

# «Spazi vuoti, quanto valore sprecato»



Giovanni Campagnoli

## **RIUSIAMO L'ITALIA** **Da spazi vuoti a start up** **culturali e sociali**

Postfazione a cura di Roberto Tognetti

GRUPPO **24** ORE

*In Italia esistono due milioni di “spazi vuoti” pronti per essere riutilizzati. Ma qual è il modo migliore? Esistono già diverse buone prassi da raccontare. Come mostra il libro “Riusiamo l’Italia. Da Spazi vuoti a start-up culturali e sociali” (editore il Il Sole 24 Ore) scritto da **Giovanni Campagnoli**. Un “road book” per percorrere una nuova strada verso un cambiamento culturale attraverso forme innovative di impresa.*

**Dopo i “road movie”, che cosa significa “Road book”?**

Semplicemente che si ricomincia a fare ricerca, a scoprire luoghi, a farsi domande, a procedere per ipotesi.. Un’epoca come questa mette in gioco fantasia e opportunità. Minori

certezze possono essere, infatti, anche maggiori occasioni. La creatività aiuta. Questo libro ha scovato le buone pratiche di riuso degli spazi. Tema attuale, in quanto oggi l'Italia è "piena di spazi vuoti" e riuscire a riusarne anche soltanto una minima parte, affidandoli a start up culturali e sociali, può diventare una leva a basso costo per favorire l'occupazione giovanile. Oltre a essere un'azione che può contribuire, dal basso, allo sviluppo del Paese, ripartendo da quelle "vocazioni" artistiche, creative, culturali, artigianali che hanno fatto apprezzare l'Italia nel mondo e che interessano oggi ai giovani, sempre più capaci di re-interpretarle sulla base dei paradigmi contemporanei. Il libro analizza queste "buone prassi" che si stanno diffondendo nel Paese, per individuare modelli organizzativi efficaci rispetto alla capacità di creazione di valore economico, a partire dalle specifiche funzioni sociali e culturali.

***Occupazione giovanile che nasce dal riusare edifici vuoti? Ma non ha un costo troppo alto la riconversione degli spazi?***

L'ipotesi è quella di uscire dalle logiche delle "grandi opere" e/o delle opere pubbliche mai terminate o consegnate con anni di ritardo. Si esce quindi dallo schema tradizionale della filiera della programmazione ex lege LL.PP: progetto preliminare, definitivo, esecutivo, gara, affidamento, lavori, collaudo, ecc. (compresi eventuali suddivisioni in lotti). Per queste azioni, sono invece necessarie logiche più "smart" che riescano ad avviare le attività in tempi molto ridotti, proprio perché i lavori sono a "basso impatto", andando a ri-usare spazi senza stravolgere il tutto, investendo molto di più sul software (arredi/attrezzature) che sull'hardware. E, tra questi scenari di "rigenerazione urbana low cost", assume un peso crescente il tema del "riuso temporaneo", anche rispetto alla creazione di valore patrimoniale. Con questo termine è da intendersi qualsiasi operazione di uso parziale e limitato nel tempo che produca il massimo dei risultati di utilità e funzionalità con il minimo dei costi. Ciò può essere perseguito attraverso la re-interpretazione creativa degli spazi per esempio individuando funzioni "compatibili" con lo

stato dei luoghi o con semplici operazioni di pulizia, riordino e adattamento dei manufatti. L'alternativa sarebbe quella di subire passivamente l'avanzamento del degrado, che significherebbe il procedere inesorabile all'erosione di valore. Sul piatto delle bilancia vanno, quindi, messi i costi (molto più bassi) del riuso temporaneo rispetto alle perdite di valore (molto alte) dal punto di vista immobiliare, patrimoniale, socio-urbanistico.

### ***Le ipotesi fanno leva su numeri?***

Sì. In Italia oggi ci sono oltre due milioni gli spazi vuoti, di diverse tipologie, di proprietà pubblica e privata, sparsi per il territorio, di epoche che vanno dal '700 a oggi. Si va dalle ex fabbriche e capannoni industriali dismessi, alle stazioni ferroviarie chiuse, agli ex macelli, cinema e teatri non più in uso, uffici e negozi, sino ad arrivare ai "paesi fantasma", borghi del tutto abbandonati. L'azione di riuso (anche temporaneo) riguarda per forza solo una di parte di questi immobili (tra i 30.000 e i 50.000 all'anno) che, ai fini dell'avvio di start up giovanili in campo sociale e culturale, si ipotizza sia, nel breve periodo, dell'uno per mille. Riuscendo a selezionare le strutture più idonee al tipo di investimento, si contribuirebbe a contrastare la disoccupazione giovanile del 5-10%, ipotizzano che in ciascuno ci lavorino dai due alle sei persone, nei primi tre anni.

### ***E che cosa si dovrebbe fare in questi spazi?***

La ricerca ha fatto emergere che le vocazioni riguardano nuove funzioni d'uso legate a un abitare diverso: c'è già un'architettura del riuso in Europa, che vede addirittura moduli funzionali e in classe energetica A+, da collocare nelle strutture post industriali per farne campus studenteschi o progetti di social housing. In ogni caso, ho visto co-working, co-housing, fab lab, music club, gallerie d'arte, factory, palestre di free climbing, skate park.

### ***E gli enti pubblici?***

E' chiaro che questi sono progetti innovativi e l'innovazione non può procedere attendendo l'unanimità dei consensi e i tempi lunghi delle istituzioni. Così, nell'attesa di una legge

sul riuso temporaneo, ci sono Comuni pionieri di queste buone prassi: Milano e Bologna in primis. E poi il ministero della Difesa che concede gratuitamente ex caserme, quello delle Politiche giovanili che concede in uso beni culturali per farne start up.

***Che cosa si potrebbe fare per incentivare il riuso in Italia?***

Nella postfazione di Roberto Tognetti, si propone il passaggio da queste “buone prassi” a una vera e propria “policy” sul tema. Forse è il momento giusto per provarci. La tesi di fondo infatti è che il riuso (anche temporaneo) degli spazi sia vantaggioso per tutti: per i proprietari (che vedono il fine termine del ciclo di perdita di valore), per i giovani (che creano occasioni di nuova occupazione) e per il pubblico, che dà vita a percorsi di rigenerazione urbana e sociale. Come si innescano questi progetti? Le esperienze d’avanguardia dei Comuni di Milano e Bologna vedono il Pubblico che decide di mettere a disposizione i beni con un Avviso pubblico e una dotazione di capitale iniziale. Oppure il patrimonio viene messo a garanzia di un fondo per lo start up di progetti. O ancora, l’ente pubblico diventa il garante rispetto ai proprietari di operazioni temporanee di riuso.

***E per stare sempre informati “sul pezzo”?***

Chi volesse può mettere un “Mi piace” alla pagina Facebook di riusiamo l’Italia o visitare il sito [www.riusiamolitalia.it](http://www.riusiamolitalia.it).