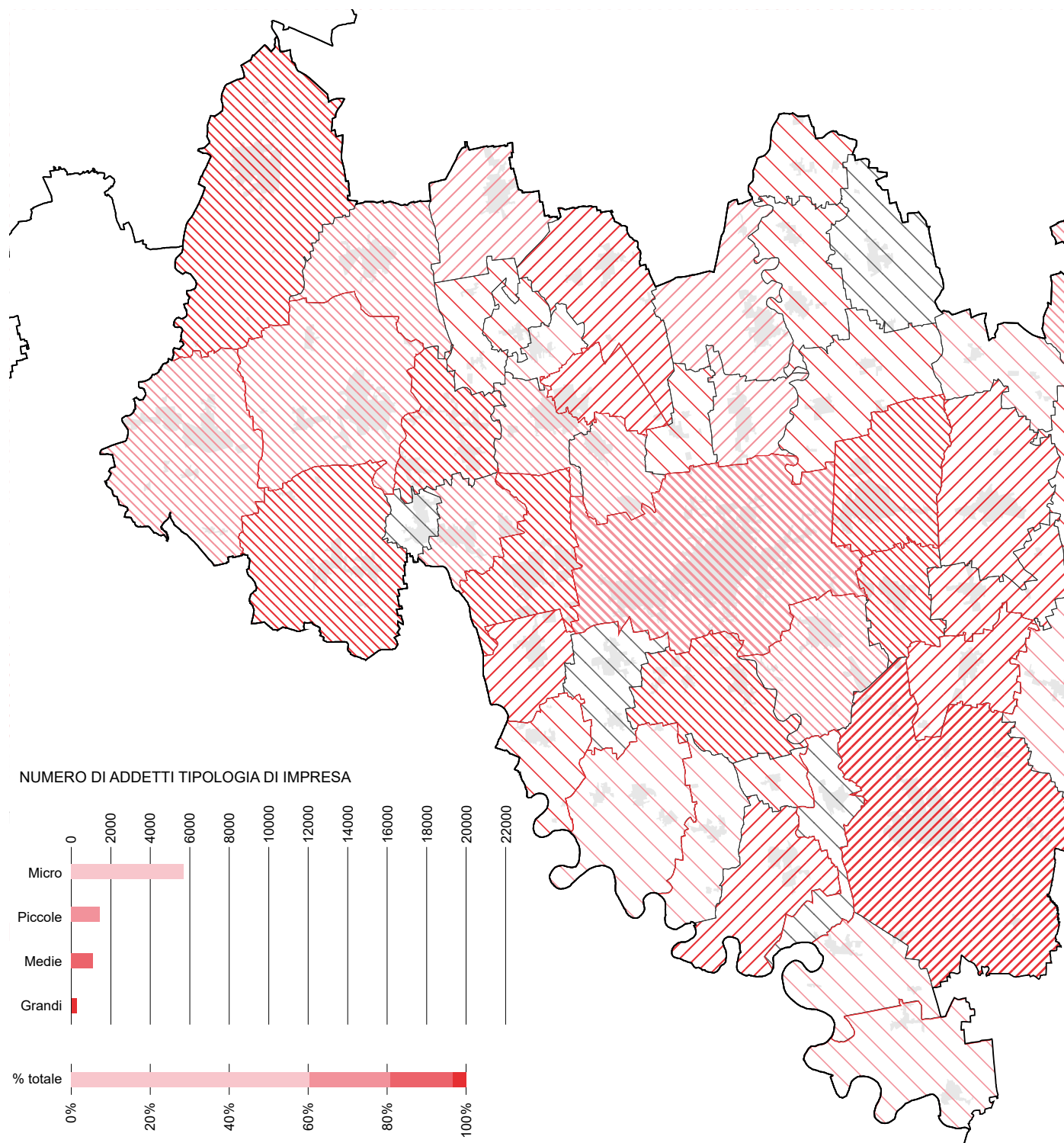


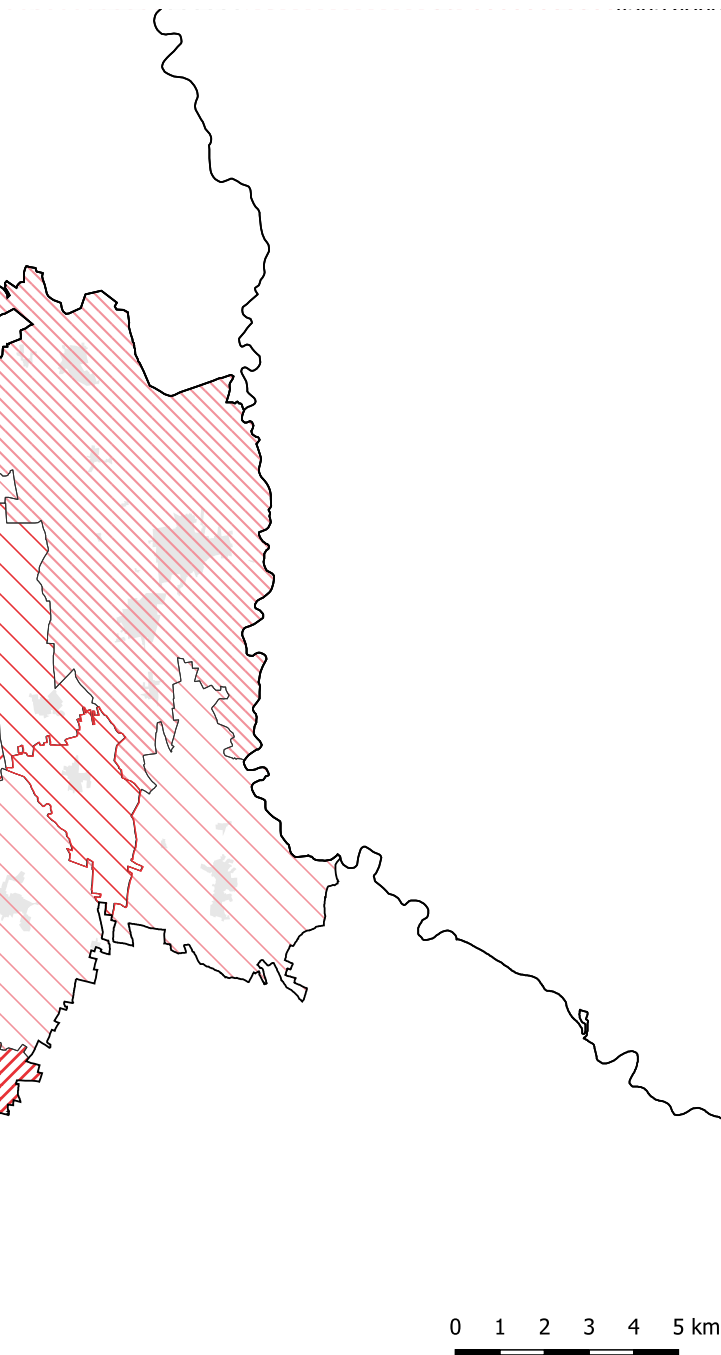
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero di addetti - commercio





Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

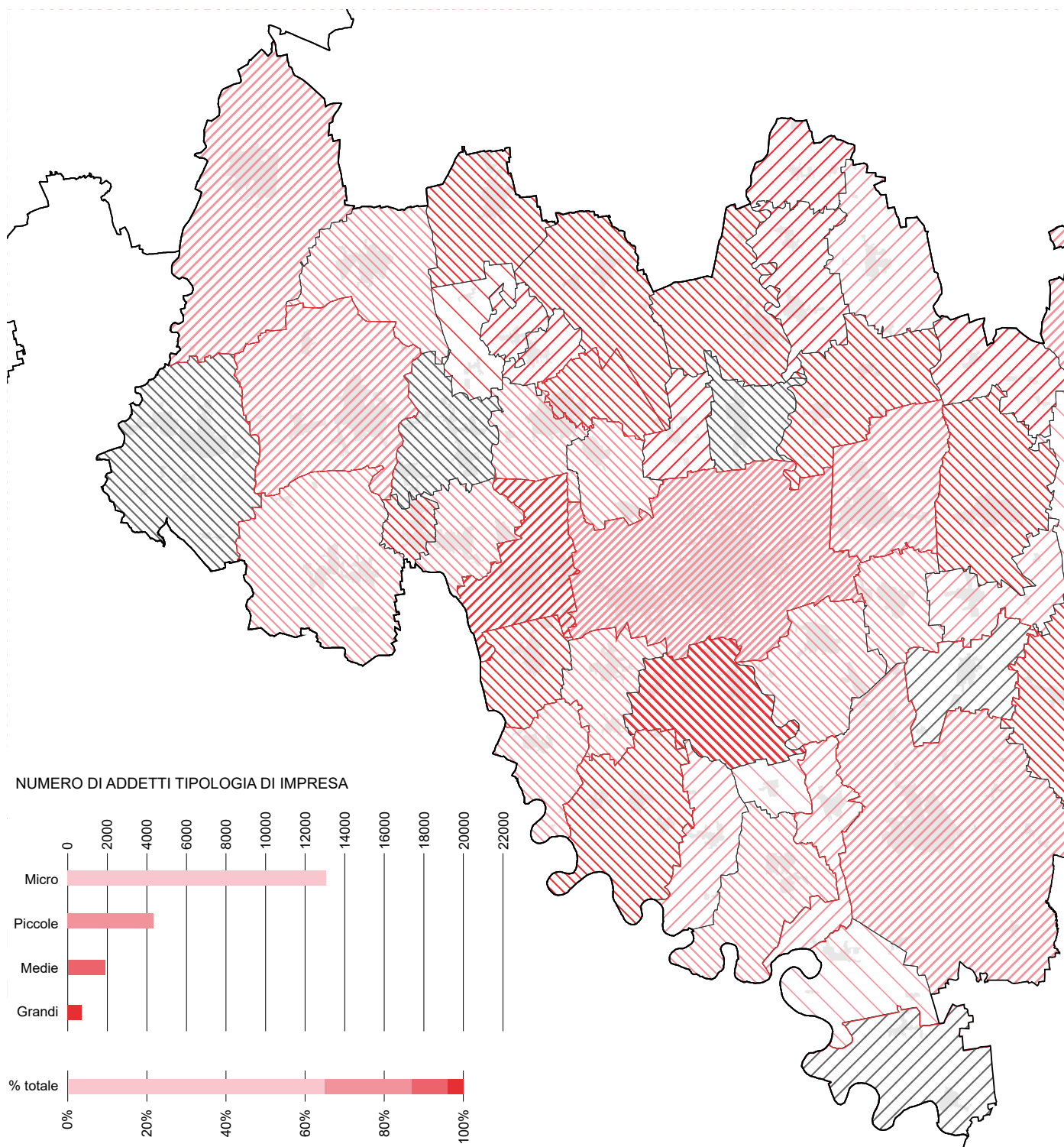
+20%<	+20%>	< -20%	> -20%	
				> 5000 addetti
				1000-4999 addetti
				500-999 addetti
				100-499 addetti
				50-99 addetti
				0-49 addetti

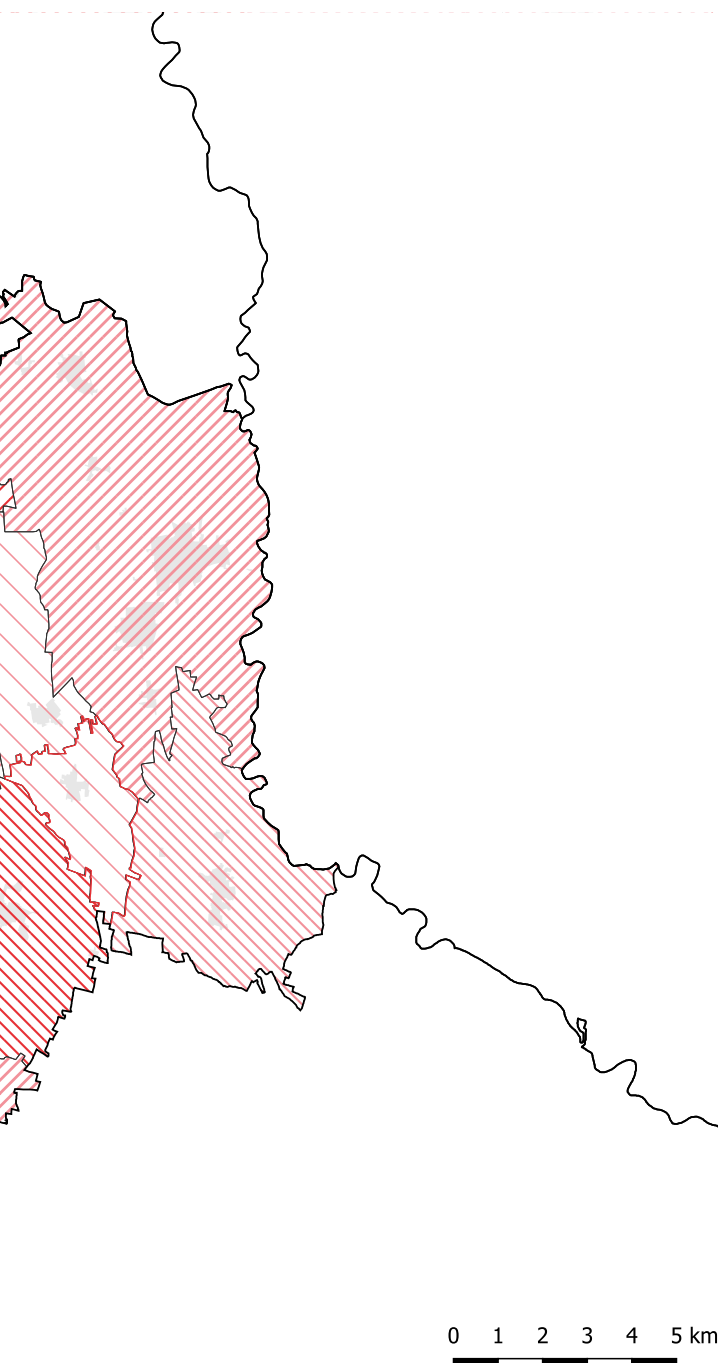
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

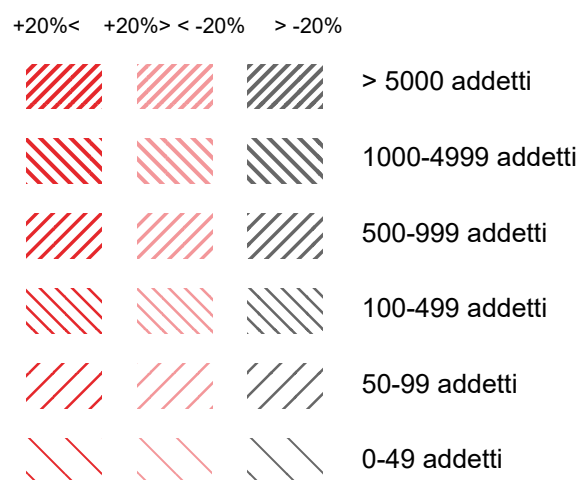
Imprese

Numero di addetti - servizi





Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

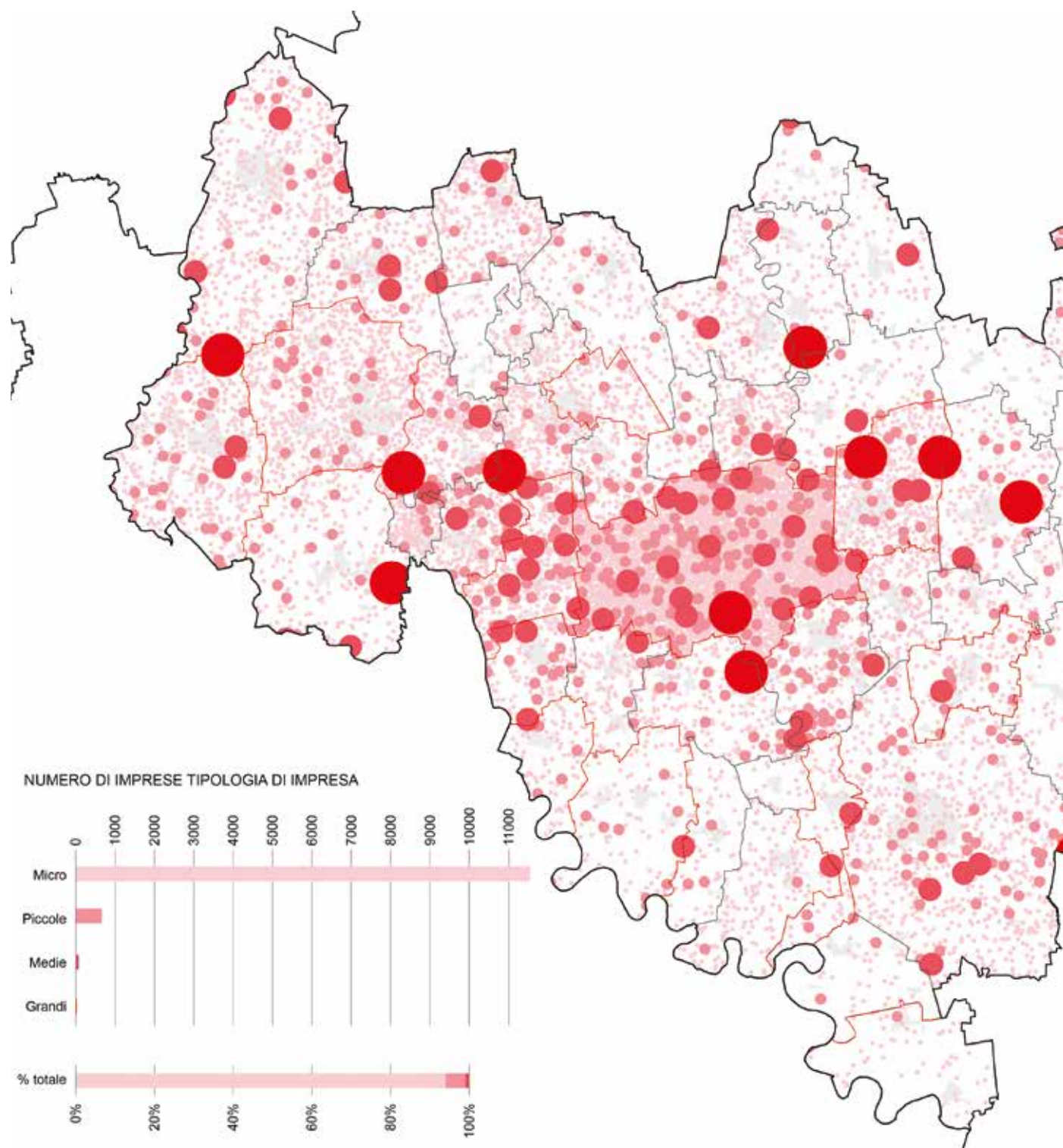


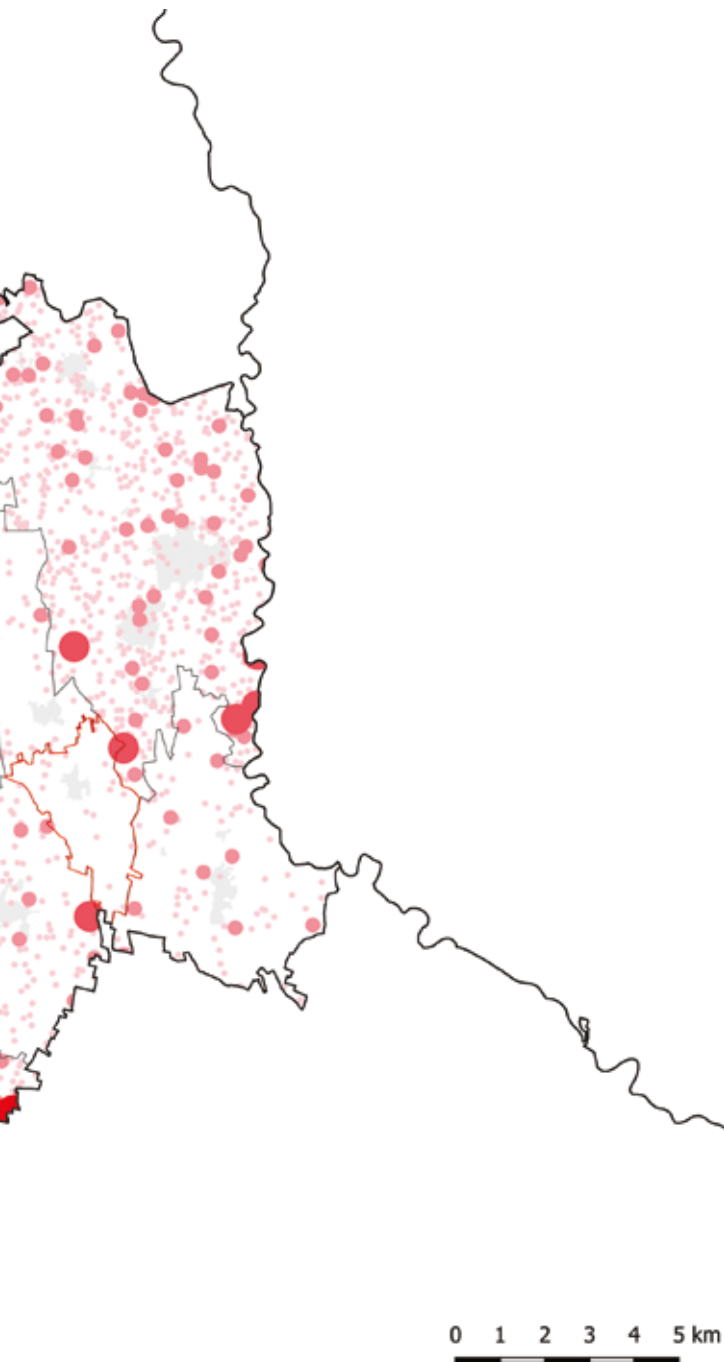
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero e dimensioni





Le mappe e gli schemi presenti in questa sezione ricostruiscono per ogni settore produttivo la distribuzione di imprese nel territorio del Cremasco distinguendole per dimensioni e numero di addetti.

Le restituzioni grafiche mostrano come la maggior parte di esse si collochi nel comune di Crema e sull'asse che unisce Milano con Cremona.

Il tessuto economico si basa principalmente su micro e piccole aziende, che come si è visto nei grafici presenti nella sezione precedente, assorbono la maggior parte dei lavoratori in tutti i settori produttivi.

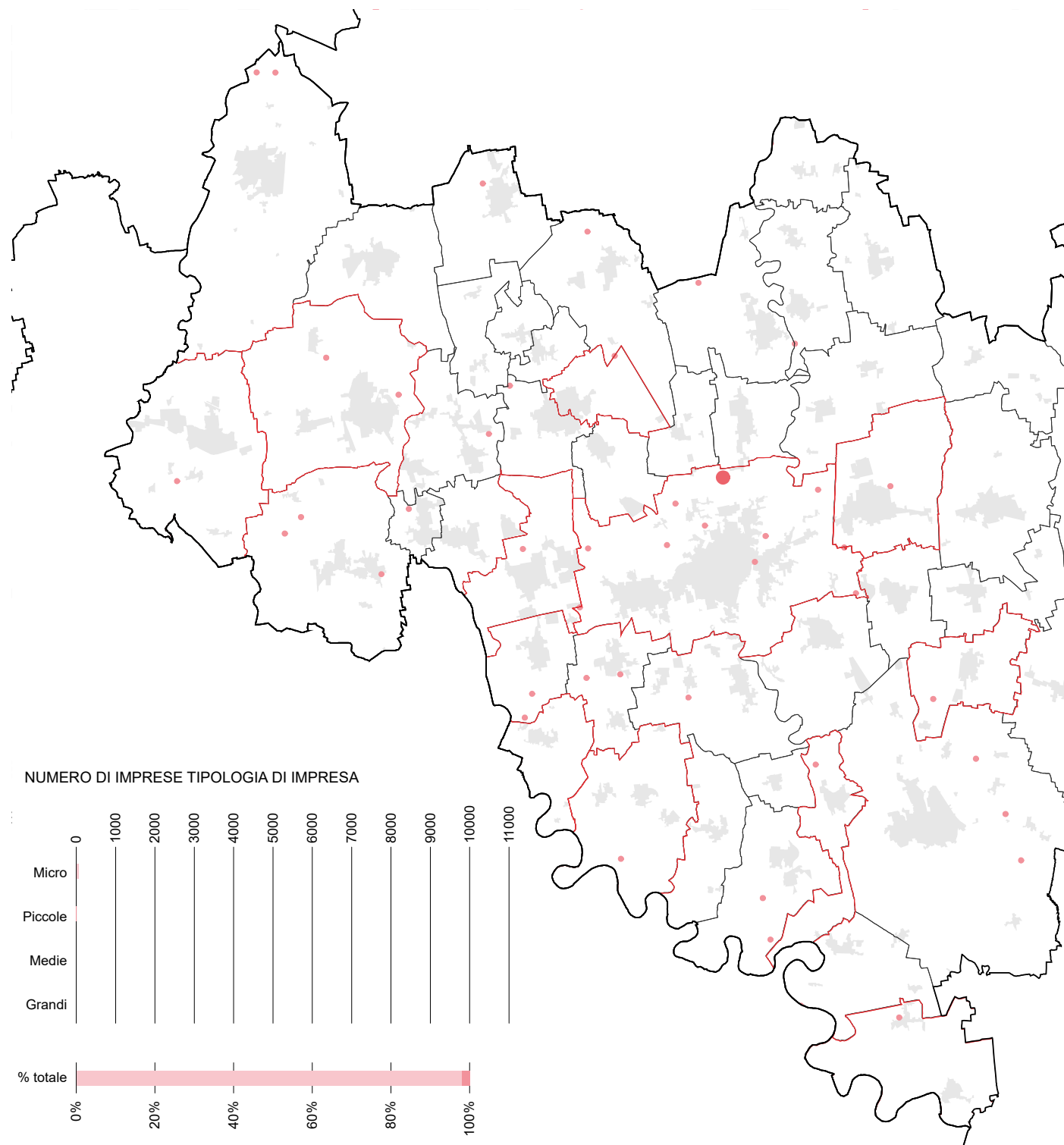
- grandi imprese (> 250 add.)
- medie imprese (50 < add. < 249)
- piccole imprese (10 < add. < 49)
- micro imprese (< 10 add.)

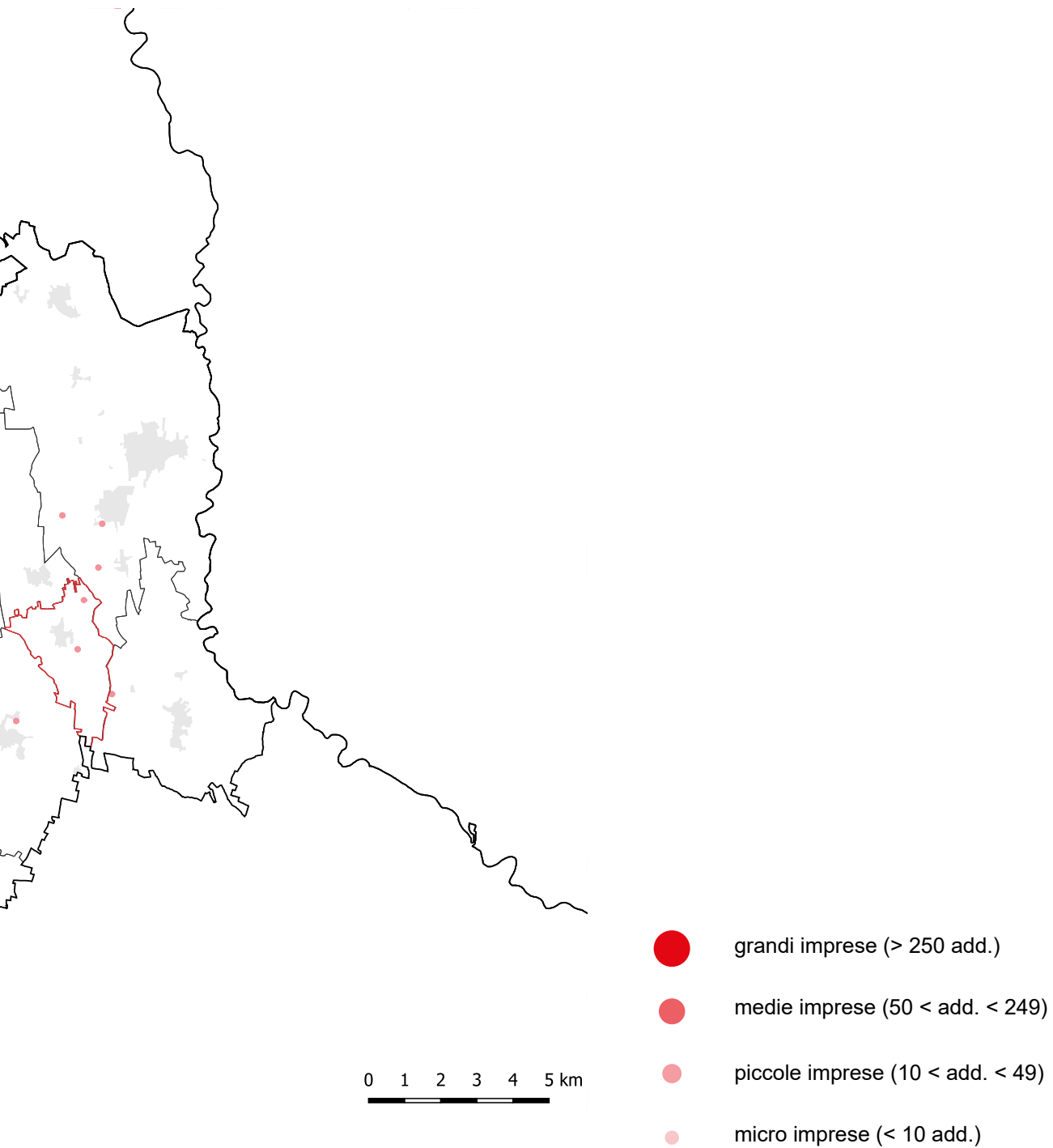
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero e dimensioni - settore primario



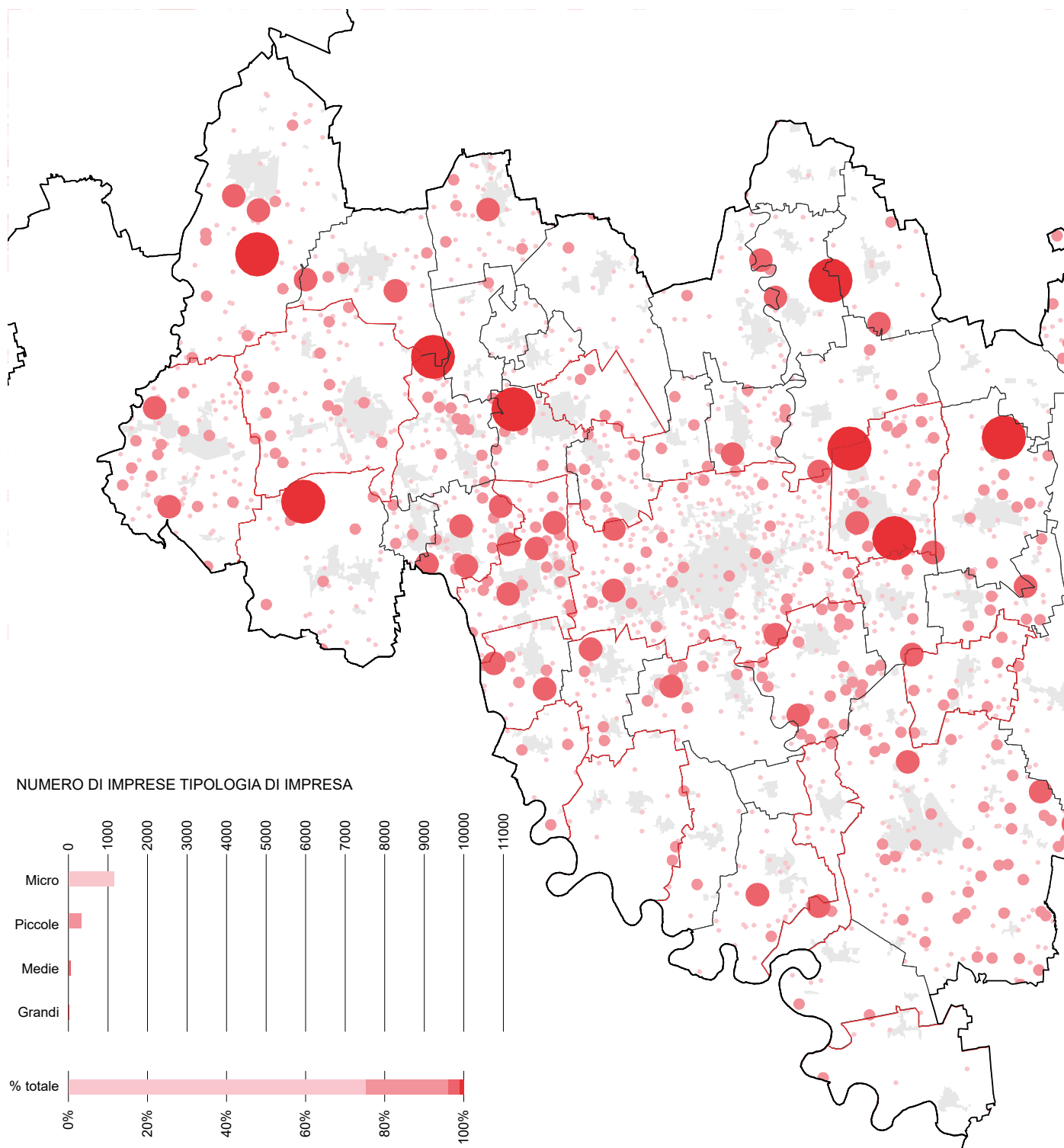


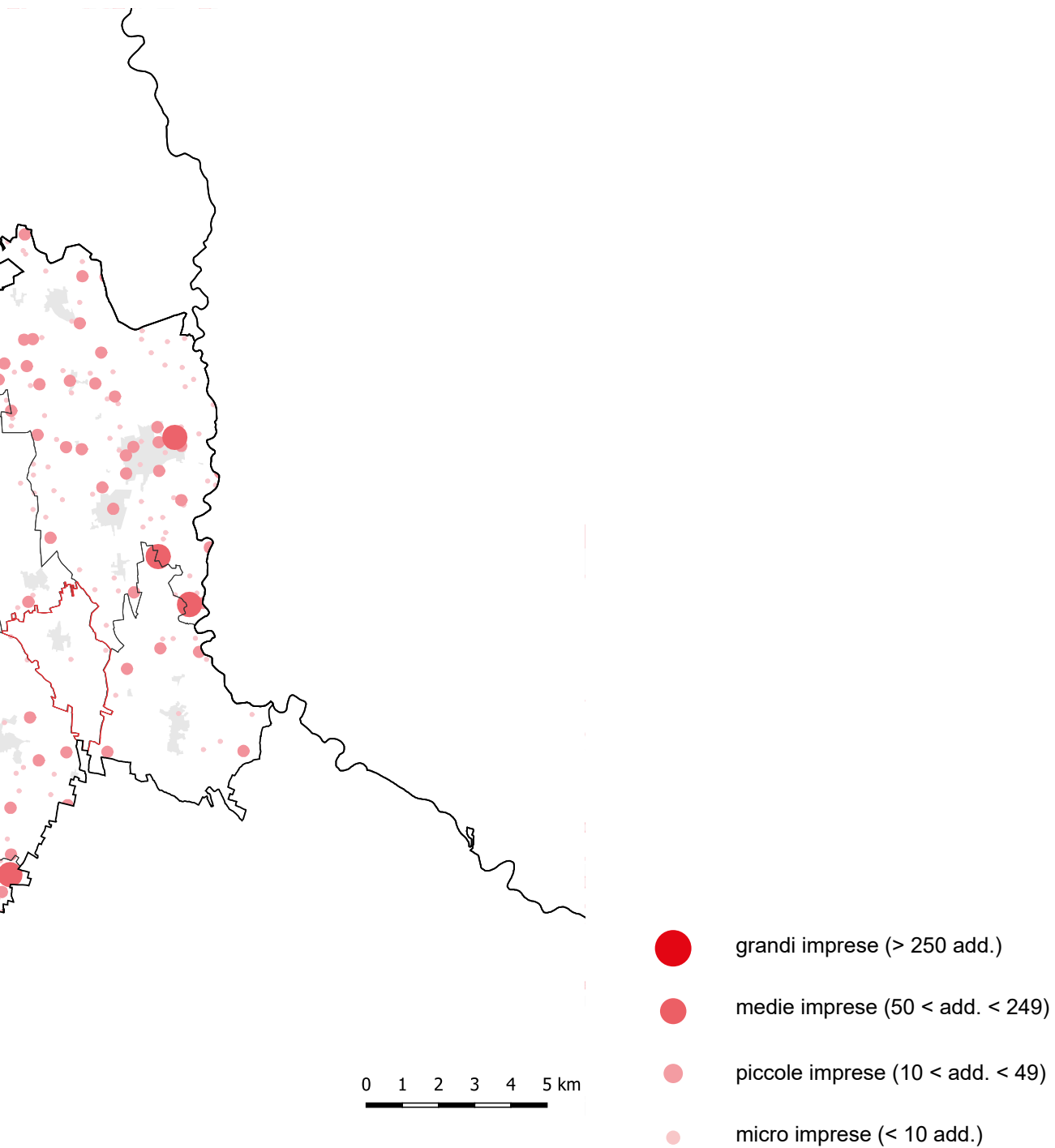
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero e dimensioni - settore manifatturiero



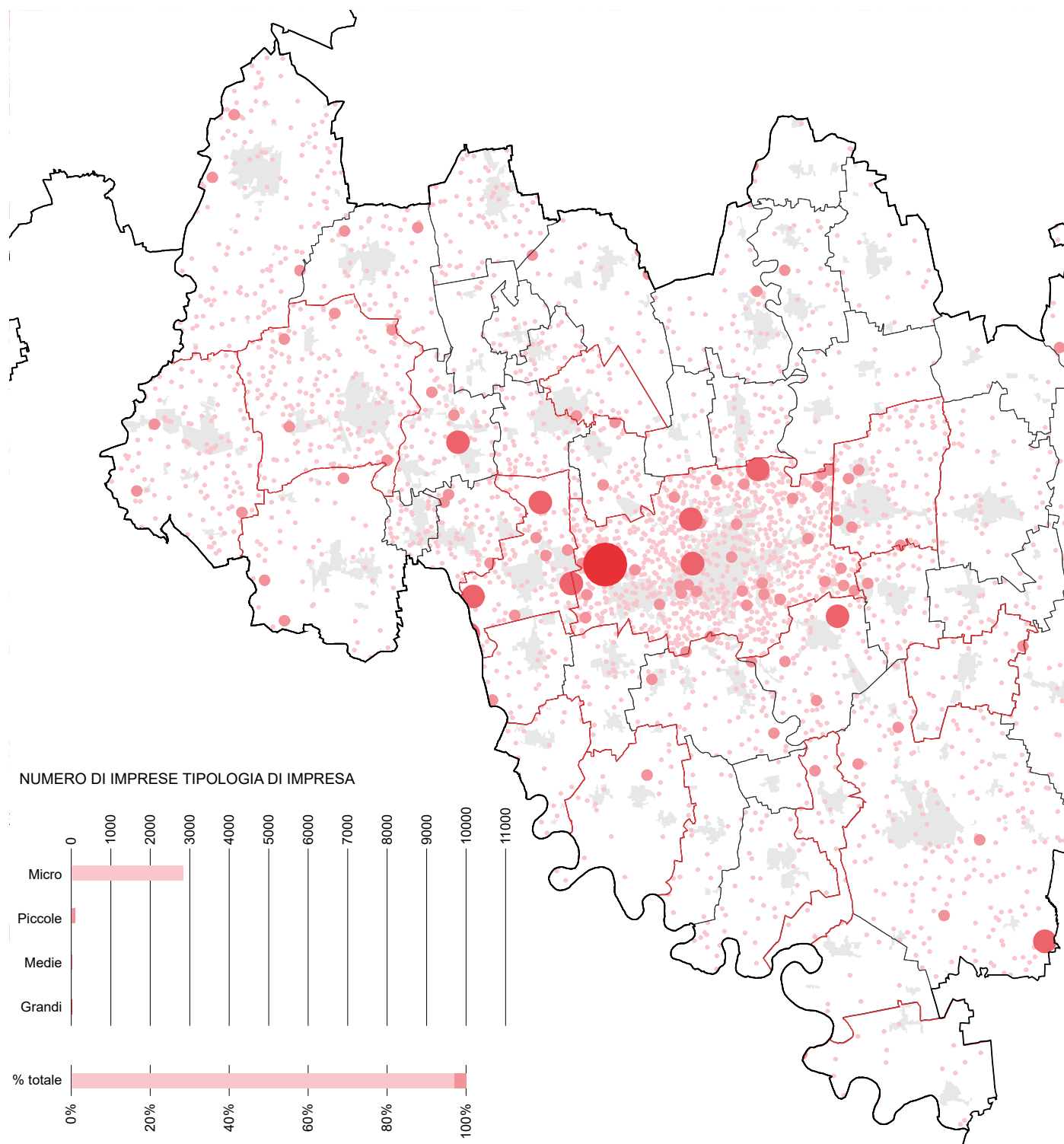


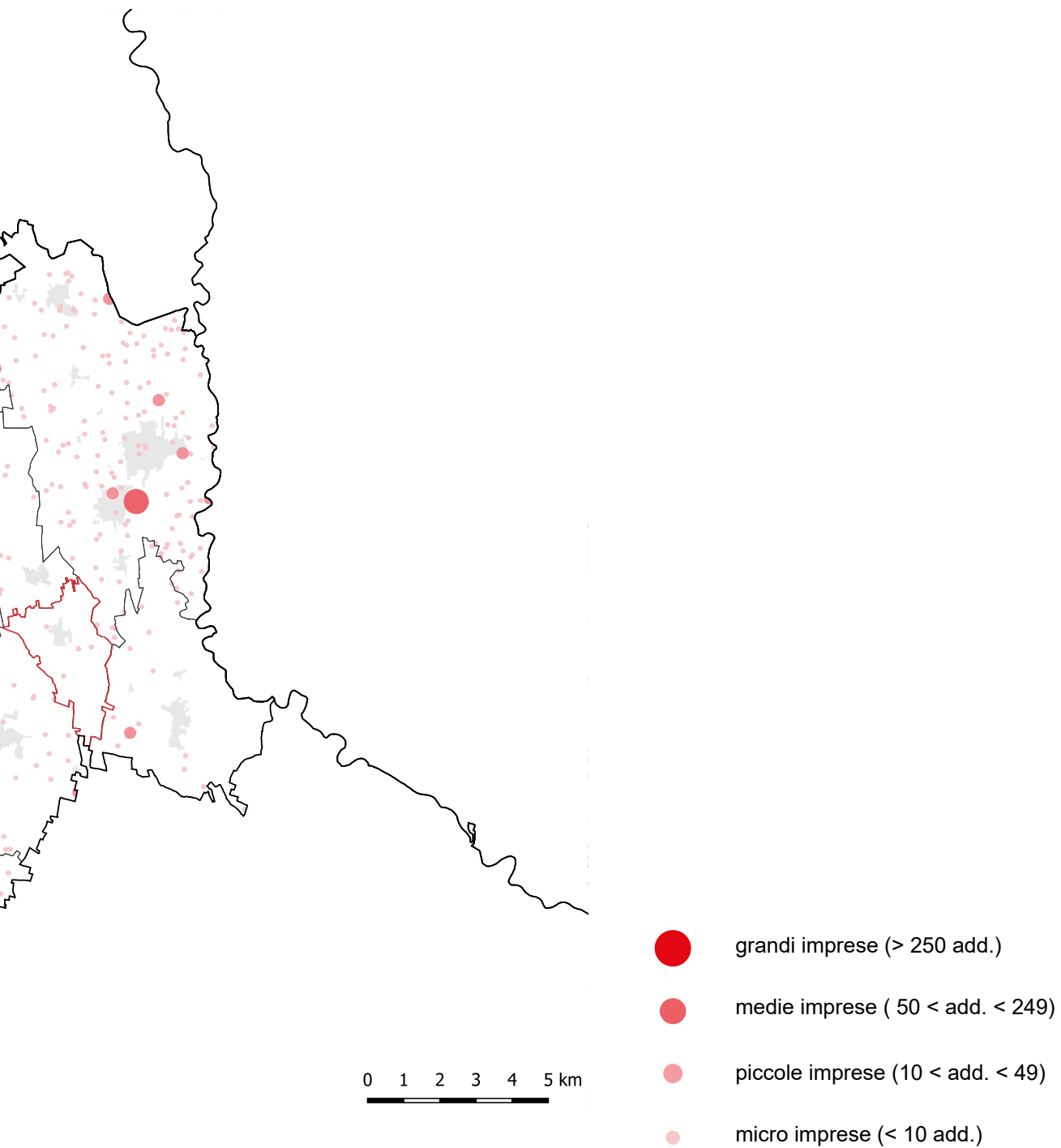
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero e dimensioni - commercio



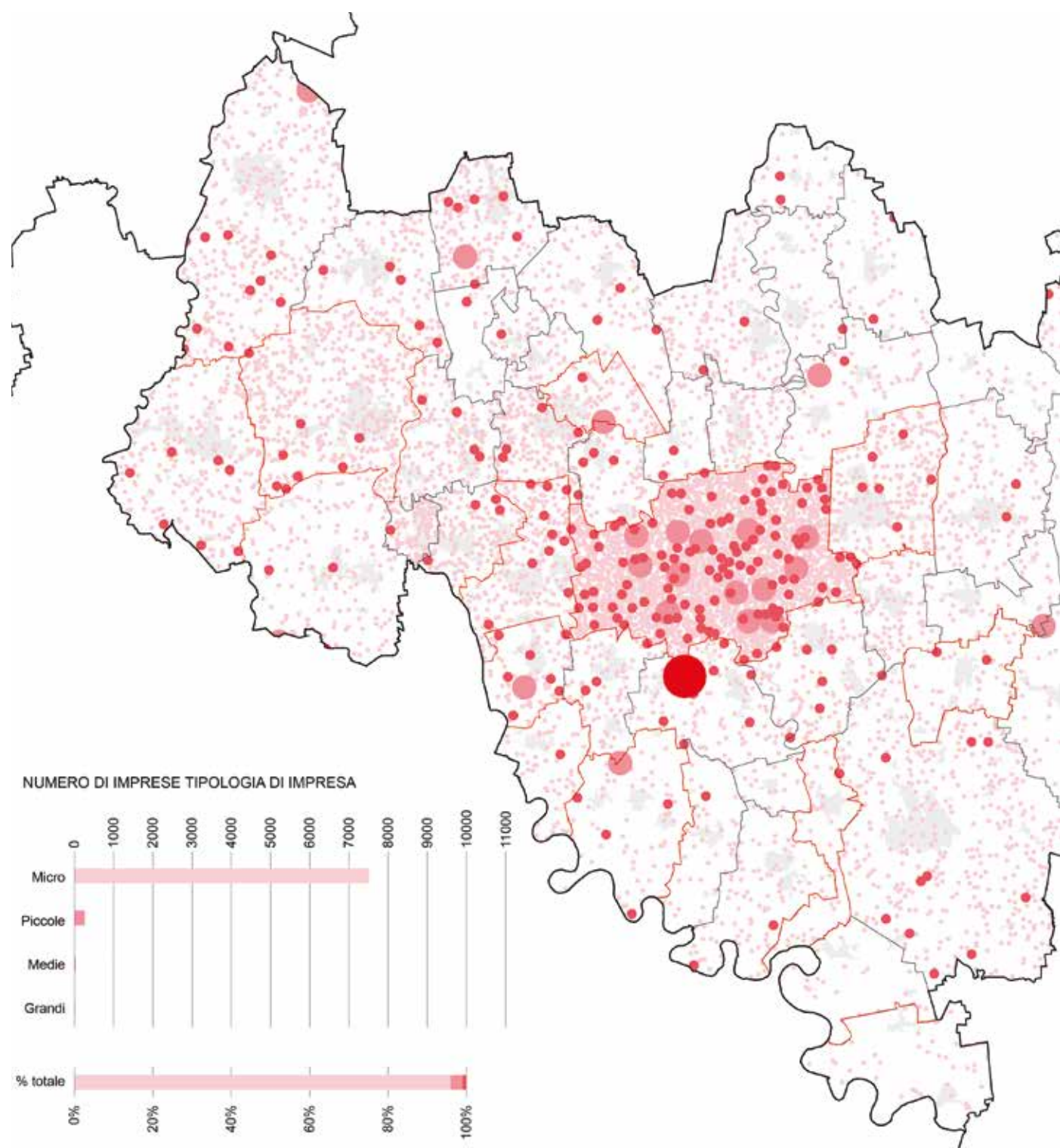


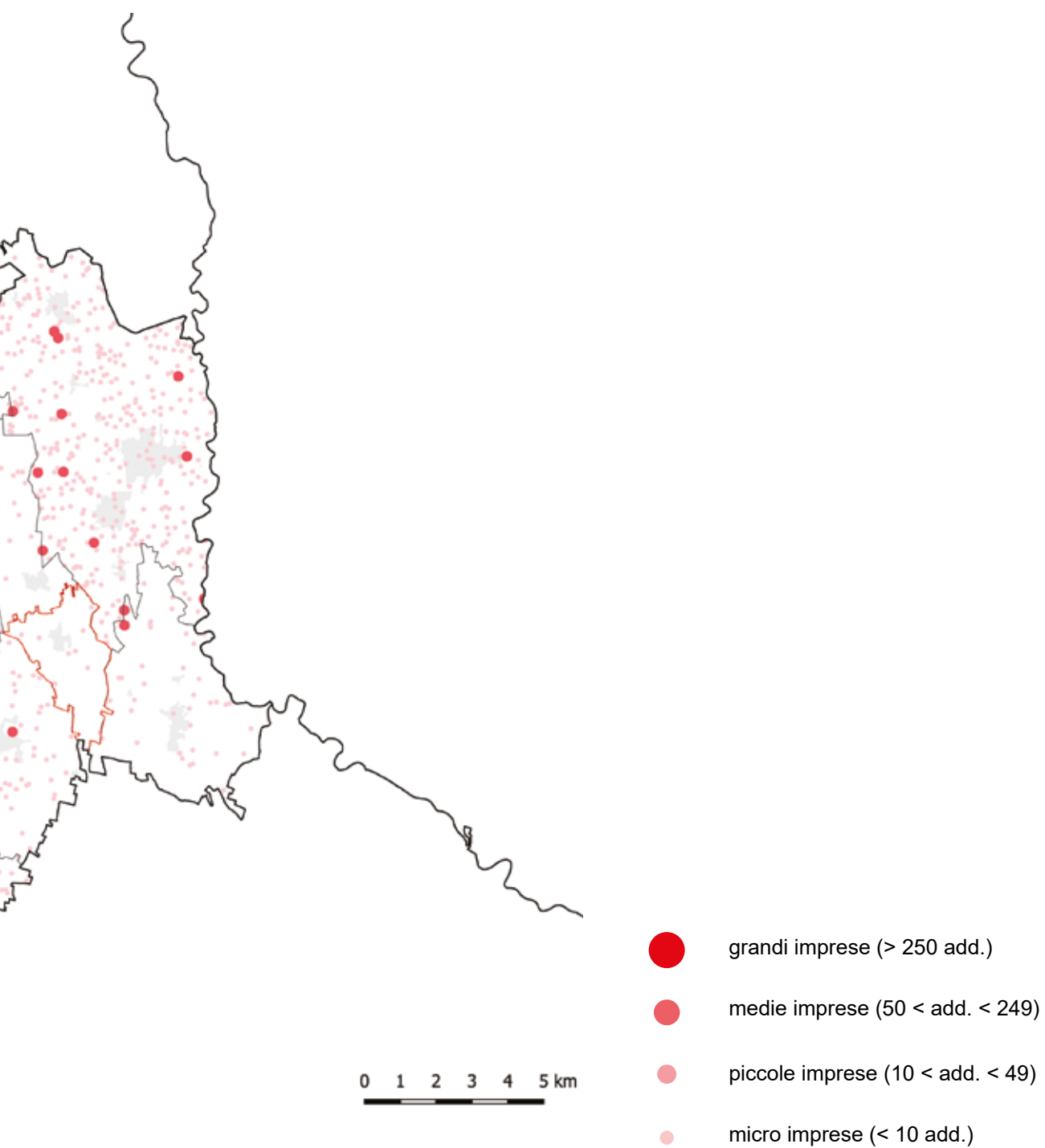
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero e dimensioni - servizi

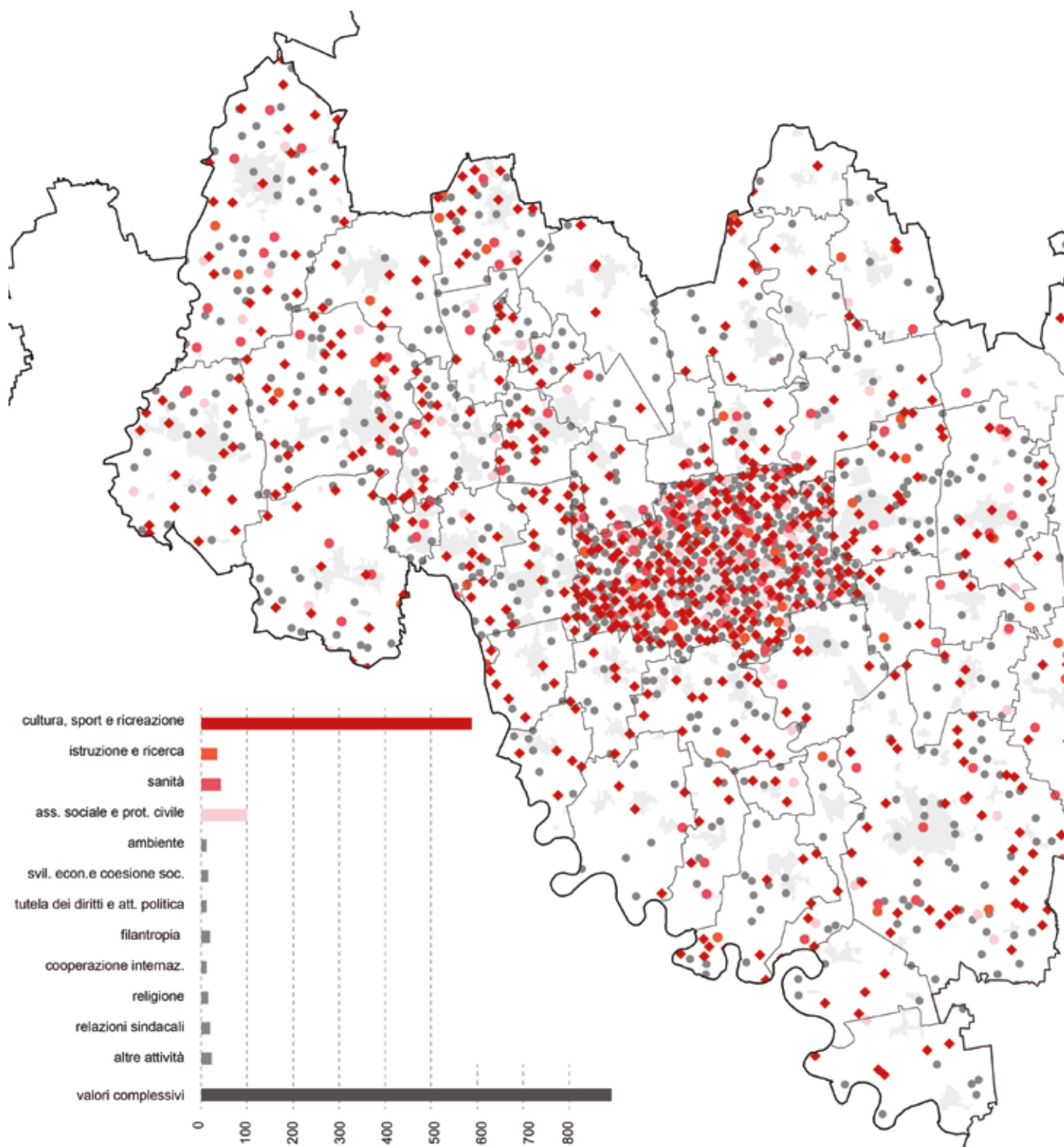




Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

Terzo settore





Nella mappa sono individuate le principali associazioni no profit presenti nel territorio del Cremasco, distinte per tipologia di attività prevalente.

L'analisi restituisce in maniera molto evidente la centralità di Crema rispetto a tutti gli altri Comuni come polo attrattivo in cui si concentrano la maggior parte delle iniziative riconducibili al terzo settore. Dal punto di vista del tipo di associazioni sono coperte sostanzialmente tutte le categorie - con una netta prevalenza delle realtà culturali, sportive e ricreative -, distribuite sul territorio in maniera abbastanza equilibrata.

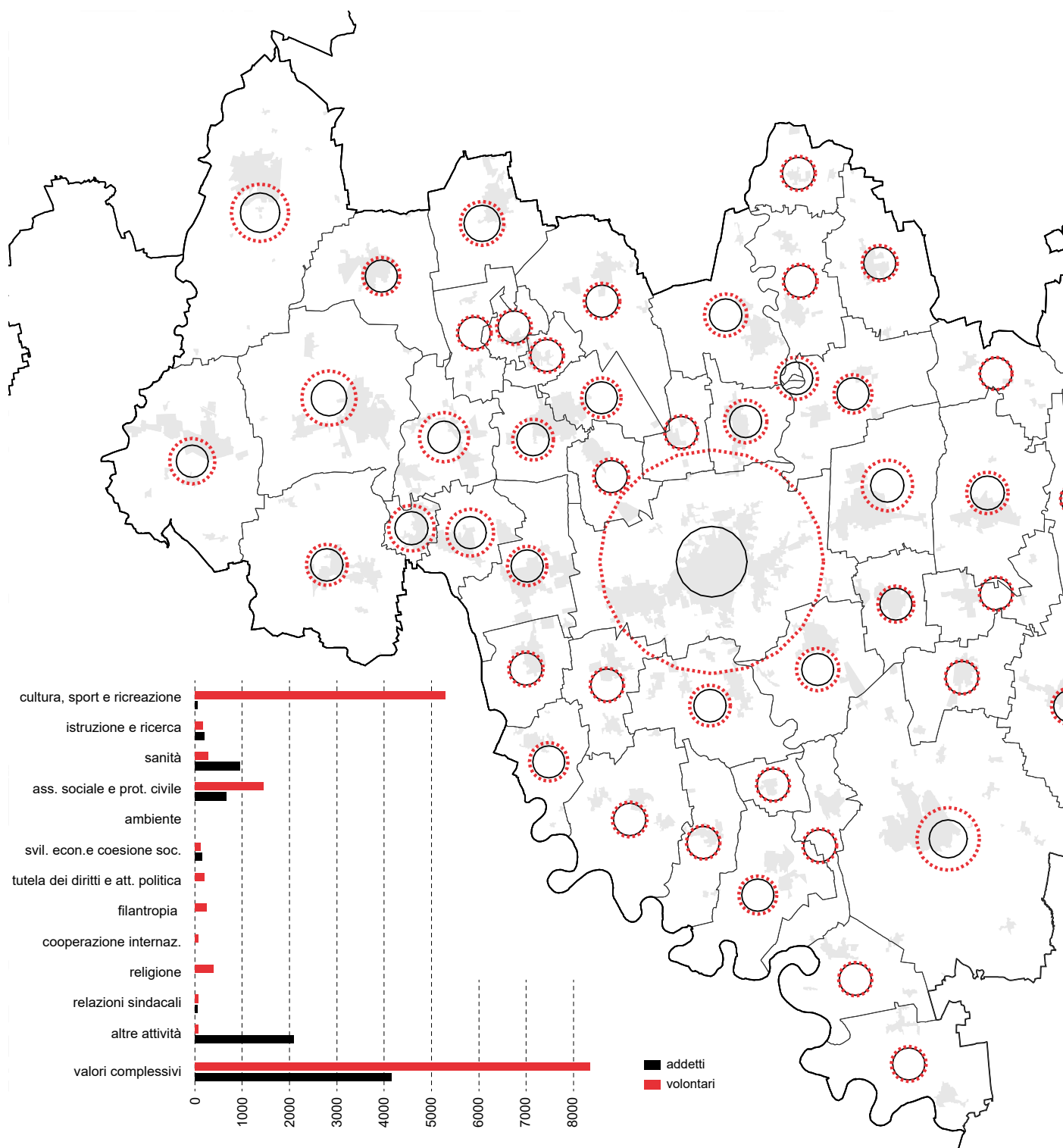
-  cultura, sport e ricreazione
-  istruzione e ricerca
-  sanità
-  assistenza sociale e protezione civile
-  altro
(ambiente; sviluppo economico e coesione sociale; tutela dei diritti e attività politica; filantropia e promozione del volontariato; cooperazione e solidarietà internazionale; religione; relazioni sindacali e rappresentanza di interessi; altre attività)

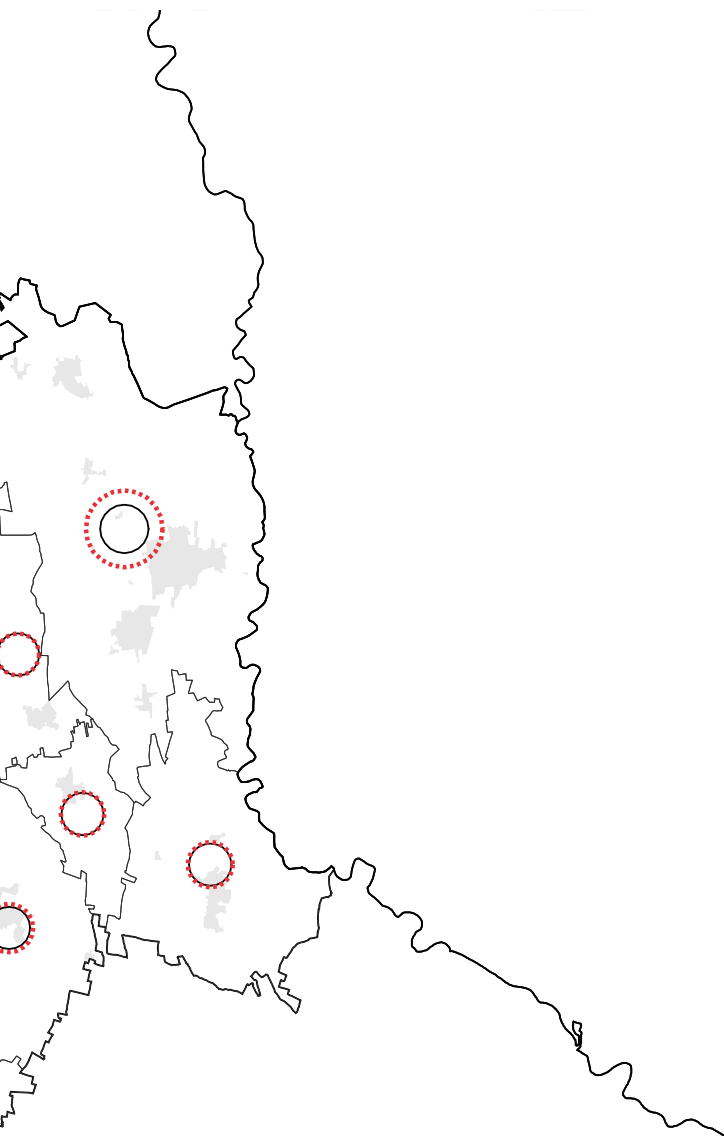
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

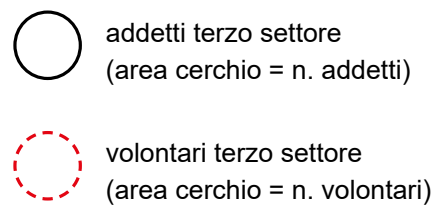
Terzo settore

Numero e tipologia di personale





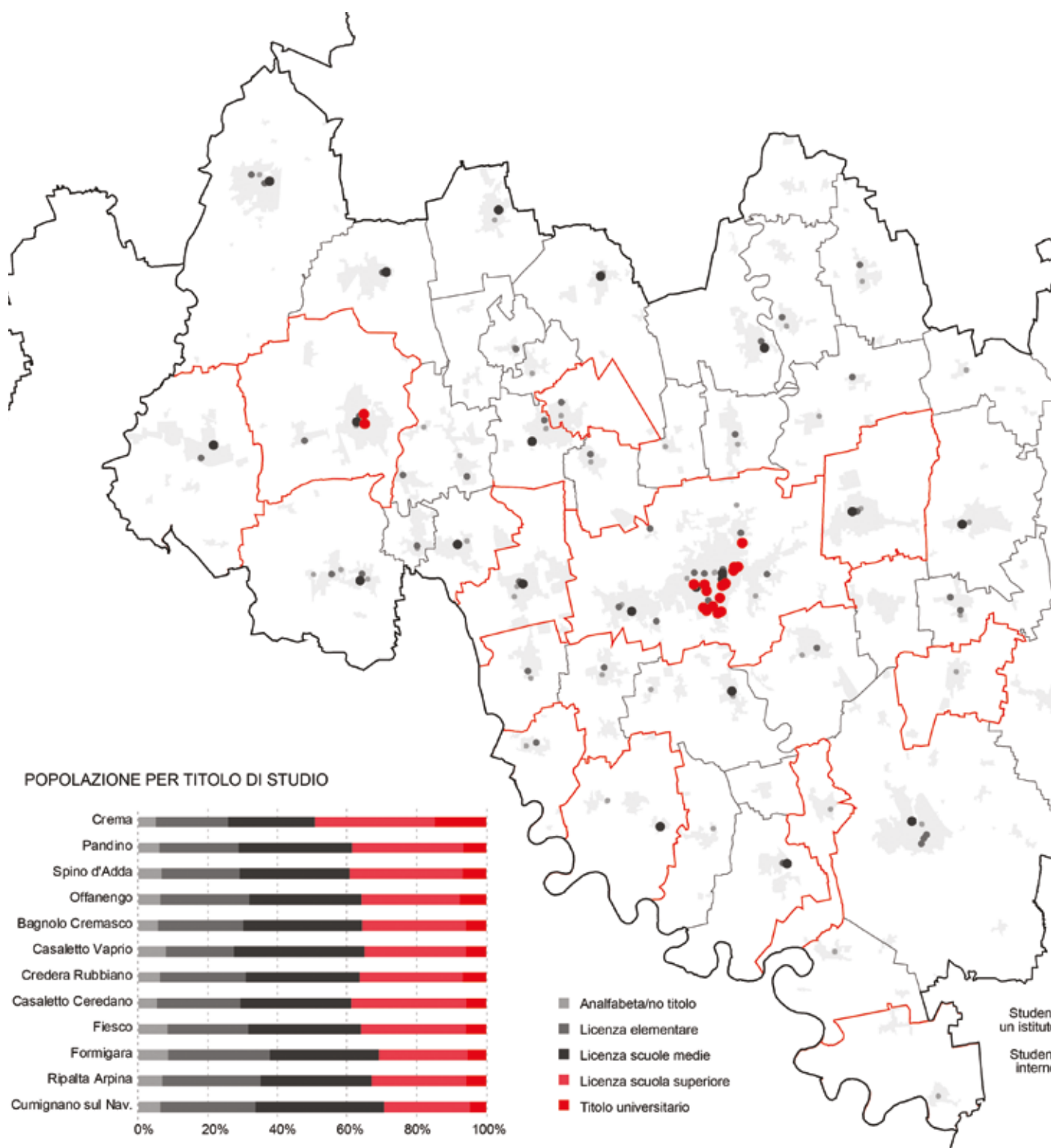
La maggior concentrazione di associazioni di varia tipologia nella città di Crema si riflette anche sul numero di persone coinvolte in attività di volontariato che superano significativamente il numero di addetti. Da notare comunque come il coinvolgimento sia a livello lavorativo che come attività volontaria sia una dimensione presente anche nelle più piccole realtà del Cremasco.

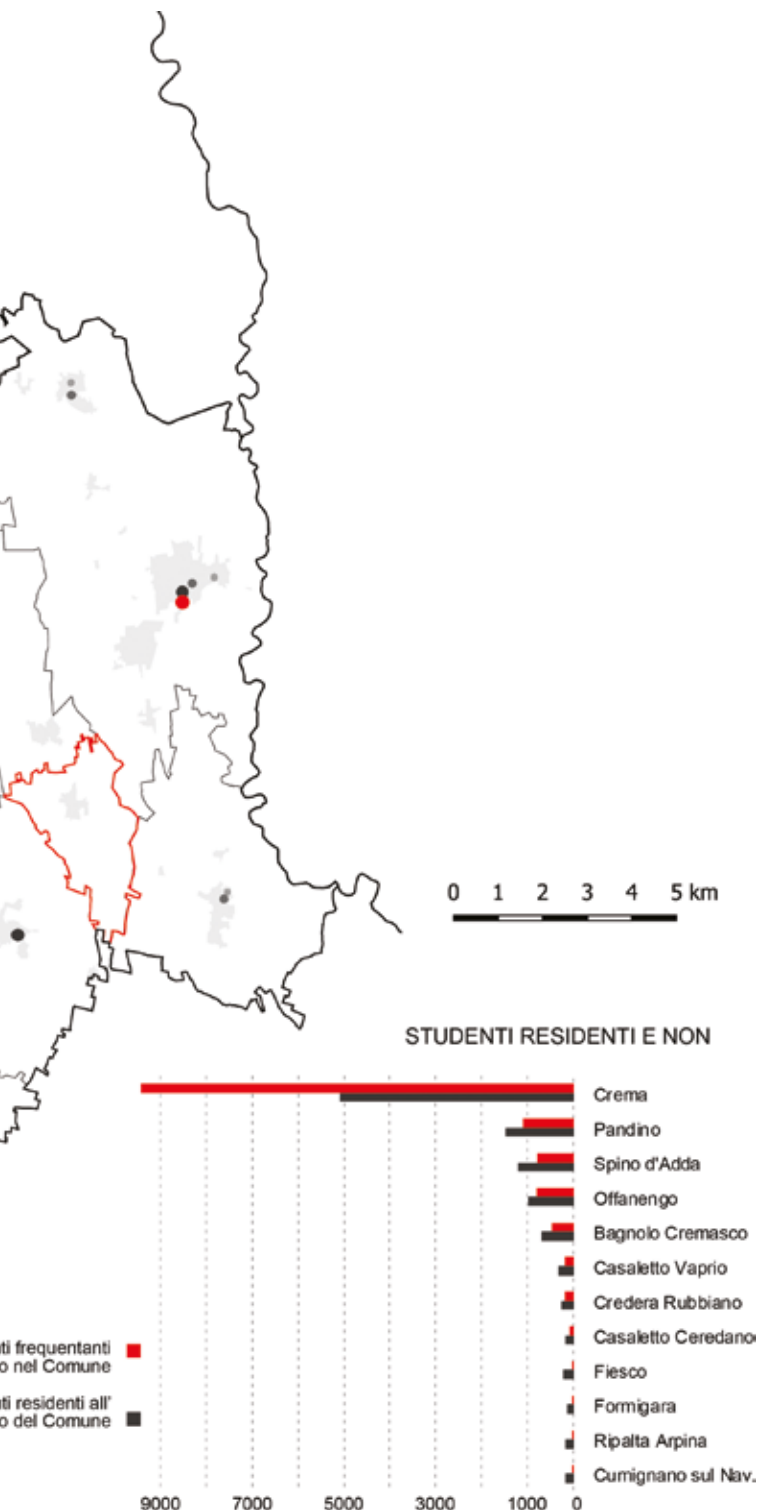


Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

Sistema scolastico





La mappa analizza l'infrastruttura scolastica del territorio Cremasco, distinguendo i diversi gradi di scuola. Emerge la centralità di Crema, che spicca sia per il numero di scuole - in particolare quelle secondarie di II grado sono quasi esclusivamente localizzate in questo Comune - che per il numero di studenti sia residenti che provenienti dai Comuni circostanti.

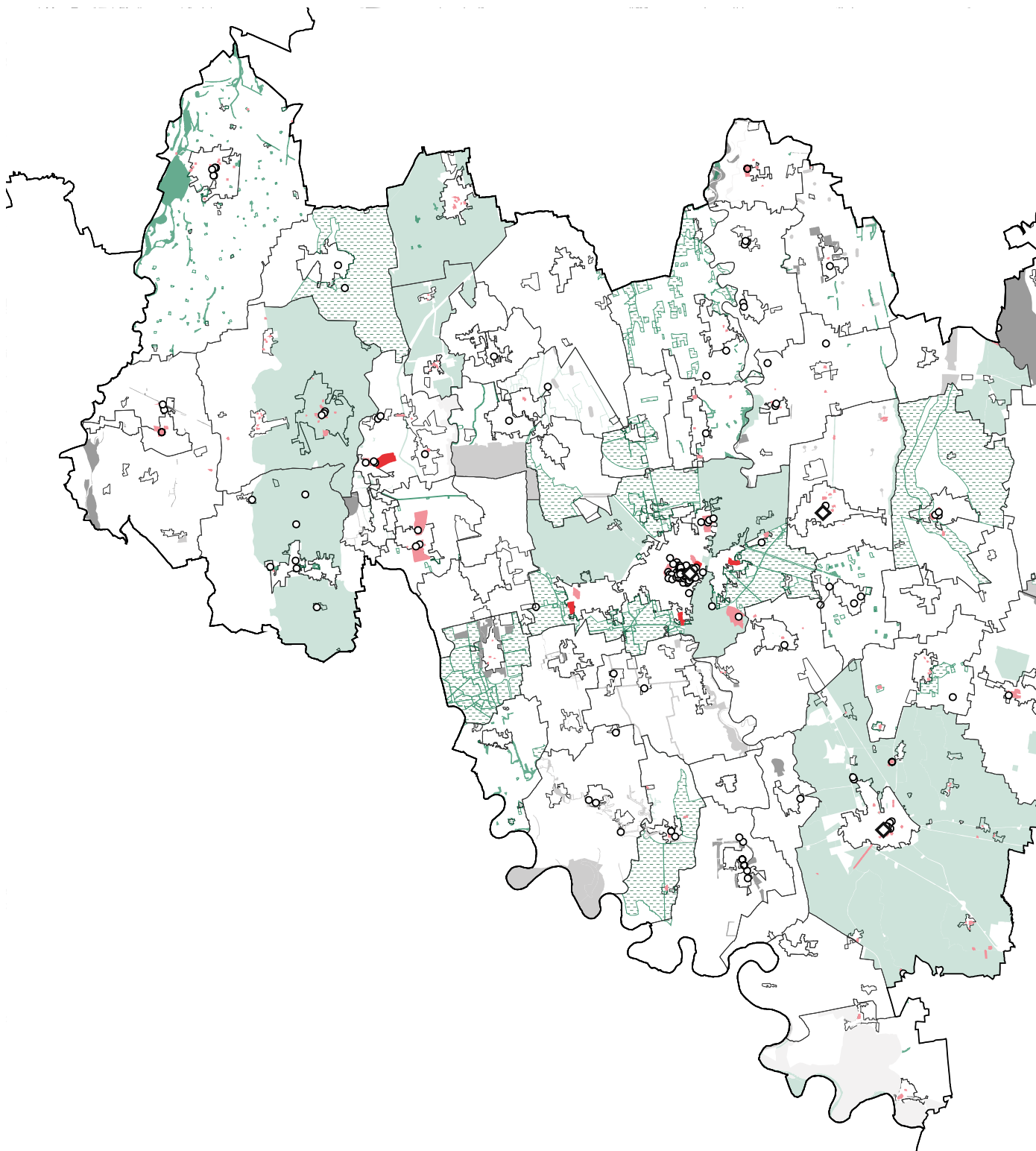
L'offerta di scuole dell'infanzia e primarie copre tutto il territorio, mentre per quanto riguarda le scuole secondarie si iniziano a distinguere associazioni di più Comuni che condividono un unico polo.

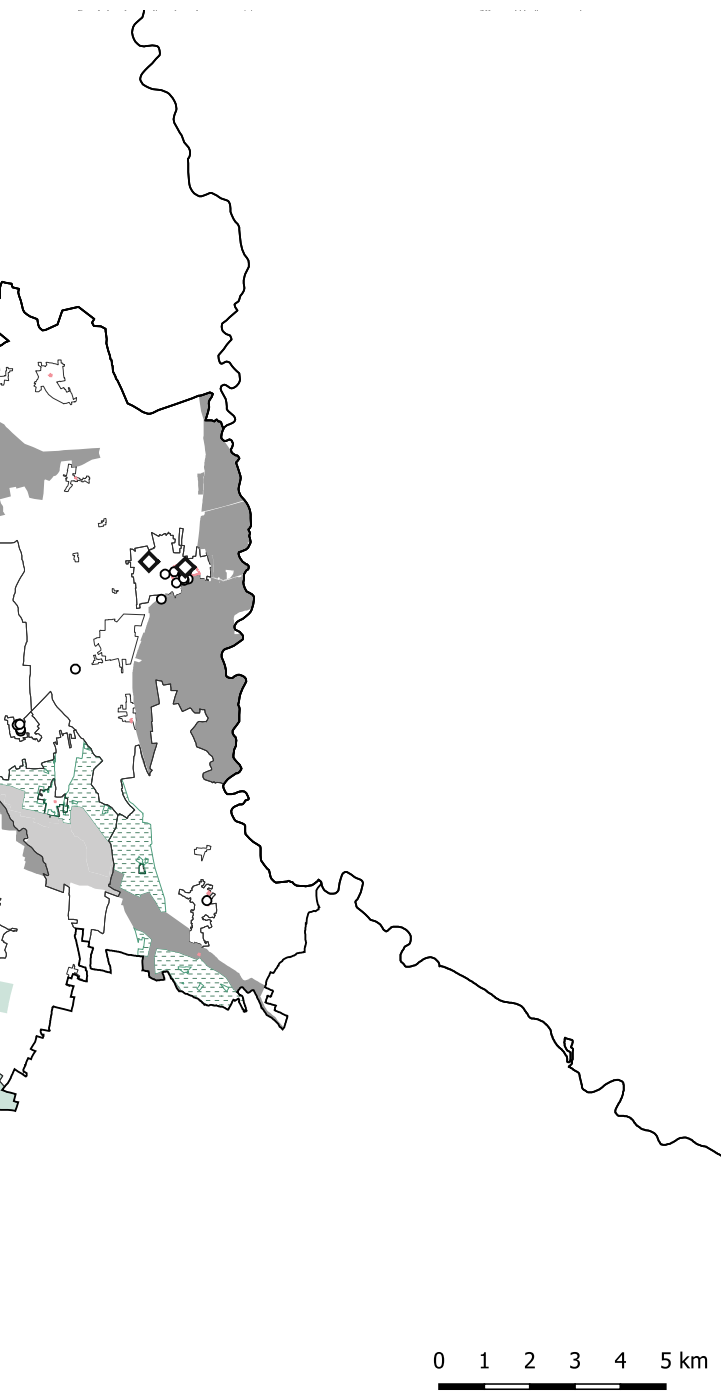
- scuole secondarie di II grado
- istituti tecnici
- scuole secondarie di I grado
- scuole primarie
- scuole dell'infanzia

Fonte: Geoportale Lombardia, "Scuole in Lombardia", 2016; Istat, Censimento, 2011; Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

Capitale sociale

Beni culturali e paesaggistici





Dalla mappa di osserva come la maggior parte dei musei e delle architetture tutelate si collochi all'interno della città di Crema.

Per quanto concerne i vincoli legati al paesaggio si osserva come essi insistano principalmente sui territori intorno ai centri abitati con alcune eccezioni.



musei/ raccolte museali



architetture storiche o vincolate



vincolo ambientale o archeologico



vincolo monumentale, storico, architettonico



aree di interesse geomorfologico



amb.con el.emergenti di caratt. locale



amb. di valorizz. o riqua. paes. e amb.



amb.del paesaggio agrario tradizionale



amb. di interesse naturalistico

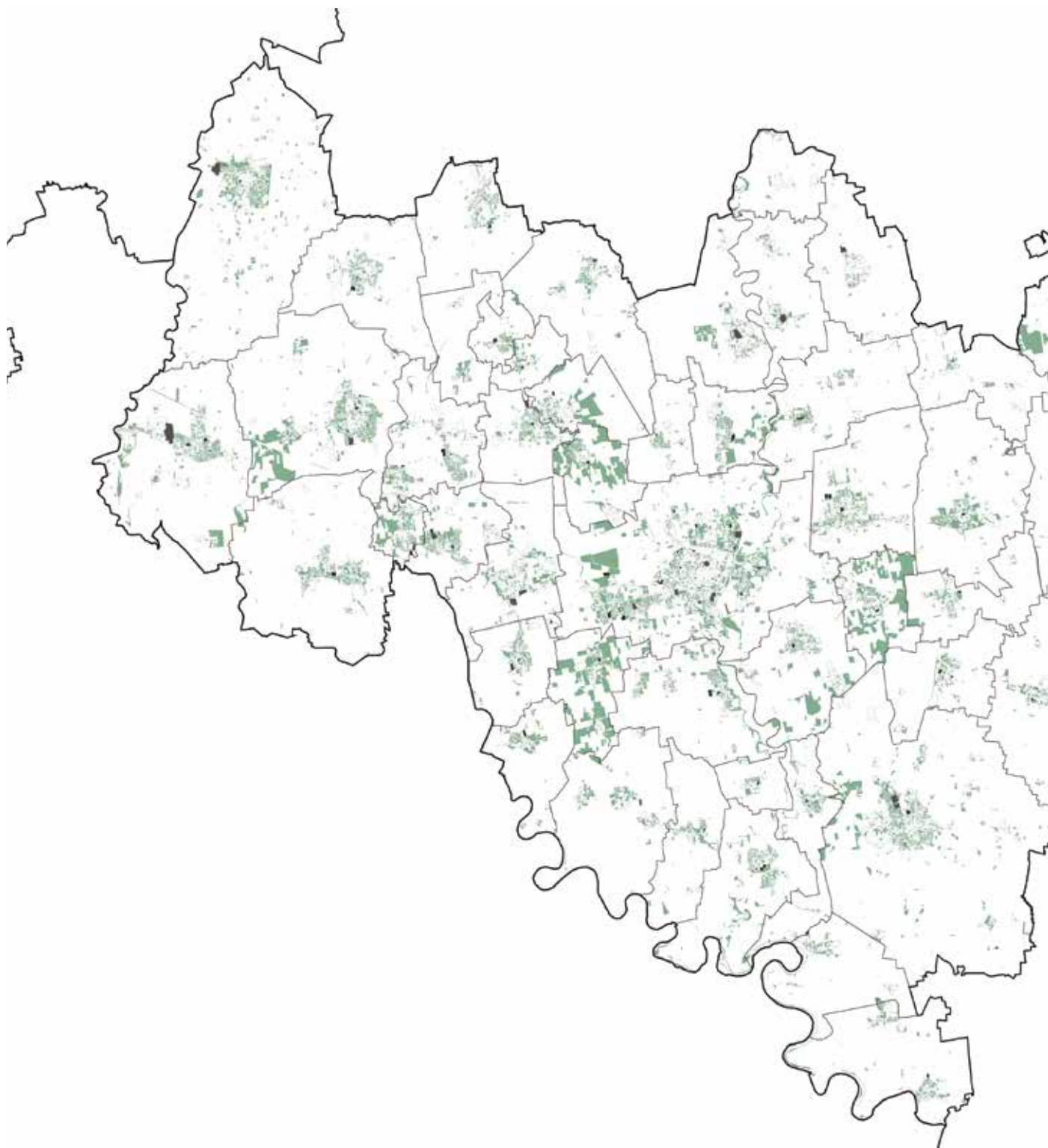


aree boschive

Fonte: Geoportale Regione Lombardia, PGT - Cremona, 2017

Capitale sociale

Sistema del verde e impianti sportivi





La mappa mostra come i centri abitati dei Comuni del Cremasco siano caratterizzati da una forte presenza di verde e da una fornitura equamente distribuita di centri ed impianti sportivi.

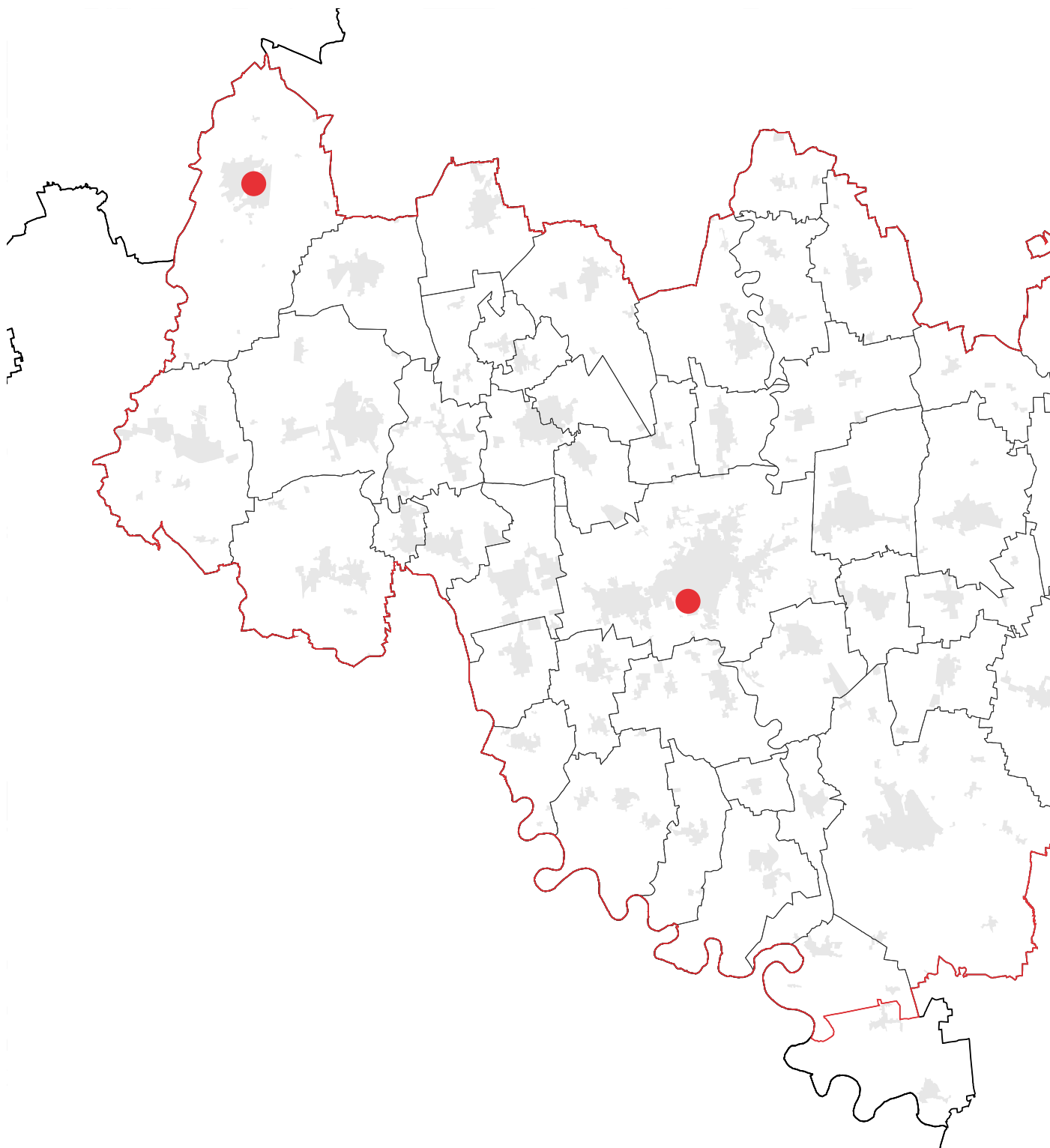
0 1 2 3 4 5 km

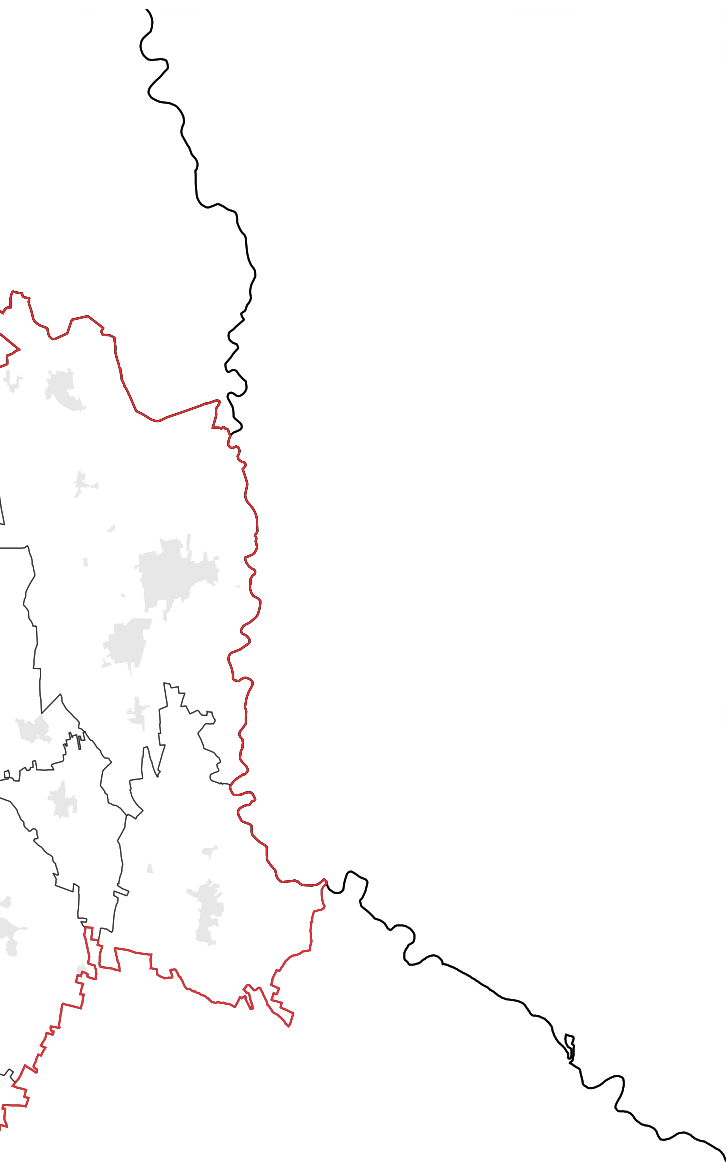
-  impianti e attrezzature sportive
-  aree verdi

Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Database Topografico Regionale, 2020

Capitale sociale

Sistema sanitario pubblico





La mappa mostra come i Comuni del Cremasco afferiscano nella loro quasi totalità allo stesso distretto all'interno dell'ATS della provincia di Cremona. Sul territorio sono presenti solo due strutture sanitarie ospedaliere: una nel comune di Crema e l'altra nel comune di Rivolta d'Adda.

0 1 2 3 4 5 km



strutture sanitarie ospedaliere



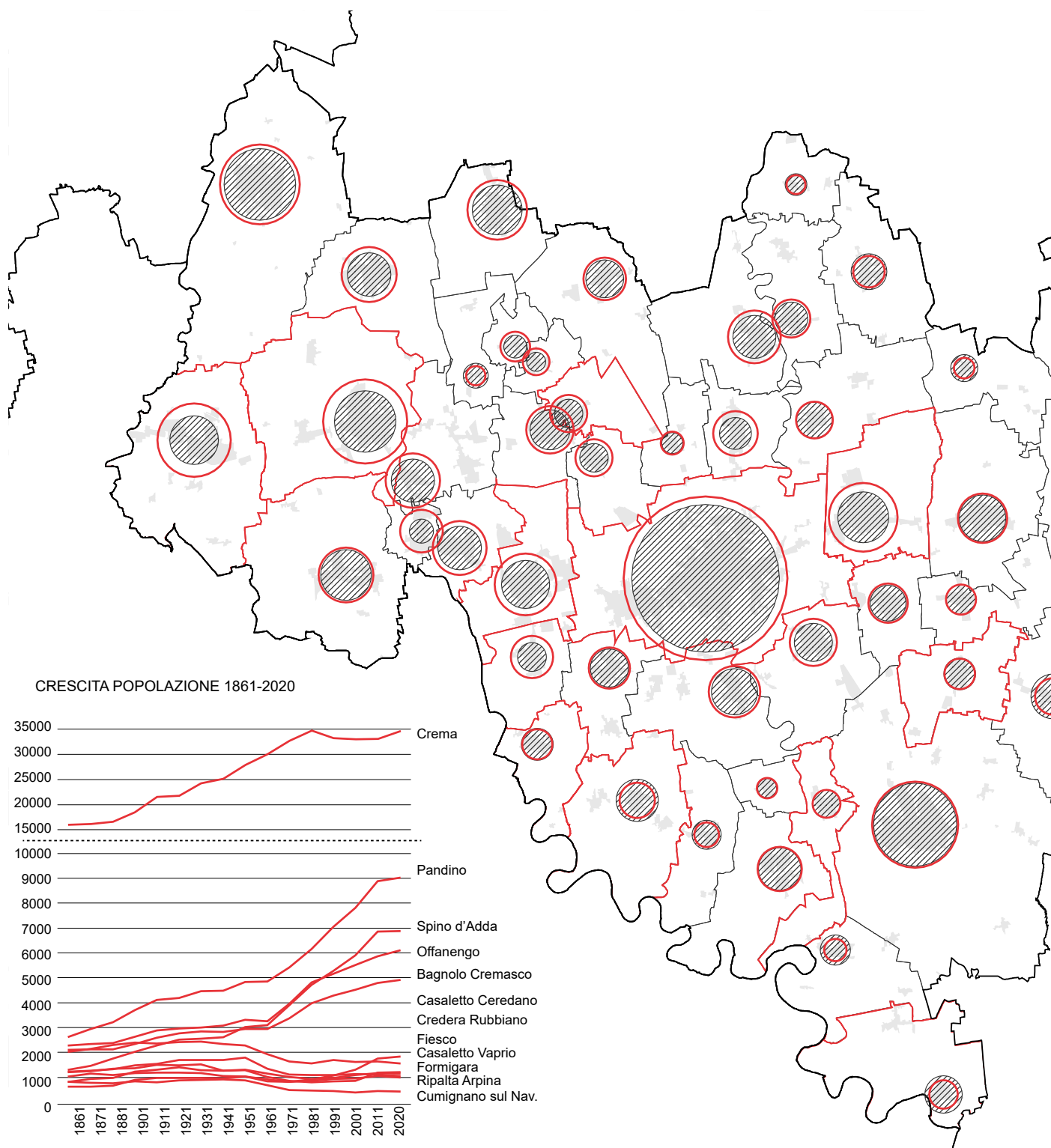
distretti ATS

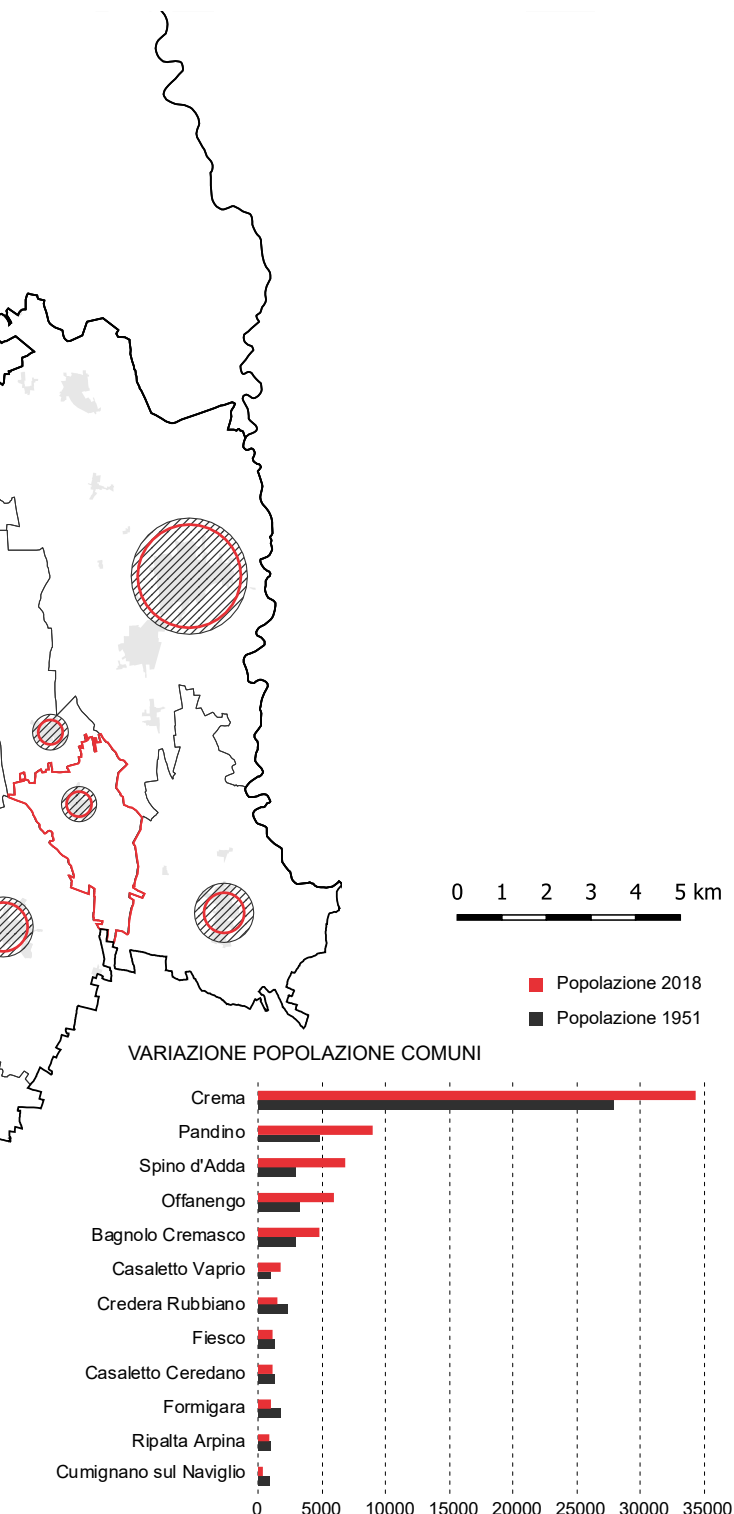
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Strutture sanitarie, 2016

Traiettorie

Evoluzione della popolazione

Cremasco, 1951-2018





Il confronto tra la popolazione residente nei Comuni nel 1951 e nel 2018 mostra come alcuni Comuni del Cremasco abbiano accresciuto la propria popolazione in modo significativo negli ultimi sessant'anni, mentre altri hanno conosciuto uno svuotamento. Dall'analisi dell'andamento demografico misurato su una traiettoria lunga - dal 1861 ad oggi - si osserva inoltre come i Comuni analizzati siano sostanzialmente divisi in due categorie numericamente equivalenti: quelli che hanno mantenuto una popolazione costante o in leggera contrazione e quelli che hanno conosciuto una crescita demografica ininterrotta e molto più marcata.

 popolazione 1951
(area cerchio = pop. residente)

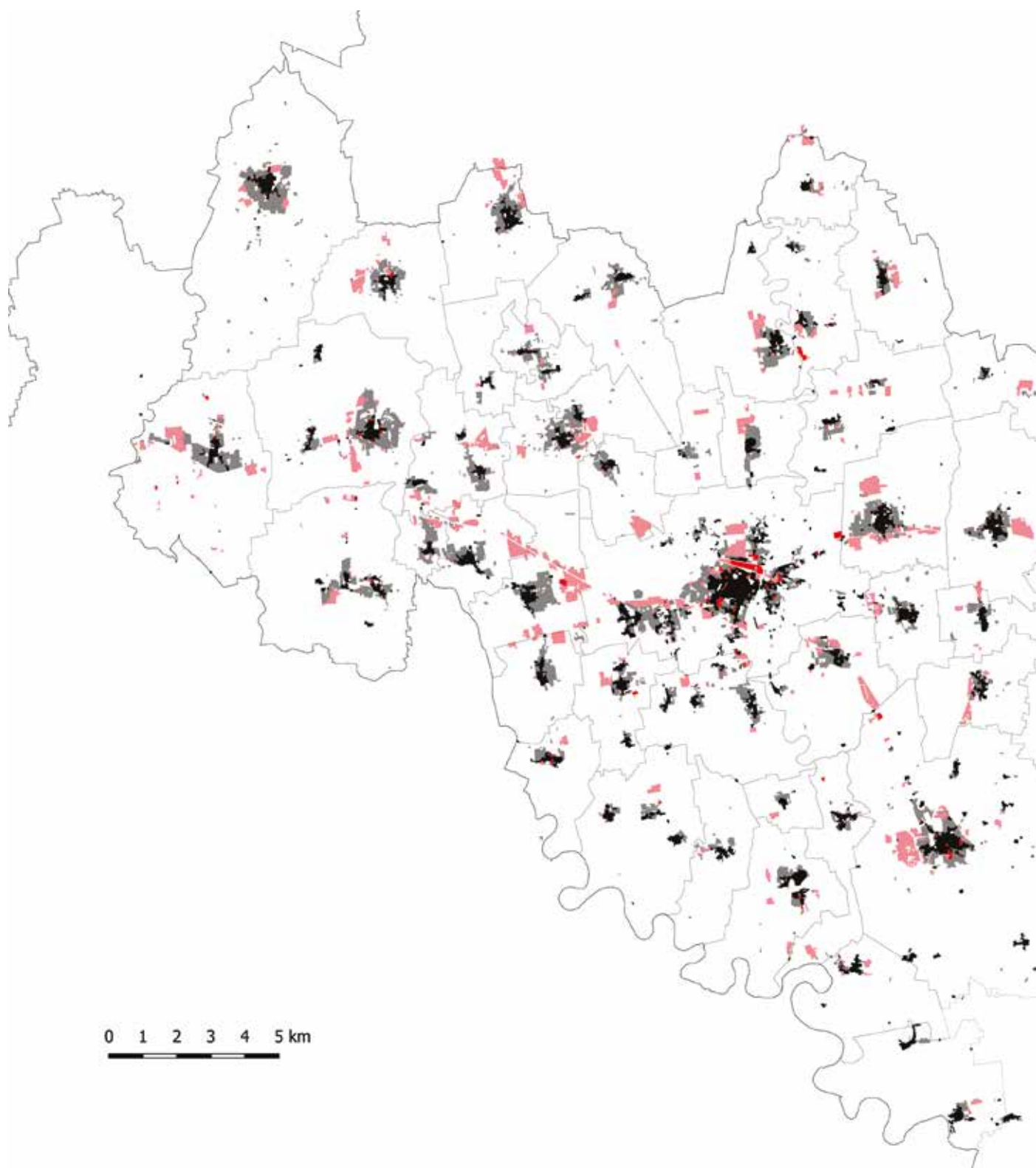
 popolazione 2018
(area cerchio = pop. residente)

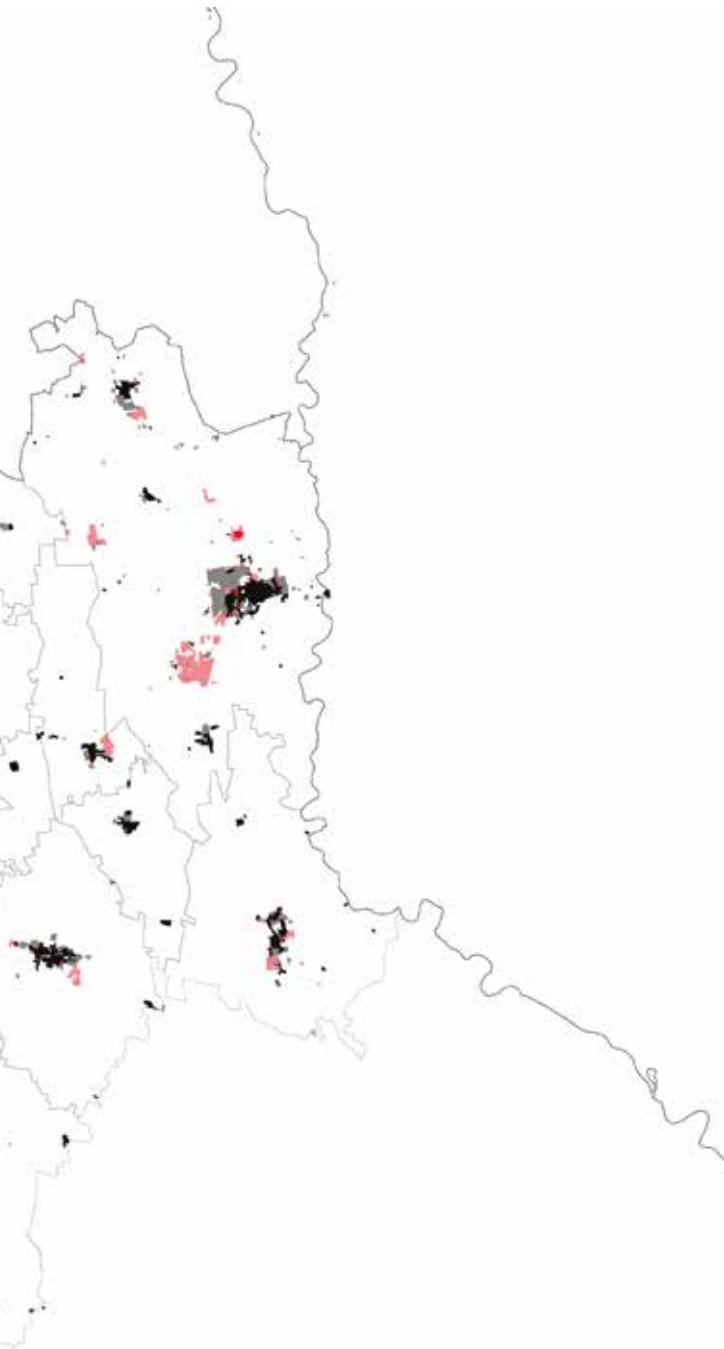
Fonte dati: Istat, Censimento 1951;
Istat, Popolazione residente al 01/01/18

Traiettorie

Evoluzione del tessuto insediativo

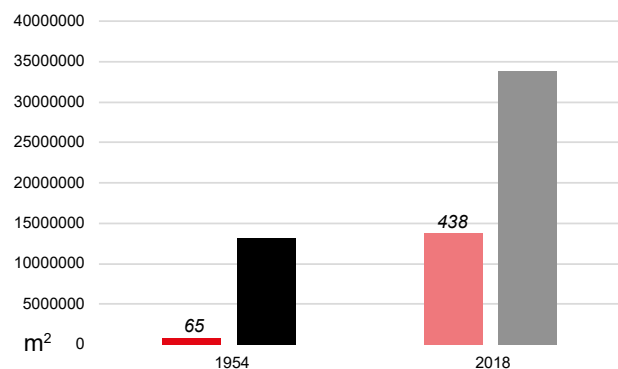
Trasformazione del tessuto residenziale e produttivo/commerciale, 1954/2018





Le traiettorie storiche del sistema locale sono misurate nella mappa attraverso un'analisi dell'evoluzione del tessuto insediativo del territorio a distanza di circa 60 anni. Viene infatti offerta una fotografia del territorio nel 1954 e nel 2018 (la scelta specifica di questi anni è dovuta alla disponibilità di informazioni georeferenziate complete). I dati mappati sono estratti dalla cartografia della destinazione d'uso del suolo nei due periodi analizzati ed evidenziano, in particolare, l'espansione del tessuto residenziale e degli impianti industriali, artigianali e commerciali.

La mappatura restituisce in maniera chiara la netta crescita sia del tessuto residenziale che produttivo nel territorio del Cremasco, ma mostra anche la presenza, tuttora significativa, di ampie aree non edificate - prevalentemente a destinazione agricola - localizzate intorno ai principali nuclei urbani.

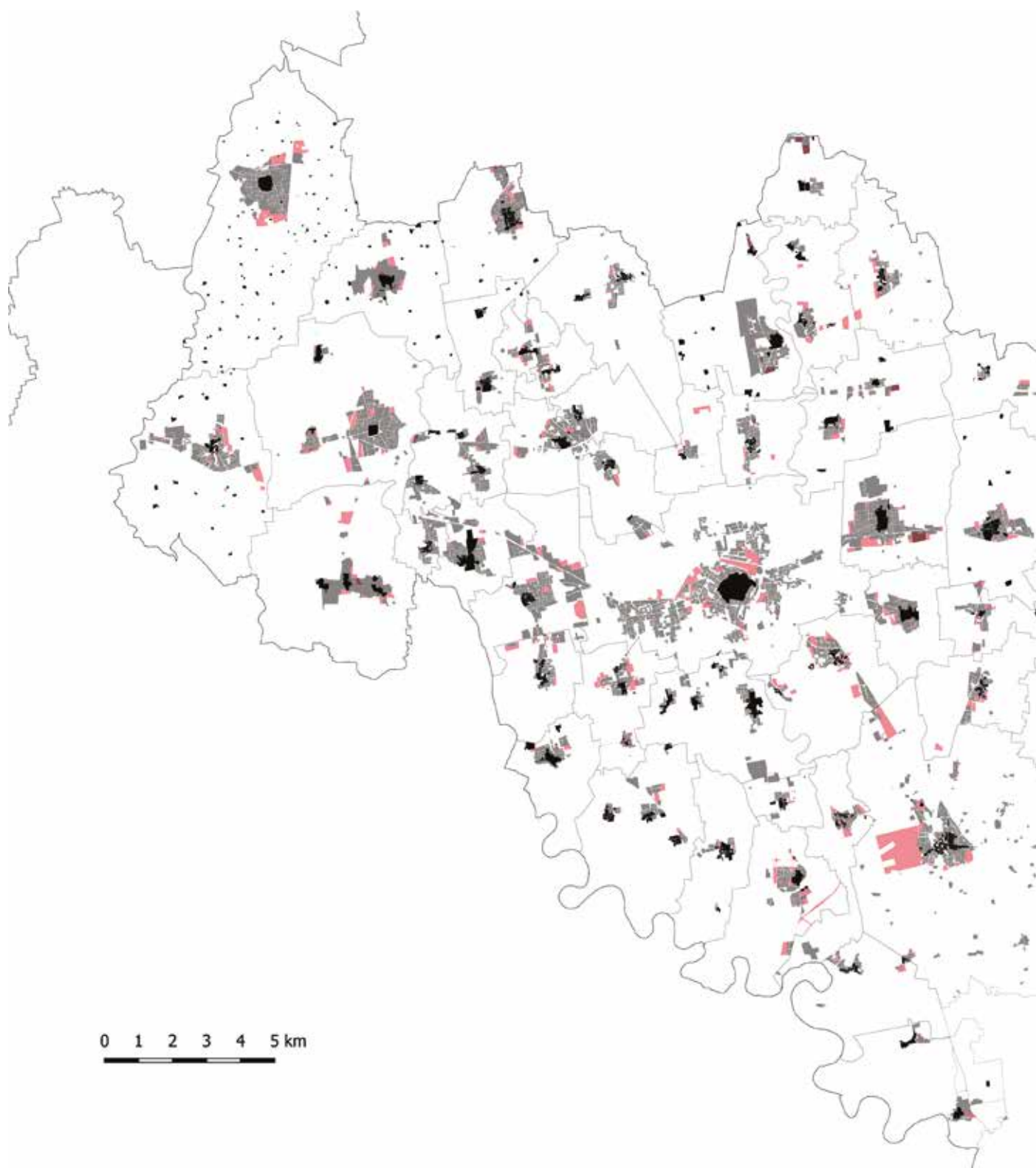


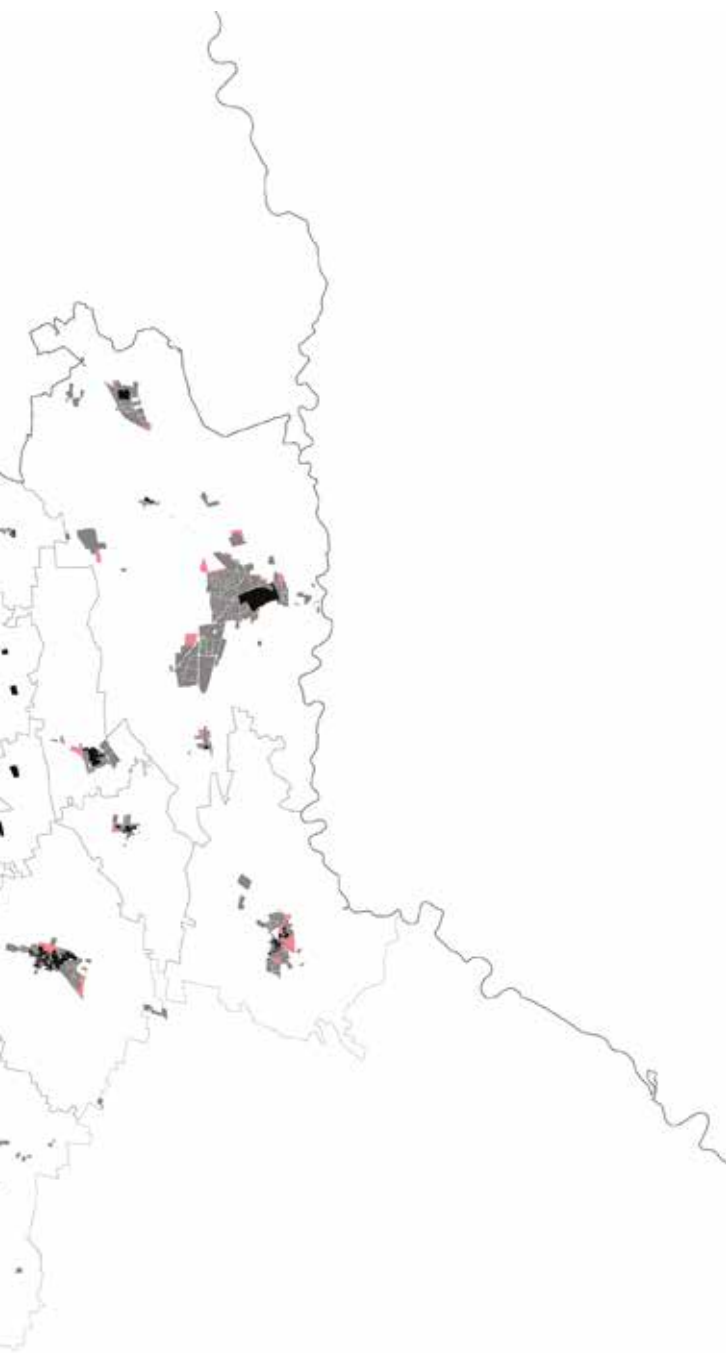
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2020

Traiettorie

Evoluzione del tessuto insediativo

Livello di consolidamento e possibilità di trasformazione del tessuto urbano





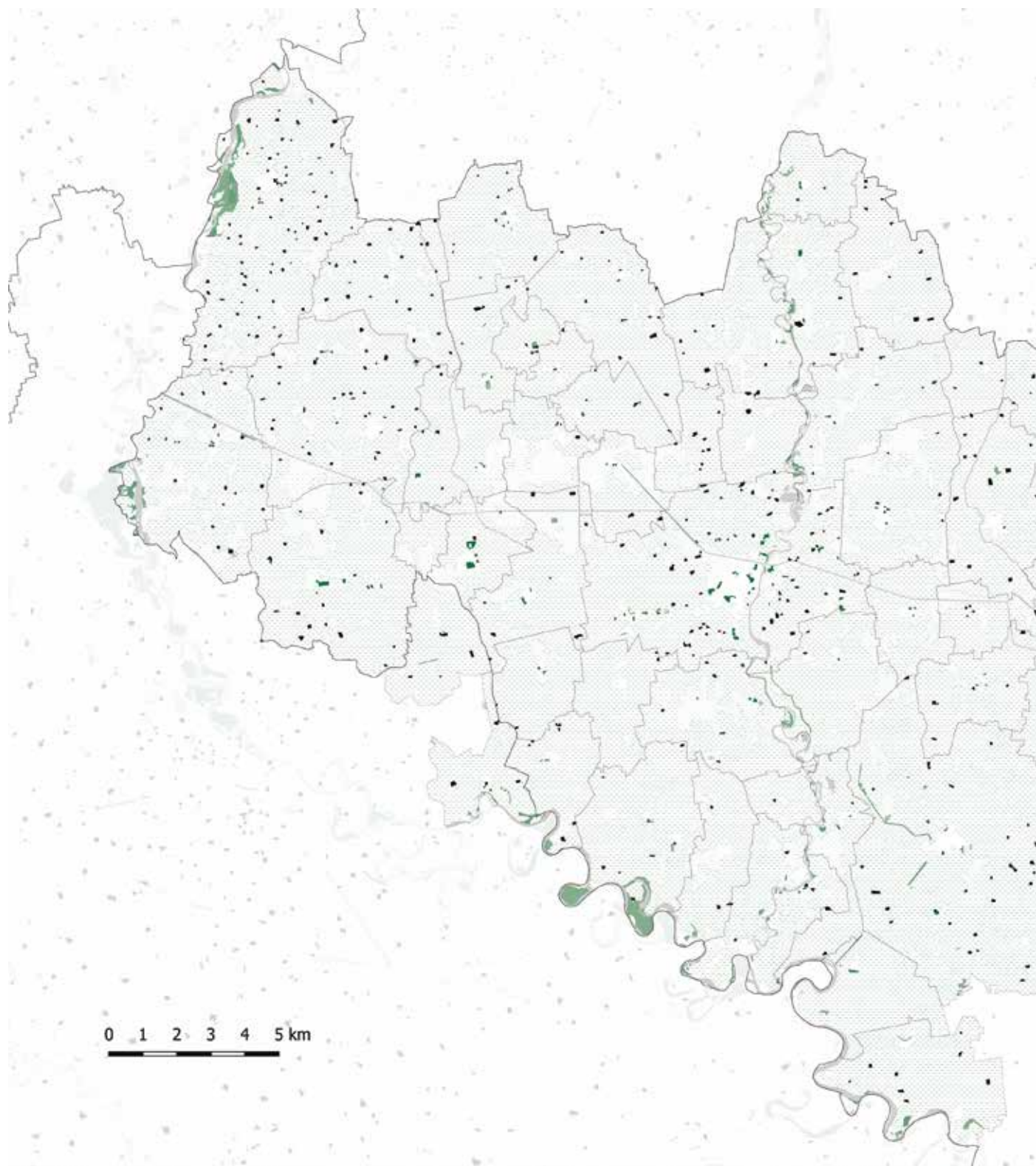
-  nuclei di antica formazione
-  tessuto urbano consolidato
-  aree in trasformazione (CTR)
-  ambiti di trasformazione (PGT)

Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Carta
Tecnica Regionale edizione storica, 1998; PGT -
Piani di Governo del Territorio, 2017

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

Cremasco, 1954





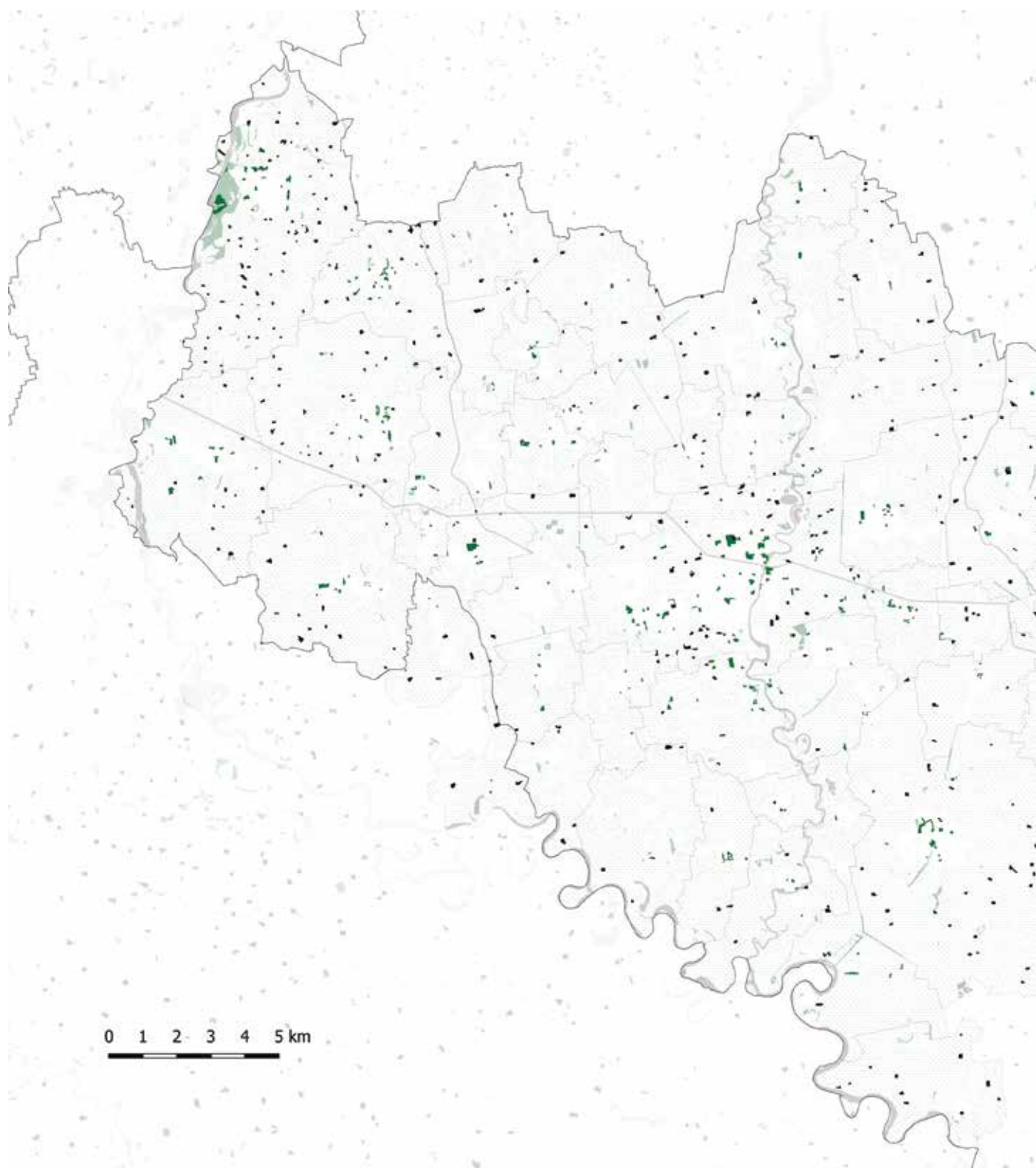
Le traiettorie del sistema del verde sono analizzate misurando l'evoluzione di diversi tipi di aree verdi - sia naturali che agricole - tra 1954 e 2018. I dati mappati sono estratti dalla cartografia della destinazione d'uso del suolo nei due periodi analizzati ed evidenziano, in particolare, una generale riduzione delle aree verdi, a fronte dell'espansione del tessuto edificato. La produzione agricola continua tuttavia a rappresentare l'attività che copre la maggiore superficie territoriale - esponenzialmente superiore a tutte le altre -, sia complessivamente che rispetto alle altre tipologie di verde. Il paesaggio agricolo risulta quindi quantitativamente il più caratteristico del territorio Cremasco sia nel passato che oggi.

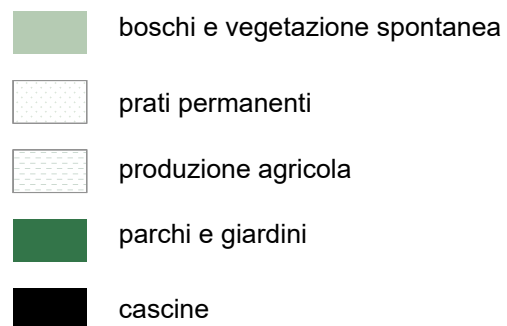
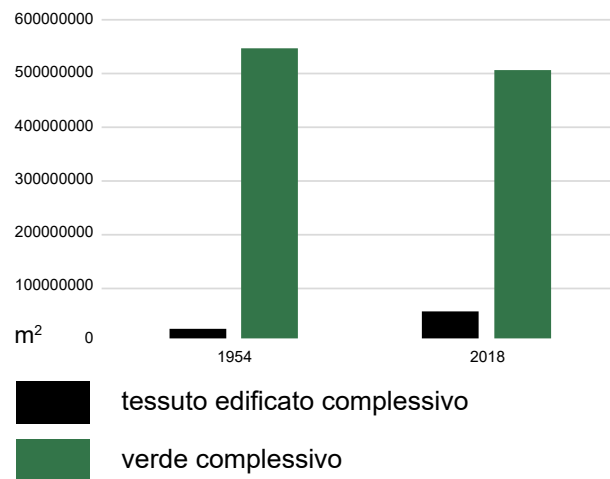
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

Cremasco, 2018



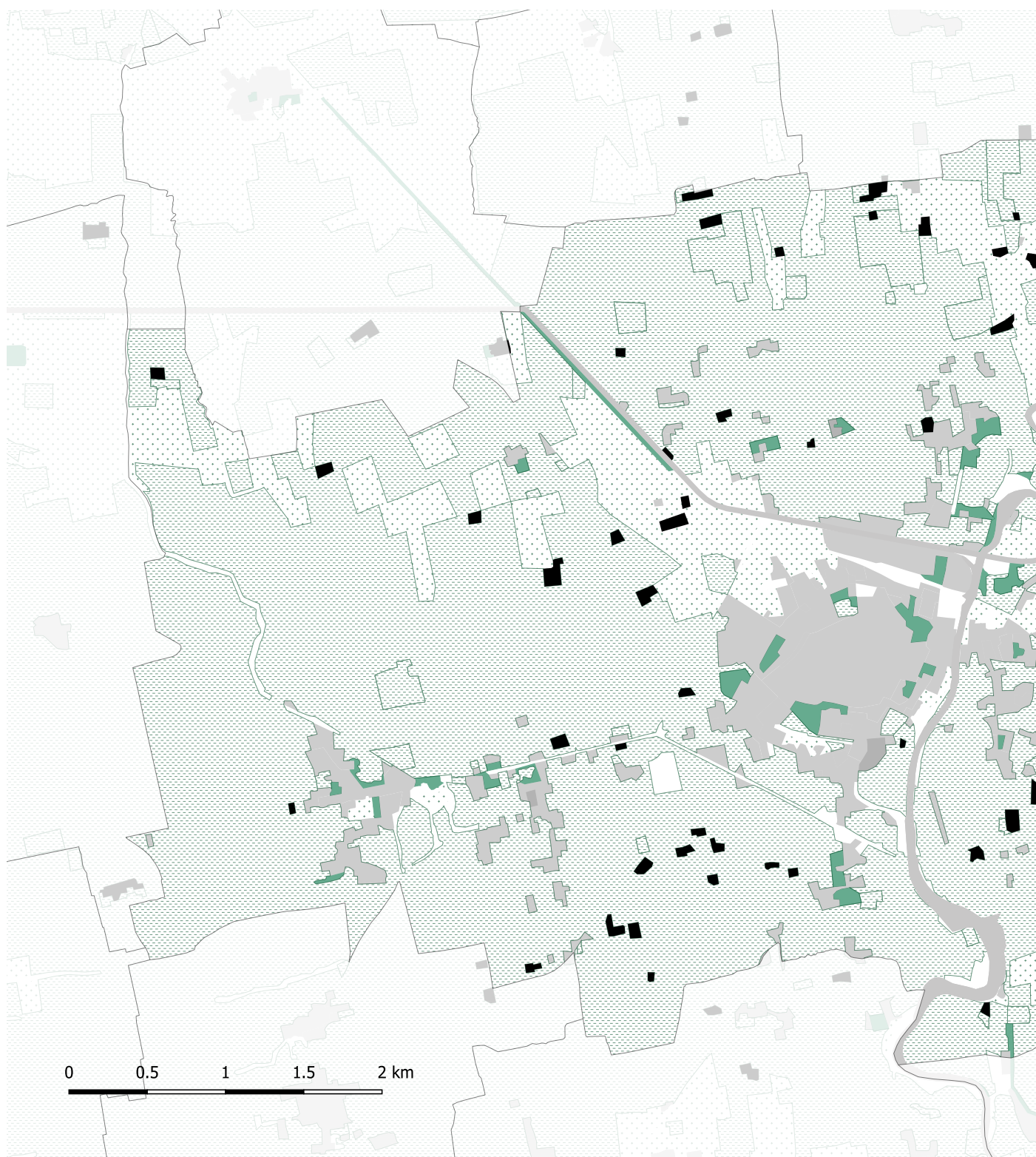


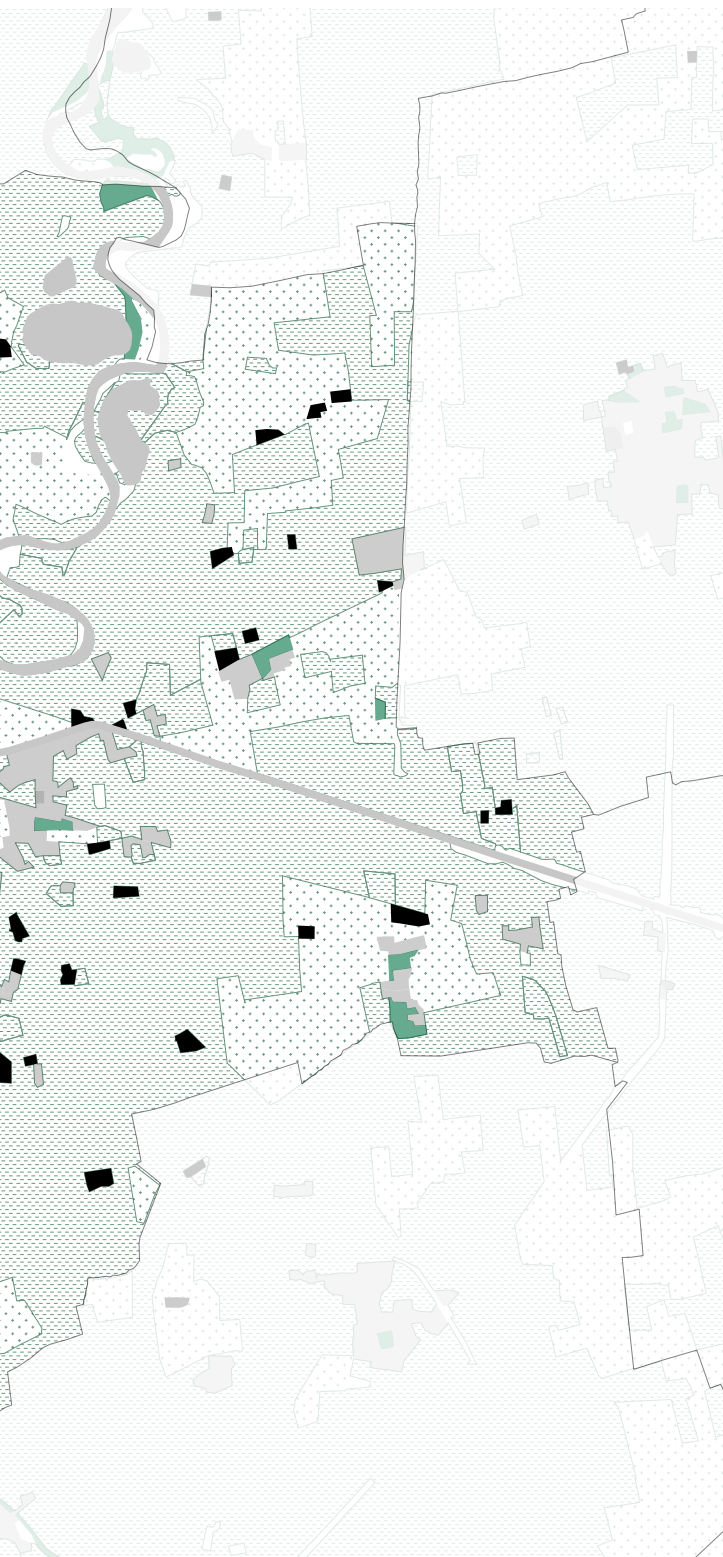
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

Crema, 1954





Osservando l'evoluzione del sistema del verde alla scala del Comune di Crema, si nota che l'espansione del tessuto residenziale negli ultimi cinquant'anni rappresenta un fenomeno ancora più marcato. Ne consegue una parallela riduzione e riarticolazione dei terreni destinati alla produzione agricola, che restano tuttavia quantitativamente rilevanti sul totale della superficie territoriale del comune - come osservato nelle analisi sul capitale territoriale. Anche il rapporto delle cascine con il tessuto residenziale si è notevolmente modificato nel corso dello scorso mezzo secolo.

Alcune di esse, in particolare, sono state inglobate nel nucleo urbano principale del comune.

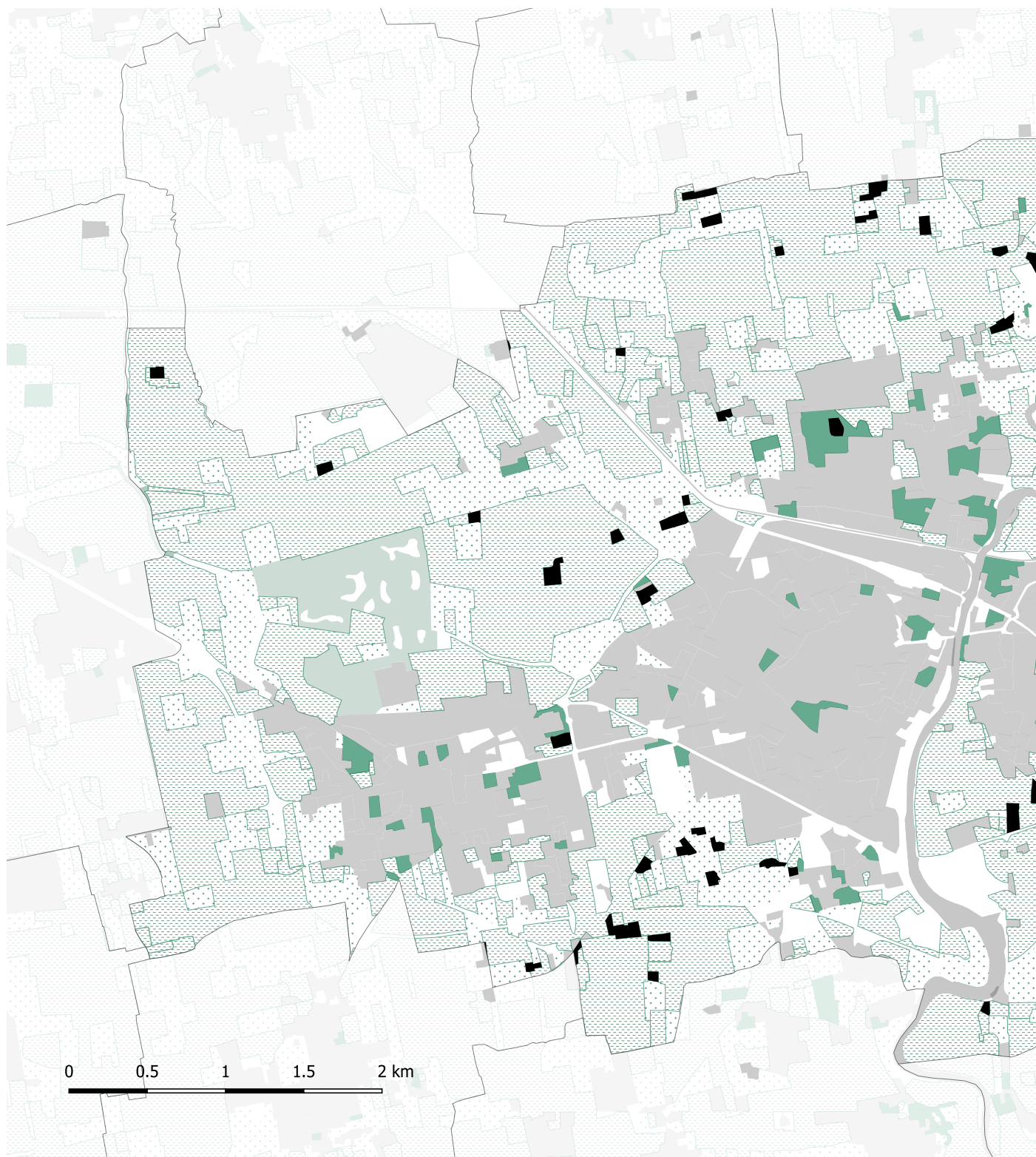


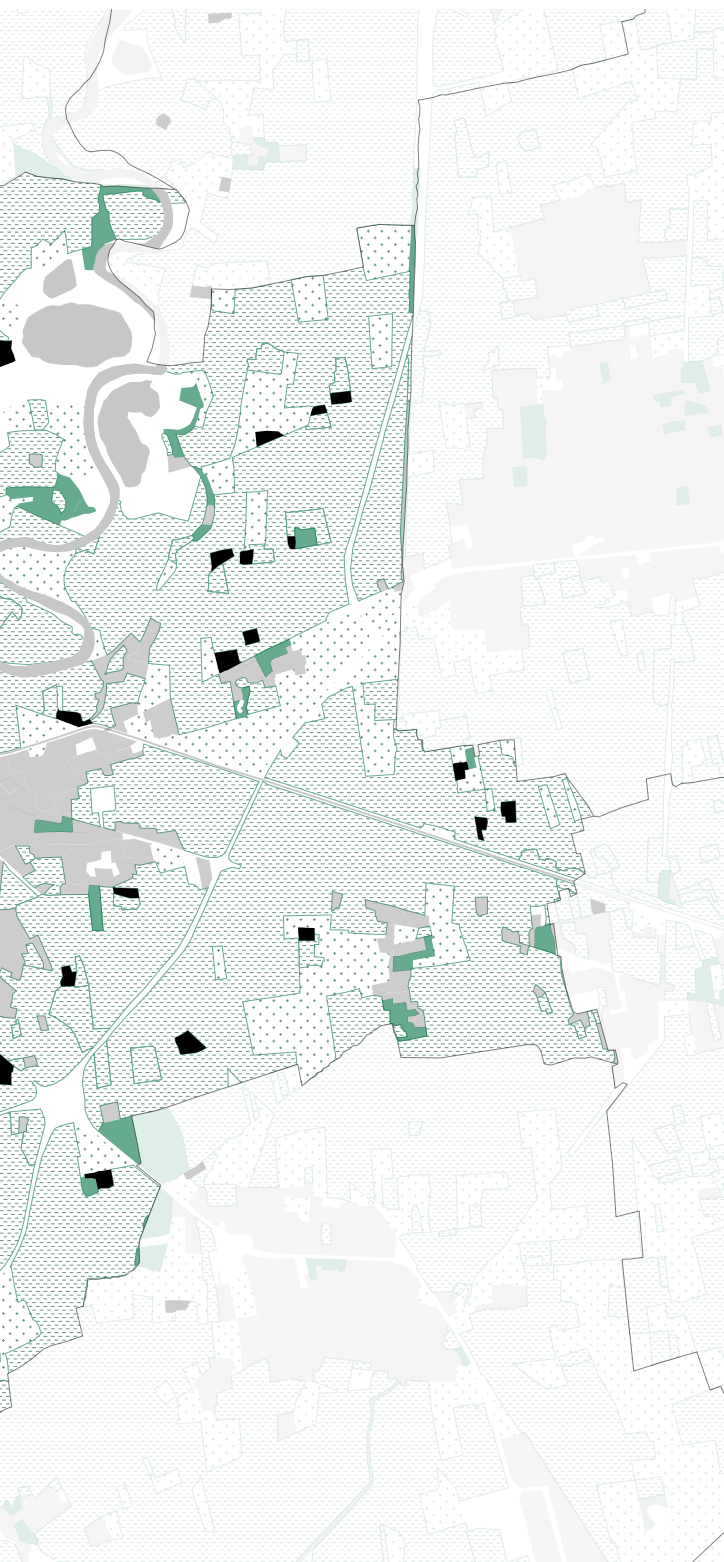
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

Crema, 2018





-  boschi e vegetazione spontanea, 2018
-  prati permanenti, 2018
-  produzione agricola, 2018
-  parchi e giardini, 2018
-  cascine, 2018
-  tessuto residenziale, 2018

Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Casatese

Future *Urban Legacy* Lab

Posizione

Accessibilità territoriale

BESANA IN BRIANZA - MILANO

- Besana - Lecco - Milano Centrale // 1h 56min ①②③④
- Besana - Monza - Milano Centrale // 54min ①②③④
- Besana - Milano Milano P. Garibaldi // 55min ①②③④
- Besana - Milano (SS36) // 49min ①②

BESANA IN BRIANZA - LECCO

- Besana - Lecco // 40min ①②③④
- Besana - Lecco (SS36) // 24min ①②

BESANA IN BRIANZA - COMO

- Besana - Molteno - Como // 1h 04min ①②③④
- Besana - Monza - Como // 1h 35min ①②③④
- Besana - Como (SP342) // 38min ①②

BESANA IN BRIANZA - MONZA

- Besana - Monza // 36min ①②③④
- Besana - Monza // 25min ①②

BESANA IN BRIANZA - BERGAMO

- Besana - Lecco - Bergamo // 1h 38min ①②③④
- Besana - Monza - Bergamo // 1h 52min ①②③④
- Besana - Bergamo (A4/E64) // 49min ①②

TRIUGGIO - MILANO

- Triuggio - Milano P. Garibaldi // 42min ①②③④
- Triuggio - Milano (SS36) // 44min ①②

TRIUGGIO - LECCO

- Triuggio - Lecco // 51min ①②③④
- Triuggio - Lecco (SS36) // 30min ①②

TRIUGGIO - COMO

- Triuggio - Molteno - Como // 1h 16min ①②③④
- Triuggio - Monza - Como // 1h 22min ①②③④
- Triuggio - Como (SS36/SP342) // 44min ①②

TRIUGGIO - MONZA

- Triuggio - Monza // 23min ①②③④
- Triuggio - Monza (SS36) // 21min ①②
- Triuggio - Monza // 50min ①②

TRIUGGIO - BERGAMO

- Triuggio - Monza - Bergamo // 1h 39min ①②③④
- Triuggio - Bergamo (A4/E64) // 45min ①②

CASATENOVINO - MILANO

- Casatenovo - Milano (A4/E64) // 49min ①②
- Casatenovo - Arcore - Milano P. Garibaldi // 55min ①②③④

CASATENOVINO - LECCO

- Casatenovo - Lecco (SP51) // 28min ①②
- Casatenovo - Cernusco - Lecco // 52min ①②③④

CASATENOVINO - COMO

- Casatenovo - Como (SP342) // 41min ①②
- Casatenovo - Arcore - Monza - Como // 1h 28min ①②③④
- Casatenovo - Como // 1h 16min ①②③④

CASATENOVINO - MONZA

- Casatenovo - Monza (SP7) // 23min ①②
- Casatenovo - Arcore - Monza // 26min ①②③④

CASATENOVINO - BERGAMO

- Casatenovo - Bergamo (A4/E64) // 48min ①②
- Casatenovo - Arcore - Bergamo // 1h 04min ①②③④

MONTICELLO BRIANZA - MILANO

- Monticello - Milano (SS36) // 49min ①②
- Monticello - Arcore - Milano P. Garibaldi // 1h 07min ①②③④

MONTICELLO BRIANZA - LECCO

- Monticello - Lecco (SP51/SS36) // 21min ①②

MONTICELLO BRIANZA - COMO

- Monticello - Como (SP342) // 38min ①②
- Monticello - Arcore - Monza - Como // 1h 36min ①②③④
- Monticello - Como // 1h 18min ①②③④

MONTICELLO BRIANZA - MONZA

- Monticello - Monza (SS36) // 27min ①②
- Monticello - Arcore - Monza // 47min ①②③④

MONTICELLO BRIANZA - BERGAMO

- Monticello - Bergamo (A4/E64) // 47min ①②
- Monticello - Arcore - Bergamo // 1h 38min ①②③④

MISSAGLIA - MILANO

- Missaglia - Milano (SS36) // 50min ①②
- Missaglia - Arcore - Milano P. Garibaldi // 52min ①②③④

MISSAGLIA - LECCO

- Missaglia - Lecco (SP51/SS36) // 24min ①②
- Missaglia - Cernusco - Lecco // 43min ①②③④

MISSAGLIA - COMO

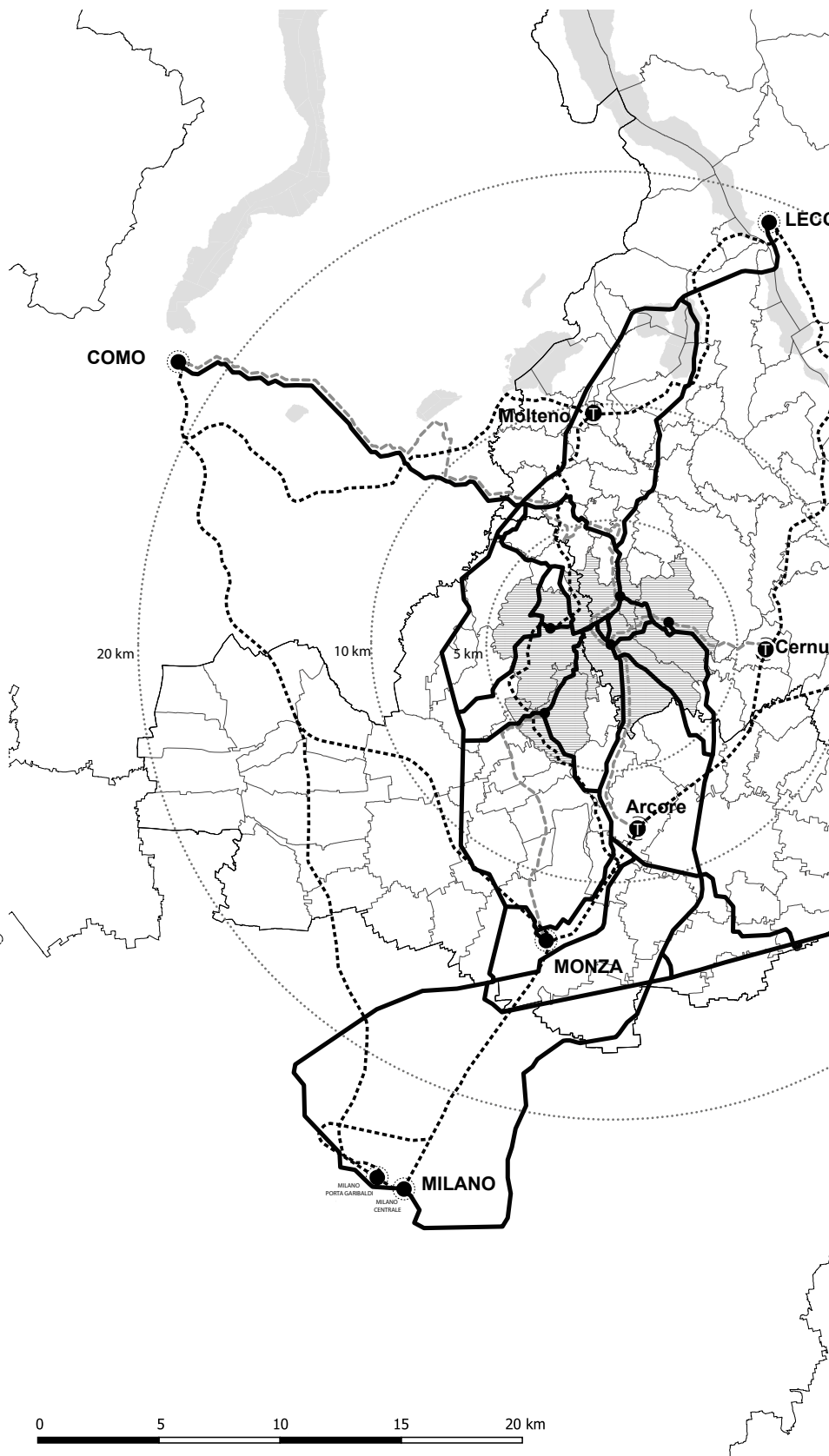
- Missaglia - Como (SP342) // 39min ①②
- Missaglia - Arcore - Monza - Como // 1h 07min ①②③④
- Missaglia - Como // 1h 26min ①②③④

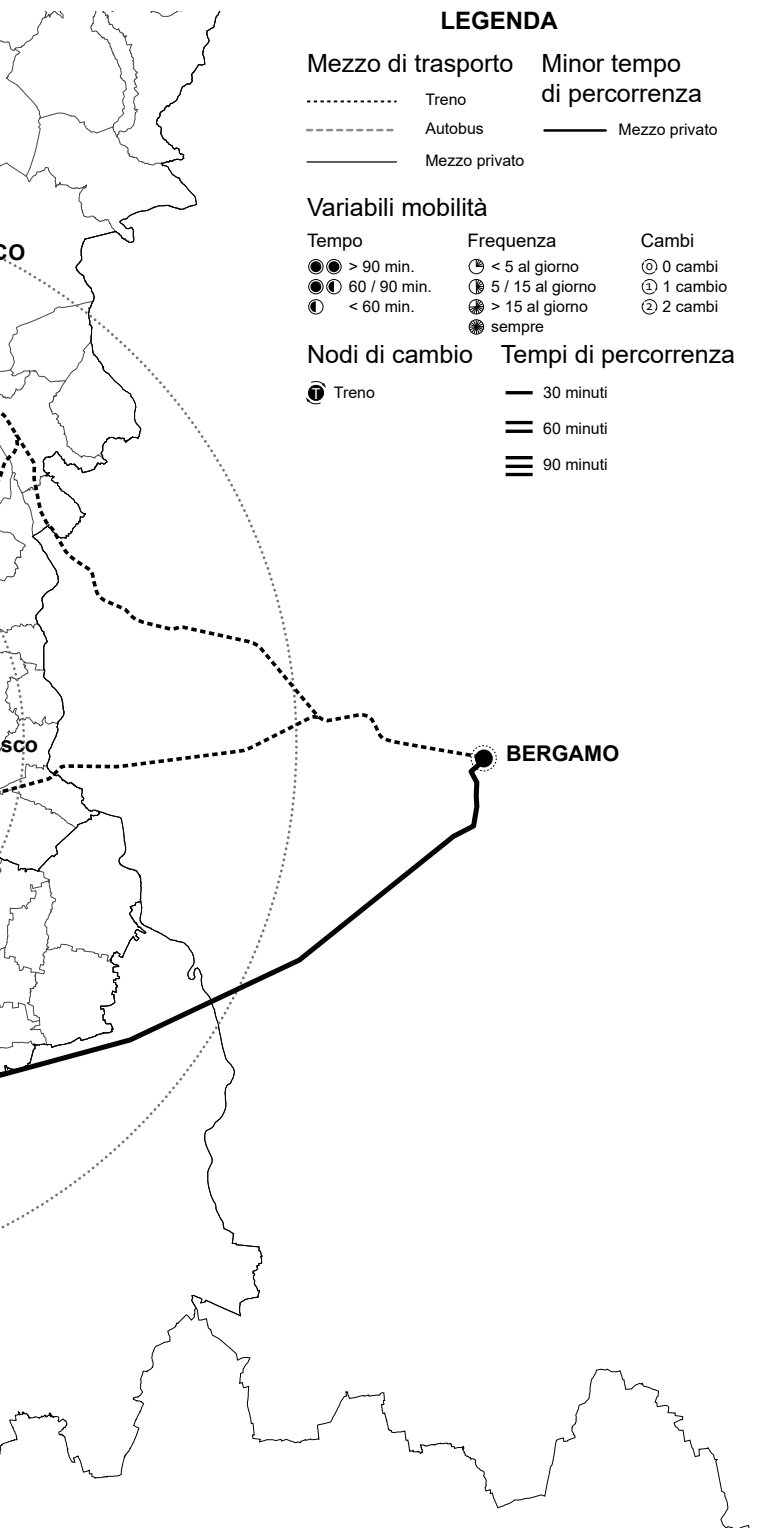
MISSAGLIA - MONZA

- Missaglia - Monza (SS36) // 28min ①②
- Missaglia - Arcore - Monza // 33min ①②③④

MISSAGLIA - BERGAMO

- Missaglia - Bergamo (A4/E64) // 44min ①②
- Missaglia - Arcore - Bergamo // 1h 24min ①②③④





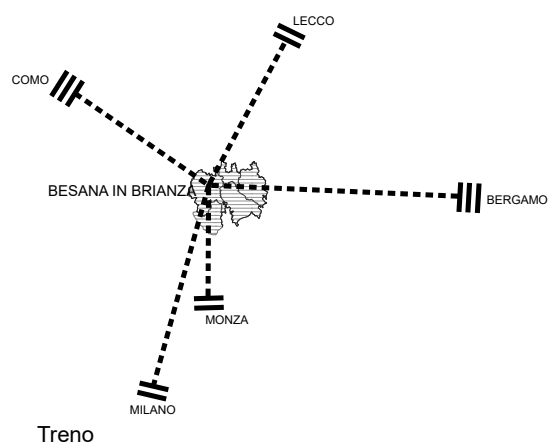
L'analisi dell'accessibilità territoriale restituisce, anche nel caso del Casatese, un quadro piuttosto diversificato, in cui il mezzo privato risulta spesso l'alternativa migliore dal punto di vista della velocità e frequenza dei trasporti. I paesi di Besana Brianza e Triuggio sono i soli dotati di stazione ferroviaria e quindi gli unici ad avere un collegamento ferroviario diretto con le città di Lecco, Monza, Como, Bergamo e Milano. Sia Triuggio che Besana sono invece sprovvisti di collegamenti bus, fatta eccezione per la tratta Triuggio-Monza. Per tutte le altre città analizzate, il collegamento ai grandi centri è vincolato a un cambio di tipologia di mezzo. Occorre infatti raggiungere le stazioni più vicine di Arcore o Cernusco, che fungono da snodo, tramite mezzo privato o bus. I passaggi dei bus sono piuttosto frequenti, ma rappresentano l'unica alternativa offerta dal sistema di trasporto pubblico. L'unica città collegata direttamente da una tratta di bus con i paesi di Casatenovo, Monticello Brianza e Missaglia è Como, mentre la città di Monza è l'unica collegata da una tratta di bus con il paese di Triuggio.

Posizione

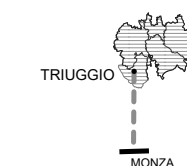
Accessibilità territoriale

Schematizzazione

COLLEGAMENTI DA BESANA IN BRIANZA

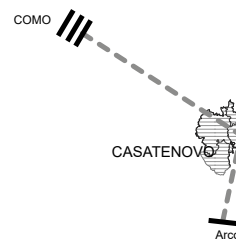


COLLEGAMENTI DA TRIUGGIO

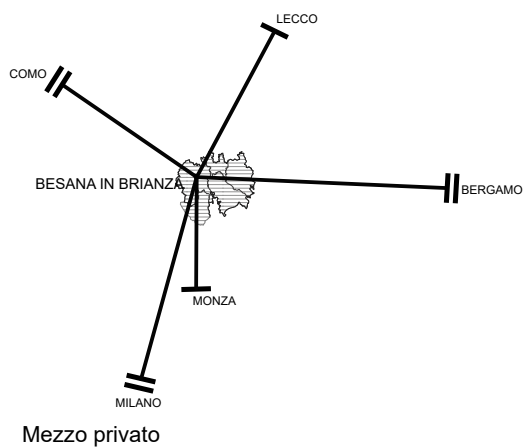


Autobus

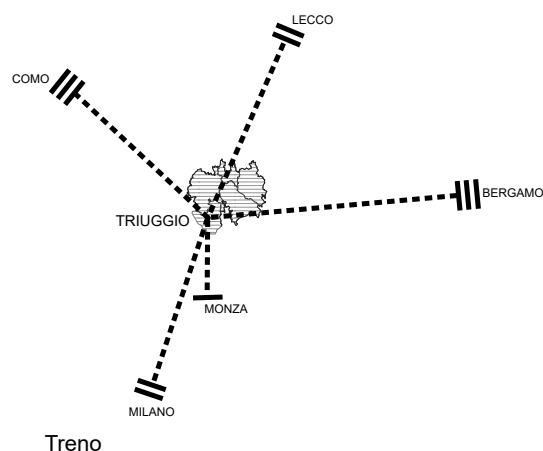
COLLEGAMENTI DA CASATENOVATO



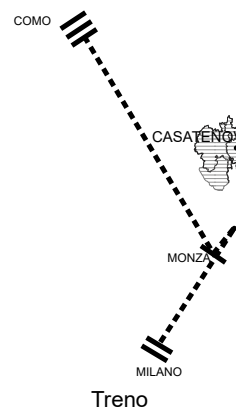
Autobus



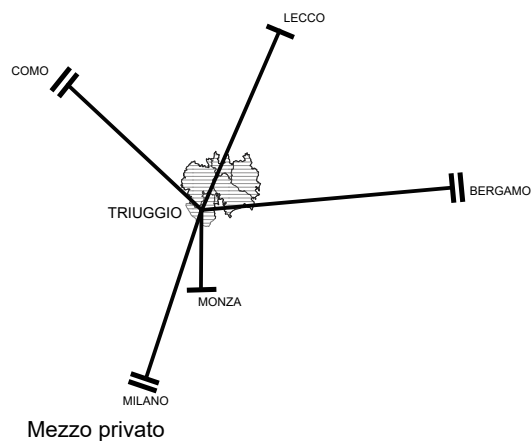
Mezzo privato



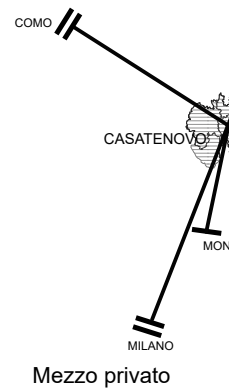
Treno



Treno



Mezzo privato

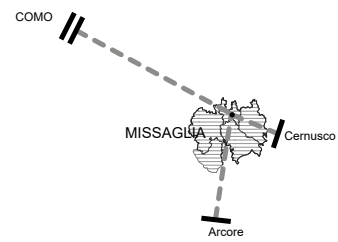
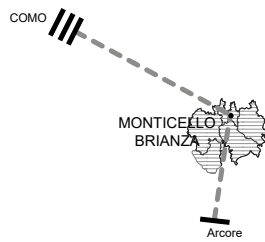


Mezzo privato

A CASATENOV

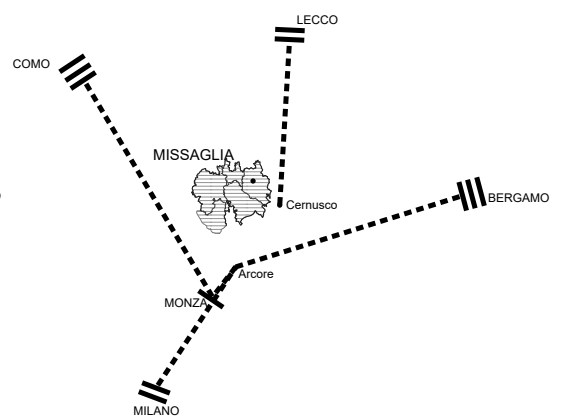
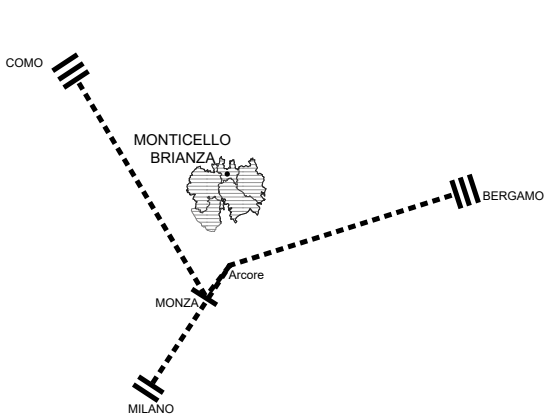
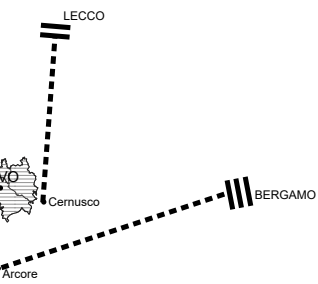
COLLEGAMENTI DA MONTICELLO BRIANZA

COLLEGAMENTI DA MISSAGLIA



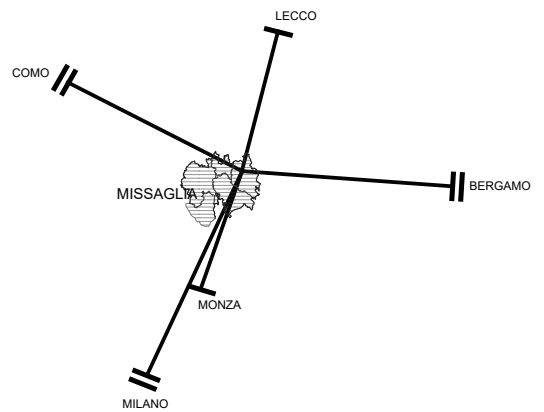
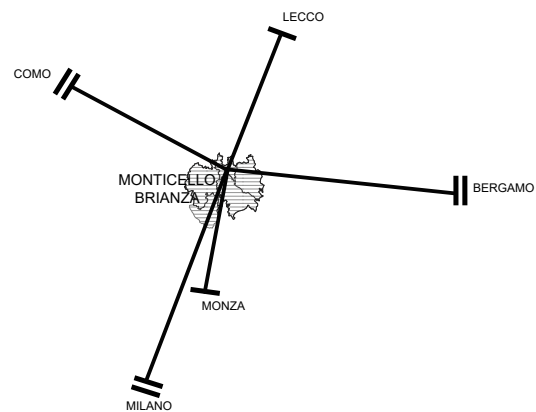
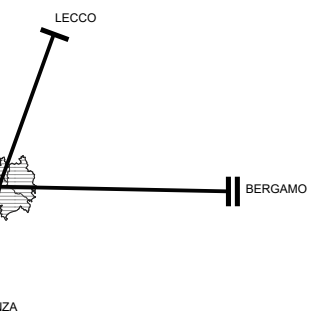
Autobus

Autobus



Treno

Treno

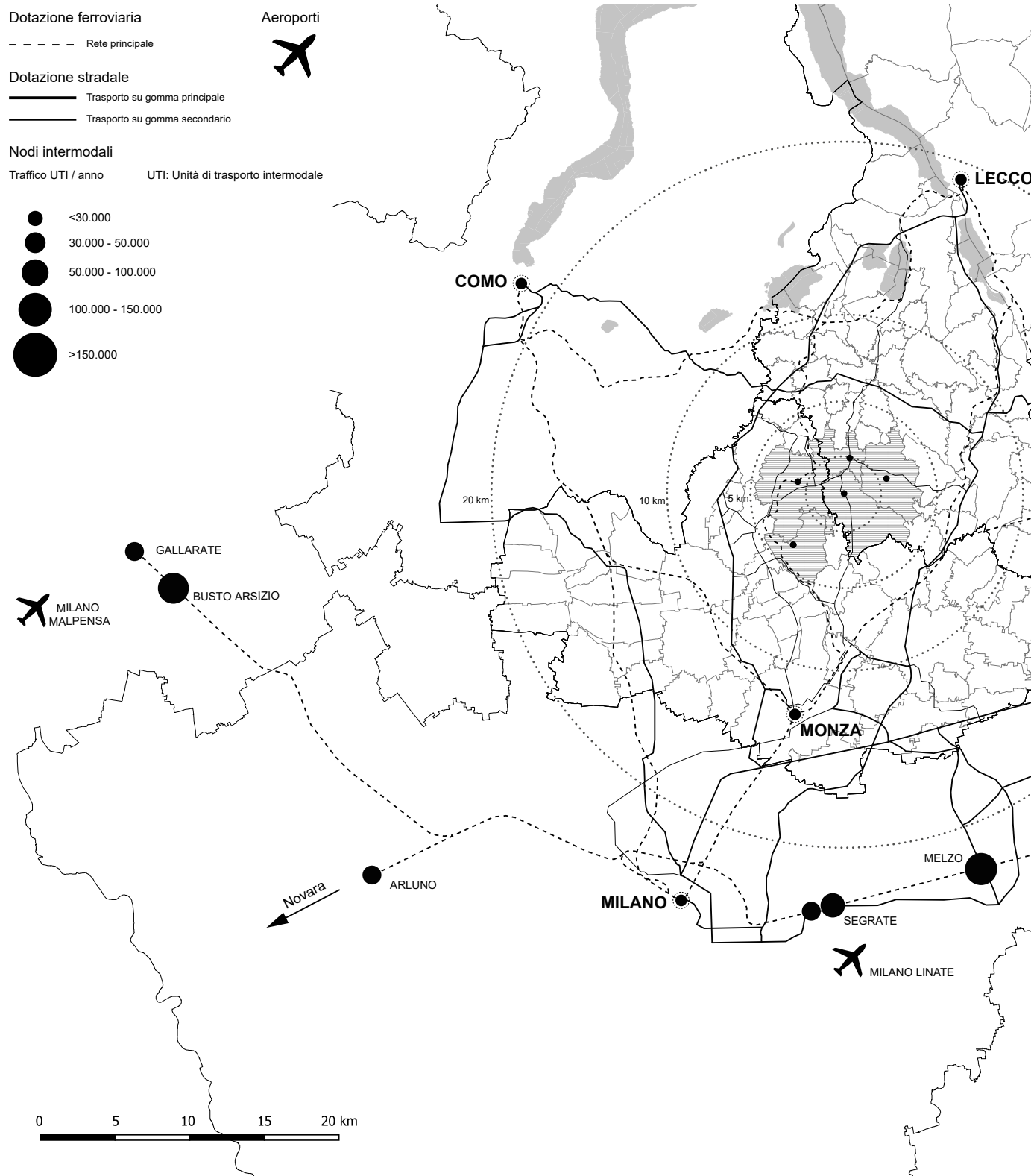


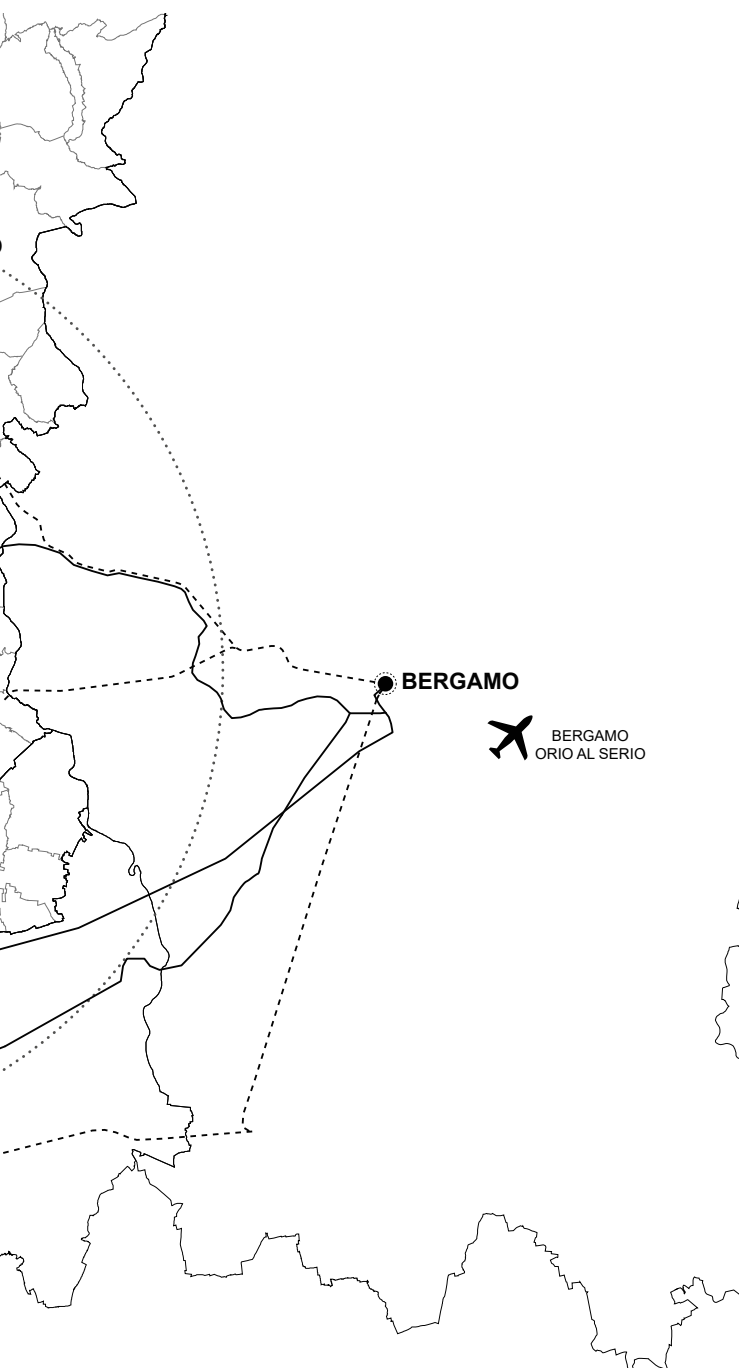
Mezzo privato

Mezzo privato

Posizione

Infrastruttura logistica





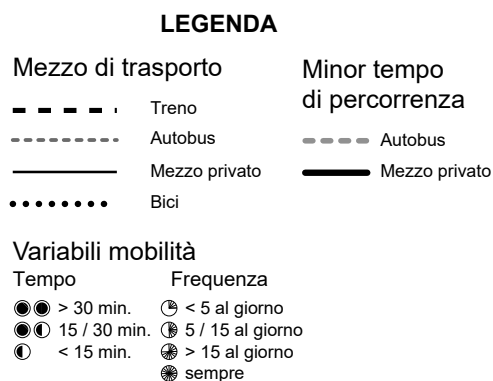
Dal punto di vista dell'infrastruttura logistica, i cinque Comuni di Besana in Brianza, Casatenovo, Missaglia, Monticello Brianza e Triuggio occupano una posizione centrale rispetto ai capoluoghi di provincia limitrofi. La zona, tuttavia, appare sprovvista di nodi intermodali nelle immediate vicinanze. I più facilmente raggiungibili tramite infrastruttura stradale e ferroviaria sono quelli di Melzo e Segrate. Gli aeroporti di Milano Linate e Bergamo Orio al Serio sono equidistanti dall'area dei cinque Comuni e rappresentano un importante punto di riferimento per il sistema logistico del territorio.

Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Elenco terminal intermodali, 2020

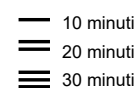
Posizione

Accessibilità territoriale

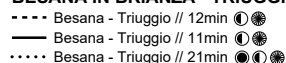
Scala locale



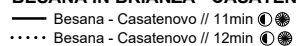
Tempi di percorrenza



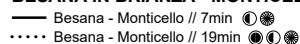
BESANA IN BRIANZA - TRIUGGIO



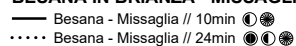
BESANA IN BRIANZA - CASATENOV



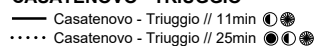
BESANA IN BRIANZA - MONTICELLO



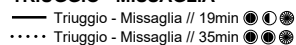
BESANA IN BRIANZA - MISSAGLIA



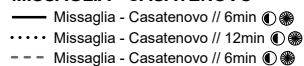
CASATENOV - TRIUGGIO



TRIUGGIO - MISSAGLIA



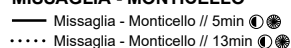
MISSAGLIA - CASATENOV



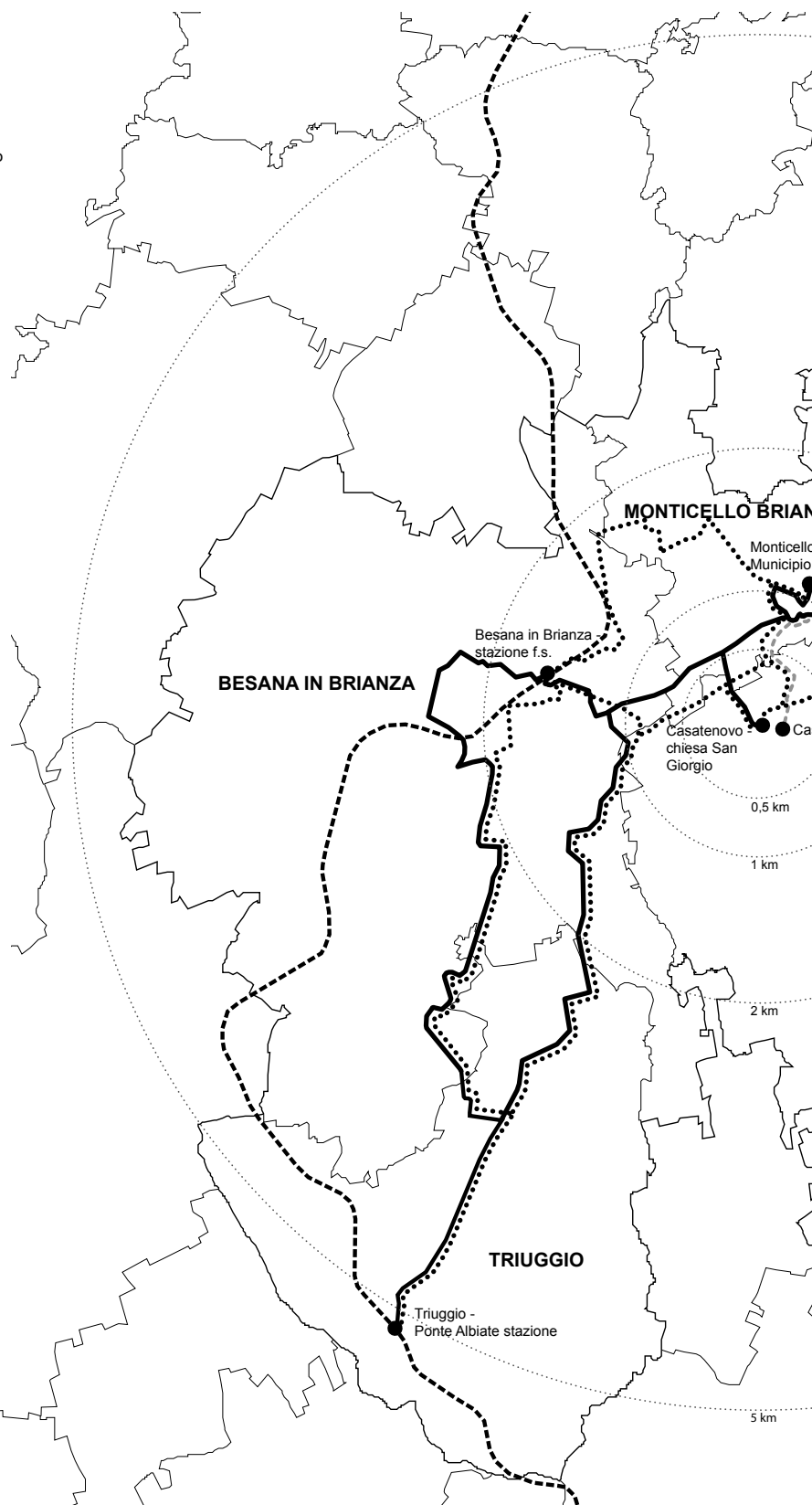
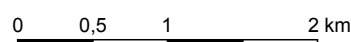
TRIUGGIO - MONTICELLO

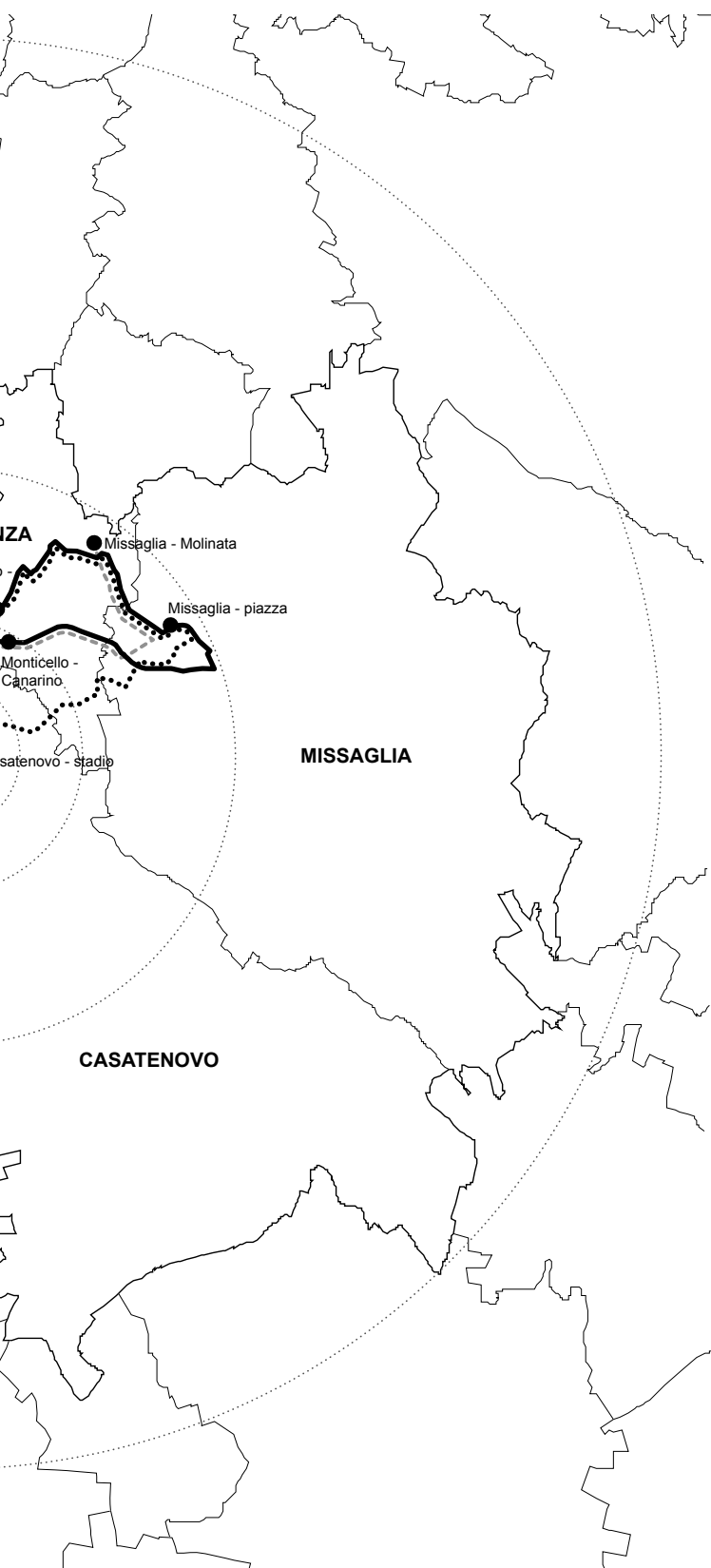


MISSAGLIA - MONTICELLO



CASATENOV - MONTICELLO





Dall'analisi dell'accessibilità territoriale tra i Comuni si osserva che il collegamento offerto dal sistema di trasporto pubblico locale risulta piuttosto efficiente, in particolare nelle ore centrali della giornata, quando i passaggi sono più frequenti.

L'offerta è tuttavia ridotta ad una sola tipologia di mezzo: il treno per i Comuni di Besana in Brianza e Triuggio - i soli ad avere la stazione - e la linea di bus D80 gestita dalla compagnia SAB tra i paesi di Casatenovo, Monticello Brianza e Missaglia. Nonostante i tempi di collegamento siano generalmente buoni, data la limitatezza delle alternative si riscontrano alcune carenze - la localizzazione della fermata di Monticello, ad esempio, non è centrale al paese. Ne consegue che, anche in considerazione delle brevi distanze che separano i centri dei cinque Comuni - l'auto privata risulti l'alternativa migliore in quasi tutti i casi. I percorsi ciclabili sono presenti in modo disomogeneo sul territorio, tuttavia la vicinanza dei Comuni rende la bici un mezzo di trasporto potenzialmente competitivo nonostante i dislivelli.

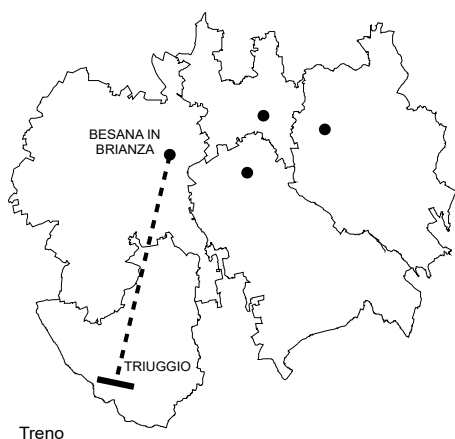
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Database Topografico Regionale, 2020

Posizione

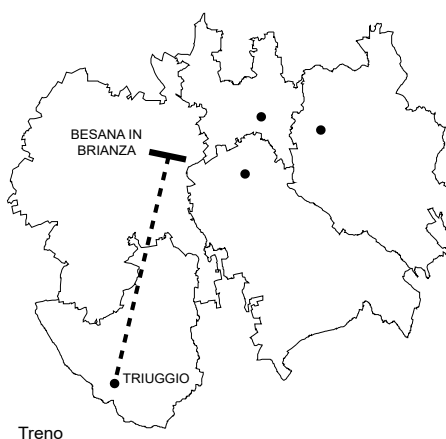
Accessibilità territoriale

Scala locale, schematizzazione

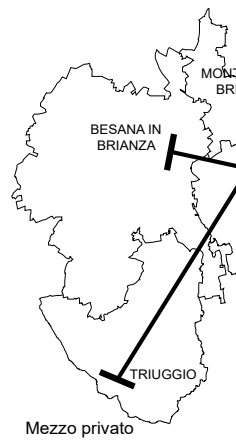
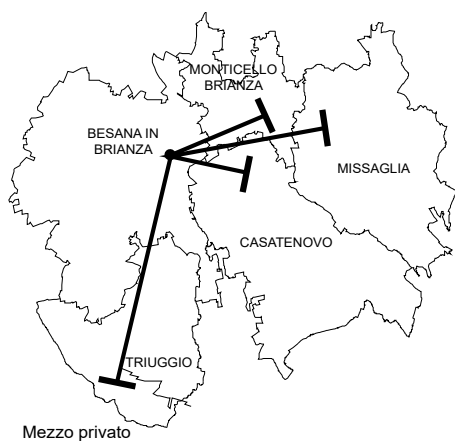
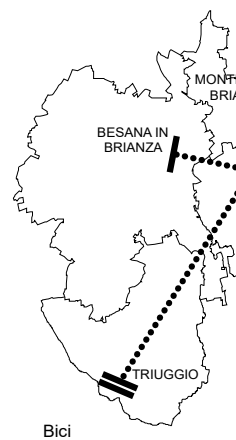
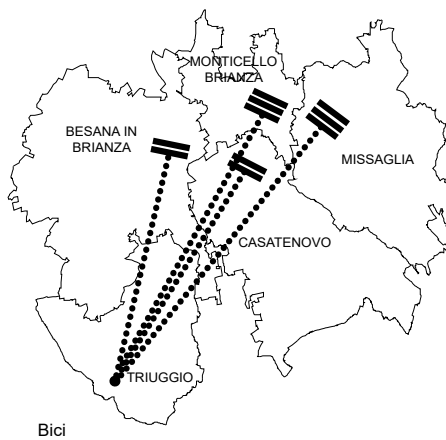
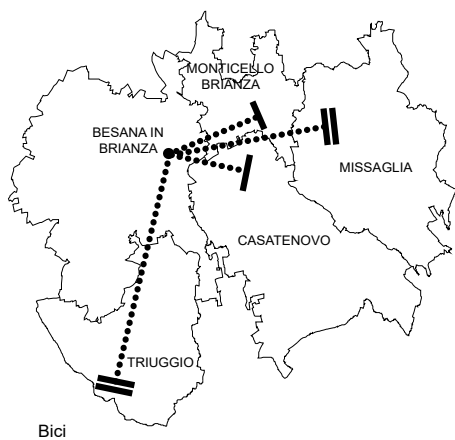
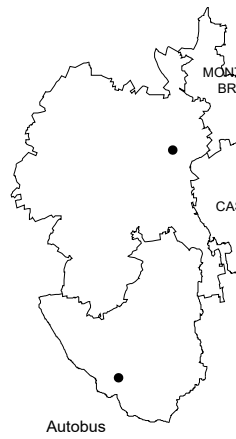
COLLEGAMENTI DA BESANA IN BRIANZA



COLLEGAMENTI DA TRIUGGIO



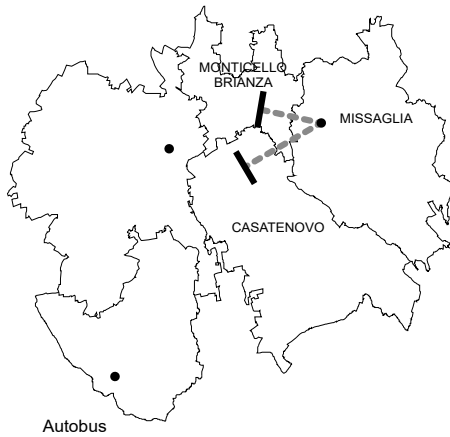
COLLEGAMENTI DA O...



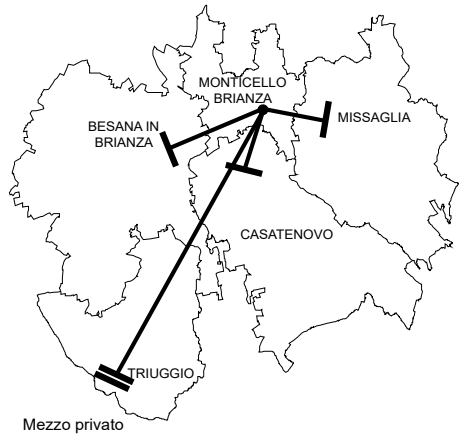
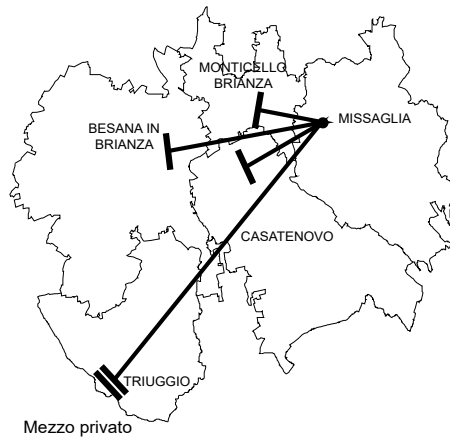
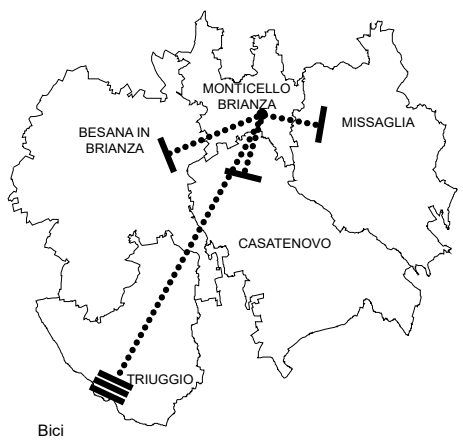
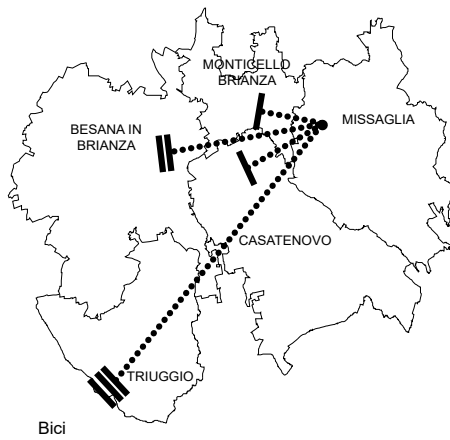
CASATENOVO



COLLEGAMENTI DA MONTICELLO BRIANZA

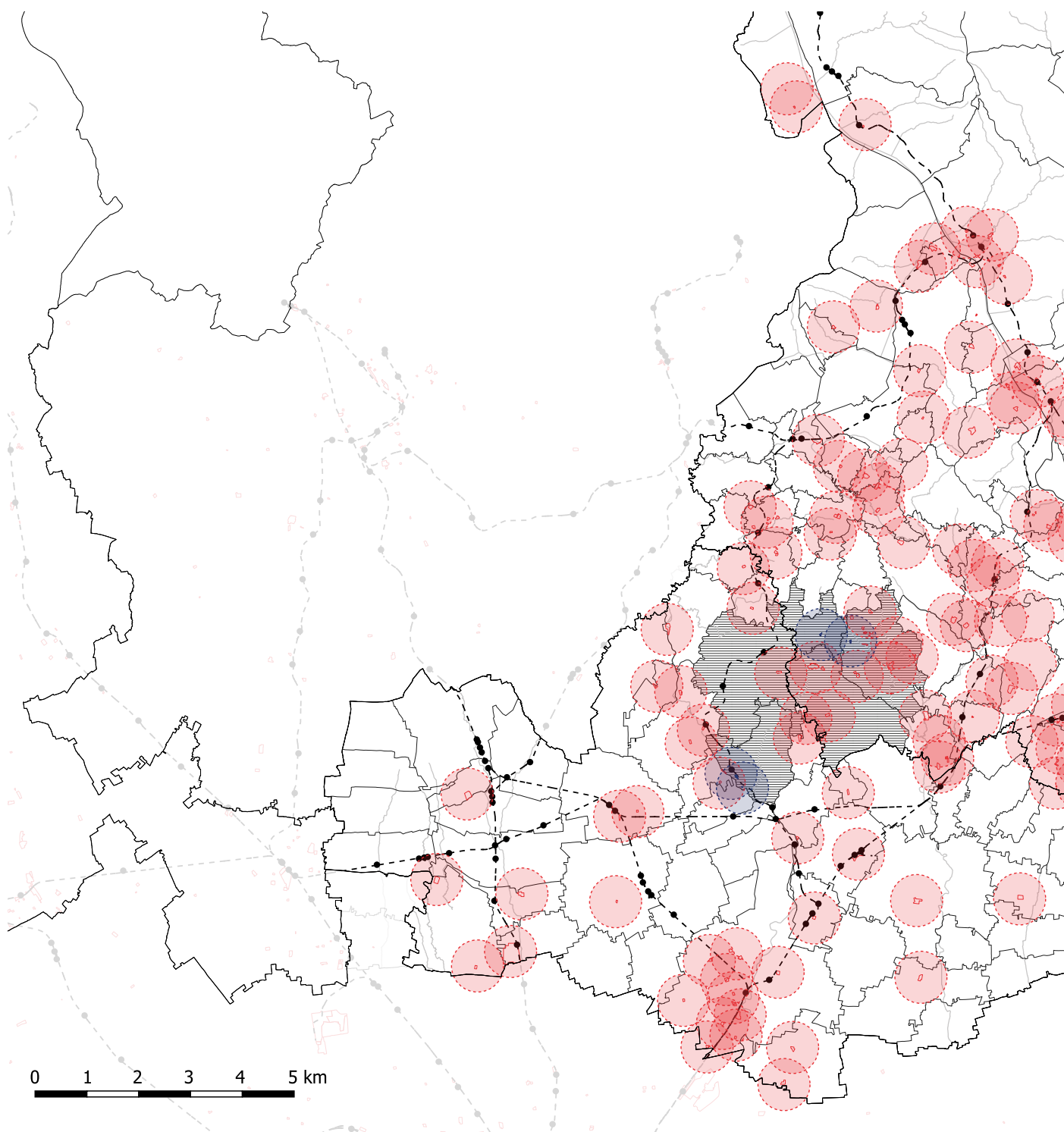


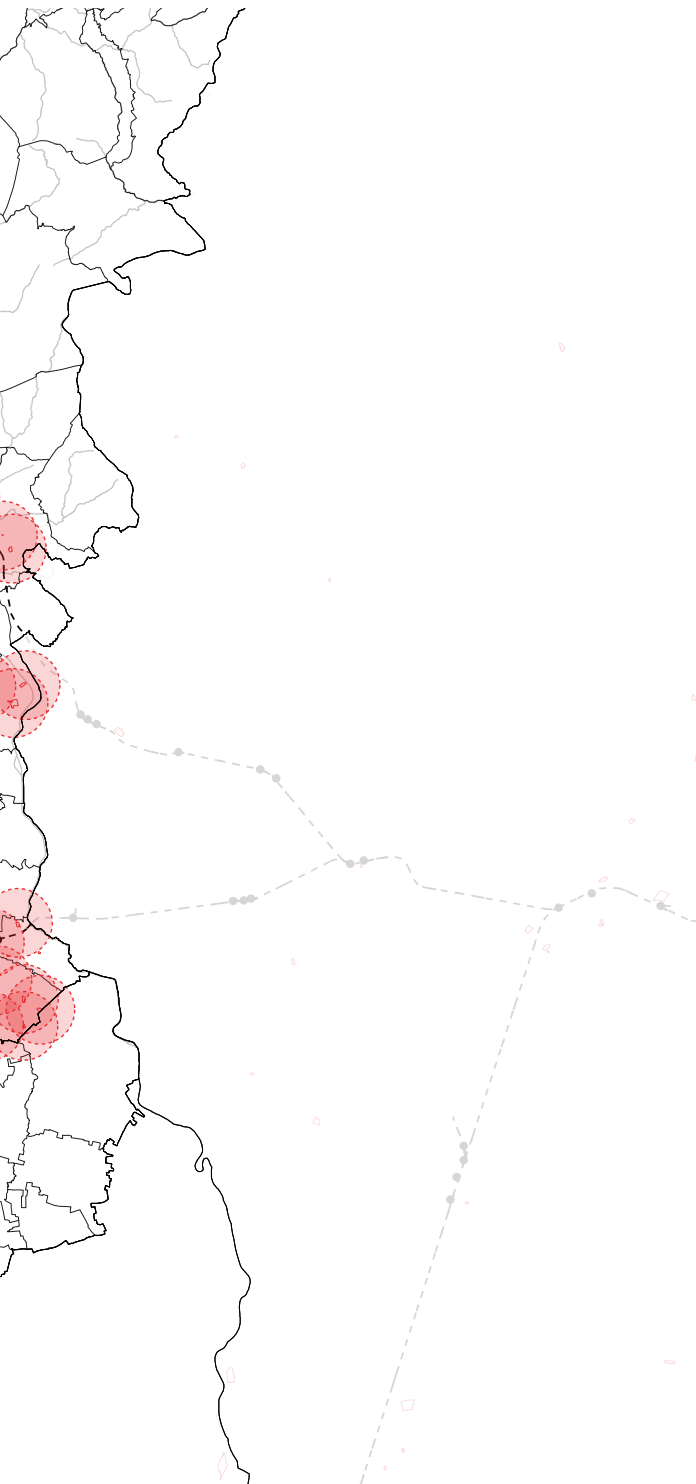
COLLEGAMENTI DA MISSAGLIA



Capitale territoriale

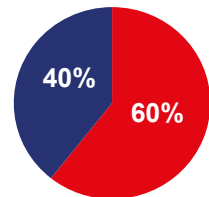
Aree della rigenerazione





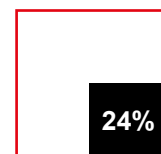
Le “Aree della Rigenerazione” raccolte nel database del Geoportale della Regione Lombardia sono state anche nel caso del Casatese integrate con quelle indicate dalle amministrazioni dei cinque Comuni a seguito di un processo di consultazione. In questo modo anche lo spettro delle tipologie di aree prese in considerazione si è ampliato e diversificato. Ad esempio, per i Comuni di Triuggio e Monticello Brianza è stata posta l’attenzione non solo su ampie aree dismesse, ma anche sulla rigenerazione dei centri storici che appaiono “soffocati” e risentono dell’alto livello di frammentazione dei cortili e delle proprietà.

n. aree **36**

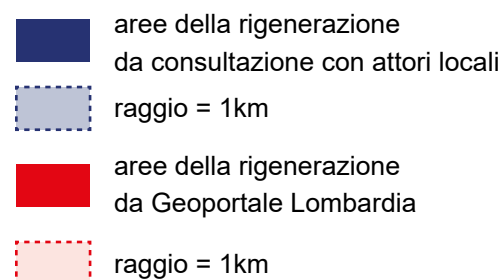


St **468.000 m²**

Sc **111.000 m²**



Sc/St

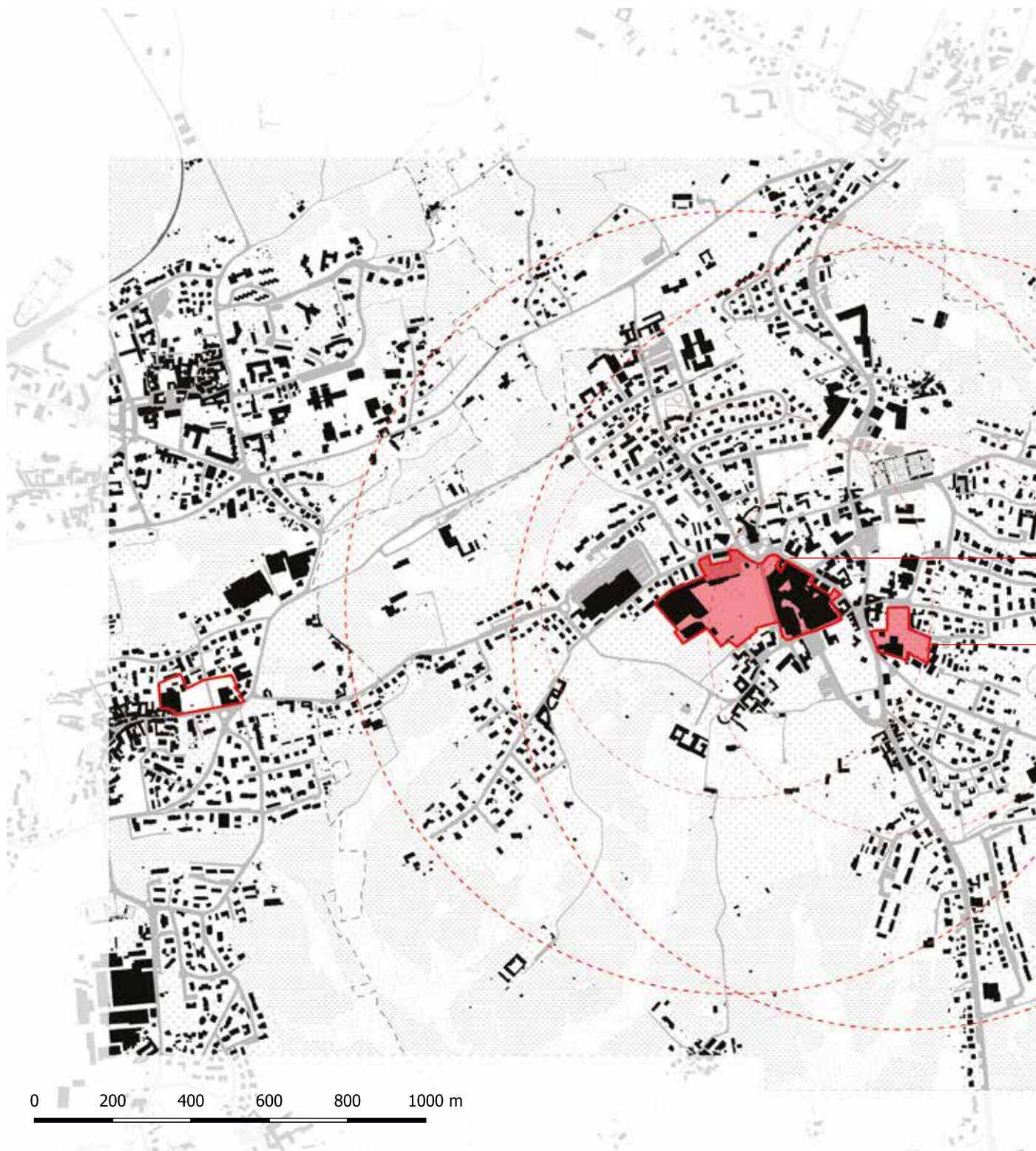


Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Aree della Rigenerazione, 2019; consultazione con gli attori locali, 2020

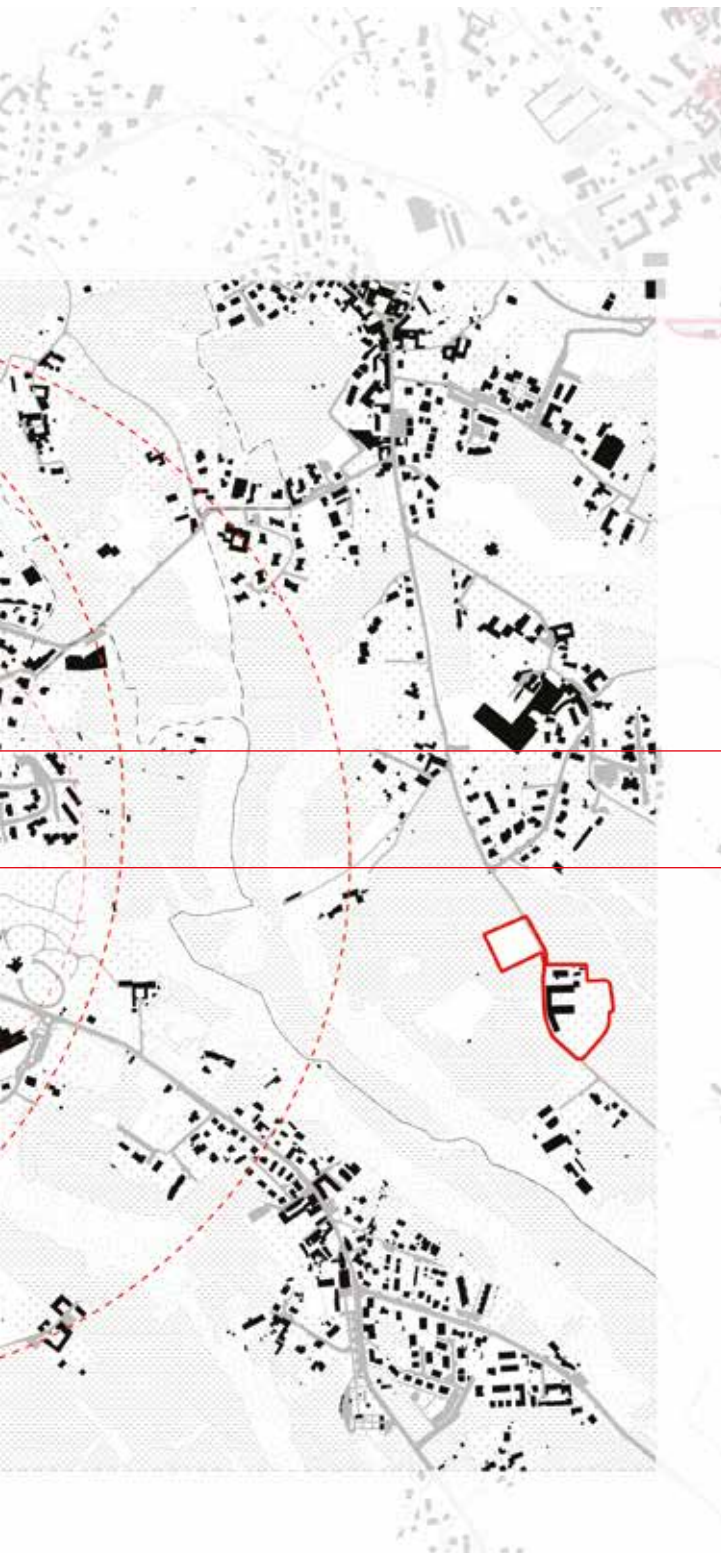
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Casatenovo



Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

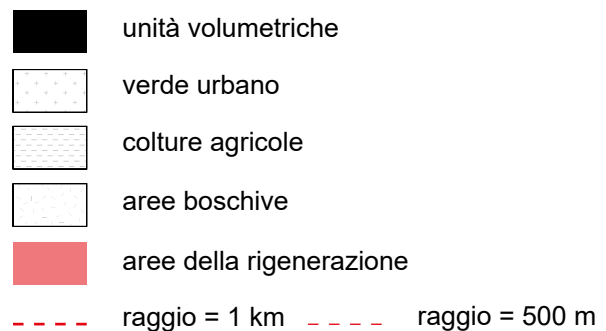


Di seguito sono presentate una serie di analisi planimetriche ed assonometriche che analizzano il contesto limitrofo di alcune aree della rigenerazione indicate dalle amministrazioni.

Di ogni area viene evidenziata la collocazione, le relazioni con il tessuto edilizio e agricolo circostante (raggio 1 km) e il potenziale di aree edificate e libere all'interno di ogni lotto.

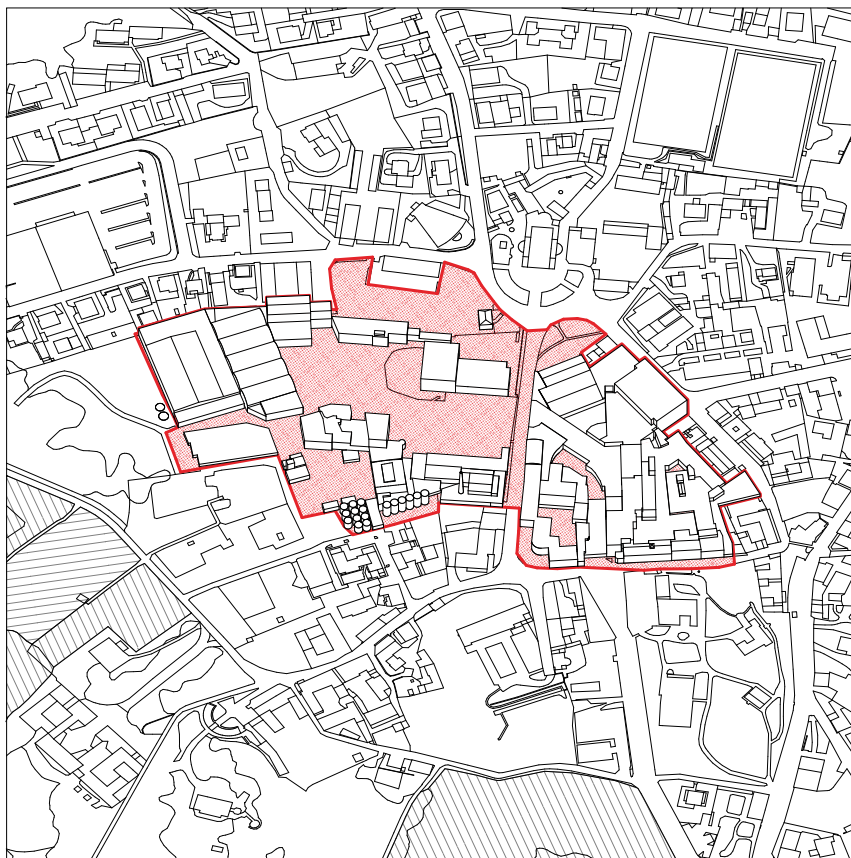
VISTER

**EX FALEGNAMERIA
VISMARA (AdT 13)**



Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

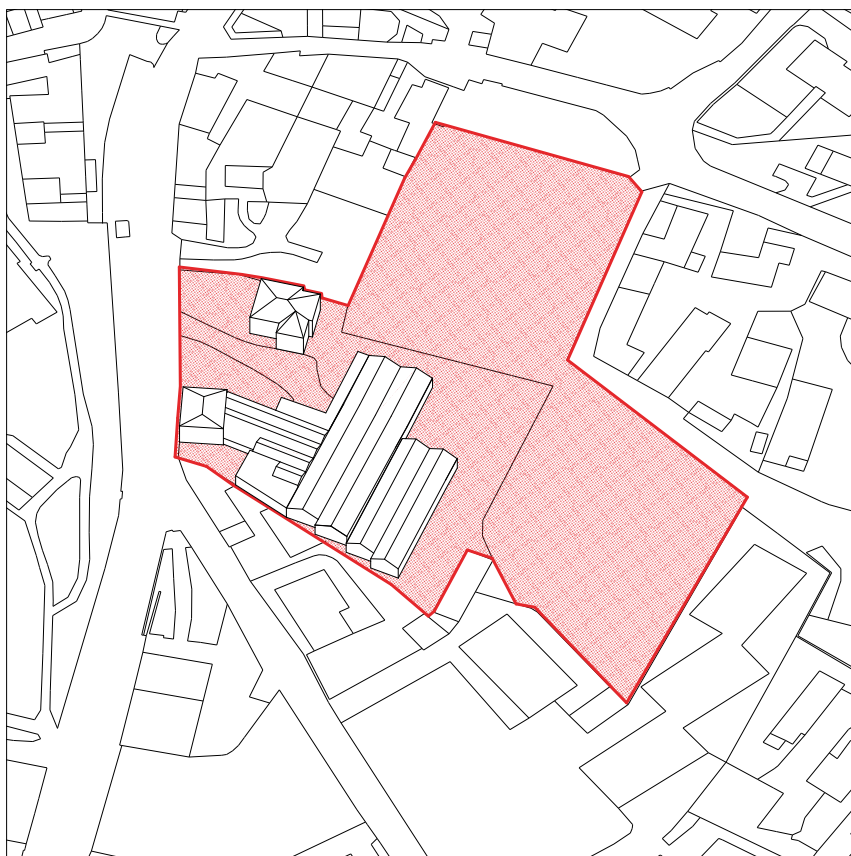
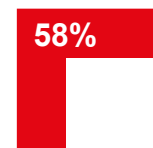
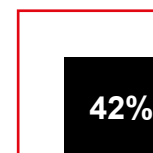
Capitale territoriale



VISTER

St = 71.200 m²

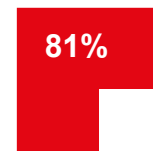
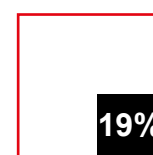
Sc = 30.000 m²



EX FALEGNAMERIA VISMARA (AdT 13)

St = 12.220 m²

Sc = 2.300 m²

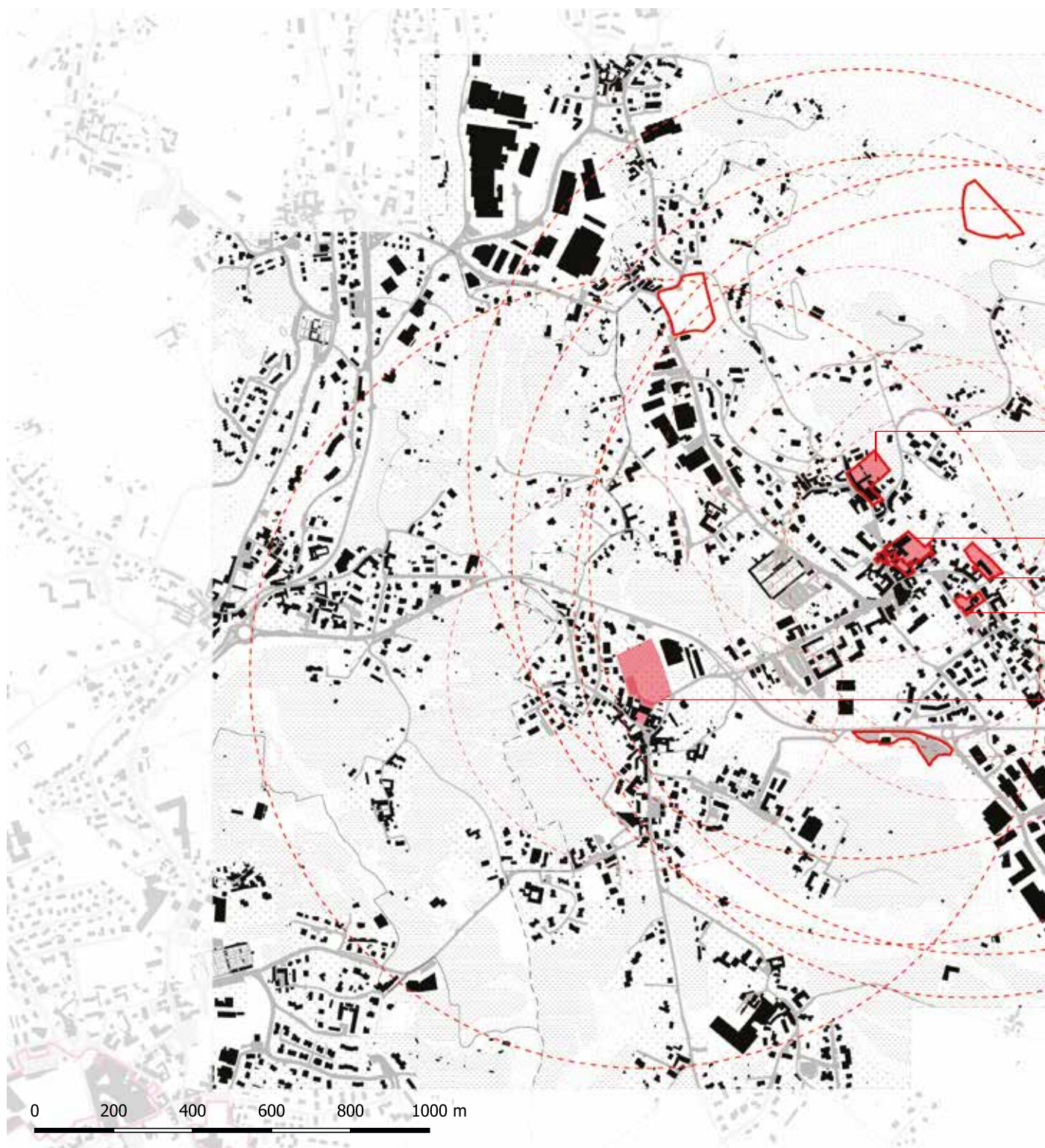


Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

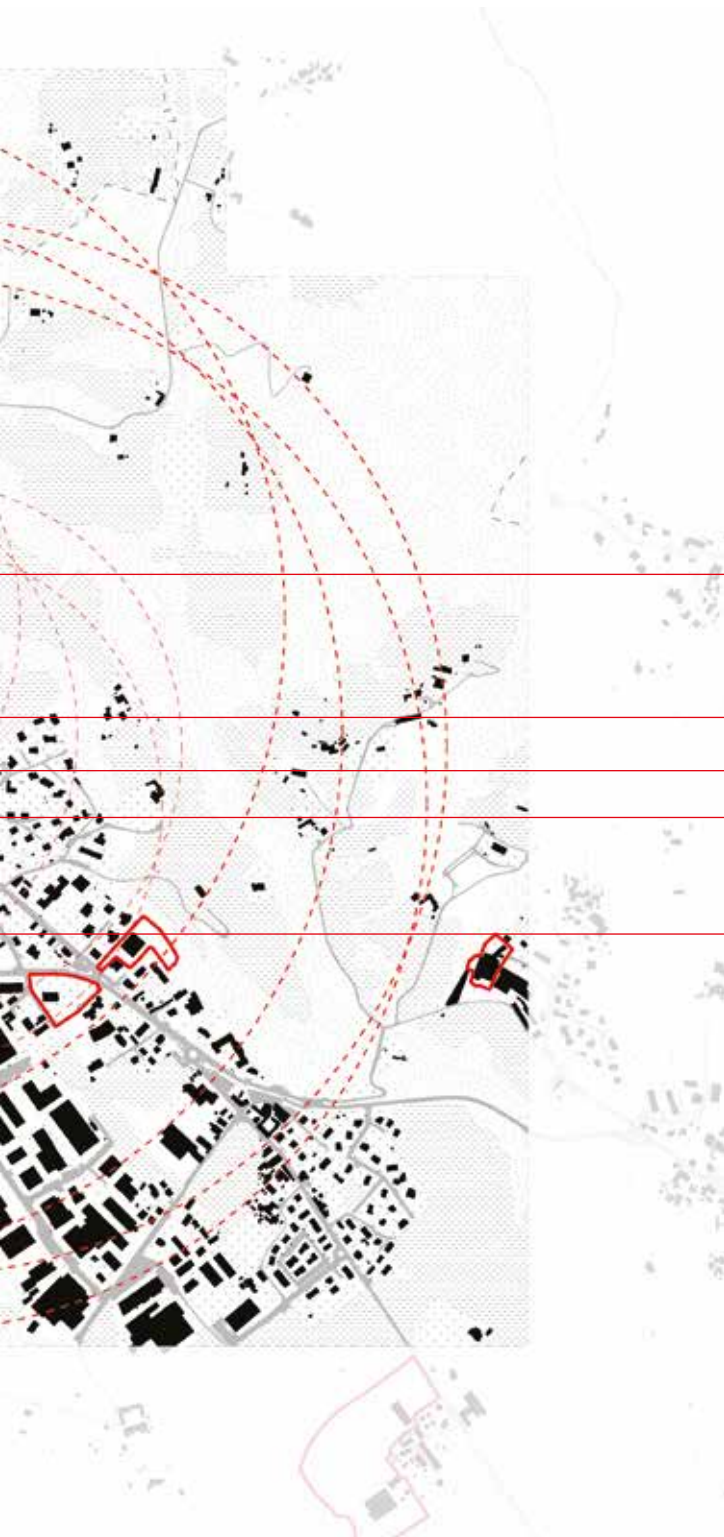
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Missaglia



Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



ISTITUTO SAN CARLO-RU1

**VIA CAVOUR-PdR1
EX ALBERGO CORONA-PdR2
EX BELLAVITE-PdR3**

**VIA VOLTA-VIA CAV. VITTORIO-RU2
EX CINEMA GARIBALDI-RU3**

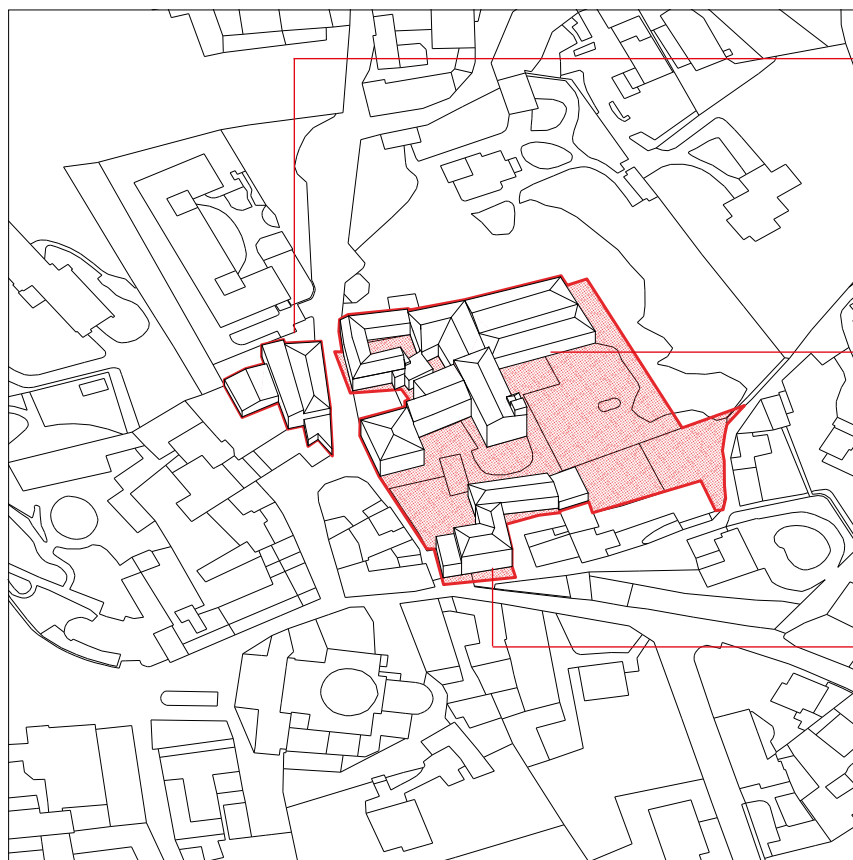
VILLA CIOJA

-  unità volumetriche
-  verde urbano
-  colture agricole
-  aree boschive
-  aree della rigenerazione

--- raggio = 1 km - - - raggio = 500 m

Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

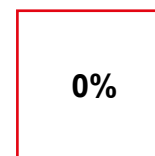
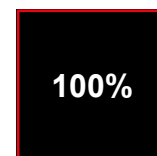
Capitale territoriale



VIA CAVOUR-PdR 1

St = 550 m²

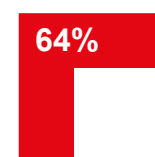
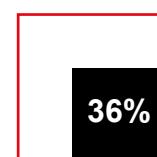
Sc = 550 m²



EX ALBERGO CORONA-PdR2

St = 5.600 m²

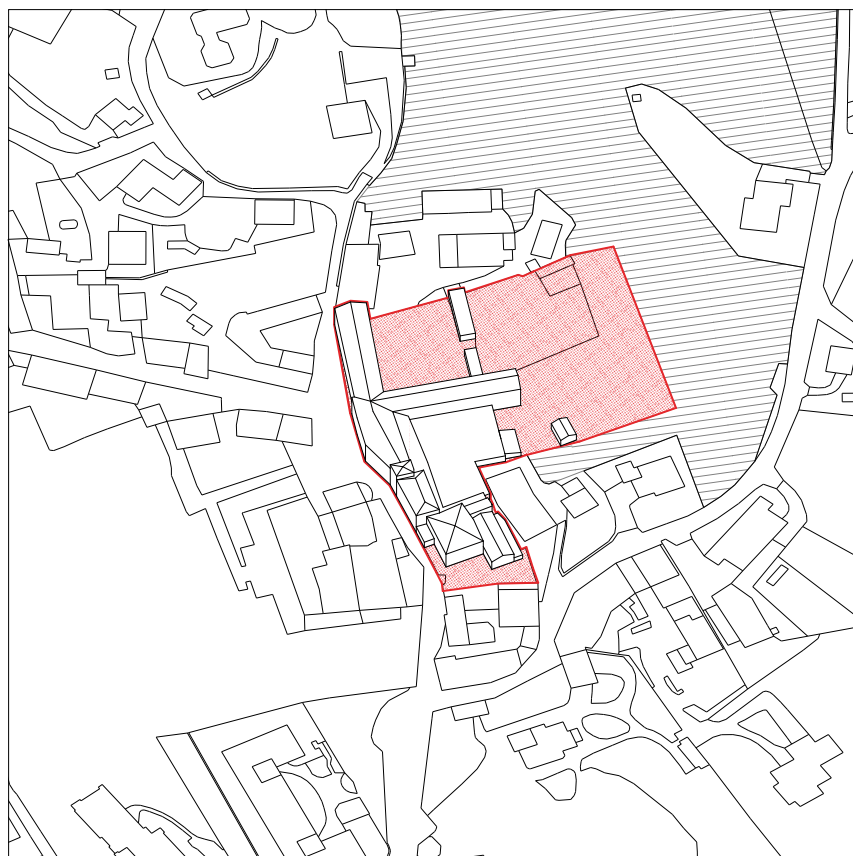
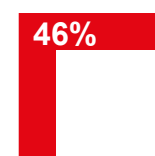
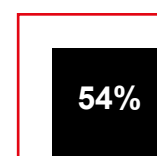
Sc = 1.990 m²



EX BELLAVITE-PdR3

St = 1.270 m²

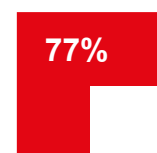
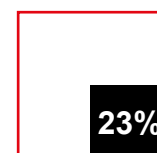
Sc = 680 m²



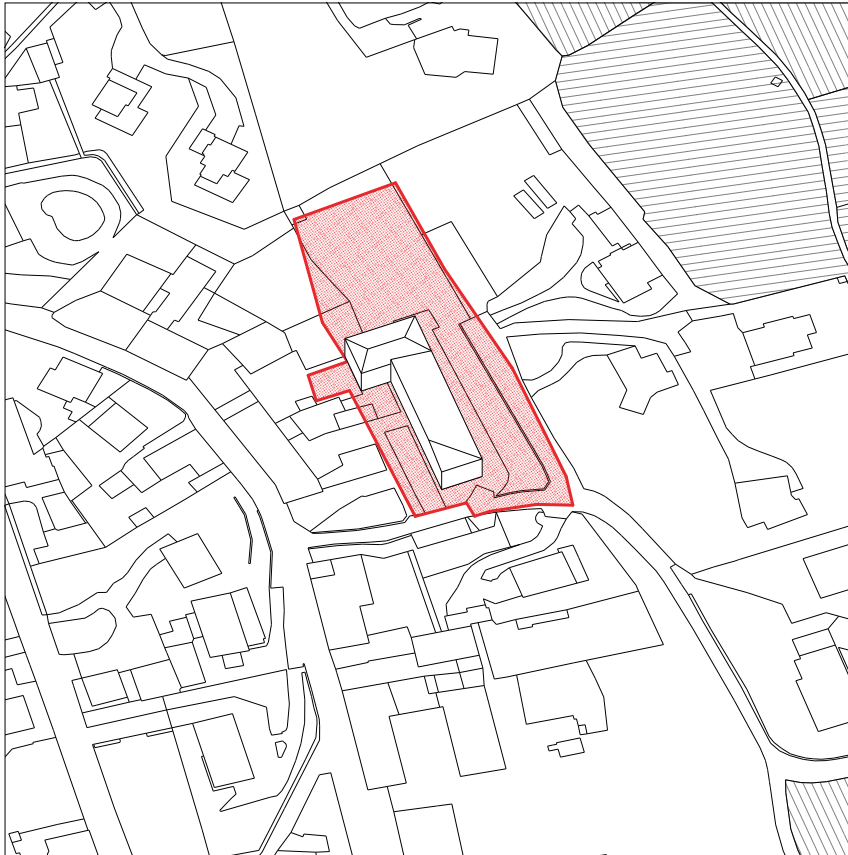
ISTITUTO SAN CARLO-RU1

St = 9.670 m²

Sc = 2.230 m²



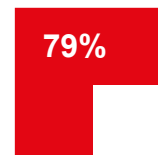
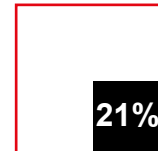
Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



**VIA VOLTA-VIA CAV.
VITTORIO VENETO-RU2**

St = 2.850 m²

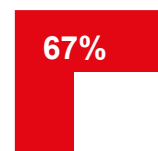
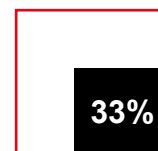
Sc = 610 m²



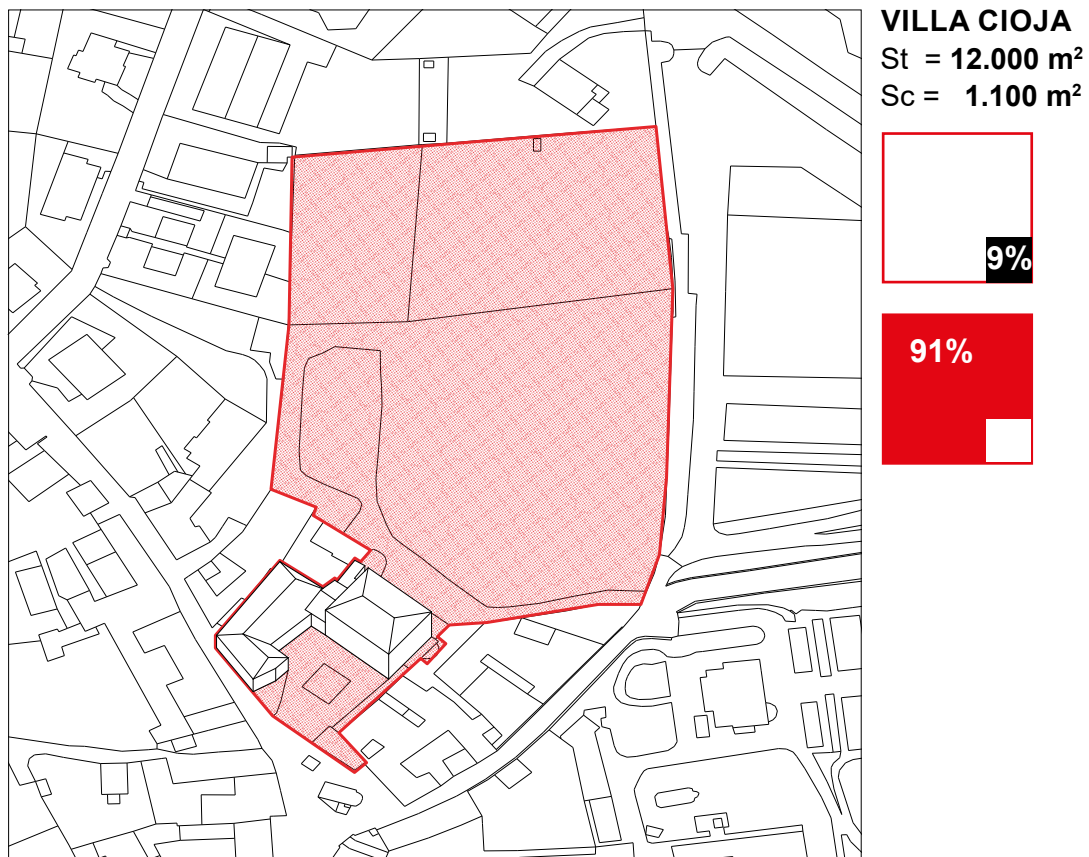
EX CINEMA GARIBALDI-RU3

St = 2.000 m²

Sc = 660 m²



Capitale territoriale



Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Monticello



Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

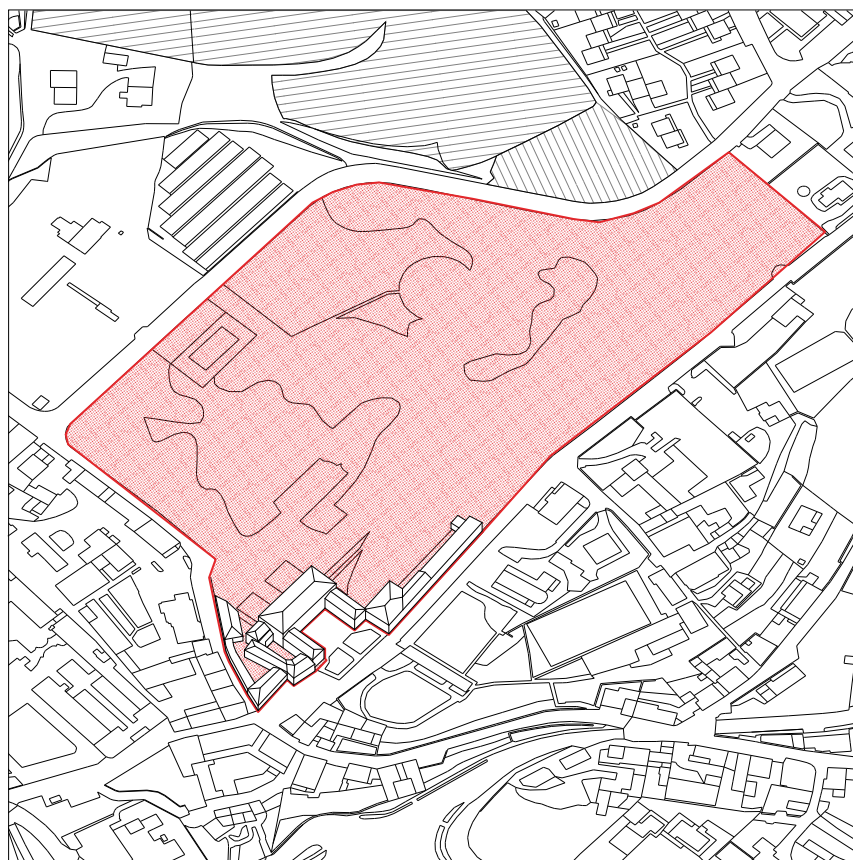


VILLA NAVA

-  unità volumetriche
-  verde urbano
-  colture agricole
-  aree boschive
-  aree della rigenerazione
-  raggio = 1 km  raggio = 500 m

Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

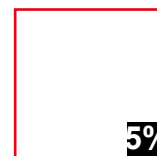
Capitale territoriale



VILLA NAVA

St = 47.300 m²

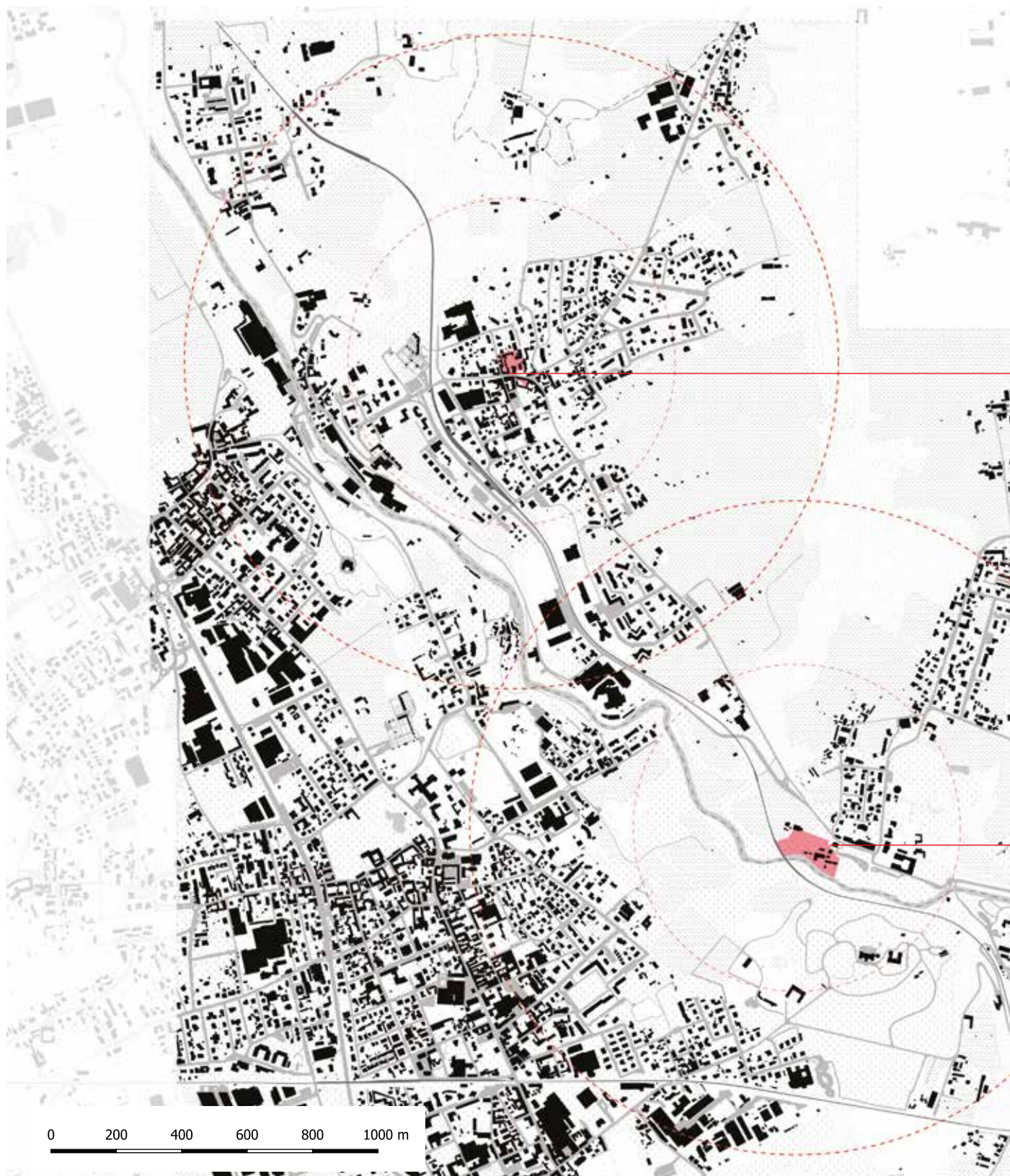
Sc = 2.340 m²



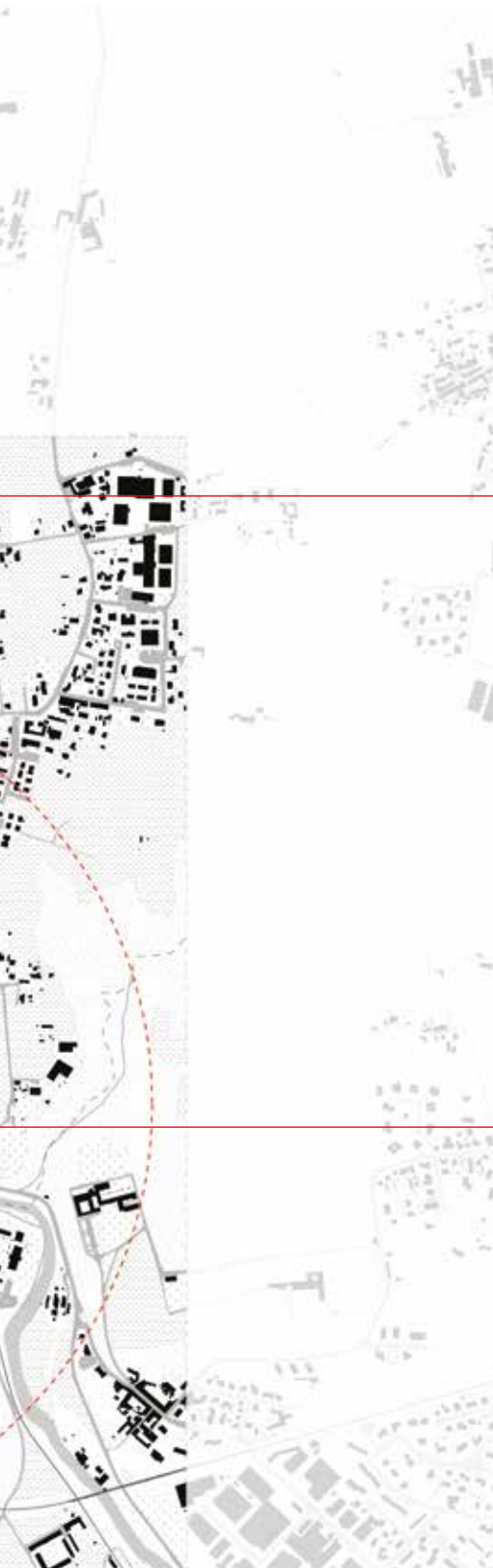
Capitale territoriale

Aree della rigenerazione

Triuggio



Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali



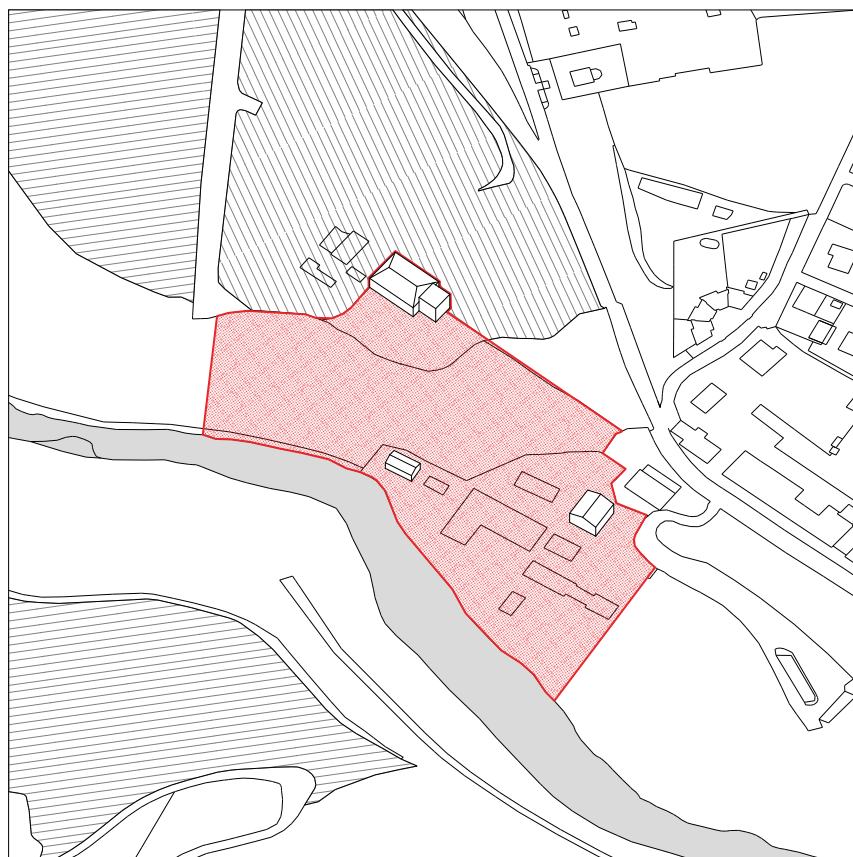
RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO STORICO - ESEMPIO

“CHIESUOLA” E BORGO

-  unità volumetriche
-  verde urbano
-  colture agricole
-  aree boschive
-  aree della rigenerazione
- raggio = 1 km - - - raggio = 500 m

Fonte: Geoportale Regione Lombardia,
Database Topografico Regionale, 2020 (base);
consultazione con gli attori locali, 2020 (aree)

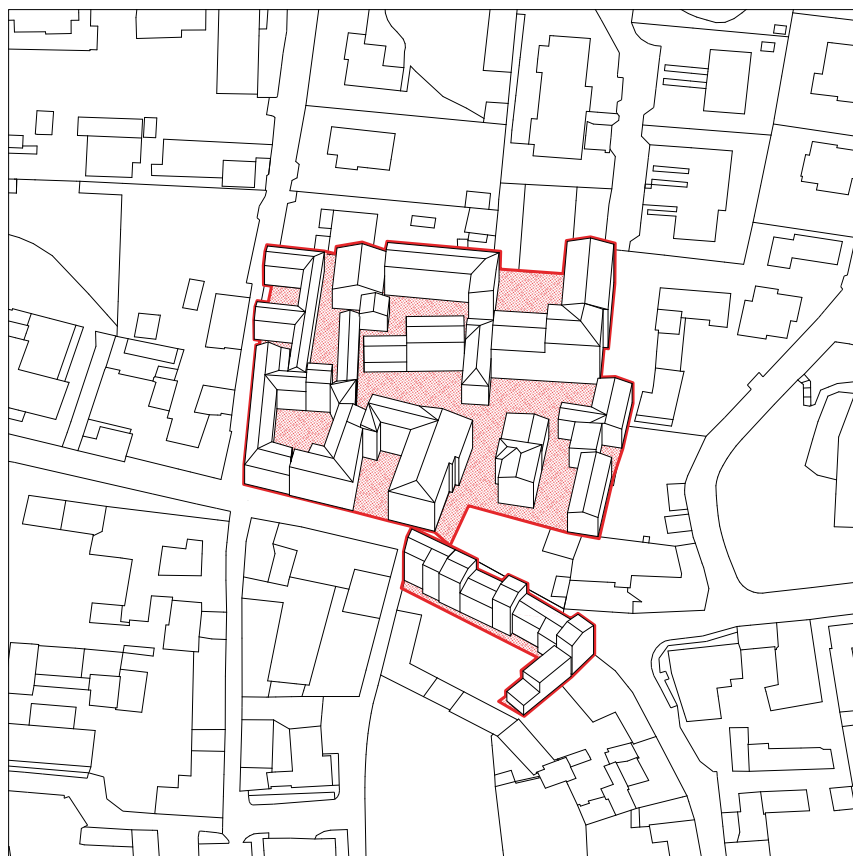
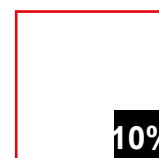
Capitale territoriale



“CHIESUOLA” E BORGO

St = 16.370 m²

Sc = 1.680 m²



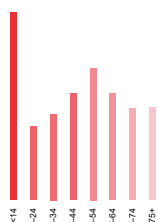
RIQUALIFICAZIONE CENTRO STORICO CORTILI - ESEMPIO

Nota - Le localizzazioni, i perimetri e le misure delle aree sono indicativi e derivati da sistema GIS e non da dati catastali

Capitale sociale

Composizione e andamento demografico



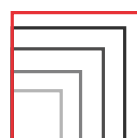


I territori comunali analizzati presentano dati demografici sostanzialmente assimilabili sia in riferimento alla situazione presente che allo sviluppo degli ultimi quarant'anni.

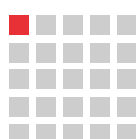
La densità abitativa è paragonabile in tutti i cinque Comuni fatta eccezione per Missaglia.

Per quanto concerne l'evoluzione demografica degli ultimi decenni si osserva un trend in cui la crescita del numero di abitanti è stata in significativo aumento dall'inizio degli anni '80 ad oggi.

Si osserva inoltre come la fascia di popolazione maggiormente presente in tutti i Comuni sia quella tra i 45 e i 54 anni, con lievi differenze e scostamenti nelle singole realtà.



Pop. 2020
Pop. 2011
Pop. 2001
Pop. 1991
Pop. 1982

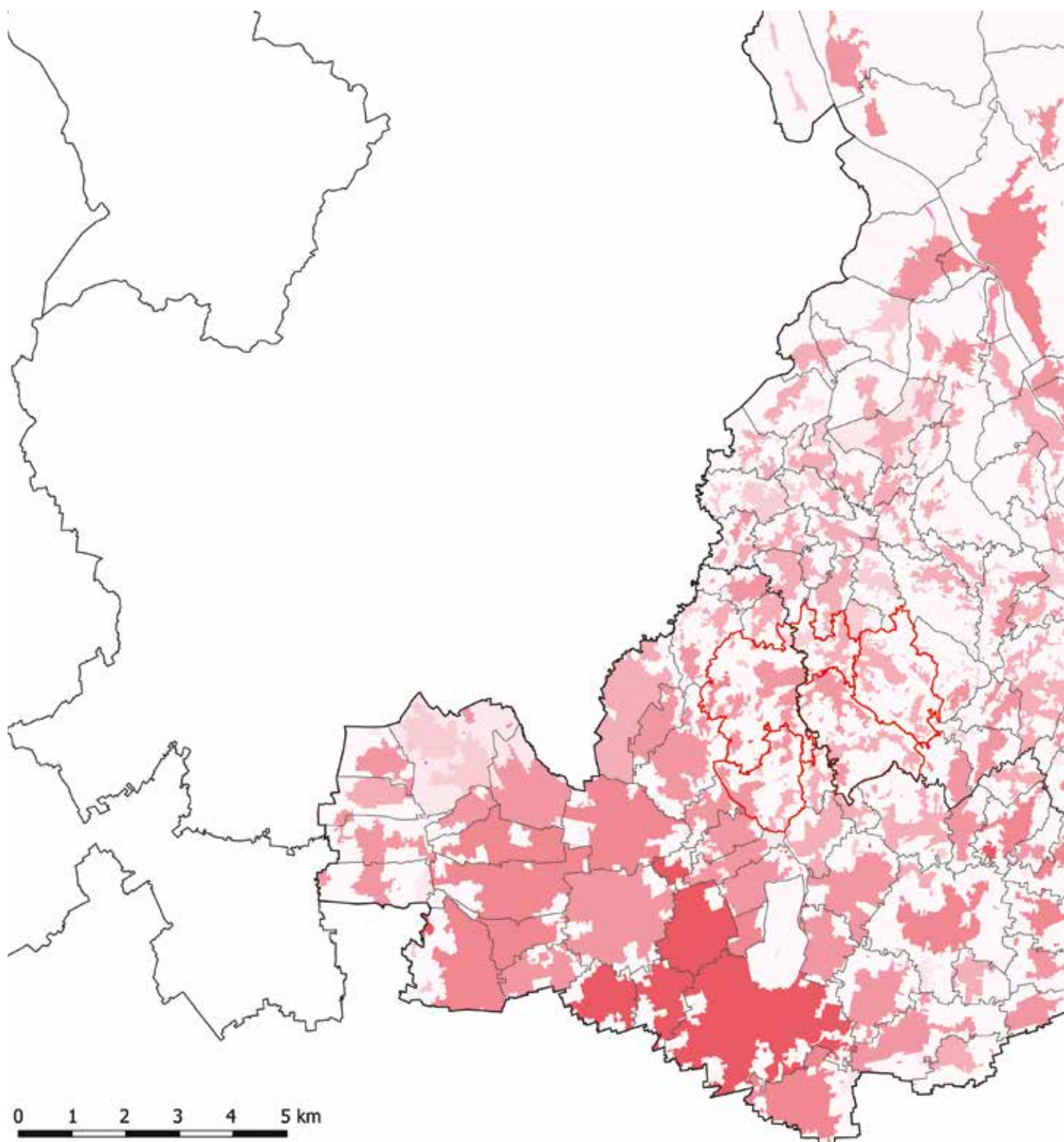


= 42 ab/kmq

Fonte: Istat, Censimento 1982, 1991, 2001, 2011 (confini località); 2020 (composizione demografica)

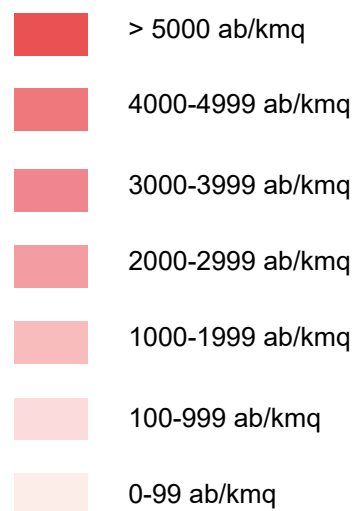
Capitale sociale

Densità e crescita popolazione





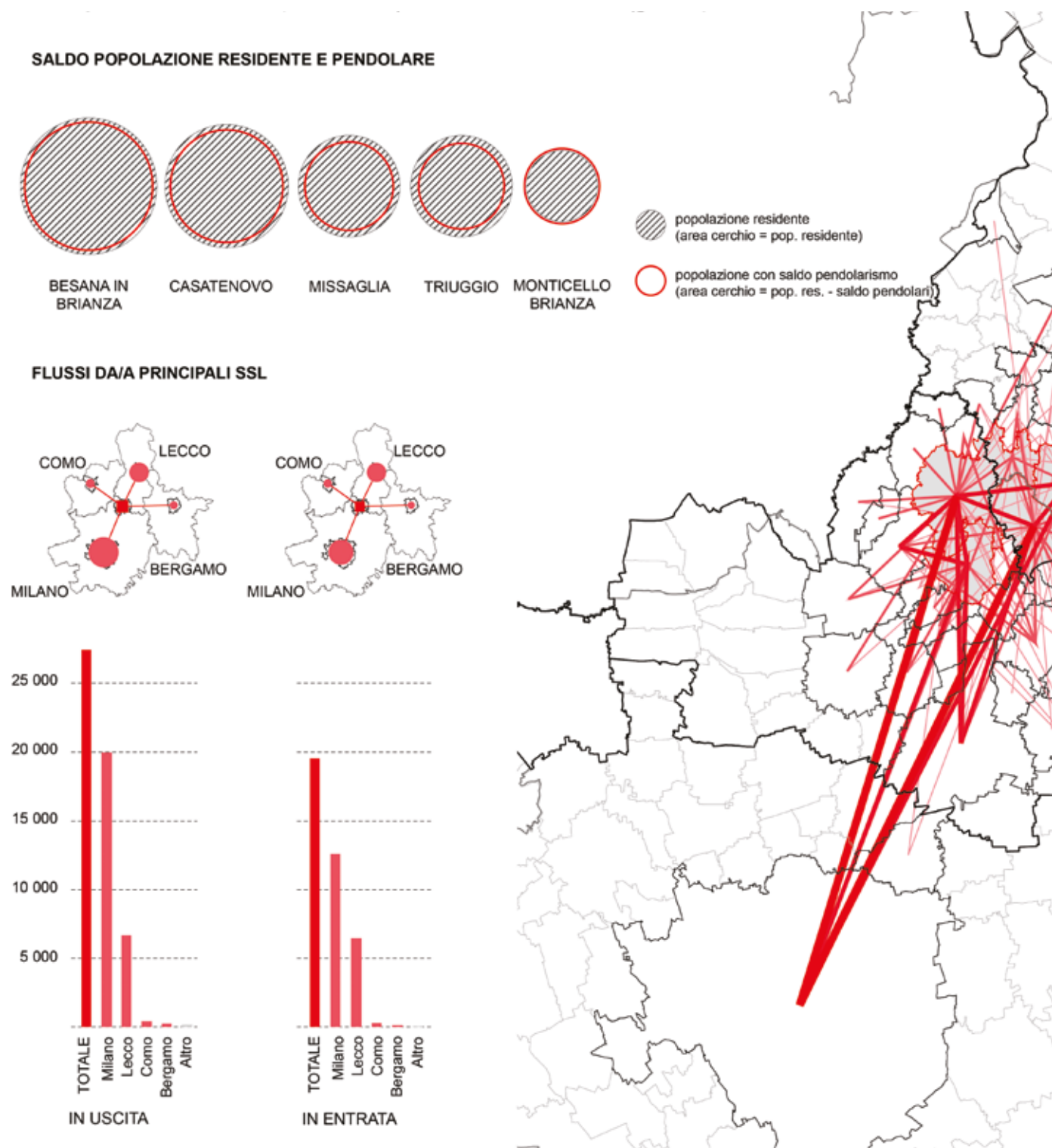
La visualizzazione spazializzata dei dati demografici permette di distinguere le aree a maggiore densità abitativa collocate nella porzione meridionale della provincia di Monza e Brianza rispetto ai suoi territori collocati a nord e quelli della provincia di Lecco. L'area dei cinque Comuni si presenta fortemente meno densa rispetto alle realtà comunali presenti intorno ad essi.

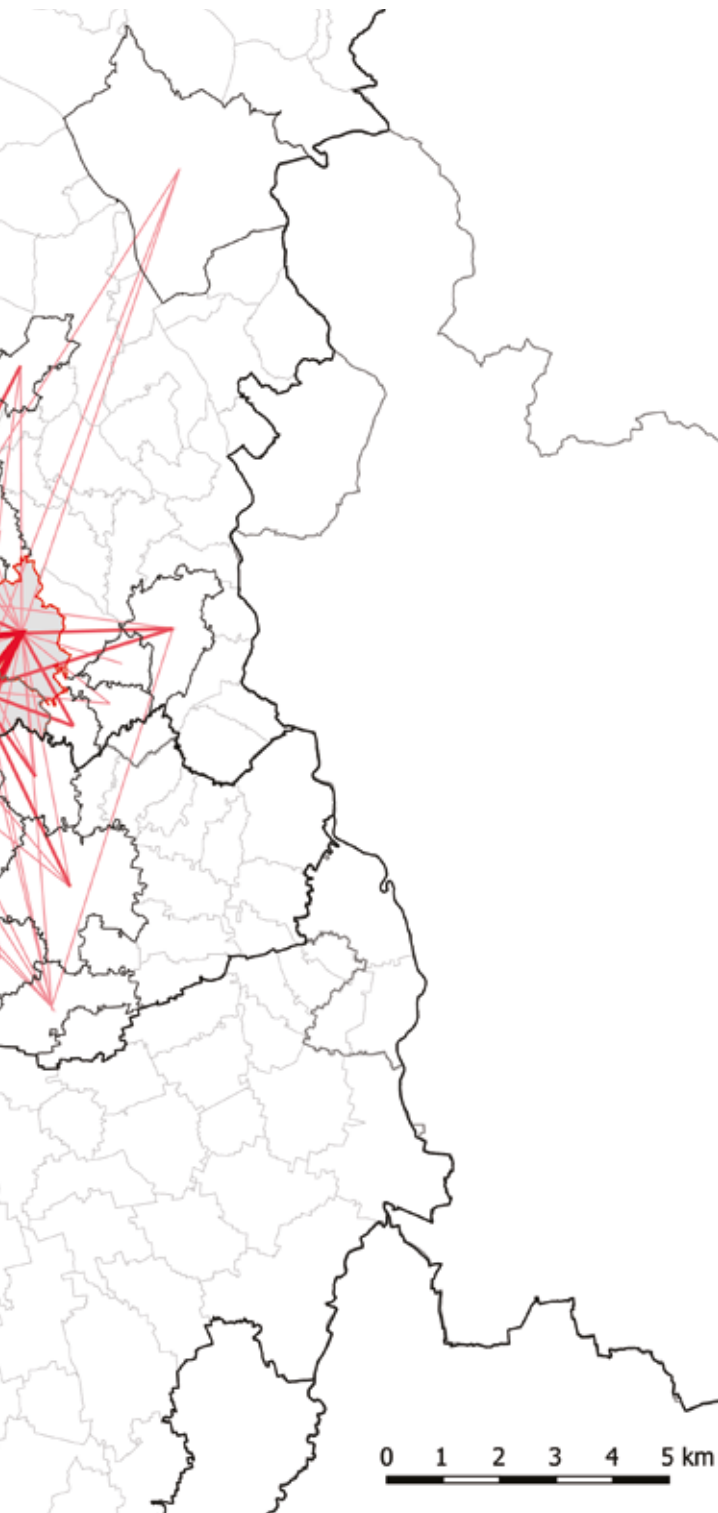


Fonte: Istat, Censimento 2011, Metadati località

Capitale sociale

Pendolarismo





La mappa restituisce le tratte e l'intensità dei principali flussi di pendolarismo che hanno come punto di partenza e/o di destinazione i cinque Comuni oggetto di analisi.

I cinque Comuni sono collocati a metà tra il Sistema Locale del Lavoro di Milano e quello di Lecco, verso i quali si dirige la maggior parte dei flussi di lavoratori e studenti sia in entrata che in uscita, in particolare verso i Comuni a sud della provincia di Monza, in particolare verso Monza e Milano.

I cinque Comuni non sono tendenzialmente meta di pendolarismo, come si evince dal saldo tra popolazione residente e popolazione pendolare, che si contrae in tutti i Comuni fatta eccezione per Monticello Brianza.

-  province
-  sistemi Locali del Lavoro
-  I cinque Comuni
-  centri abitati

Flussi di pendolarismo:

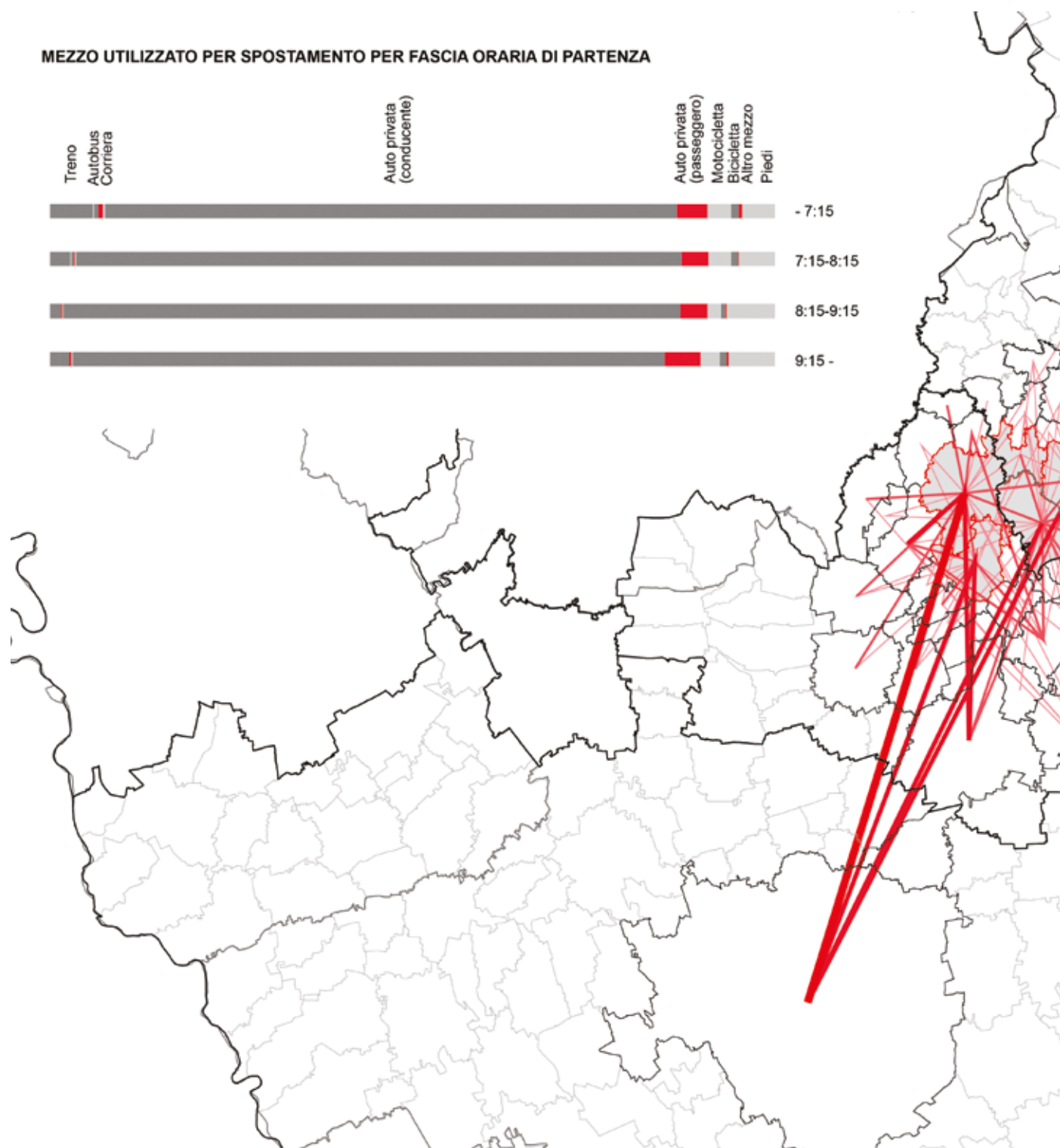
-  > 500 individui
-  250-499 individui
-  100-249 individui
-  50-99 individui

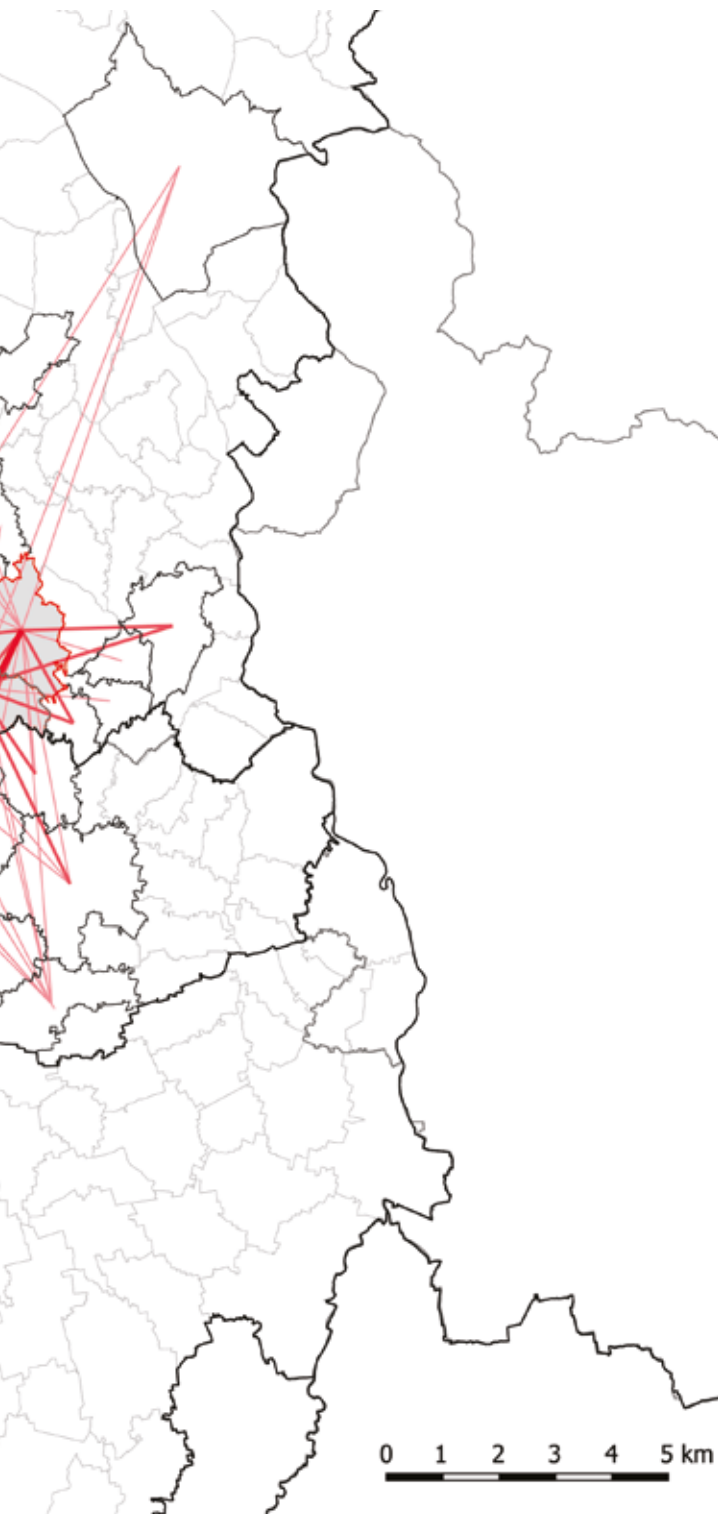
Fonte: Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

Capitale sociale

Pendolarismo

Lavoro





Il focus sui flussi di pendolarismo legati a spostamenti per motivi di lavoro restituisce sostanzialmente le stesse dinamiche e polarità della mappa precedente. Da sottolineare come la mobilità utilizzi quasi esclusivamente mezzi privati e non pubblici ed in particolare l'automobile.

-  province
-  sistemi Locali del Lavoro
-  I cinque Comuni
-  centri abitati

Flussi di pendolarismo:

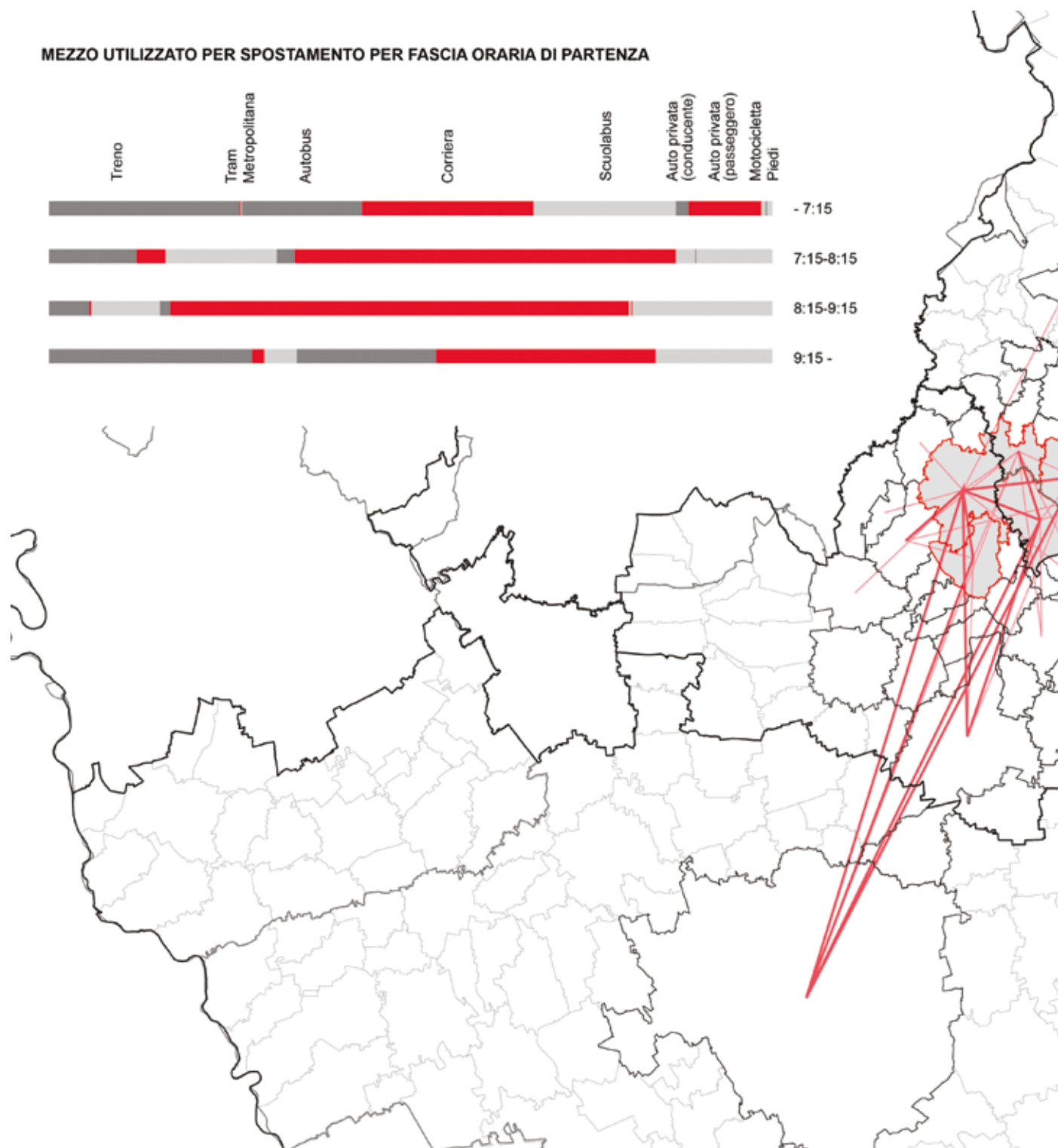
-  > 500 individui
-  250-499 individui
-  100-249 individui
-  50-99 individui

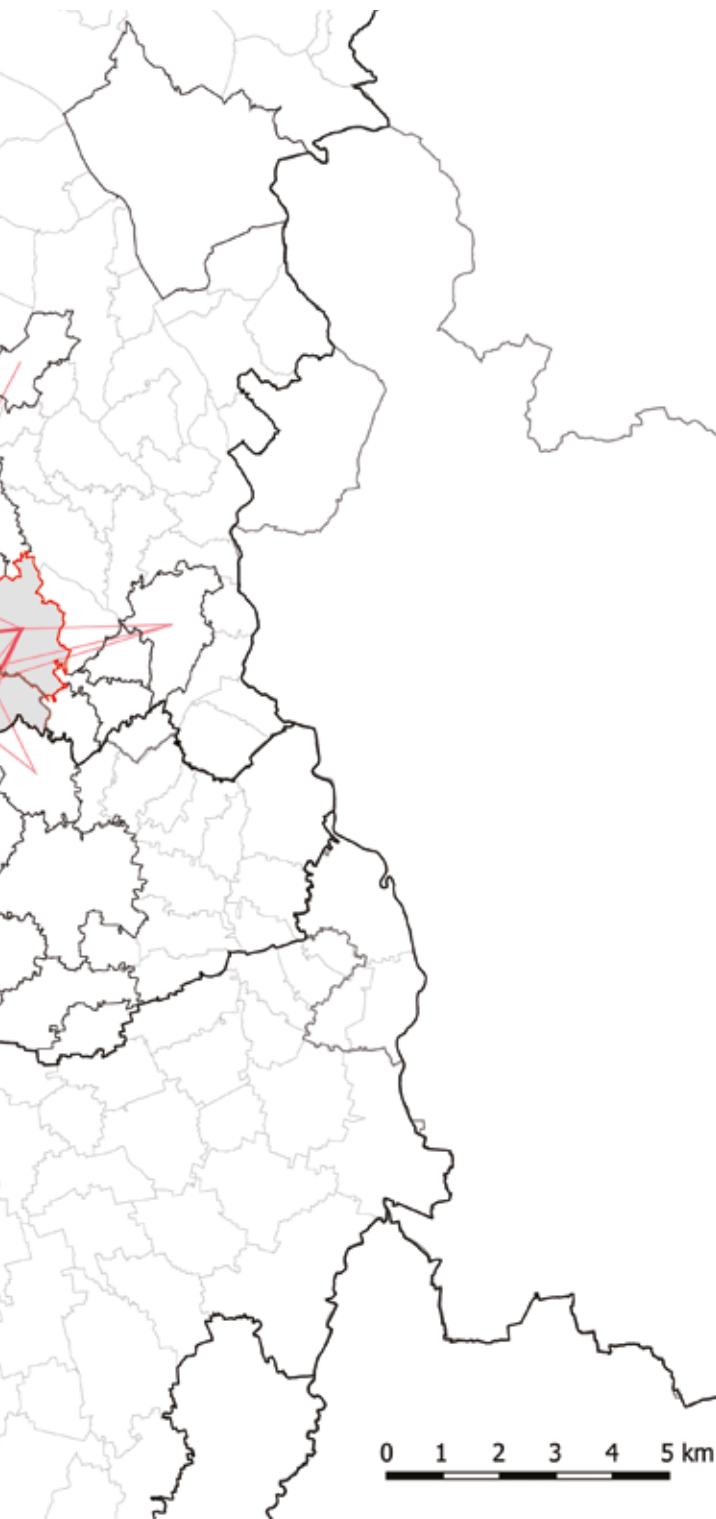
Fonte: Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

Capitale sociale

Pendolarismo

Studio





La mappa individua i flussi di pendolarismo legati a motivi di studio, che si dirigono quasi esclusivamente verso Milano, Monza ed altri Comuni della provincia, escludendo quasi completamente il Casatese. Questi spostamenti utilizzano principalmente mezzi pubblici ed in particolare autobus interurbani o treni.

-  province
-  sistemi Locali del Lavoro
-  I cinque Comuni
-  centri abitati

Flussi di pendolarismo:

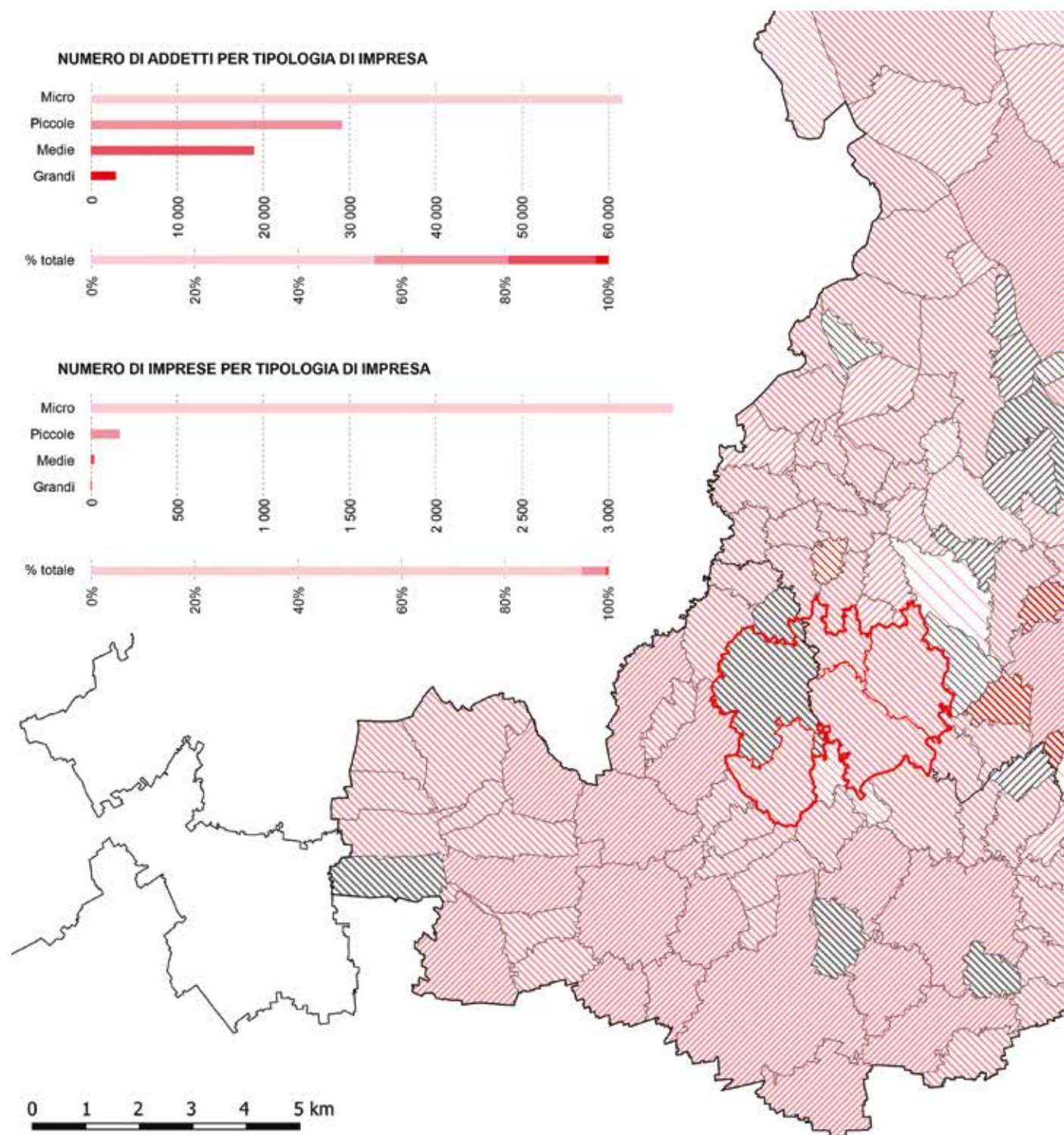
-  > 500 individui
-  250-499 individui
-  100-249 individui
-  50-99 individui

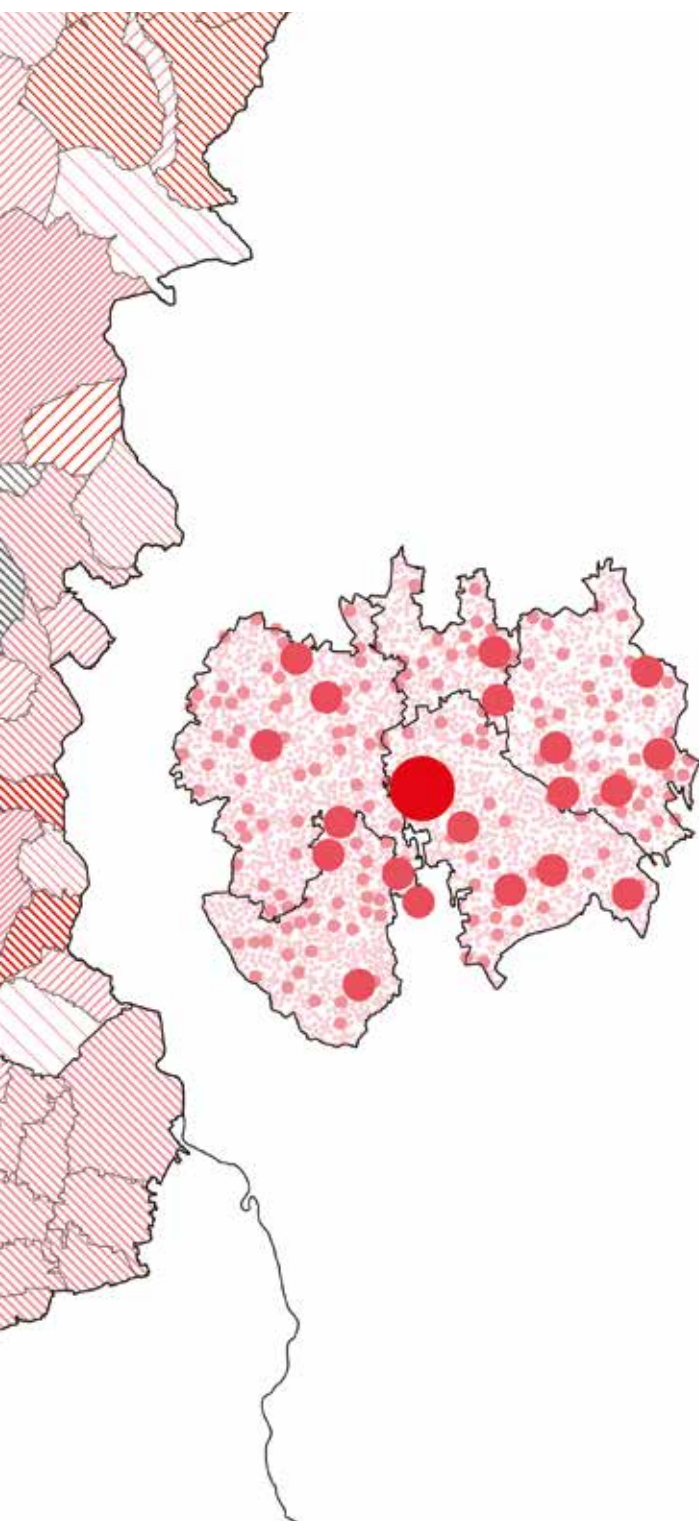
Fonte: Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

Capitale sociale

Imprese

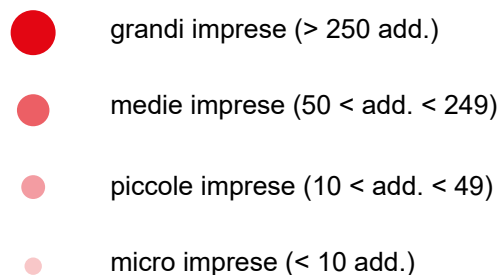
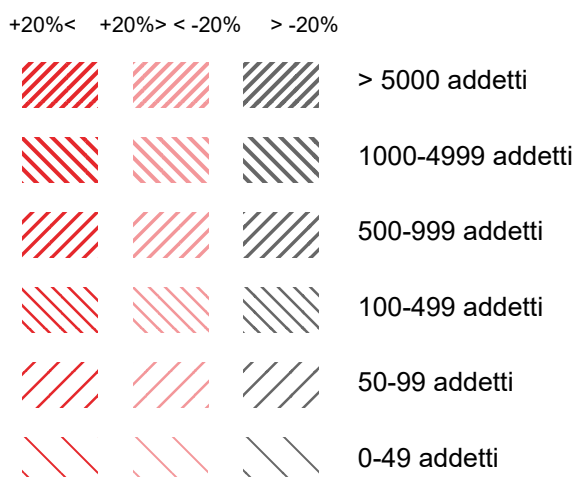
Numero di addetti





Le mappe e gli schemi presenti in questa sezione ricostruiscono per ogni settore produttivo il numero di addetti e la sua variazione nel decennio 2001-2011, inserendo un focus sul numero di aziende e di addetti nel territorio dei cinque Comuni. Il numero di addetti è stato in generale in crescita o stabile in quasi tutte le realtà comunali analizzate, conoscendo una contrazione per il settore primario e manifatturiero a favore del terziario. La micro-piccola impresa sta alla base del tessuto economico dei cinque Comuni in tutti i settori produttivi analizzati.

Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

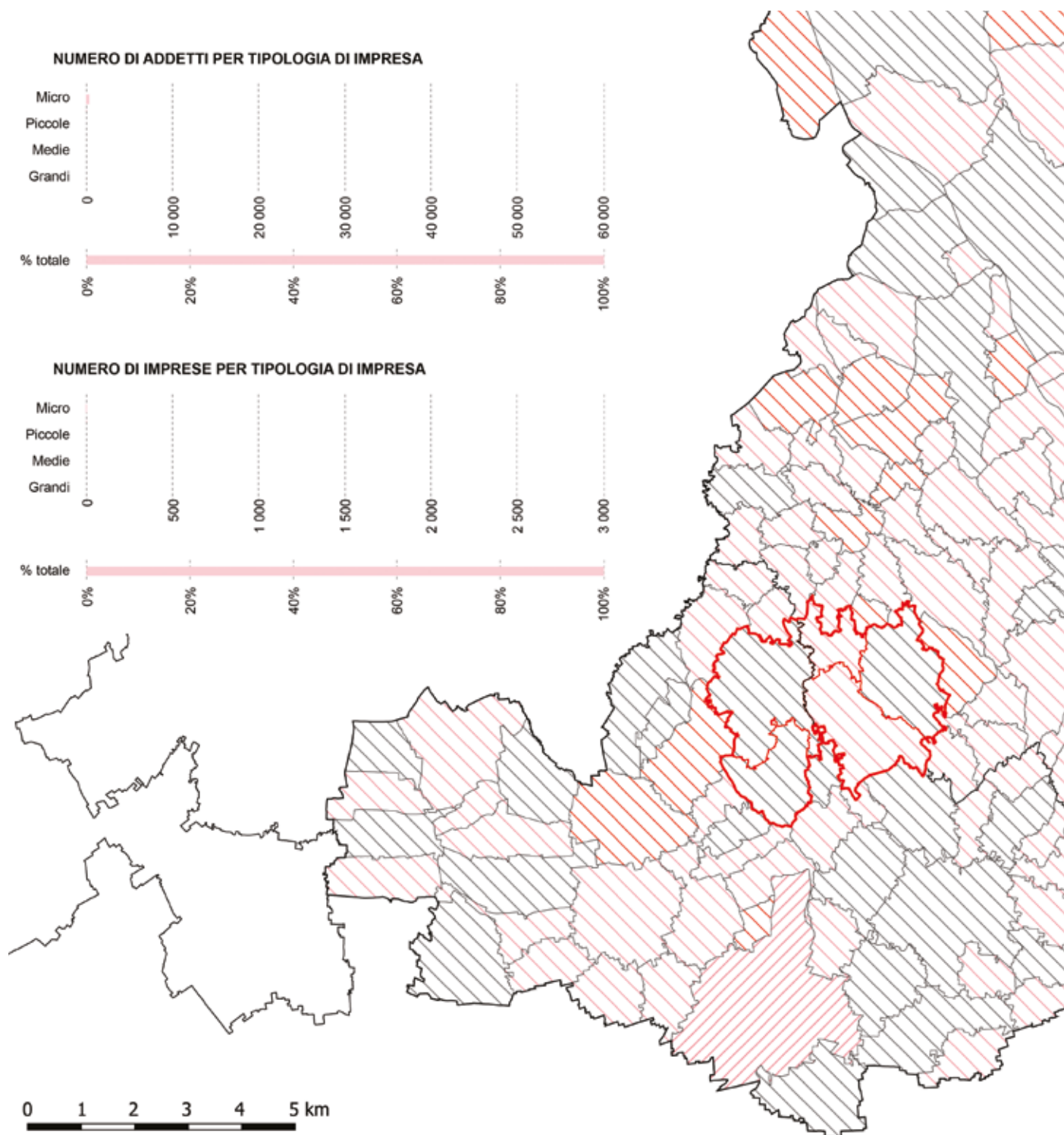


Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

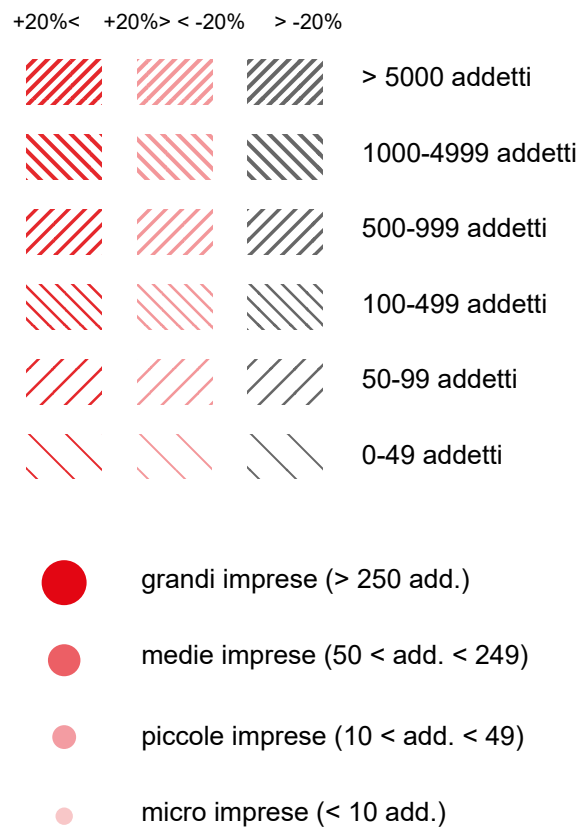
Imprese

Numero di addetti - settore primario





Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

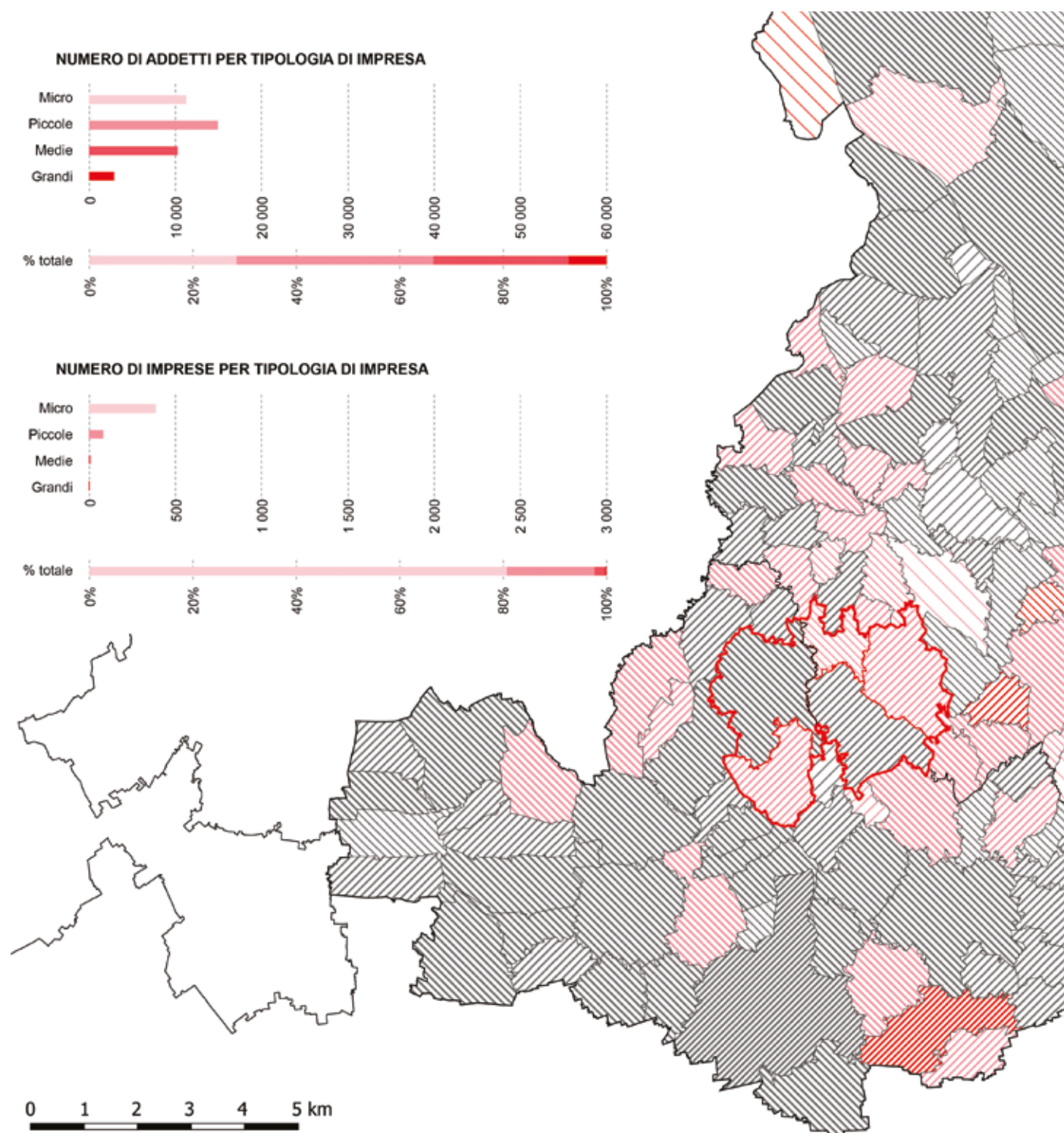


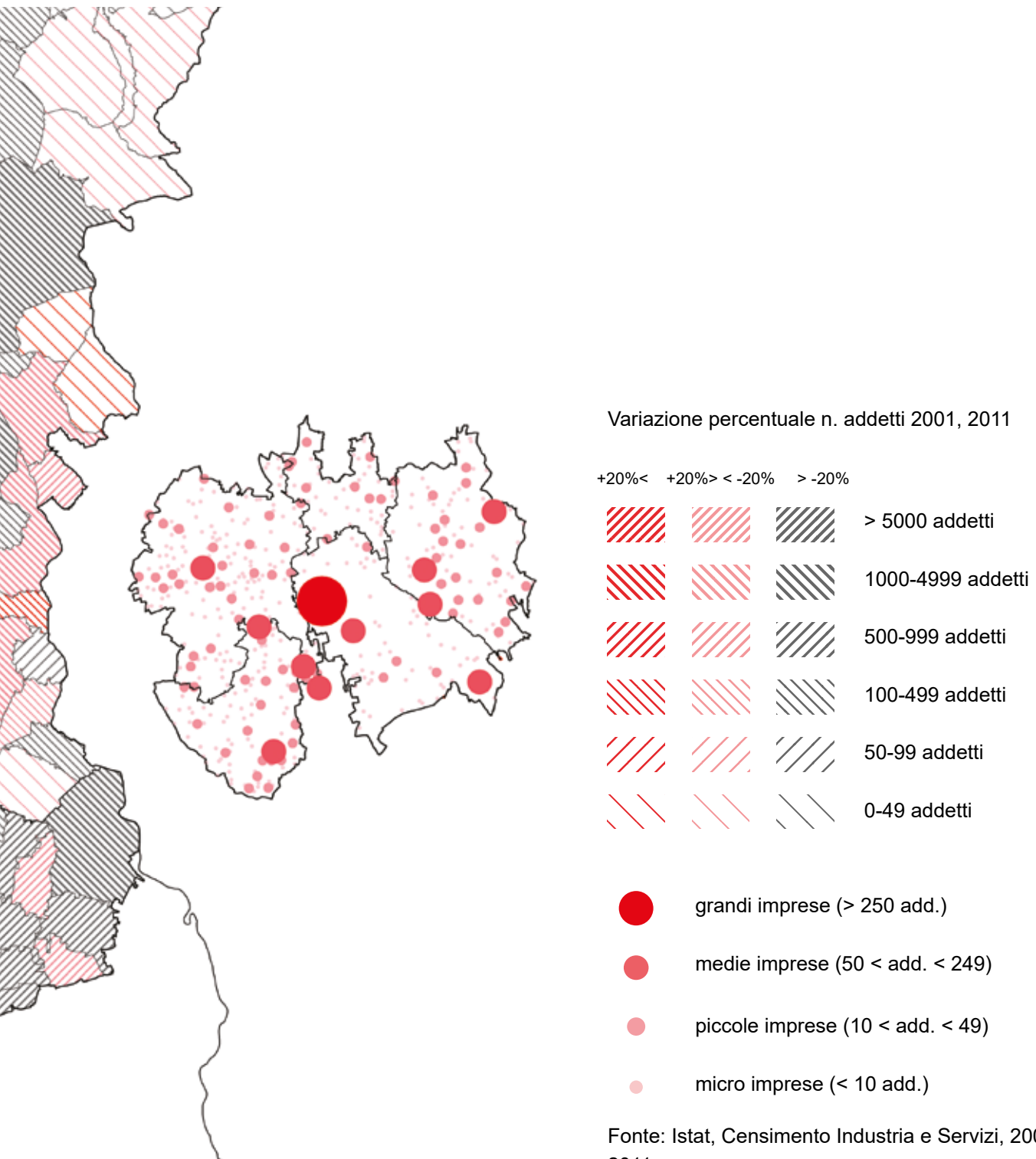
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero di addetti - settore manifatturiero

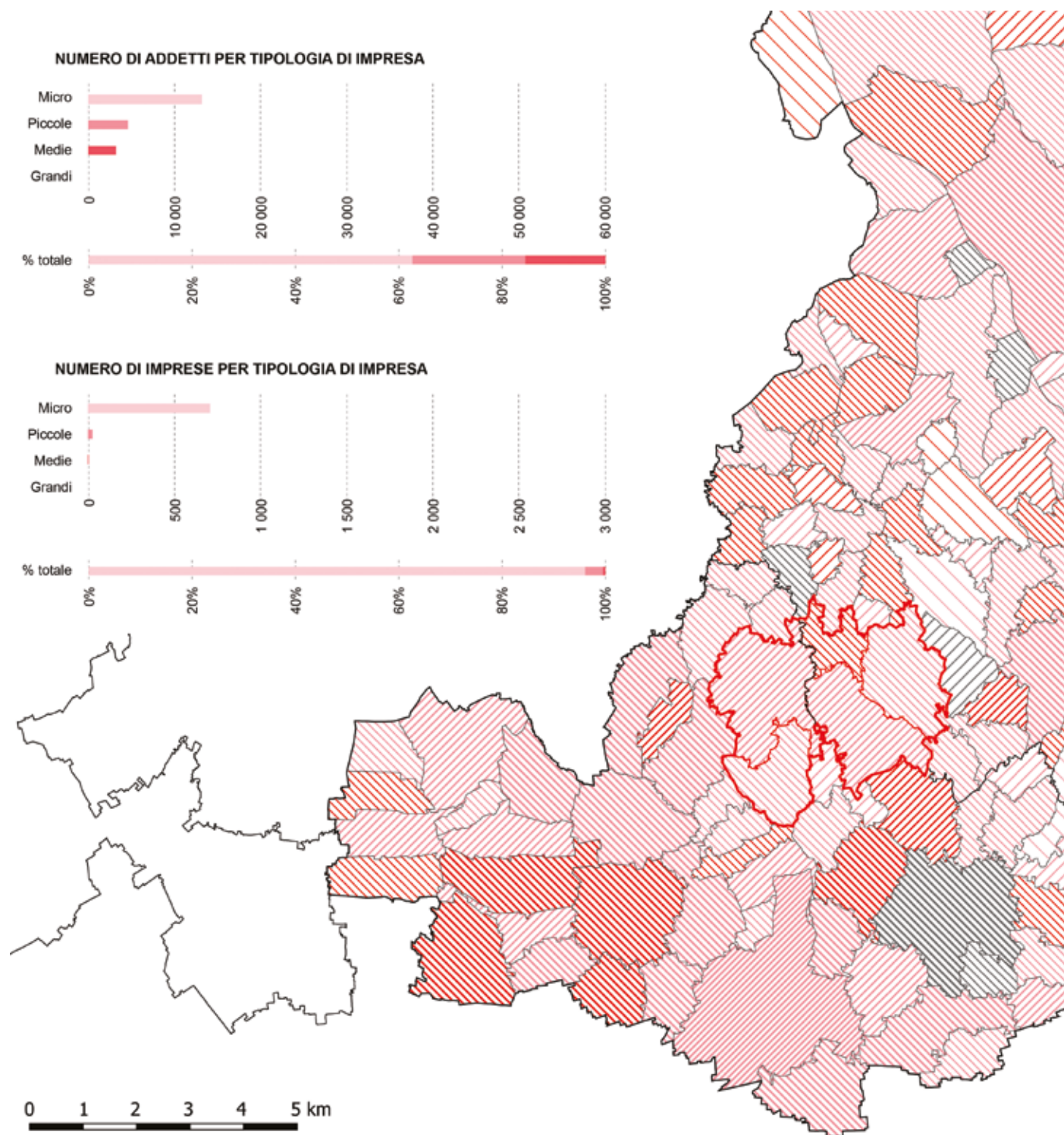


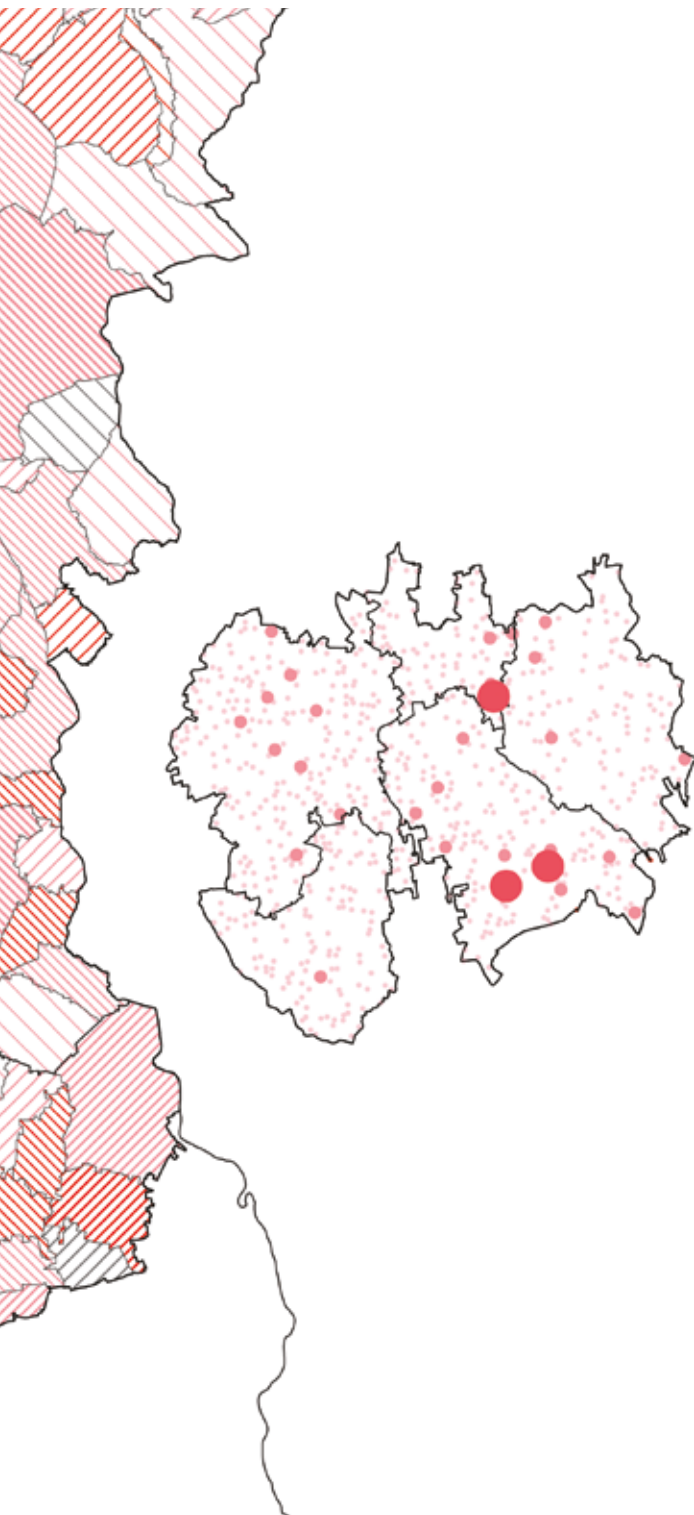


Capitale sociale

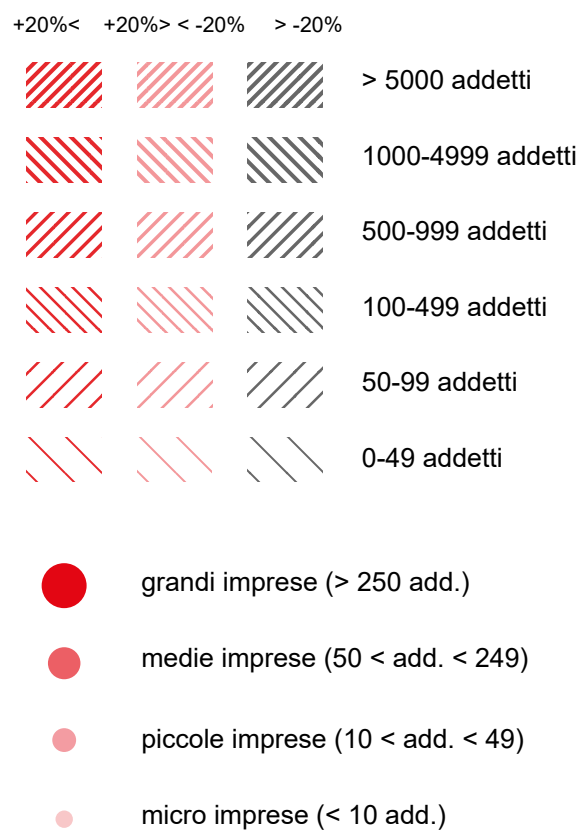
Imprese

Numero di addetti - commercio





Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011

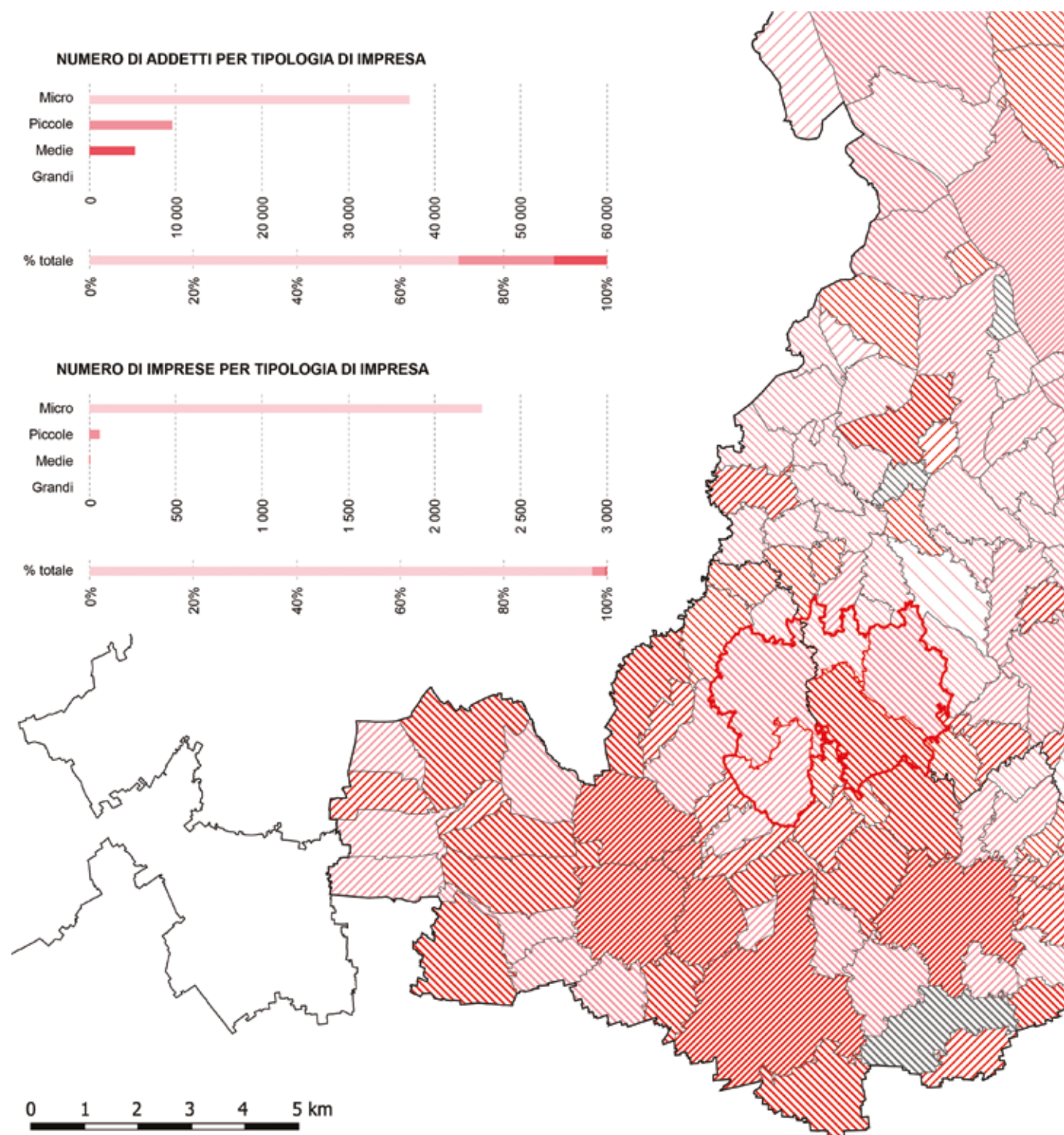


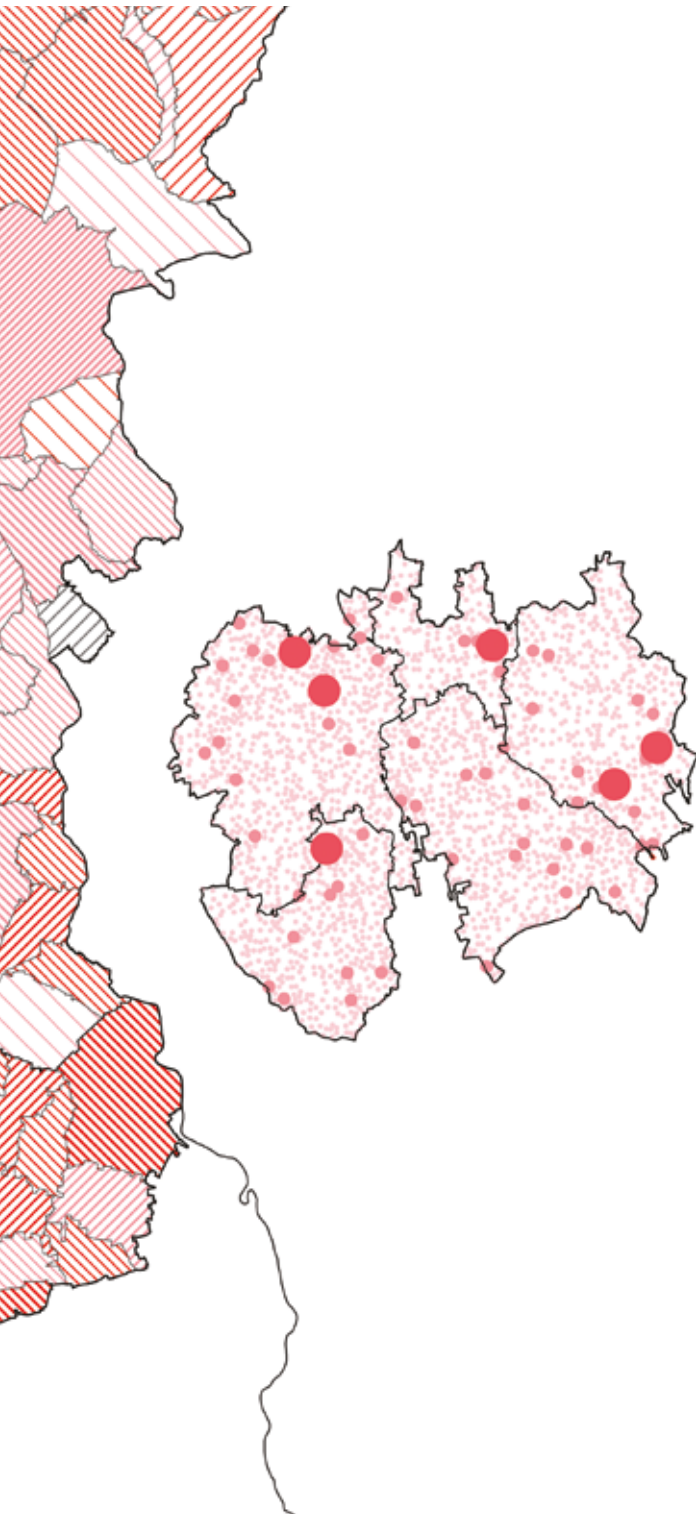
Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

Imprese

Numero di addetti - servizi





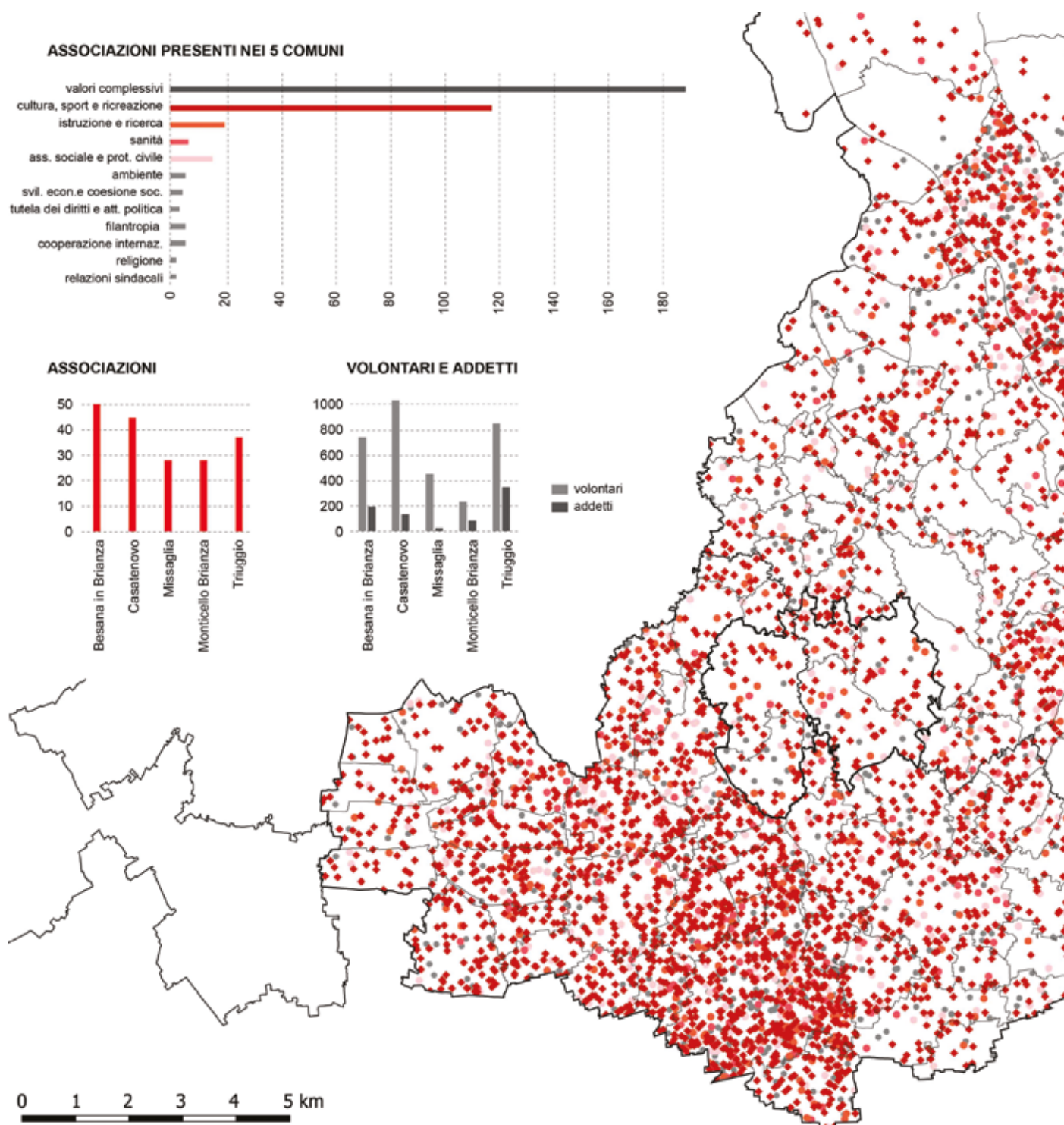
Variazione percentuale n. addetti 2001, 2011



Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2001; 2011

Capitale sociale

Terzo settore





La mappa ricostruisce il numero di associazioni no profit presenti sui territori comunali in base alle categorie di classificazione dell'Istat.

Appare evidente la bassa concentrazione di esse nel territorio dei cinque Comuni, ma bisogna considerare anche la minore densità abitativa osservata in precedenza, differenza di popolazione residente a cui sono ascrivibili gli scostamenti nel numero di associazioni presenti nei singoli Comuni.

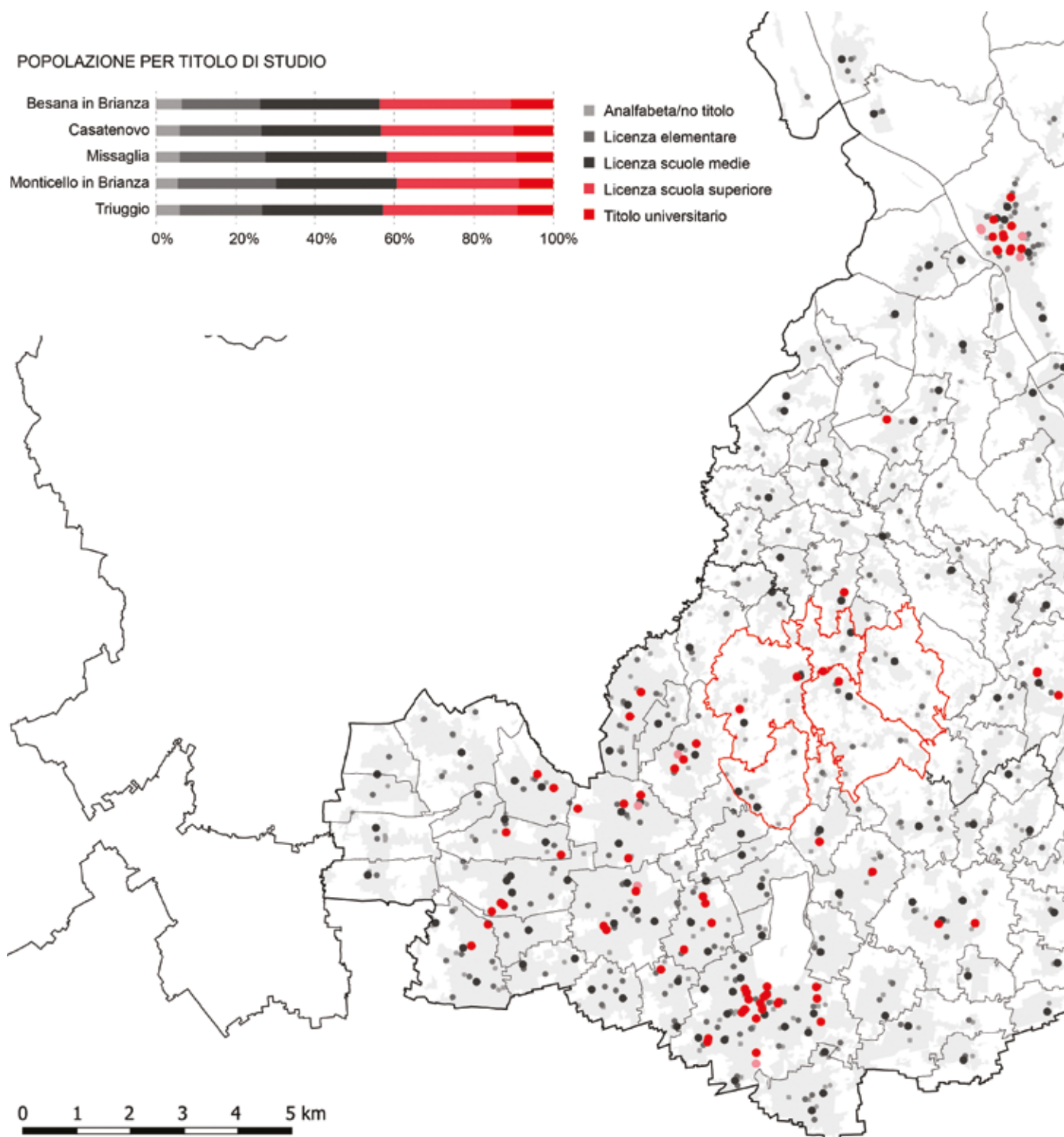
Si osserva sia in generale che in particolare nel territorio dei cinque Comuni il prevalere di associazioni culturali o sportive.



Fonte: Istat, Censimento Industria e Servizi, 2011

Capitale sociale

Sistema scolastico





La mappa restituisce la concentrazione di istituti scolastici nel territorio.

Gli istituti che vanno dalla scuola dell'infanzia alla scuola secondaria di primo grado sono equamente distribuiti su tutto il territorio in analisi, mentre la concentrazione di scuole secondarie di primo grado si trova intorno ai capoluoghi di provincia.

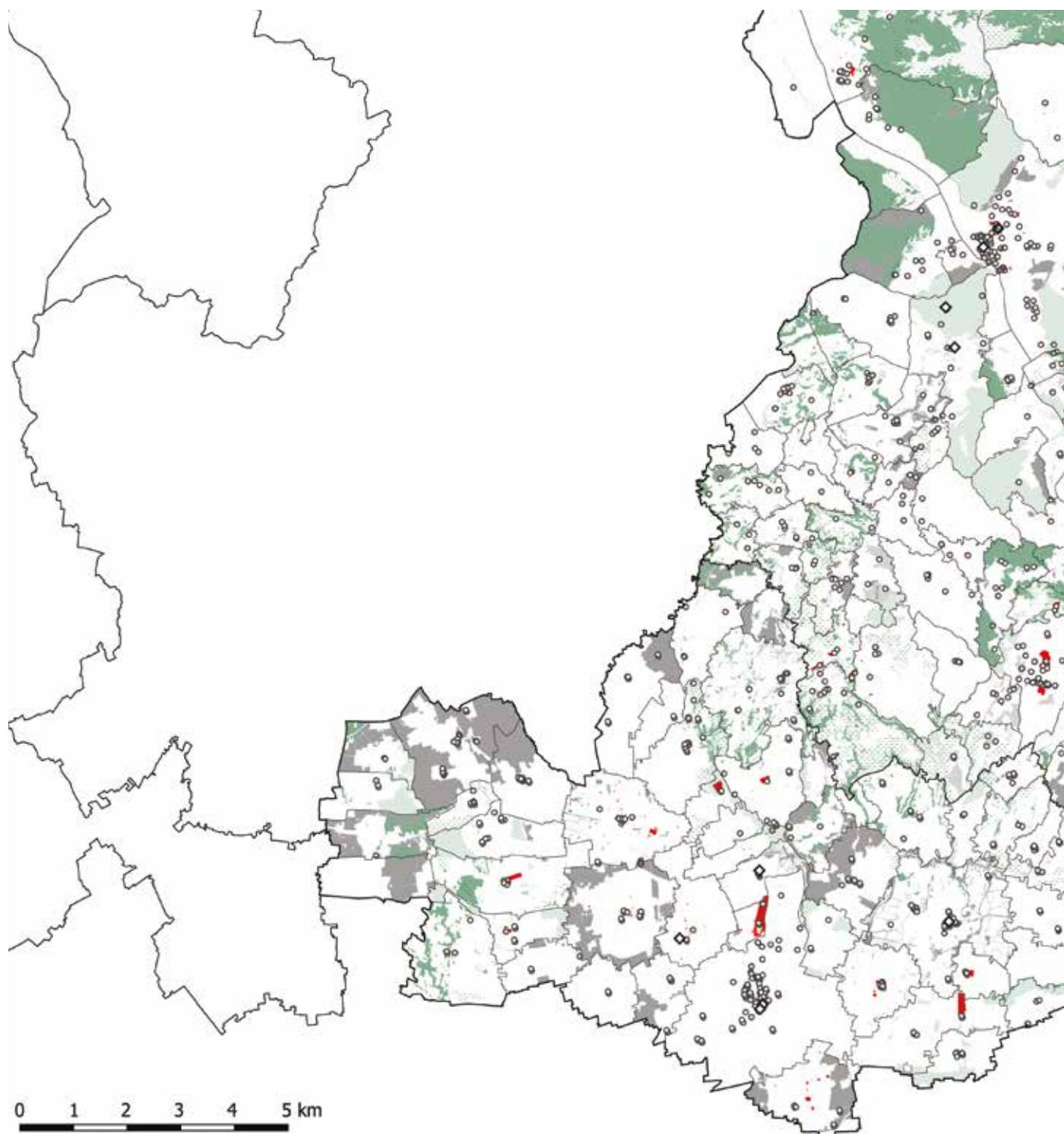
Il territorio dei cinque Comuni è dotato di un'infrastruttura scolastica in tutte le singole realtà comunali e sono inoltre presenti alcuni istituti di istruzione superiore.

- scuole secondarie di II grado
- istituti tecnici
- scuole secondarie di I grado
- scuole primarie
- scuole dell'infanzia

Fonte: Geoportale Lombardia, "Scuole in Lombardia", 2016; Istat, Censimento, 2011; Istat, Matrice del pendolarismo, 2011

Capitale sociale

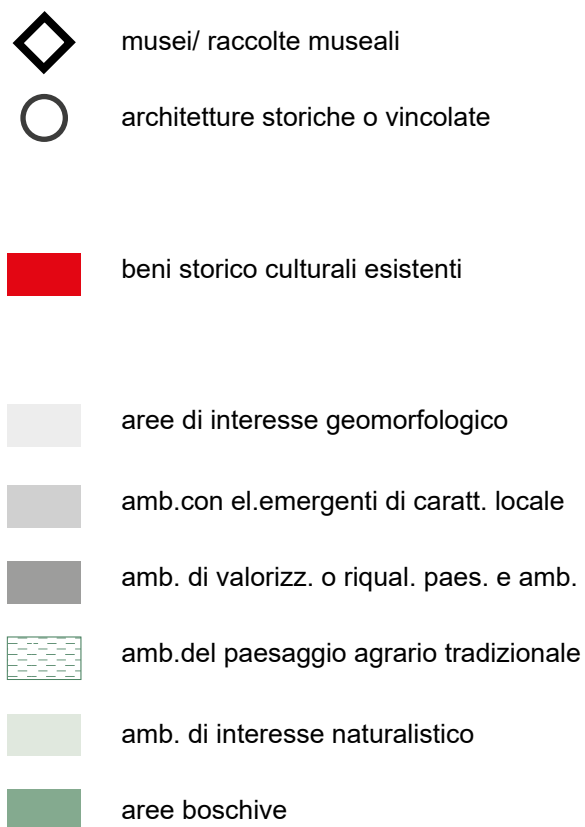
Beni culturali e paesaggistici





Il territorio analizzato presenta rilevanze paesaggistiche nella porzione settentrionale rispetto ai più densi Comuni della porzione meridionale della provincia di Monza e Brianza ed è in quest'area meno urbanizzata che si collocano i cinque Comuni.

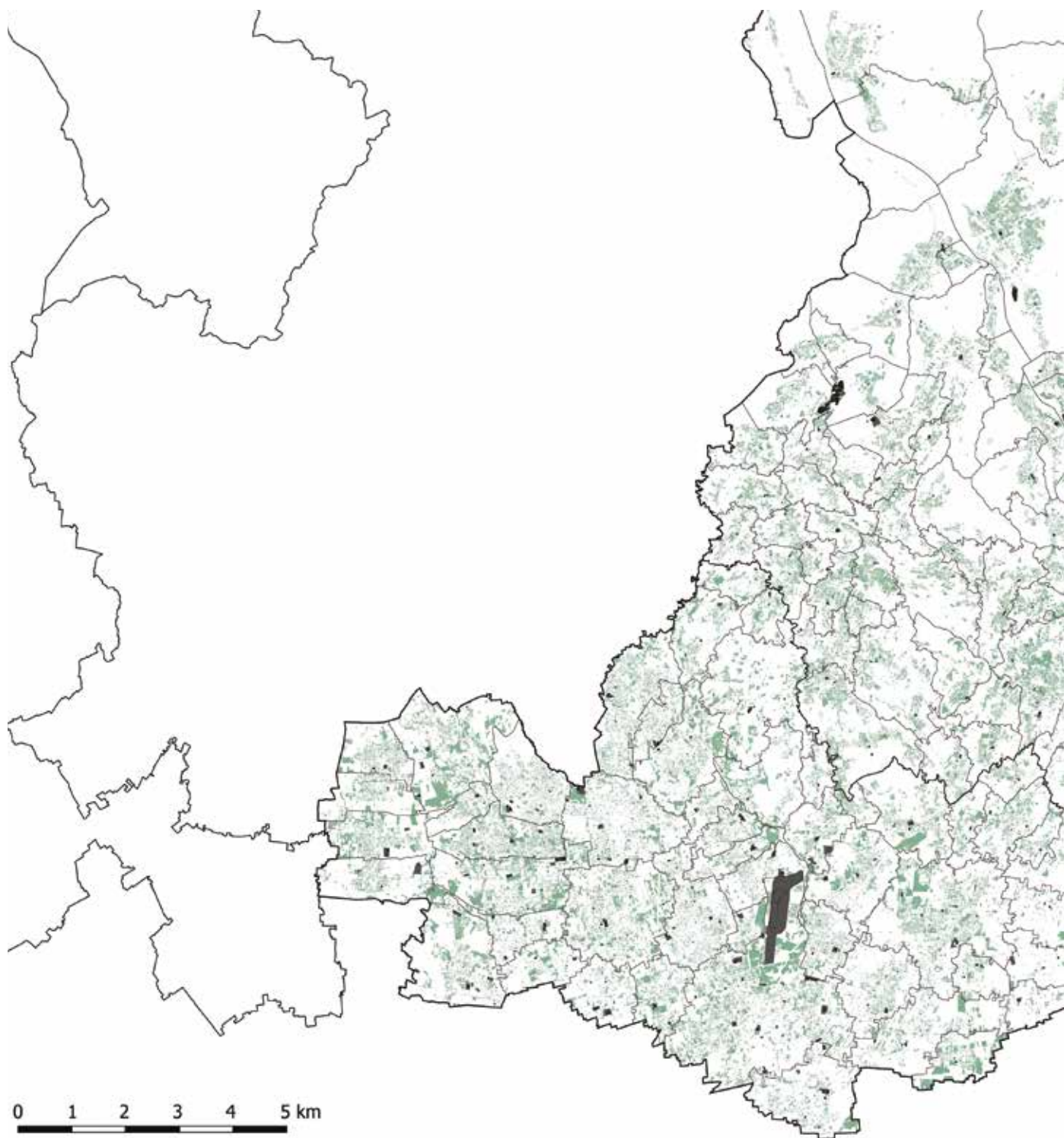
Il paesaggio agrario e quello di interesse naturalistico occupano grandi porzioni del territorio dei cinque Comuni, dove sebbene assenti poli museali sono presenti molte architetture storiche.



Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Sistema Museale Lombardo, 2019; Architetture Storiche (SIRBeC); PGT - Lecco, Monza e Brianza, 2017

Capitale sociale

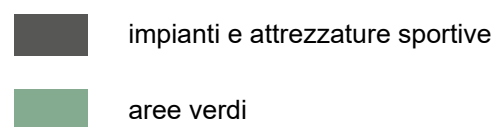
Sistema del verde e impianti sportivi





La mappa mostra la presenza di aree verdi e la dotazione di impianti sportivi nei centri abitati.

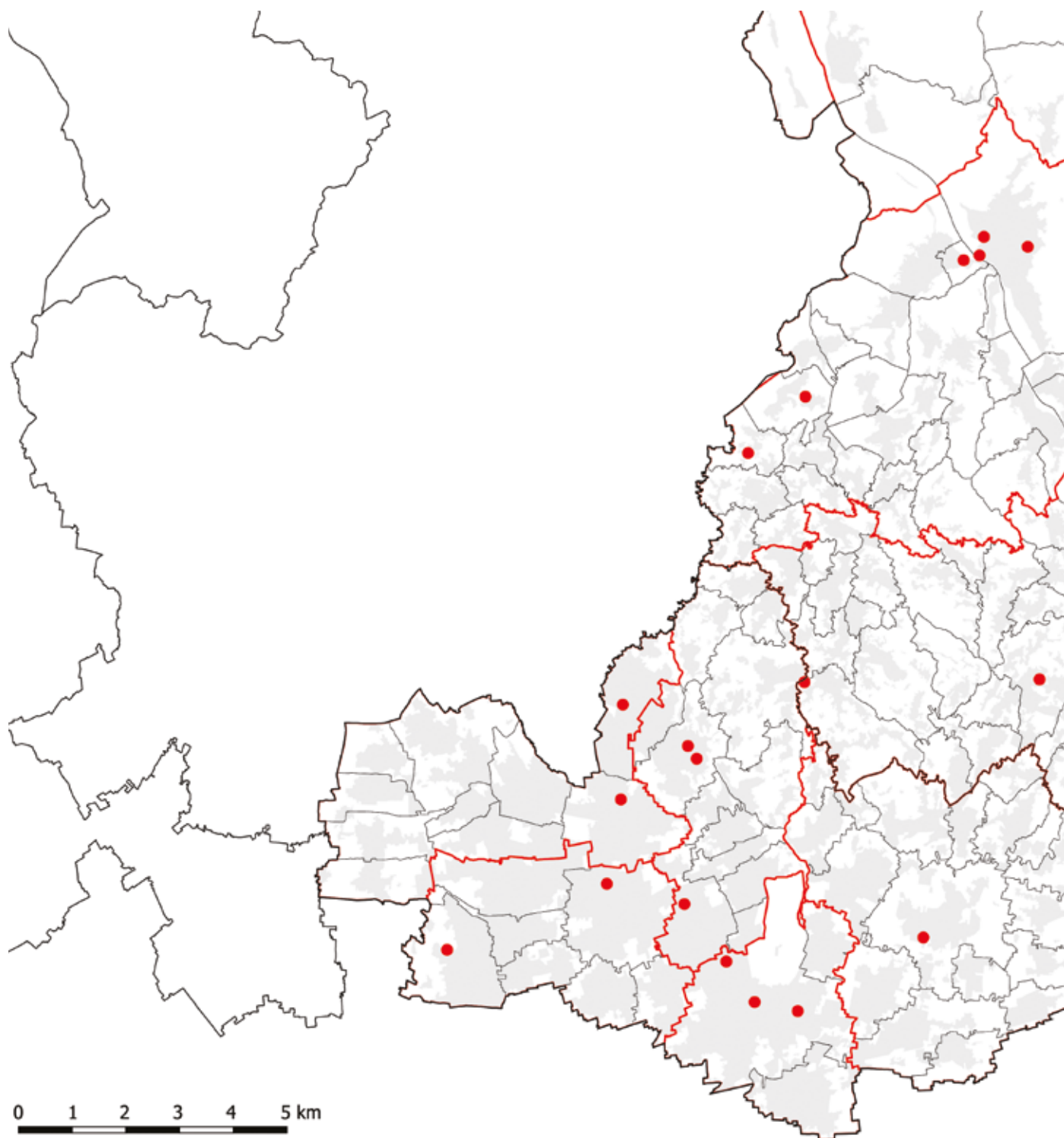
Si evince come i cinque Comuni siano caratterizzati da una forte estensione di verde all'interno delle proprie realtà urbane, parallelamente ad una scarsa dotazione di impianti e attrezzature sportive.



Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Database Topografico Regionale, 2020

Capitale sociale

Sistema sanitario pubblico





I cinque Comuni sono divisi dal confine provinciale in due diversi distretti della loro ATS di riferimento ovvero quella della provincia di Monza e Brianza e quella di Lecco.

Si segnala un'unica struttura ospedaliera nel Comune di Casatenovo, in prossimità del confine con Besana in Brianza.



strutture sanitarie ospedaliere



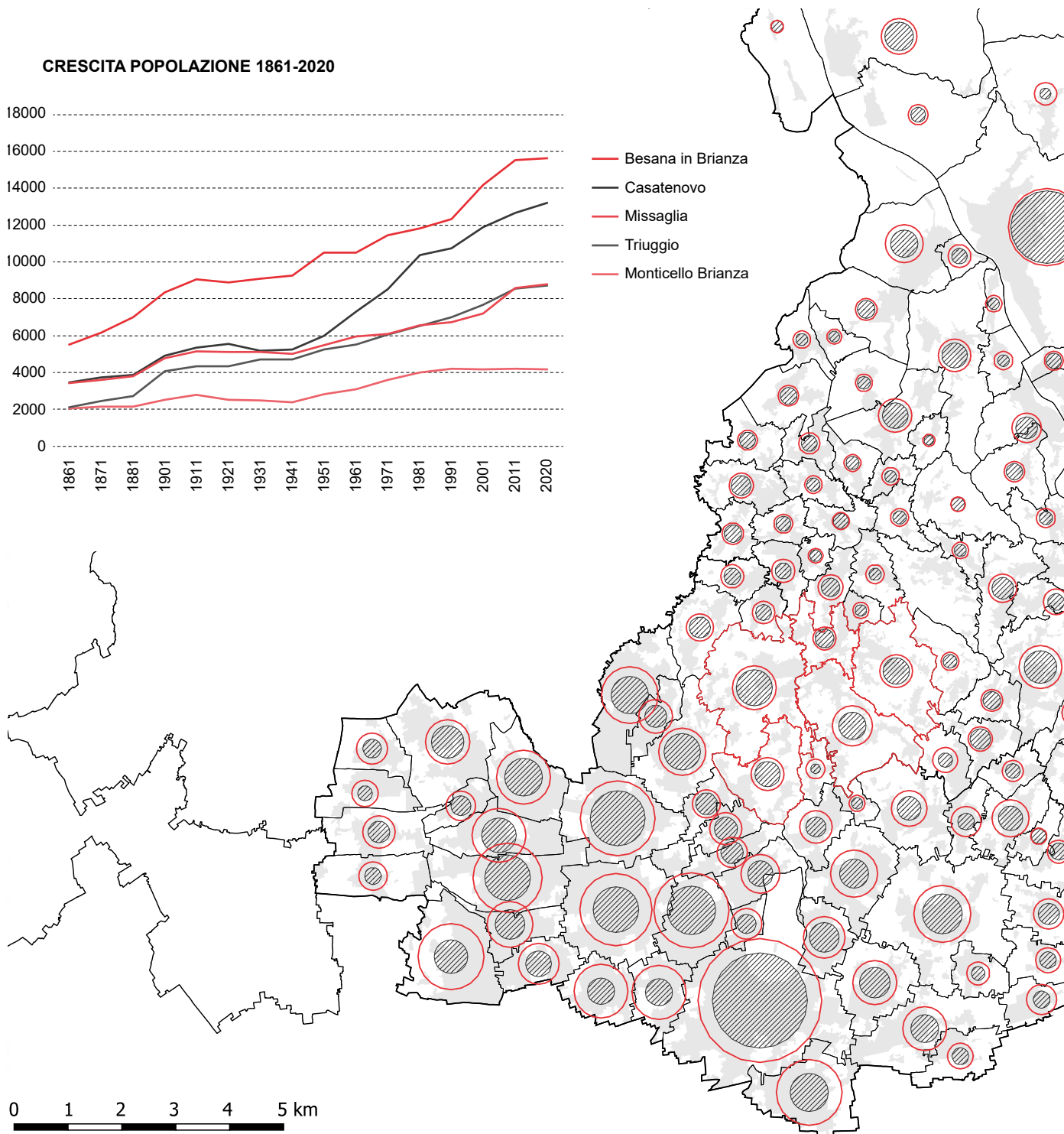
distretti ATS

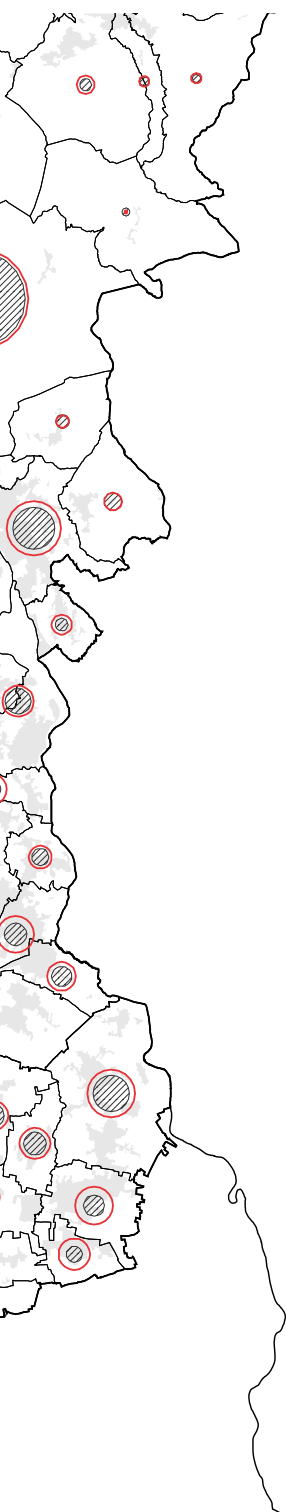
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Strutture sanitarie, 2016

Traiettorie

Evoluzione della popolazione

Casatese, 1951-2018

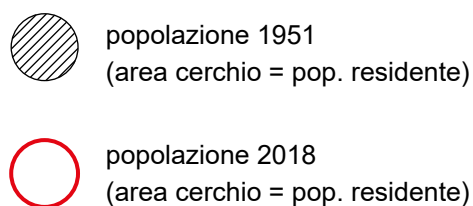




La mappa restituisce la crescita della popolazione nei vari territori comunali negli ultimi settant'anni.

Si nota come la zona meridionale della provincia di Monza e Brianza abbia conosciuto una crescita forte in questo periodo e come essa si riduca progressivamente allontanandosi da Milano e dirigendosi verso nord.

Lo schema mostra invece una traiettoria temporale più lunga, riferita ai cinque Comuni, dove si nota come, mentre Besana e Casatenovo in particolare abbiano quasi triplicato la loro popolazione nel corso di un secolo e mezzo, Missaglia e Triuggio e Monticello in Brianza abbiano conosciuto aumenti meno intensi seppur significativi.

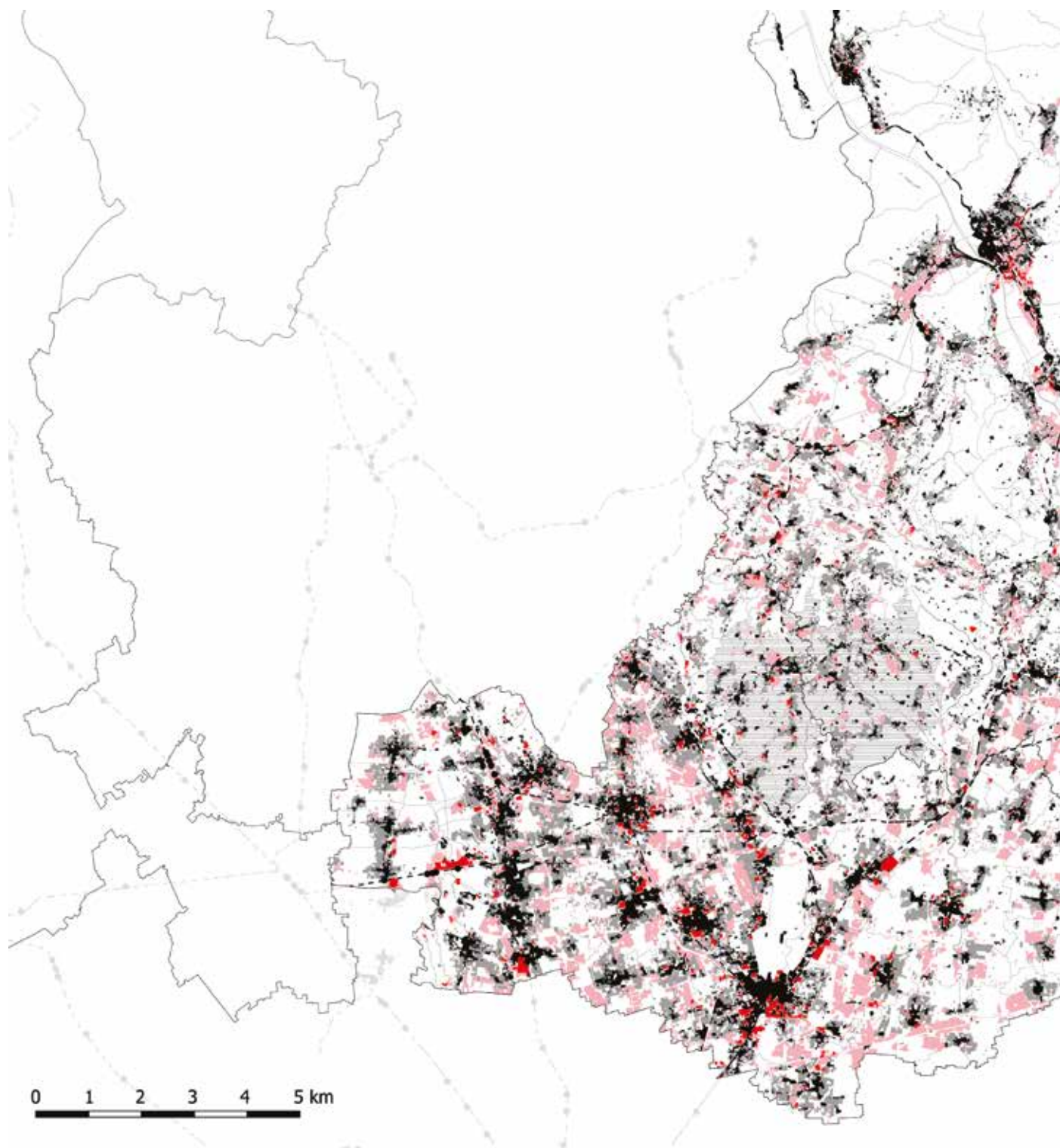


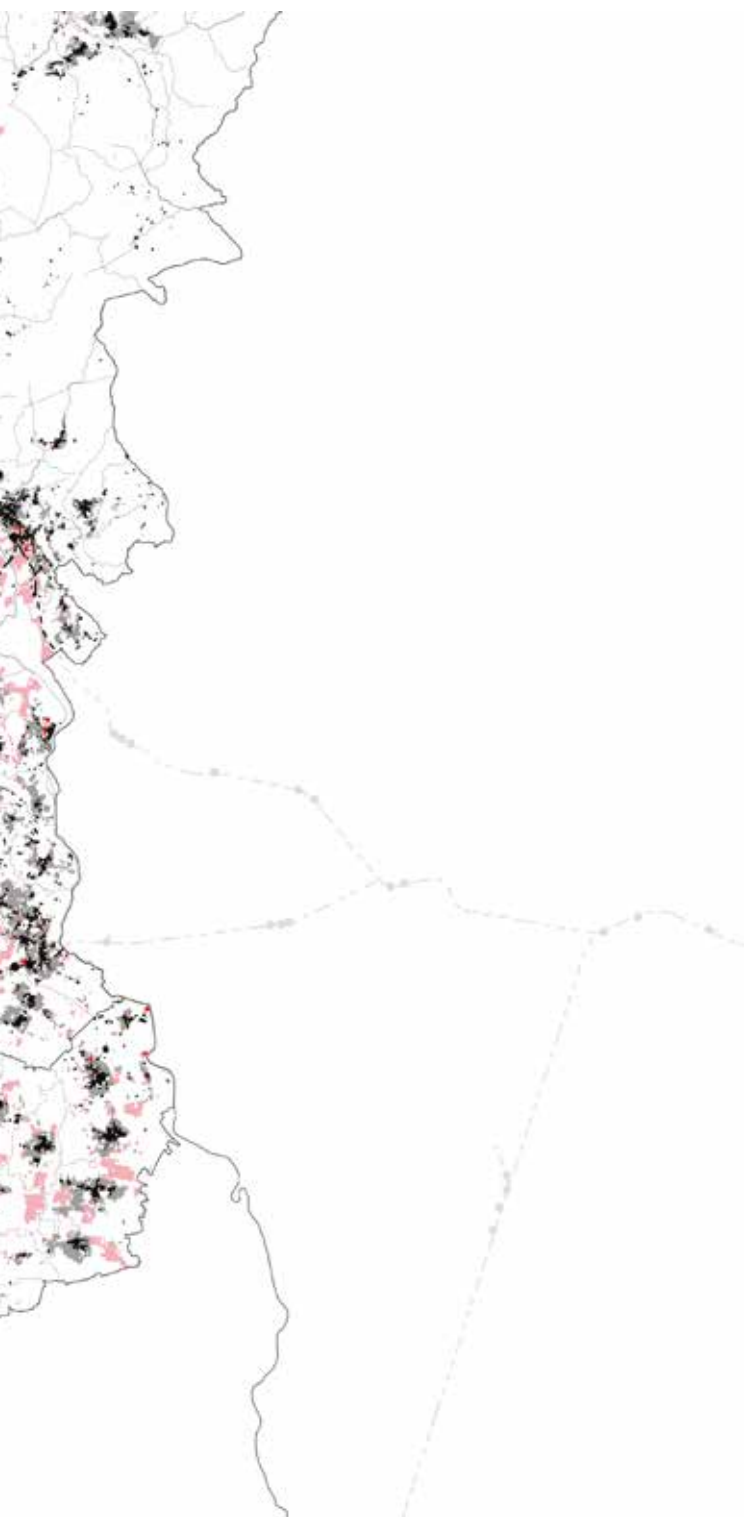
Fonte dati: Istat, Censimento 1951;
Istat, Popolazione residente al 01/01/18

Traiettorie

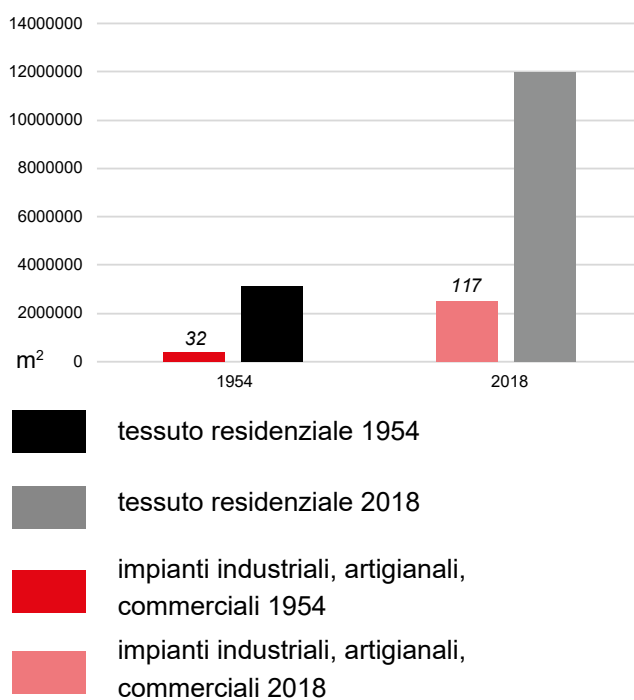
Evoluzione del tessuto insediativo

Trasformazione del tessuto residenziale e produttivo/commerciale, 1954/2018





L'analisi dell'evoluzione del tessuto insediativo del territorio tra 1954 e 2018 mostra, anche per i Comuni del Casate, una netta crescita sia del tessuto residenziale che di quello produttivo. Le aree destinate a tali funzioni - così come il numero complessivo di impianti industriali, artigianali e commerciali - sono infatti quasi quintuplicate nel corso di questo arco di tempo. Si osserva in particolare come i poli industriali presenti nel 1954 siano quasi sempre collocati a ridosso delle stazioni ferroviarie. Nell'arco di sessant'anni si sono ingranditi e distribuiti sul territorio in maniera molto più estesa. Dalla mappatura emerge tuttavia anche come l'urbanizzazione dei cinque Comuni nel corso dell'ultimo mezzo secolo risulti molto più contenuta di quella conosciuta in altre parti della Brianza.

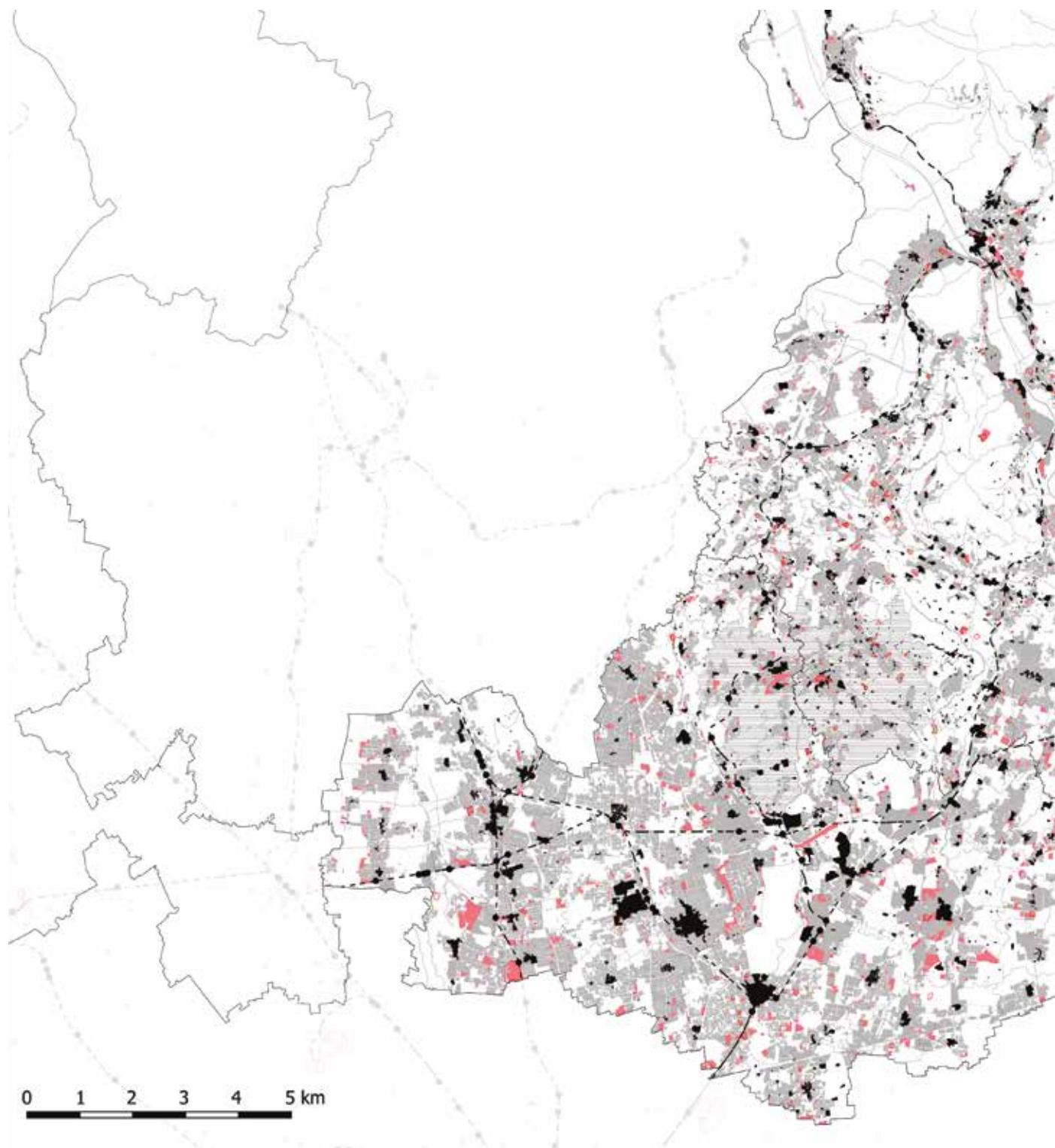


Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2020

Traiettorie

Evoluzione del tessuto insediativo

Livello di consolidamento e possibilità di trasformazione del tessuto urbano





Dall'analisi del livello di consolidamento e del potenziale di trasformazione del territorio attraverso le indicazioni fornite dai documenti di pianificazione è possibile innanzi tutto trovare traccia della traiettoria storica di alcune specificità che caratterizzano ancora oggi i cinque Comuni. Soffermandosi, ad esempio, sui nuclei urbani di antica formazione, si nota come la presenza di più nuclei urbani per ogni confine amministrativo - oggi corrispondenti alle numerose frazioni presenti nei cinque Comuni - abbia origini remote.

Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione definiti da PGT, si osserva come si tratti di aree piuttosto eterogenee sia per estensione che per localizzazione. Dal punto di vista quantitativo, emerge tuttavia in maniera piuttosto evidente la presenza di ampie aree dismesse di origine industriale, per le quali è spesso prevista la possibilità di attivare nuove progettualità.

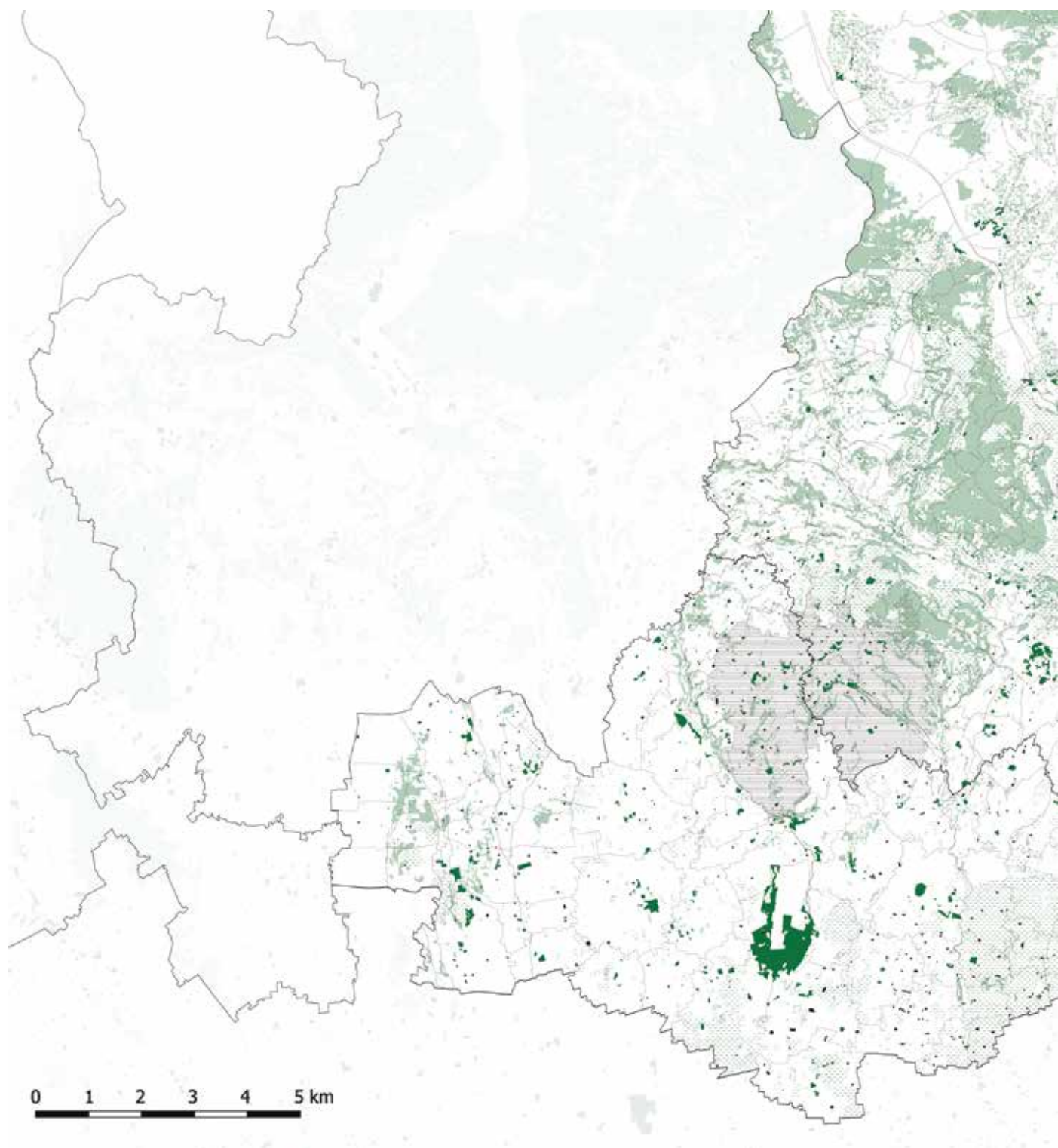
- nuclei di antica formazione
- tessuto urbano consolidato
- aree in trasformazione (CTR)
- ambiti di trasformazione (PGT)

Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Carta Tecnica Regionale edizione storica, 1998; PGT - Piani di Governo del Territorio, 2017

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

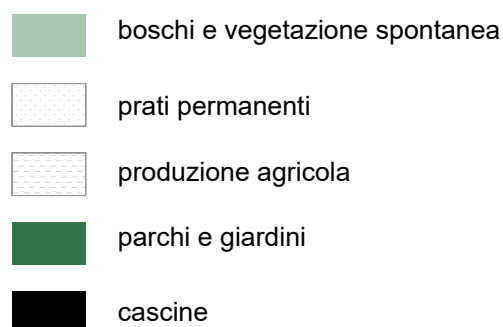
Scala regionale, 1954





L'analisi delle traiettorie del sistema del verde tra 1954 e 2018 illustra il passaggio da una condizione in cui i terreni agricoli sono numericamente ridotti ma molto estesi ad una situazione che vede un significativo aumento di aree agricole molto più frammentate. Questa tendenza si riscontra sia in Monza Brianza che nell'area meridionale della provincia di Lecco. Anche nel Casatese, come nel Cremasco, all'espansione del tessuto edificato ha corrisposto una riduzione delle aree verdi, che continuano tuttavia a occupare una porzione consistente del territorio.

A queste considerazioni di carattere generale si possono accompagnare alcune osservazioni più puntuali sia rispetto al verde urbano che spontaneo, come l'importante presenza - sostanzialmente invariata nel tempo - del giardino di Villa Reale a Monza o la riduzione delle aree boschive a nord della provincia di Lecco.

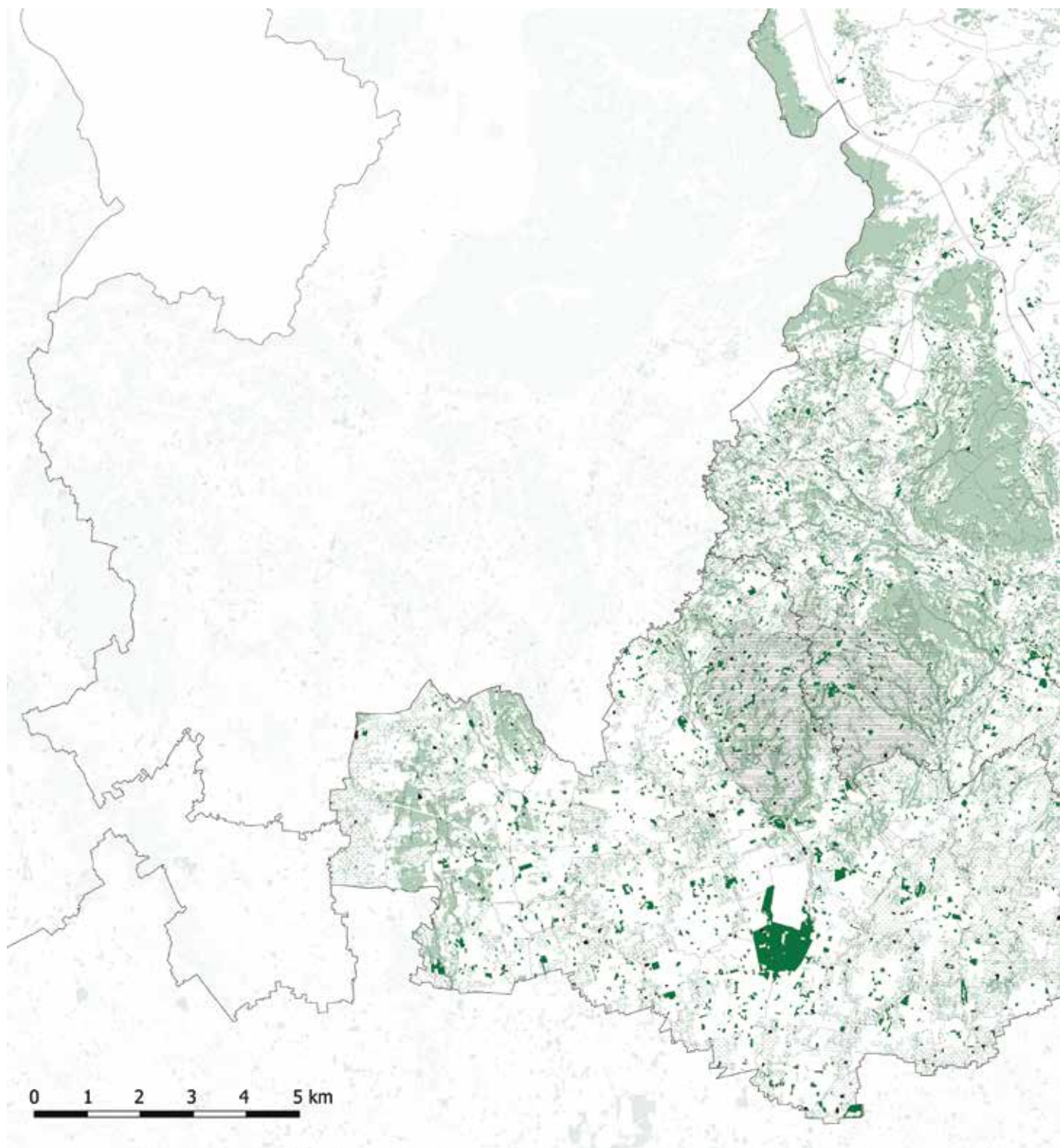


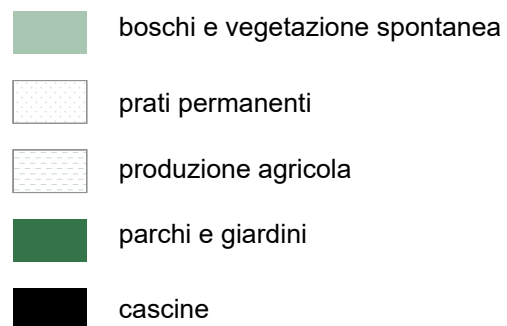
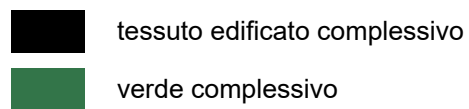
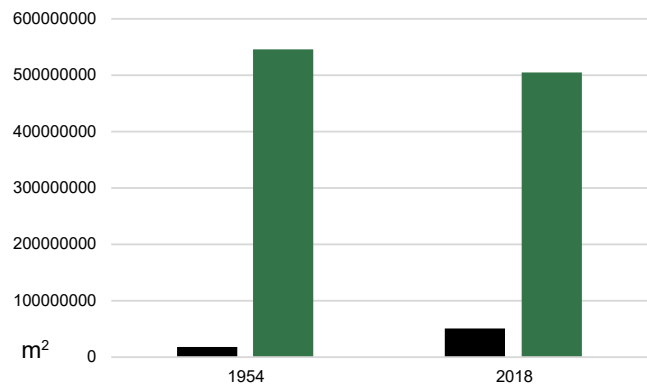
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

Scala regionale, 2018



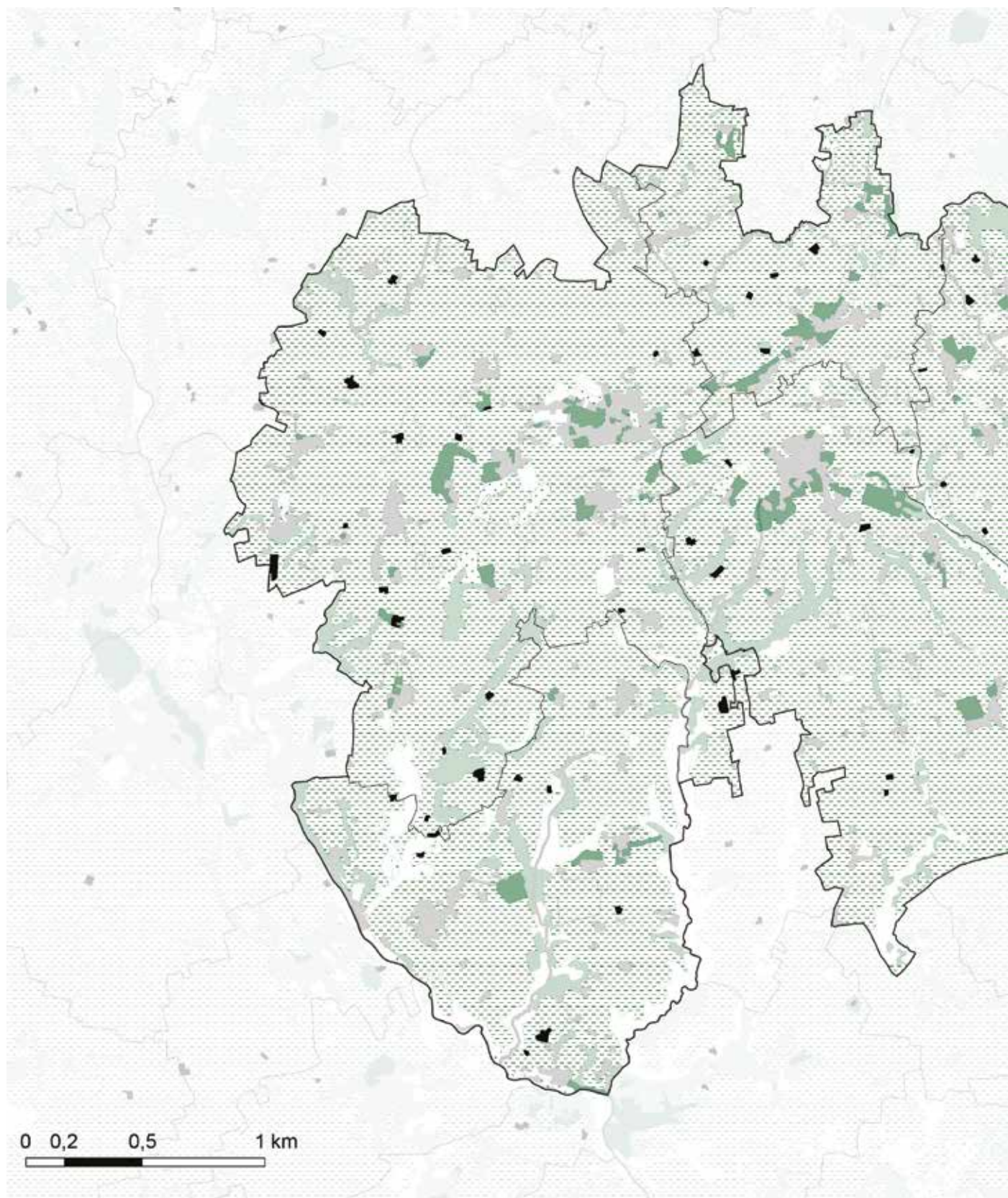


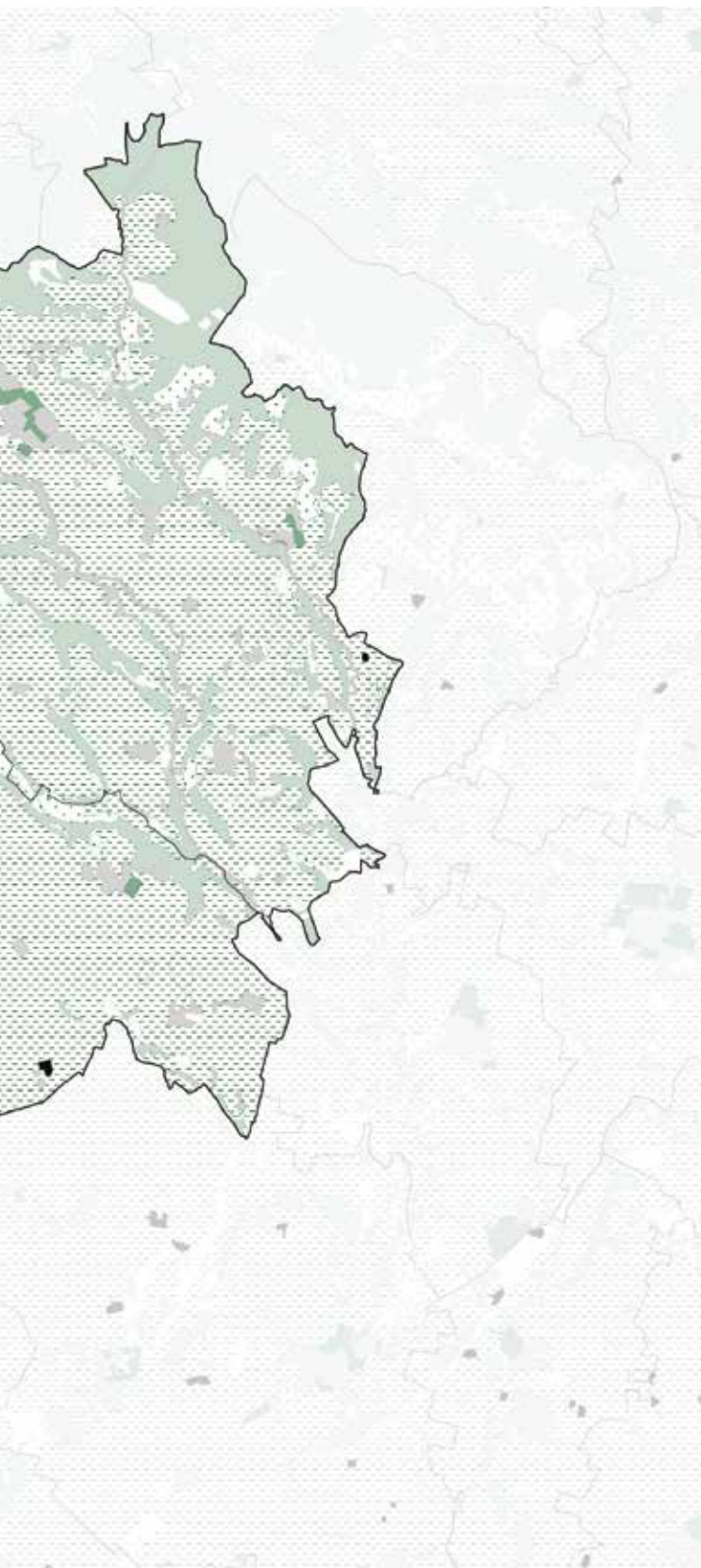
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

I cinque Comuni, 1954





Osservando l'evoluzione del sistema del verde alla scala dei cinque Comuni, si osserva anche localmente come l'espansione del tessuto residenziale nel corso degli ultimi cinquant'anni abbia portato alla progressiva frammentazione dei terreni agricoli e del sistema del verde complessivo.

Dalla mappatura emerge, inoltre, come il territorio dei cinque Comuni sia attraversato da diversi parchi e aree verdi di interesse sovracomunale, come il parco agricolo La Valletta, il Parco Regionale dei Colli Briantei, il parco della Valle del Lambro, e il parco di Montevicchia e della Valle del Curone.

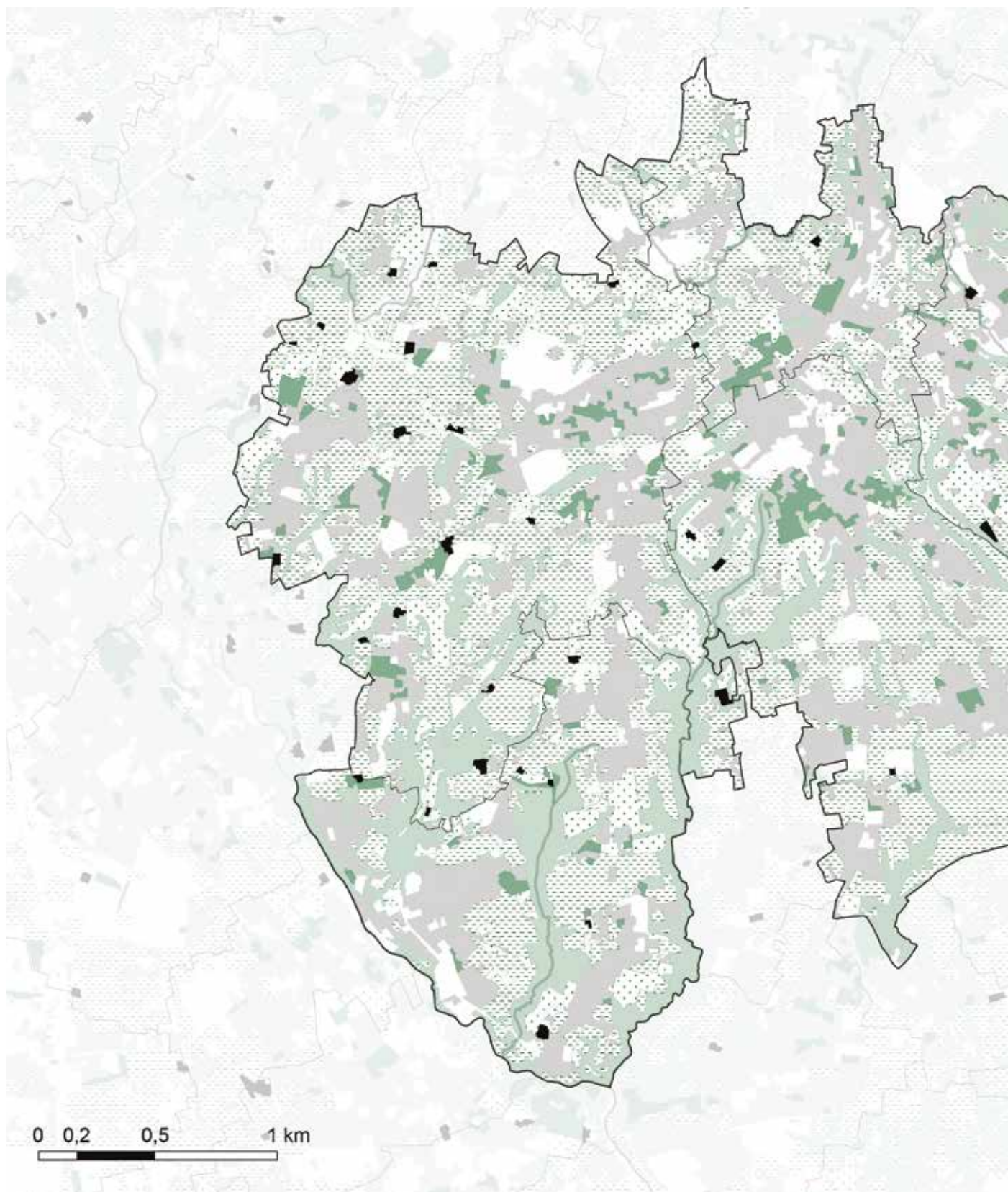


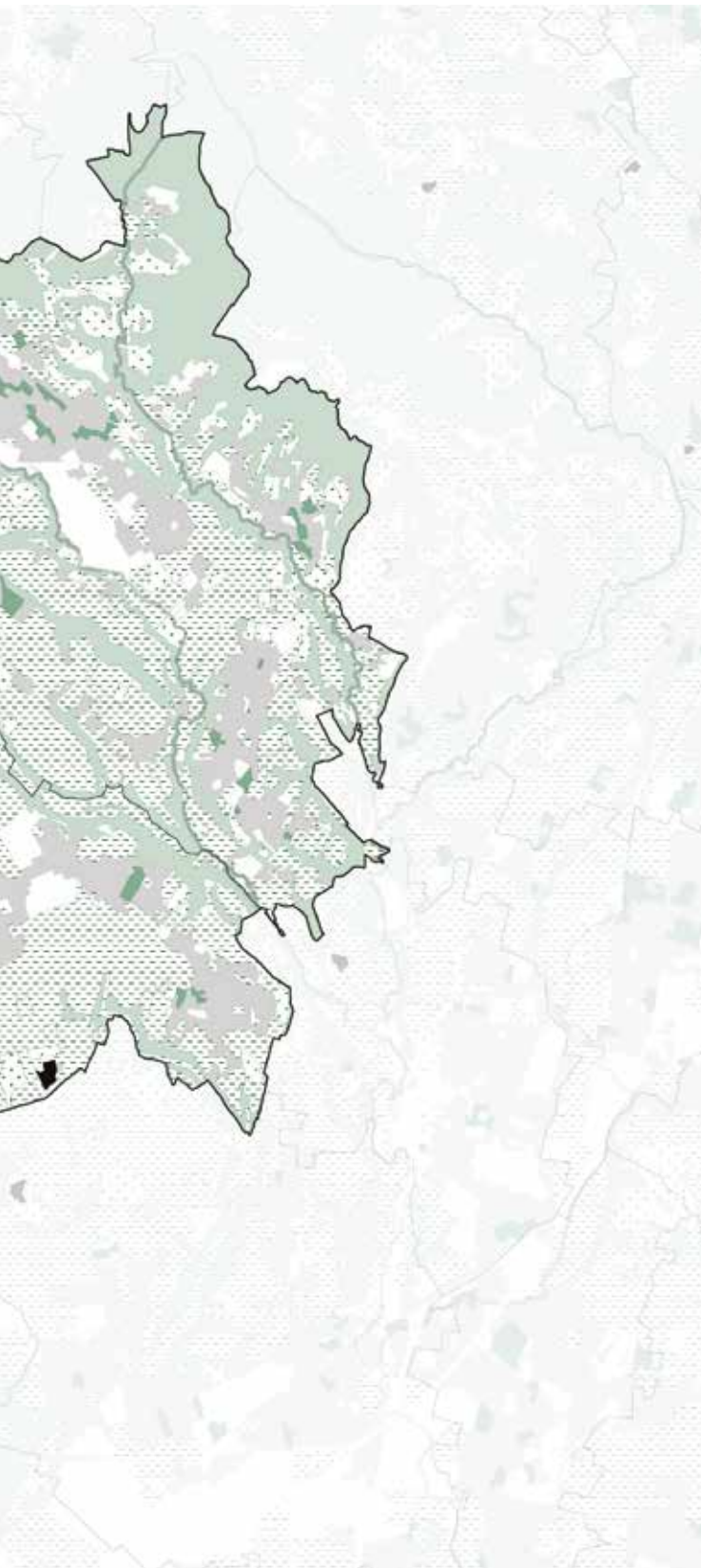
Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Traiettorie

Evoluzione del sistema del verde

I cinque Comuni, 2018





-  boschi e vegetazione spontanea, 2018
-  prati permanenti, 2018
-  produzione agricola, 2018
-  parchi e giardini, 2018
-  cascate, 2018
-  tessuto residenziale, 2018

Fonte: Geoportale Regione Lombardia, Uso e copertura del suolo, 1954/2018

Traiettorie di Rigenerazione

L'ultimo step suggerisce che, a partire dalle traiettorie 'lunghe' identificate in precedenza, sia possibile un'interpretazione locale della rigenerazione che reinventi e attivi cicli, anche micro, di mobilitazione delle risorse locali.

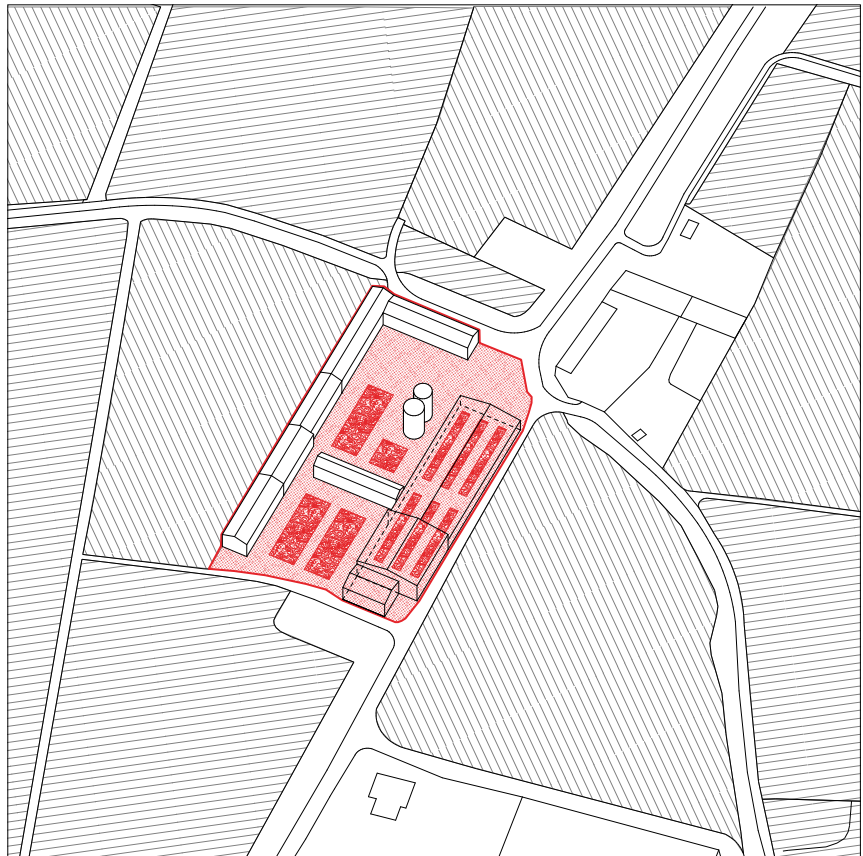
Ex Olivetti - Crema



Centro storico - Triuggio



Cascina Squadra - Spino d'Adda



3. Verso i Centri di Competenza per la rigenerazione urbana in Lombardia

AUDIS

Associazione Aree Urbane Dismesse

Indice

Introduzione	
Verso i Centri di Competenza per la rigenerazione urbana in Lombardia	p.319
Cos'è un centro di competenza?	p.320
Rigenerazione urbana tra processi e procedure	p.323
I Centri di Competenza per la rigenerazione urbana	p.329
Laboratori di formazione nell'azione	p.332

Introduzione

Verso i Centri di Competenza per la rigenerazione urbana in Lombardia

In coerenza con il mandato ricevuto, AUDIS ha fornito ad ANCI Lombardia una attività di advisory metodologica nell'ambito della cabina di regia del progetto "Centri di Competenza per la rigenerazione urbana e territoriale", in particolare tramite:

- a) analisi/verifica del modello di indagine da utilizzare per la ricognizione presso i Comuni selezionati come casi pilota;
- b) supervisione delle attività di ricognizione svolte dagli altri componenti della cabina di regia presso i Comuni pilota;
- c) contributo alla progettazione e organizzazione del percorso di modellizzazione.

Come richiesto, a conclusione del percorso di ricerca e ad integrazione dei materiali da questo generati, il presente documento riepiloga in forma sintetica:

- l'approccio metodologico proposto da AUDIS nell'ambito delle attività svolte rispetto ai punti a) e b);
- gli elementi essenziali del contributo che AUDIS intende portare con

riferimento al punto c).

Cos'è un centro di competenza?

Lo scenario di riferimento per le politiche pubbliche contemporanee si presenta come un sistema di relazioni ad alta complessità: al suo interno confluisce, si produce e si riproduce uno spettro sempre più ampio di differenze, punti di vista ed esigenze che articolano i problemi della vita collettiva e complicano il campo dell'intervento pubblico.

In un siffatto contesto diviene cioè sempre più difficile poter identificare in senso generale e in modo unitario bisogni, problemi e soluzioni ad essi ed entra pertanto in crisi lo stesso concetto di "competenza" per come siamo abituati a considerarlo.

Nel linguaggio quotidiano usiamo il termine "competenza" in modo ambivalente: competente in una data materia è un'autorità, un ufficio, una struttura organizzata nel senso che ha la responsabilità pubblicamente riconosciuta (e quindi il potere) di occuparsene; competente in una qualche materia è poi anche l'esperto, alludendo con ciò alla esperienza e al patrimonio di conoscenze (e quindi al sapere) di cui una persona, un gruppo di lavoro, una organizzazione, una società dispone rispetto ad un dato ambito di intervento.

Usiamo cioè la competenza come un attributo che qualifica un soggetto in base alla sua abitudine a gestire problemi di una certa natura, il che rende pertinente il suo coinvolgimento in contesti dati. Acquisire una competenza significa pertanto diventare abili ad individuare l'azione più appropriata, tra quelle praticabili, *per intervenire in un contesto dato e per far fronte ad un problema noto*.

Rispetto ad alcuni temi di politiche pubbliche capita sempre più spesso che le istituzioni si scoprano "incompetenti", nel senso che percepiscono l'inadeguatezza delle rappresentazioni del problema finora utilizzate e verificano la frequente inefficacia delle soluzioni a cui si affidano. Sono – non a caso – proprio i campi di politiche maggiormente segnati da queste condizioni di incertezza quelli attorno ai quali oggi si pone prioritariamente la questione dell'attivazione dei cosiddetti "Centri di Competenza".

Indipendentemente dalla definizione che ne si vuole dare, essi rappresentano il campo di investimento pubblico per fronteggiare il problema di incompetenza dell'azione pubblica così come appena definito. Le variegate forme e declinazioni che il concetto di "centro di competenza" va assumendo si distinguono in relazione alla interpretazione delle caratteristiche del campo

di politiche entro cui si è chiamati ad intervenire.

Ad esempio, da questo punto di vista due declinazioni molto diverse del “centro di competenza” utilizzate dalle istituzioni sono quelle che lo identificano come:

- a) **la task force di esperti a supporto delle Amministrazioni** per la gestione di procedure complesse – è una proposta tra quelle previste dall’*Agenda per la ripresa* predisposta in base alla Legge 120/2020¹ e il ruolo immaginato per InvestItalia dalla L. 178/2020 con riferimento ai *Piani di sviluppo per gli investimenti nelle aree dismesse*².
- b) **il partenariato pubblico-privato**, selezionato attraverso un bando, all’interno di un processo di innovazione – è il caso dei *Centri di competenza ad alta specializzazione* attivati nell’ambito del Piano nazionale Industria 4.0, in attuazione della legge di bilancio 2017³;

¹ La gestione delle procedure complesse (infrastrutture, opere pubbliche, valutazioni ambientali, transizione digitale, urbanistiche, edilizie, paesaggio ecc.) rappresenta un “collo di bottiglia” e un pesante vincolo alla ripresa.

Su di essa incide negativamente l’insufficienza di professionalità dedicate. L’azione prevede la messa a disposizione, per un periodo di 36 mesi, di “team” di esperti multidisciplinari dedicati alla velocizzazione dei procedimenti complessi. I “team” di esperti, con comprovata competenza nelle materie oggetto delle procedure interessate dall’intervento, opereranno a supporto delle amministrazioni coinvolte fornendo loro attività di affiancamento e consulenziali. Le attività di supporto verranno coordinate e monitorate da “pool” a livello regionale e nazionale e saranno accompagnate da attività di diffusione, formazione e supporto rivolte al personale in servizio e a quello che verrà reclutato a seguito delle procedure concorsuali. La costituzione dei “pool” multidisciplinari è condizionata alla disponibilità di risorse a valere sul Recovery Fund.

² L’art. 1, comma 147, della L. 178/2020 (Legge di Bilancio 2021) affida alla struttura di missione InvestItalia il compito di coordinare e coadiuvare le amministrazioni centrali e locali interessate alla predisposizione e alla definizione dei piani di sviluppo per il finanziamento degli interventi necessari alla rigenerazione, alla riqualificazione e all’infrastrutturazione nonché di proporre l’elenco annuale delle proposte di piani in ordine graduatoria ai fini dell’accesso al Fondo per l’attrazione di investimenti in aree dismesse e per beni dismessi.

³ Con decreto n. 214 del 12 settembre 2017, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale del 9 gennaio 2018, il Ministero dello Sviluppo economico ha approvato il regolamento per la costituzione e il finanziamento dei *competence center*, nell’ambito del Piano nazionale Industria 4.0 e in attuazione della legge di bilancio 2017.

La differenza tra la scelta di sostenere l'*attivazione di una task force* o la *creazione di un partenariato* risiede, infatti, nell'inquadramento del campo di politiche di riferimento, alternativamente, come una procedura amministrativa o come un processo di innovazione. La differenza tra questi due campi è

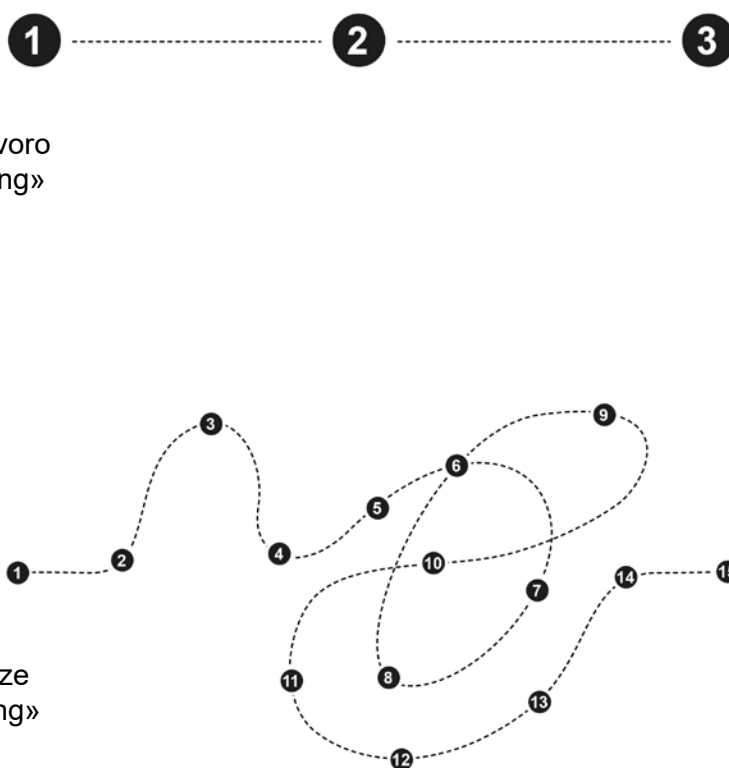
PROCEDURE

- Linearità
- Divisione settoriale del lavoro
- Approccio «problem solving»
- Management = controllo di conformità



PROCESSI

- Non linearità
- Integrazione di competenze
- Approccio «problem setting»
- Management = creazione di sinergie



sintetizzata nello schema sotto riportato:

Rigenerazione urbana tra

processi e procedure

Per inquadrare quale potrebbe essere il modello di centro di competenza più appropriato per la rigenerazione urbana, è opportuno interrogarsi sulla visione che abbiamo del campo di politiche a cui questo termine si riferisce.

Anche alla luce delle riflessioni sviluppate all'interno del gruppo di lavoro che ha condotto questa ricerca, non vi è dubbio nell'inquadrare la rigenerazione come un processo di innovazione. Non si arriva cioè alla riconversione efficace di vuoti urbani, aree dismesse e spazi inutilizzati attraverso sequenze predefinite di azioni esperte, ma attraverso la ricerca e la sperimentazione di modelli innovativi di combinazione tra problemi, attori e risorse offerte dal territorio: una dinamica di innovazione che segue traiettorie di evoluzione differenti nei singoli territori e si sviluppa attraverso iniziative che in alcuni casi si generano spontaneamente e in altri possono essere semplicemente indotte e facilitate.

Attraverso l'individuazione e definizione delle parole chiave della rigenerazione urbana elaborate da AUDIS, si viene facilitati nella messa a fuoco dei principali elementi che strutturano un processo rigenerativo.

Le parole chiave della rigenerazione

di AUDIS

1) Processo di Rigenerazione Urbana

Il processo di rigenerazione urbana è un'attività di lungo periodo volta alla definizione condivisa di una visione strategica e alla sua successiva attuazione. Il processo si sviluppa per fasi e prevede strumenti di progettazione, gestione, comunicazione e monitoraggio con cui garantire la trasformazione del contesto nel tempo. La fase sociale, economica e culturale che stiamo attraversando rende indispensabile rivedere il modo di definire i problemi e, di conseguenza, i modi di riconoscerli e affrontarli. A tal fine, un processo di rigenerazione si occupa di individuare i potenziali inespressi del territorio e quelle risorse che potrebbero diventare leva per la creazione di nuovo sviluppo. Non esiste un modello universalmente valido di processo, ma esistono dei requisiti stabili per una sua corretta messa in campo: chiarezza delle condizioni di partenza, degli obiettivi da perseguire e delle fasi di confronto e attuazione; capacità di coordinamento, adattamento e gestione da parte dei soggetti promotori e degli attori coinvolti; inclusione di una pluralità di soggetti. **Tutti i soggetti portatori di interessi concreti sono chiamati a concorrere nello sviluppo di un processo di rigenerazione:** le pubbliche amministrazioni, che svolgono un fondamentale ruolo di avvio; le imprese e i soggetti finanziari; le istituzioni del mondo della ricerca e della formazione (scuole, università, centri di ricerca); il mondo dell'innovazione sociale; la cittadinanza organizzata.

2) Visione Strategica

Il termine visione strategica (vision) è utilizzato nei processi di rigenerazione urbana per indicare lo scenario di lungo periodo e di vasta scala a cui tendere per la trasformazione di un'area dismessa o da rigenerare. Questo scenario è tanto più efficace quanto condiviso dagli attori in grado di intervenire nel processo di trasformazione urbana. Una visione strategica risponde a tre esigenze: fornire un orizzonte stabile, di lungo periodo, con cui dare

efficacia agli investimenti più lenti; sfruttare al meglio le sinergie e le ricadute positive di ogni azione e di ciascun soggetto coinvolto, da subito; orientare le aspettative e i comportamenti dei cittadini, al fine da garantire coerenza tra i programmi e i risultati, massimizzando nella comunità la consapevolezza e il consenso sulle trasformazioni. **L'elaborazione di una visione strategica è il primo passo del processo di rigenerazione che pertanto si vuole caratterizzato da un approccio inclusivo e specifico per il contesto di riferimento.** È utile strutturare una cabina di regia che abbia il compito di pianificare obiettivi e fasi, di gestire il processo e definire gli strumenti di comunicazione e coinvolgimento. Obiettivo del processo è fare in modo che la comunità definisca una visione condivisa e contribuisca attivamente alla sua realizzazione. Pertanto, per sviluppare una visione strategica è necessario coinvolgere un ampio spettro di interlocutori, tenendo in conto sia quelli che possono contribuire a svilupparlo, sia quelli che possono ostacolarlo. Questo perimetro non può essere definito a priori, ma nell'ottica di una attenta valutazione 'caso per caso'.

3) Governance Collaborativa

La governance è l'arena entro cui si struttura il processo volto a dare attuazione alla visione strategica: vi prendono parte tutti gli attori interessati a collaborare a definire prospettive di fattibilità per la strategia. Troppo spesso strategie e progetti di trasformazione urbana rimangono inattuati, poiché nessun soggetto coinvolto riesce, da solo, a farsi carico dell'insieme di responsabilità connesse alla loro realizzazione. Occorre dunque definire con attenzione anche **un sistema di gestione del processo, come parte integrante della strategia**, che: distribuisca rischi e responsabilità; definisca le procedure decisionali; dia continuità di governo a tutta la fase attuativa. La definizione di un meccanismo di governance presuppone l'insieme di accordi tra gli attori che permette l'avanzamento del processo di rigenerazione. Tali accordi possono essere sviluppati durante la fase iniziale del processo, ulteriormente sviluppati per essere quindi testati ed eventualmente rivisti nella fase attuativa. I sistemi di governance dei processi di rigenerazione non seguono schemi prestabiliti, ma soluzioni a geometria variabile, dipendenti dalle caratteristiche dell'arena e dei suoi attori. In generale, i soggetti sottoscrittori dell'accordo danno vita a una cabina di regia gestita secondo regole chiare, che a sua volta dovrà essere affiancata e assistita da un gruppo di lavoro dedicato e tecnicamente competente.

4) Capitale Sociale

Le risorse umane, relazionali e immateriali costituiscono un fattore

decisivo per il successo dei processi di rigenerazione urbana: le azioni di 'community building' servono a valorizzare e ad accrescere questo capitale in funzione (e a partire da) i progetti di trasformazione che possono essere condivisi. Le aree da rigenerare non sono caratterizzate solo dal degrado del contesto fisico, ma sovente, anche dallo sfilacciarsi del tessuto sociale (conflittualità, micro-criminalità, disoccupazione, sfiducia, segregazione, bassa scolarizzazione ecc.), che costituisce un fattore strategico per la rigenerazione. **Le azioni di community building intervengono in un processo di rigenerazione, al fine di creare un senso di appartenenza, condivisione e motivazione tra le persone che a vario titolo vivono un dato contesto urbano.** Un'efficace opera di 'community building' si può strutturare attraverso un sistema di azioni sinergiche: creazione e sostegno di percorsi di incubazione di nuovi soggetti e delle energie latenti del territorio; sostegno a progetti in grado di contribuire al rafforzamento delle relazioni interpersonali; attivazione di politiche socio-culturali dedicate alla rigenerazione, in cui le persone possano sperimentarsi sul campo e dare vita a nuovi o più strutturati sistemi di relazione; attivazione di misure di capacitazione delle persone, in modo da renderle soggetti proattivi dello sviluppo socio-economico del proprio contesto urbano. Le azioni di community building, in quanto tali, sono massimamente aperte al coinvolgimento delle reti sociali locali e territoriali e agli abitanti. In particolare – nell'ottica della rigenerazione – scommettono sul coinvolgimento degli attori sociali e culturali locali che si candidano ad apportare un contributo costruttivo al processo decisionale e progettuale.

5) Dimensione incrementale

I progetti di innesco sono azioni e interventi che creano valore, che sono capaci di apportare, in un processo di rigenerazione urbana, innovazione e sperimentazione. I valori generati da un progetto di innesco sono materiali (quando incidono sulle aree e i beni da trasformare) e immateriali (quando generano fiducia, senso di comunità tra i soggetti coinvolti). I progetti di innesco devono essere capitalizzati tramite adeguate fasi incrementalmente di sviluppo e strumenti attuativi affinché non si disperdano i valori generati. Dato l'orizzonte di medio-lungo periodo dei processi di rigenerazione urbana, e l'entità elevata delle risorse complessive da allocare, è fondamentale prevedere tra i primi passi da compiere e i primi investimenti, lo sviluppo di progetti e azioni capaci di produrre da subito sia risultati sia valori immediati, materiali e immateriali.

I primi incidono sul valore contestuale delle aree e dei beni da trasformare, i secondi generano fiducia e senso di comunità tra i soggetti coinvolti e futuri investitori.

I progetti di innesco non sono necessariamente grandi o complessi, ma

sono immediatamente fattibili con investimenti contenuti.

Le fasi di sviluppo devono tenere in considerazione l'effetto leva dato dalla spesa pubblica rispetto agli investimenti privati e la possibilità di dare vita nel tempo a filiere economiche integrate. Le azioni e i progetti di innesco di un processo di rigenerazione devono valorizzare in via prioritaria le energie latenti di un territorio (risorse endogene). L'ascolto del contesto durante la fase iniziale del processo contribuisce a individuare il potenziale di innesco che i territori possono mettere in campo. A loro volta, questi potranno fungere da volano per attirare nel tempo anche risorse esogene.

6) Politiche pubbliche integrate

Le politiche pubbliche (infrastrutturali, urbanistiche, sociali, ambientali, di servizi, ecc.) svolgono un ruolo fondamentale nei processi di rigenerazione urbana: definiscono e indirizzano la trasformazione nell'interesse collettivo, incentivando e attirando gli investimenti privati. Troppo spesso la spesa pubblica, la relativa programmazione e i quadri normativi associati agli interventi di trasformazione vengono concepiti ed erogati settorialmente, secondo una dinamica di decisioni e azioni separate. Ciò non consente di sfruttare le potenzialità sinergiche dei diversi settori della Pubblica Amministrazione, né di supportare fattivamente l'innesco dei processi di rigenerazione. **È necessario attivare un coordinamento tra i diversi settori della Pubblica Amministrazione orientato all'attivazione dei processi di rigenerazione urbana e all'ingaggio dei promotori esterni.**

Un efficace livello di integrazione può essere raggiunto durante l'elaborazione della strategia di rigenerazione: sviluppando una strategia della Pubblica Amministrazione per la rigenerazione urbana concepita per obiettivi a lungo termine e azioni attuative; definendo apposite trattative volte ad accrescere l'impatto delle politiche pubbliche rispetto agli investimenti privati (effetto leva); condividendo con i promotori esterni gli obiettivi di qualità urbana, le procedure amministrative, i tempi e gli investimenti necessari e gli strumenti di monitoraggio degli esiti. La Pubblica Amministrazione è responsabile dell'integrazione delle politiche e delle scelte normative e gestionali aventi una ricaduta diretta sull'organismo urbano. Fatti salvi gli interessi generali presidiati dal decisore pubblico, sarà indispensabile tenere in conto anche le potenziali sinergie promosse da soggetti esterni coinvolti nel processo di rigenerazione, siano essi investitori privati, istituzionali o di altro tipo.

D'altra parte la fattibilità di queste iniziative (in particolare il loro finanziamento) passa sempre più spesso attraverso il loro inquadramento all'interno di procedure complesse che *concedono poco* (si pensi al sistema dei vincoli, a cominciare da quelli temporali "immediata cantierabilità") e *pretendono molto*, ovvero richiedono conoscenze e competenze per il controllo di tutti gli aspetti multidimensionali implicati (dalla dimensione strategica a quella tecnica) che spesso non sono presenti all'interno dell'Amministrazione.

Questa "**frizione**" tra **razionalità di processo e razionalità procedurale** rappresenta un importante limite allo sviluppo della rigenerazione urbana: da una parte molti processi di innovazione interessanti non riescono ad intercettare le opportunità di finanziamento, dall'altra le procedure di finanziamento finiscono spesso per privilegiare progetti nel cassetto con contenuti poco innovativi.

È dunque alla attenuazione e ricomposizione di questo contrasto che potrebbe/dovrebbe essere opportunamente indirizzato il lavoro dei Centri di Competenza per la rigenerazione urbana, con particolare attenzione ai territori finora rivelatisi più in difficoltà ad attivare procedure di finanziamento.

I Centri di Competenza per la rigenerazione urbana

Consegue le considerazioni fatte sin qui, che identificano il campo di applicazione dei Centri di Competenza per la rigenerazione urbana come uno spazio che non può essere univocamente interpretato come un processo o come una procedura, la proposta di concepire i Centri di Competenza per la rigenerazione urbana in una forma “ibrida” rispetto ai modelli presentati in apertura: non solo e non tanto una *task force* di esperti per la gestione delle procedure amministrative e nemmeno soltanto una azione di stimolo dei processi di innovazione pubblico-privati.

I Centri di Competenza per la rigenerazione urbana potranno articolarsi in un insieme di azioni e misure rivolte alle Amministrazioni Comunali e i loro



partner territoriali per le iniziative di rigenerazione, posizionate all'intersezione tra processi di innovazione dal basso e procedure di finanziamento dall'alto e specificamente rivolte a facilitare il raccordo tra questi.

In particolare, l'attivazione di un progetto dei Centri di Competenza per la rigenerazione urbana dovrà andare ad inquadrare uno spazio di progetto entro cui generare l'accelerazione e la facilitazione del matching tra processi locali di attivazione pubblico-privata per lo sviluppo del territorio e procedure di accesso a finanziamenti per la rigenerazione urbana, risolvendo le principali criticità e colmando le principali carenze.

A tal fine i Centri di Competenza metteranno al lavoro:

- **Sia risorse tecniche integrative dall'esterno** (professionalità non disponibili presso le Amministrazioni procedenti) per facilitare la gestione della procedura di accesso ai finanziamenti. Mettendo cioè a disposizione degli enti risorse a chiamata che possono essere interne all'amministrazione (è il caso dell'avvalimento di altri uffici di piano di rango superiore contemplato dall'art. 55, comma 3, della l.r. Emilia-Romagna n. 24/2017) oppure esterne attraverso la predisposizione di un "albo" di operatori economici specializzati in determinate tematiche⁴;

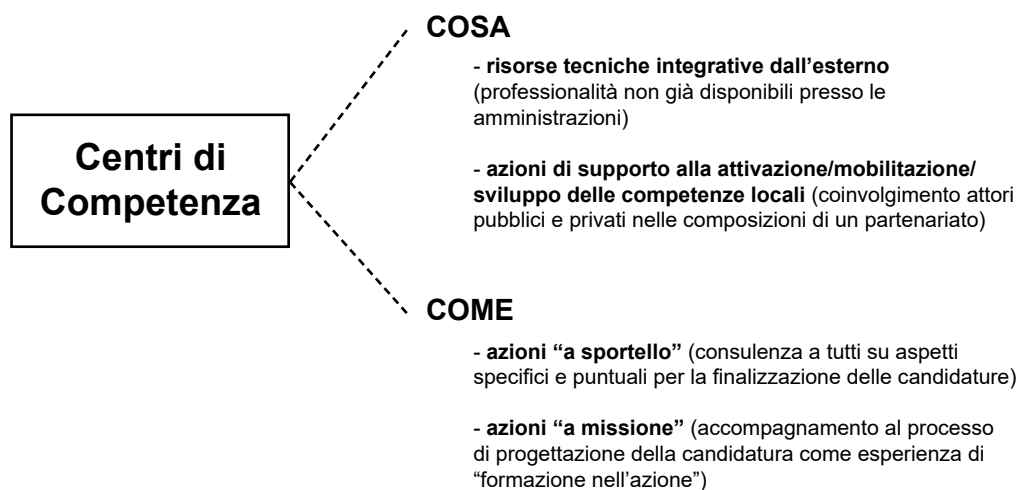
- **Sia azioni di supporto alla attivazione/mobilitazione/sviluppo delle competenze locali** (quelle degli attori pubblici e privati) innescando il processo progettuale e orientandolo in direzioni compatibili con le opportunità di finanziamento.

I Centri di Competenza così concepiti potranno funzionare secondo un doppio registro:

- **"a sportello"**: offrendo cioè la possibilità ai Comuni di sottoporre quesiti e richiedere assistenza specifica in merito alla gestione di aspetti critici legati alla predisposizione di progetti di candidatura ai bandi;

- **"a missione"**: promuovendo azioni specifiche in determinati territori volte a individuare e mobilitare i potenziali territoriali verso la definizione di progettualità condivise che sappiano intercettare canali e opportunità di finanziamento.

⁴ La città metropolitana di Milano oggi offre già un elenco di operatori economici per l'affidamento di servizi attinenti all'architettura, all'ingegneria e altri servizi tecnici con importo fino a 100.000,00 euro, (https://www.cittametropolitana.mi.it/infrastrutture/elenchi_professionisti/index.html) a cui i Comuni possono accedere e, allo stesso modo potrebbe essere realizzato per i servizi connessi ai processi rigenerativi.



Questa seconda dimensione del servizio potrà essere attivata ricorrendo ad un "format" di intervento laboratoriale inteso come occasione di apprendimento istituzionale e formazione nel corso dell'azione (*learning by doing*) per i soggetti coinvolti (i tecnici delle amministrazioni pubbliche ma

anche gli attori del territorio [si pensi al modello della Scuola dei Quartieri per Milano: una proposta di formazione nell'azione volta a far nascere progetti e servizi, ideati e realizzati dai cittadini, utili a migliorare la vita dei quartieri e a cambiare le periferie della città, valorizzando l'energia, la creatività e l'intraprendenza degli abitanti].

Laboratori di formazione nell'azione

Il "format del laboratorio" potrà essere concepito a partire dal modello già sperimentato da AUDIS⁵ nell'ambito de *Il cantiere della Rigenerazione Urbana* e debitamente adattato finalizzandolo ad opportunità reali che ogni volta potranno essere individuate e proposte ai territori. Ad esempio:

- la partecipazione ad un bando/opportunità di finanziamento (es. il bando di prossima emanazione da parte di Regione Lombardia dedicato a *Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana*);
- la sperimentazione di misure/incentivi/novità normative (es. dialogo competitivo, usi temporanei, sistema di incentivazione proposto dalla l.r. Lombardia n. 18/2019).

Il cantiere della rigenerazione urbana di AUDIS

Il Cantiere della Rigenerazione Urbana è un format che AUDIS sperimenta dal 2017 che vede combinare lezioni frontali a un percorso laboratoriale volto alla simulazione di un processo rigenerativo, a partire da un'area reale, mettendo in competizione gruppi di attori che sono soliti comporre la filiera della rigenerazione urbana, dai funzionari delle amministrazioni pubbliche, a vario titolo coinvolte, agli operatori privati impegnati nei settori della costruzione, dell'abitare, del sociale e dei servizi.

Il laboratorio, strutturato con il metodo della gioco-simulazione, è utile per testare strategie collaborative tra gli attori pubblici e privati all'interno della stessa squadra, simulando la complessità degli interessi che nella realtà e nei processi di rigenerazione si intrecciano, e al tempo stesso per esercitare il valore della competizione tra squadre diverse.

Ogni squadra è assistita da un facilitatore con funzioni di accelerazione del lavoro di gruppo mettendo a valore gli approcci e i concetti derivati

dall'esperienza diretta di AUDIS e dei suoi docenti tramite i quali sono delineate le principali caratteristiche qualitative e le innovazioni di sistema capaci di determinare il successo o l'insuccesso dei processi di Rigenerazione Urbana. Il percorso formativo non ambisce dunque a trasferire un sapere teorico e accademico, ma applicativo, finalizzato a fornire ai partecipanti un solido quadro di riferimento in grado di guidare la progressiva acquisizione di nuove capacità operative, tali da poter essere messe in pratica fin da subito, all'interno di un gioco di simulazione.

Gli step essenziali del format del laboratorio sono:

1. **Individuazione della sfida** (finanziamento o innovazione normativa/procedimentale) del territorio sul quale concentrare l'attività di costruzione condivisa di un processo;
2. **Costituzione di un board**, rappresentativo degli attori più significativi con riferimento alla sfida, con funzione di indirizzo e monitoraggio del laboratorio;
3. **Selezione dei partecipanti** facendo attenzione a coinvolgere tutti i settori e gli operatori interessati affinché siano adeguatamente rappresentate tutte le competenze, nella duplice accezione di poteri e saperi in gioco ai diversi livelli istituzionali (ambientali, sociali, urbanistiche, giuridiche, economiche) e le differenti posizioni degli stakeholders;
4. **Organizzazione di un momento formativo** utile ad offrire elementi comuni per l'analisi del territorio e la conoscenza della sfida;
5. **Suddivisione dei partecipanti in gruppi misti** (ca. 15 persone) prestando attenzione a garantirne l'eterogeneità in modo da riprodurre al loro interno la filiera dei processi rigenerativi;
6. **Predisposizione del materiale a supporto del lavoro di gruppo** utile ad accelerare la comprensione del funzionamento del territorio e delle opportunità che la sfida può determinare (tavole, letture di contesto, quadro normativo);
7. **Creazione degli spazi**, con preferenza per quelli in presenza, per il lavoro di gruppo strutturando gli incontri in funzione di sfide specifiche affrontabili con il tempo offerto loro a disposizione;

8. **Affiancamento di un facilitatore** con funzione acceleratoria a ciascun gruppo di lavoro;

9. **Segnalazione delle competenze** eventualmente necessarie alla predisposizione del progetto ma non presenti nel gruppo in modo da sollecitarne il coinvolgimento simulando delle vere e proprie **consulenze**;

10. **Restituzione del lavoro di gruppo alla cabina di regia** del centro di competenza mettendo a fuoco le relazioni innescate nel senso dell'integrazione di competenze non presenti in partenza e delle competenze mancanti che hanno dato luogo all'attivazione delle consulenze;

11. **Condivisione dell'esperienza con il proprio ente di appartenenza** in modo da moltiplicare l'impatto dell'esperienza effettuata dal singolo partecipante.

I laboratori hanno evidenziato che quando nel confronto progressivo si creano le condizioni per stimolare una maggiore empatia tra gli attori del processo, le parti in causa – quella pubblica e quella privata – arrivano in tempi relativamente brevi a condividere valori comuni e obiettivi ambiziosi nel reciproco interesse e con risultati soddisfacenti.

Il format concepisce la cooperazione e la competizione come forme ordinarie dell'agire in una società complessa, e per questo necessariamente aperta all'innovazione.

Questa esperienza di “formazione nell'azione” - limitata nel tempo alla finalizzazione procedurale del progetto - andrà promossa in alcune aree strategiche (es. all'interno degli “areali della programmazione della rigenerazione” così come definiti dal PTR vigente) e rivolta principalmente:

- ai referenti degli enti pubblici interessati;

- agli stakeholders coinvolti (o potenzialmente interessati) nei processi locali di rigenerazione; contribuendo in questo modo a creare una sorta di **community “a competenza aumentata”** trasversale al territorio regionale che potrà diventare a sua volta una risorsa per gli altri territori.

Tenendo conto degli aspetti che la compongono, l'esperienza del laboratorio:

- potrà essere avviata e istruita **a partire da alcune indagini e letture non**

convenzionali del contesto come quelle sviluppate dalla presente ricerca (si veda il contributo di *FULL*);

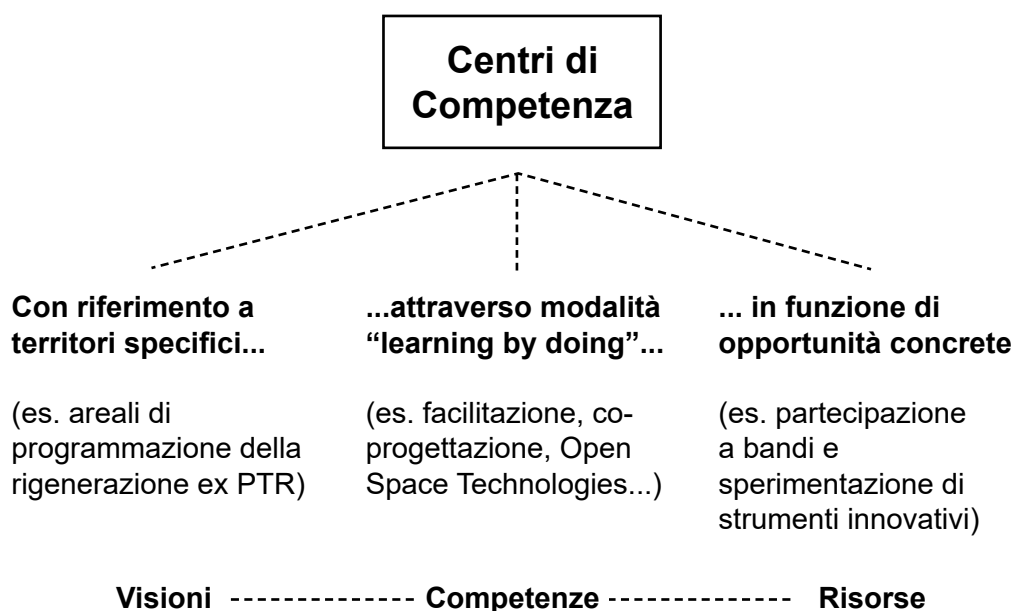
- **promuoverà l'incremento delle competenze locali, senza surrogare o sovrapporsi agli uffici tecnici**, sia per il tramite dell'introduzione di specifici skills (attraverso la formazione ma anche con l'attivazione di consulenze su questioni specifiche), sia grazie alla contaminazione tra i diversi saperi coinvolti e al tutoraggio dei facilitatori con funzione acceleratoria (competenze per l'azione) che avranno – in caso di aggiudicazione del finanziamento – occasione per essere sperimentate, coltivate e rafforzate;

- contribuirà a **superare il tradizionale assetto “a canne d'organo” di settori funzionali** che sempre più faticano a metabolizzare le sollecitazioni e le sfide di una realtà complessa. L'intersectorialità delle azioni è un'esigenza improcrastinabile per l'evoluzione di organismi urbani complessi e necessita di essere incrementata nelle amministrazioni pubbliche dove troppo spesso i servizi affrontano le questioni con un approccio burocratico e non sistemico.

Lo sviluppo dell'esperienza laboratoriale contribuirà inoltre a far emergere temi e prospettive per le successive iniziative che potranno essere sviluppate nell'ambito del medesimo programma di formazione nell'azione che andrà opportunamente utilizzato per veicolare e sperimentare le opportunità normative e di finanziamento attenzionate da Regione.

Potrebbe oltretutto inquadrarsi come parte del percorso formativo dedicato alla promozione della cultura manageriale dei RUP (art. 31, comma 9, d.lgs. 50/2016), che costituisce parte integrante dell'orizzonte di innovazione strategica della PA.

L'iniziativa andrà promossa, certificata e accreditata presso i canali della formazione per il personale degli enti locali in modo da favorirne un'adesione corposa, sia in termini quantitativi che qualitativi, giacché la dimensione dell'ingaggio è fondamentale per l'efficacia del modello.



Conclusioni

I contenuti dalla ricerca contribuiscono, con alcune proposte operative, a definire gli strumenti di lavoro per i Comuni, nell'attività di rilancio degli investimenti, essendo quest'ultima una delle priorità per il Paese, in questa particolare fase storica, aggravata dall'emergenza sanitaria COVID-19.

L'importanza delle risorse che Regione Lombardia si appresta a mettere a disposizione dei Comuni lombardi per il rilancio degli investimenti, di cui una quota significativa destinata alla rigenerazione urbana e territoriale, ci ha spinto ad elaborare la proposta dei Centri di Competenza, quale strumento di supporto all'azione dei Comuni, sia per quanto attiene agli aspetti più diretti e operativi, che a quelli più generali e strategici.

Riteniamo, infatti, che l'efficacia di queste iniziative d'investimento di risorse pubbliche, non sempre tra di loro coordinate sotto il profilo della programmazione, potrebbe essere pesantemente compromessa da una mancata armonizzazione di strumenti e misure, che la proposta dei Centri di Competenza, contribuirebbe a sanare.

La proposta dei Centri di Competenza, mira infatti a mettere a fuoco gli aspetti più diretti ed emergenti, quali il disallineamento tra la logica "di processo" che segna le dinamiche "bottom-up" della rigenerazione alla scala locale (eterogenee, multidimensionali, non lineari, ...) e la logica "procedurale" che connota i meccanismi "top-down" di finanziamento della rigenerazione urbana.

È evidente che l'approccio "procedurale", connotato da una certa rigidità burocratico-amministrativa, genera investimenti "top-down" costretti ad inquadarsi all'interno di schemi predeterminati che mal si conciliano con la necessità di una valorizzazione complessiva dei contesti locali, (condizione questa per il successo delle iniziative, si pensi ad esempio al sistema dei vincoli temporali della "immediata cantierabilità" delle opere pubbliche) e pretende molto, in termini di conoscenze e competenze necessari al controllo di tutti gli aspetti multidimensionali implicati (dalla dimensione strategica e decisionale a quella tecnica di supporto), competenze spesso non presenti all'interno della PA.

Questa "frizione" tra razionalità di processo e razionalità procedurale ha finora rappresentato un serio limite nell'impiego dei fondi per la rigenerazione urbana: da una parte molti processi di innovazione interessanti non sono riusciti ad intercettare le opportunità di finanziamento, dall'altra le procedure di finanziamento hanno finito spesso per privilegiare "progetti nel cassetto" con contenuti poco innovativi o comunque non corrispondenti alla necessaria rivisitazione dei paradigmi della progettazione e programmazione urbana conseguenti all'emergenza sanitaria COVID-19.

La proposta dei Centri di Competenza per la rigenerazione urbana e territoriale mira a favorire un impiego più efficace ed efficiente delle risorse disponibili, intervenendo in varie forme e con vari strumenti a supporto dei Comuni, per garantire il raccordo tra processi locali di attivazione di partenariati pubblico-privato per lo sviluppo del territorio e procedure di accesso a finanziamenti per la rigenerazione urbana.

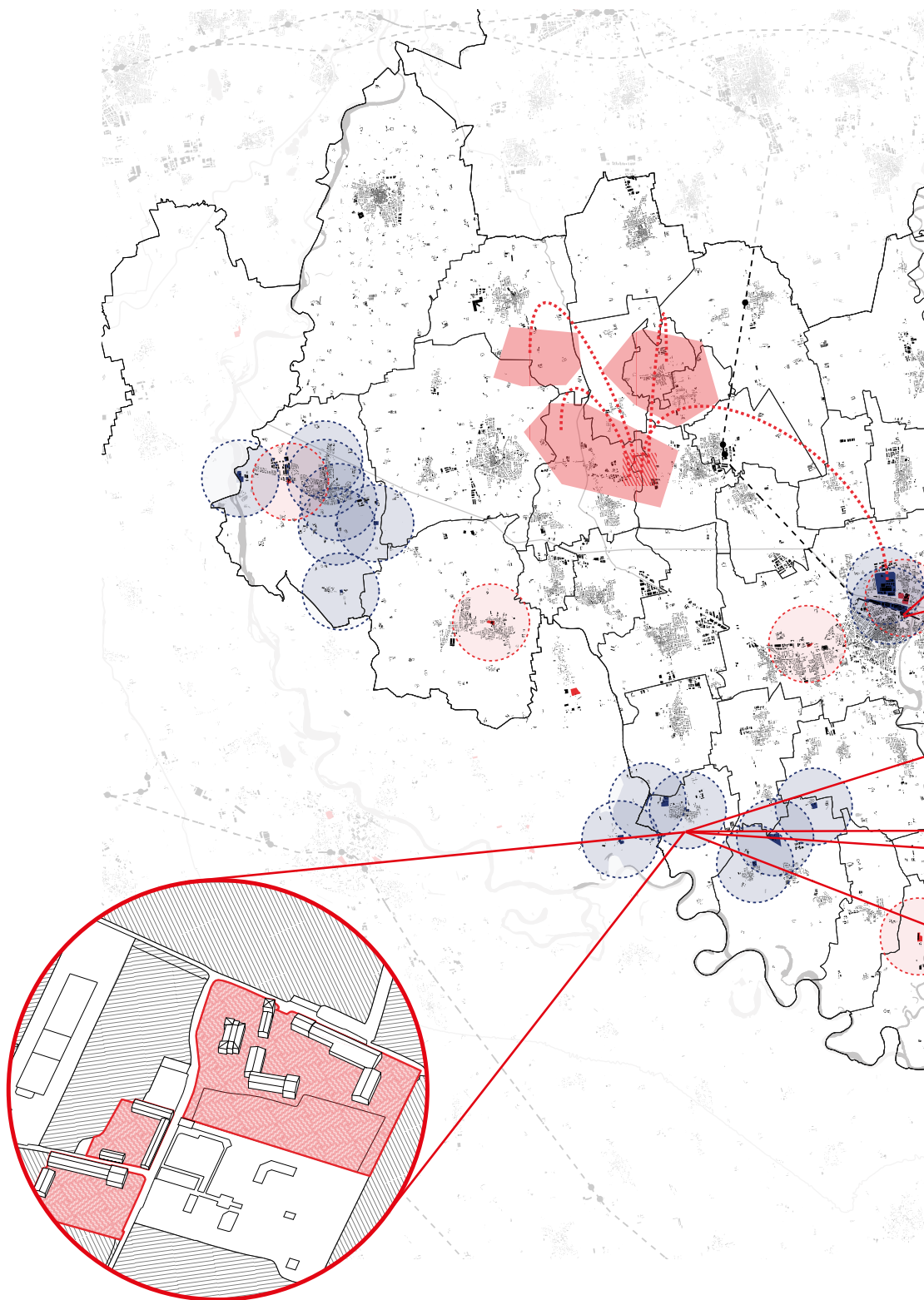
Con i Centri di Competenza ci poniamo l'obiettivo di accelerare e facilitare questi passaggi introducendo una "struttura di missione" di coordinamento progettuale capace di apportare saperi, competenze ed esperienze che – integrandosi a quelle disponibili a livello locale – garantiscano complessivamente il contributo multidisciplinare necessario per direzionare al meglio gli sforzi progettuali e gestionali.

In particolare i Centri di Competenza, se assunti da Regione Lombardia, quale strumento di lavoro per sostenere la capacità progettuale dei Comuni, avranno le seguenti finalità:

- risolvere nell'immediato le principali criticità e, colmando le principali carenze tecniche e/o manageriali, permettere di finalizzare efficacemente la candidatura ai bandi di finanziamento e il loro coordinamento con altre fonti di finanziamento;
- stimolare e incentivare l'attivazione/mobilitazione/sviluppo delle competenze locali (quelle degli attori pubblici e privati) innescando il processo progettuale e orientandolo in direzioni compatibili con le opportunità di finanziamento);
- garantire opportunità di formazione per il personale della PA, che permettano il rafforzamento e la valorizzazione del capitale umano;
- mettere in rete conoscenze/strumenti/metodologie dei processi di investimento complessi, anche utilizzando specifiche piattaforme digitali (Piattaforma Easy di ANCI /IFEL), e promuovere una modalità di monitoraggio degli stessi, capace di mettere in luce i risultati dei processi di rigenerazione
- per intervenire e migliorare la capacità dell'azione pubblica: "Agenda della rigenerazione urbana".

Maurizio Cabras

Coordinatore Dipartimento Territorio, Urbanistica, Lavori Pubblici e Edilizia di ANCI Lombardia



Via Rovello, 2
20121 Milano (MI)

Tel. +39 - 02-726269601
Email: posta@anci.lombardia.it
Posta certificata: info@pec.anci.lombardia.it

EdilComune

<https://www.edilcomune.it/>