

Scheda 8: AGENZIA URBANA DEL RIUSO

Titolo del progetto	Agenzia urbana del riuso
Missione PNRR	M2. RIVOLUZIONE VERDE E TRANSIZIONE ECOLOGICA M2C1 - ECONOMIA CIRCOLARE E AGRICOLTURA SOSTENIBILE
Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDG) collegati	
Obiettivo generale	<p>Gli edifici esistenti non utilizzati o sottoutilizzati nelle città devono essere oggetto di un ripensamento: si dovrebbe infatti non pensare a cosa si fa dell'edificio ma cosa si fa con l'edificio. Questa nuova modalità di pensiero sulla città parte dal tema del riuso temporaneo e arriva alla definizione di strategie urbane atte a sviluppare modelli e di riuso di parti di città funzionali alla vision complessiva della città.</p> <p>Da questo punto di vista gli edifici inutilizzati sono un potenziale enorme per le città in termini di spazio a disposizione e per l'attivazione di specifiche strategie di politiche urbane. Il tema vero quindi è passare dall'urban planning ad un nuovo modello di urban re-use management, in cui dalla pianificazione della città si passa alla gestione della città: come si sviluppa la transizione funzionale della città verso nuove, innovative funzioni a livello sociale ed economico.</p> <p>Gli edifici inutilizzati possono quindi diventare spazi nei quali attivare pratiche sociali innovative, insediare hub di innovazione economica, start up houses, economia della cultura e della creatività, ecc. In questa logica di definizione di strategie di urban re-use management è immaginabile la necessità a livello di amministrazione urbana dell'istituzione di Agenzie Urbane che agiscano da facilitatori nella transizione funzionale di parti della città, che possono avere il duplice obiettivo: quello di gestire gli immobili pubblici inseriti nel programma urbano di riuso e quello di connettere la potenziale domanda di nuove funzioni con gli immobili di proprietà privata (private to private match), seguendo modelli diversificati per gli immobili pubblici e quelli privati.</p>
Obiettivi specifici	<ul style="list-style-type: none"> • Arrivare in 3 anni al 40% degli spazi urbani inutilizzati rifunzionalizzati; • Promuovere e ripensare le funzioni del territorio sviluppando nuove sinergie tra pubblico, privato e sociale; • Creare un nuovo modello di sviluppo con il territorio attraverso l'istituzione di un'agenzia urbana del riuso; • Valorizzare il territorio e attivare pratiche sociali innovative.
Fasi/azioni	<p>Fase 1: Verifica dello stock di edifici non utilizzati a livello urbano nelle diverse analisi: proprietà (privata, pubblica, ong, ecc.) e tipologia edificio (industriale, residenziale, scuola, edificio militare, stazioni, ecc.). In questa fase verrà elaborato un archivio degli edifici non utilizzati – inventario degli edifici vuoti della città (heritage map). In questa analisi devono essere identificati primariamente i criteri ed un punteggio di riutilizzabilità. Gli elementi per la formazione di un database nella forma di una due diligence sugli edifici non utilizzati deve comprendere questi temi: geolocalizzazione, elementi quantitativi, grafici, immagini, proprietà, tipologia, coefficiente di riutilizzabilità</p>

Titolo del progetto	Agenzia urbana del riuso
<p>Fasi/azioni</p>	<p>Fase 2: Definizione del modello di Agenzia Urbana sul riuso che agisca alla scala urbana come struttura di facilitazione tra l'offerta di spazi ed edifici pubblici e privati esistenti e pronti al riuso e la domanda di spazi privata/pubblica. Il ruolo dell'Agenzia in relazione alla domanda può essere duplice:</p> <ul style="list-style-type: none"> - da una parte può veicolare e raccogliere la domanda esistente all'interno della città; - dall'altra la funzione dell'Agenzia può essere quella di creare la domanda di utilizzo degli spazi vuoti in base alle strategie urbane di sviluppo economico, coesione sociale e delle politiche culturali. <p>Il ruolo dell'agenzia è quello di: - tenere costantemente aggiornato l'inventario dello stock degli edifici inutilizzati nella forma di una due diligence (proprietà, tipologia, riutilizzabilità); - coordinare, intercettare, aggregare e promuovere la formazione della domanda di spazi inutilizzati; - sviluppare strategie di riuso degli edifici e degli spazi urbani secondo modelli diversificati in base alle esigenze e alla vision delle città e in base alla domanda (se esistente o da generare), quindi ad esempio stabilendo un Piano del Riuso Urbano che definisce: - la localizzazione e le strategie nelle diverse aree urbane, - sviluppa modelli di riuso in base alle diverse aree, - sviluppa modelli di riuso e in base alla domanda e modelli diversificati nel tempo (fase iniziale di promozione di riuso temporaneo, per poi passare a fase più strutturata di riuso).</p> <p>Fase 3: Definizione delle strategie diversificate di riuso in funzione della:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica: L'obiettivo è quello di passare dal modello patrimoniale al modello di efficienza e valore socio-economico del riuso, in questo senso devono essere individuati dei modelli economici per valutare l'efficacia e la convenienza socio-economica della messa a disposizione (anche gratuita) degli immobili di proprietà pubblica ad operatori privati (ong, associazioni culturali, fab lab, economia della cultura e della creatività, associazioni sportive, start up, ecc.), tenendo conto delle diverse normative europee sulle strategie sulla proprietà pubblica. - proprietà privata: si possono immaginare due approcci diversi: - definizione di incentivi (fiscali, tassa rifiuti, IVA ecc.) mirati all'introduzione negli edifici inutilizzati delle funzioni strategiche definite a livello di politiche urbane, per facilitare il privato a mettere a disposizione l'immobile nell'inventario; - definizione di modelli di business che siano in grado di attivare relazioni economiche privato-privato: in questo senso l'attività dell'Agenzia Urbana è fondamentale. - tipologia industriale: È la tipologia più facile nell'immaginare un suo riutilizzo immediato, ma anche la più complessa in alcune realtà urbane per la quantità di stock inutilizzato esistente. In questa tipologia le funzioni da inserire possono essere quelle sociali, creative, legate alla cultura, allo sport, hub dell'innovazione, fab lab, industria 4.0, start up house, coworking, ecc. Un focus importante su questo punto è l'integrazione con la collaborative economy, in relazione a pop up laboratories. - tipologia altra: Da verificare tramite una due diligence sulla possibilità del riutilizzo ma in prima istanza c'è il tema dello stock residenziale inutilizzato in funzione di sbocco per il social housing. <p>Fase 4: Istituzione e implementazione dell'agenzia urbana sul riuso.</p>
<p>Tempi di realizzazione</p>	<p>Fase 1: 6 mesi Fase 2: 6 mesi Fase 3: 6 mesi Fase 4: 12 mesi</p>
<p>Costo totale stimato dell'intervento</p>	<p>Il costo totale stimato per il progetto è di 1.050 mila Euro, così suddiviso fra le azioni:</p> <p>Fase 1: 70.000,00 Fase 2: 50.000,00 Fase 3: 80.000,00 Fase 4: 850.000,00</p>