



*Ministero dello Sviluppo Economico*

INVITALIA

# PRODUTTIVITÀ E SOSTENIBILITÀ: LA SFIDA DELLE COOPERATIVE

## RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Live the change. Design your impact.

## SOMMARIO

<b>INTRODUZIONE</b> .....	<b>4</b>
<b>1. METODOLOGIA E FASI DELLO STUDIO</b> .....	<b>6</b>
<b>2. ANALISI DI CONTESTO GENERALE</b> .....	<b>8</b>
<b>2.1 Contesto generale: rigenerazione urbana in Italia e opportunità per le cooperative</b> .....	<b>8</b>
2.1.1 Emergere e significato della rigenerazione urbana.....	8
2.1.2 L'evoluzione degli approcci di rigenerazione nel tempo.....	9
2.1.3 Trend chiave della rigenerazione urbana attuale.....	11
2.1.4 Dimensionamento del problema delle aree dismesse e potenziale italiano per rigenerazione urbana..	12
2.1.5 Esperienze e casi studio di RU a livello italiano ed internazionale .....	14
2.1.6 Potenzialità e valore aggiunto delle cooperative .....	15
<b>2.2 Analisi della domanda, del mercato residenziale ed immobiliare a livello italiano</b> .....	<b>24</b>
2.2.1 Overview del contesto socio-economico: una visione d'insieme .....	24
2.2.2 Il settore residenziale italiano .....	27
2.2.3 Mercato immobiliare residenziale italiano .....	33
2.2.4 Il punto di vista dell'investitore .....	34
<b>2.3 Eco-distretti</b> .....	<b>36</b>
<b>3. CONTESTO LOCALE</b> .....	<b>40</b>
3.1 Inquadramento generale dell'area di Vaiano Valle.....	40
3.2 Caratteristiche principali dell'area .....	40
3.3 Parco Agricolo Sud Milano .....	41
3.4 L'evoluzione storico urbanistica di Scalo Romana .....	42
3.5 I Progetti di rigenerazione urbana di Scalo Romana .....	43
3.6 Stakeholder Engagement .....	44
<b>4. Fattibilità giuridico-urbanistica</b> .....	<b>50</b>
<b>4.1 Analisi urbanistica del sito</b> .....	<b>50</b>
4.1.1 Infrastrutture e servizi.....	50
4.1.2 Servizi pubblici .....	51
4.1.3 Verde pubblico .....	54
4.1.4 Riferimenti normativi urbanistici .....	54
4.1.5 Analisi di elaborati grafici del PGT.....	57
<b>4.2 Analisi SWOT dell'area dal punto di vista giuridico-urbanistico</b> .....	<b>70</b>
4.2.1 Strengths .....	70
4.2.2 Weaknesses.....	70
4.2.3 Opportunities .....	70
4.2.4 Threats .....	71
<b>5. Fattibilità Tecnica</b> .....	<b>72</b>
<b>5.1 Concept</b> .....	<b>72</b>
<b>5.2 Masterplan</b> .....	<b>74</b>
5.2.1 ECO-DISTRETTO: sostenibilità e accessibilità .....	74
5.2.2 Vivibilità, densità relazionale, coesione sociale e impatto.....	78

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

5.2.3	SICUREZZA E INTEGRAZIONE URBANA .....	85
<b>6.</b>	<b>Fattibilità economico-finanziaria .....</b>	<b>87</b>
6.1	Parametri finanziari .....	87
6.2	Parametri economici .....	89
6.3	Ricavi .....	90
6.4	Composizione del mix funzionale.....	92
6.5	Composizione dei costi di sviluppo .....	92
6.6	Scenario 1.....	93
6.7	Scenario 2.....	95
<b>7.</b>	<b>Fattibilità Organizzativa .....</b>	<b>97</b>
7.1	Matrice Cooperativa .....	97
7.2	Schema societario .....	98
7.3	Il ruolo dell'attore pubblico nei processi di valorizzazione dei territori e/o dei patrimoni pubblici (rigenerazione urbana attraverso l'erogazione di servizi di interesse generale) .....	100
<b>8.</b>	<b>SOSTENIBILITA' .....</b>	<b>104</b>
8.1	Set di indicatori per la misurazione della sostenibilità economica, sociale e ambientale .....	104
8.2	Matrice per la valutazione del grado di controllo e del tipo di impatto del progetto rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'ONU (SDGS) .....	107
<b>9.</b>	<b>REPLICABILITÀ .....</b>	<b>110</b>
	<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>114</b>
	<b>ALLEGATI.....</b>	<b>115</b>
	ALLEGATO 1 – Eco-district Masterplan .....	115
	ALLEGATO 2 – Tool Indicatori di Sostenibilità .....	124

## INTRODUZIONE

Il presente studio di fattibilità ha approfondito le condizioni per le quali risulti possibile promuovere degli interventi di urbanizzazione inclusiva e sostenibile basati su metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza come contributo al raggiungimento degli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030. Lo studio è stato affidato a LAMA tramite gara dall'Agenzia Nazionale per l'Attrazione degli Investimenti e lo Sviluppo d'Impresa – INVITALIA (Rif: C.I.G. 7711516052) e si è svolto dal 29 Maggio 2019 all'8 Gennaio 2020.

Secondo l'ONU entro il 2030 il 60% degli 8 miliardi di abitanti del pianeta vivranno nelle città (Unione Europea, 2016).<sup>1</sup> Saranno dunque le città i luoghi deputati ad affrontare le grandi sfide economiche, politiche, sociali ed ambientali poste dall'attuale scenario globale: recessione economica e finanziaria, crescente globalizzazione, disoccupazione, inclusione e coesione sociale, migrazioni, cambiamenti climatici, consumo di suolo e salvaguardia delle risorse naturali. Per affrontare tali sfide, l'Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile stabilita dalle Nazioni Unite, tra gli altri Obiettivi per lo Sviluppo Sostenibile (SDGs), inserisce l'SDG 11 "Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable". Tale obiettivo punta **alla trasformazione dei centri urbani in città sostenibili attraverso l'accesso di tutta la popolazione ad alloggi, servizi basilari e mezzi di trasporto adeguati, economici e sicuri, soprattutto per le persone più vulnerabili**. Inoltre, le città del futuro dovranno essere *green*, obiettivo raggiungibile attraverso la riduzione degli impatti negativi sull'ambiente, il potenziamento delle aree verdi e degli spazi pubblici sicuri ed inclusivi, con un'attenzione specifica rivolta alle periferie urbane.

È in questo scenario che la **"rigenerazione urbana"** assume un ruolo di **cruciale importanza**: rispondere alle sfide di sostenibilità economica, sociale ed ambientale dei prossimi anni, e aumentare la qualità dell'ambiente fisico e naturale per accrescere la capacità di attrazione delle attività economiche ed imprenditoriali anche delle zone più periferiche e marginali (Pultrone, 2017).<sup>2</sup> Oggi, **la rigenerazione urbana emerge come processo multi-stakeholder, frutto di partnership pubblico-privato, che combina interventi sulla componente "hardware" (patrimonio edilizio e urbanistico) con azioni che incidono sulla parte "software" (legate allo sviluppo sociale, culturale e ambientale delle città)** (TRIA, 2017).<sup>3</sup>

La necessità di dare risposte complesse e integrate è spesso un elemento fondamentale anche della sostenibilità economico-finanziaria dei progetti di rigenerazione urbana, nei quali una componente essenziale è data dalla componente immobiliare e infrastrutturale, la quale assorbe la parte maggioritaria delle risorse necessarie. Data tale esigenza di contemperare la dimensione "hardware" con la dimensione "software" dell'urbano, è quindi l'**innovazione sociale** a diventare il motore dei nuovi processi, per un nuovo modo di concepire la vita nelle città, secondo un'ottica "smart" e "circolare",<sup>4</sup> in cui la comunità diventa destinatario di servizi e attore protagonista di tali processi di rinnovamento. È attraverso il protagonismo delle comunità che gli "spazi" possono trasformarsi in "luoghi" da abitare, diventando beni comuni (Rodotà, 2018)<sup>5</sup> per l'intera collettività.

Questa profonda trasformazione dei concetti e processi di rigenerazione urbana ha visto la comparsa sulla scena di nuovi attori, come imprese pubbliche, private, enti locali, fondazioni bancarie, istituti di credito, organizzazioni del Terzo Settore e cooperative.

Alla luce di questo quadro di riferimento, il presente studio ha verificato le **condizioni di fattibilità di percorsi cooperativi di rigenerazione e recupero di aree dismesse/periferiche (ma sempre all'interno dei confini metropolitani) tramite interventi che siano sostenibili dal punto di vista economico-finanziario (recupero, bonifica, ricostruzione/ristrutturazione, vendita/affitto)** ma che, non subendo la pressione all'exasperazione dei ritorni economici e contando su un approccio attento alla comunità tipicamente cooperativo, rappresentano un'opportunità di crescita sociale, ambientale e relazionale per la cittadinanza in senso lato, favorendo inclusione e innovazione sociale. In tale ottica, è stato individuato e descritto come uno dei possibili modelli di processo di rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile da parte della cooperazione l'**ECO-DISTRETTO COOPERATIVO**, capace allo stesso tempo di avere un impatto e

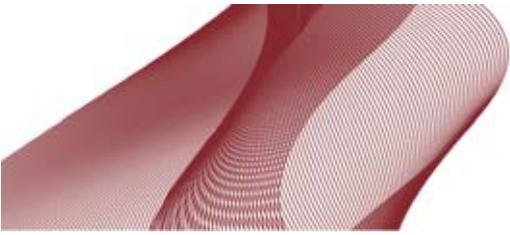
<sup>1</sup> Unione Europea (2016), Establishing the Urban Agenda for the EU 'Pact of Amsterdam'.

<sup>2</sup> Pultrone G. (2017), "La rigenerazione urbana come occasione di innovazione sociale e progettualità creativa nelle periferie", *Techne*, 14.

<sup>3</sup> TRIA (2017), "Urban regeneration in the European Union", *Territorio della Ricerca su Insediamenti e Ambiente (TRIA)*, *International Journal of Urban Planning*, 10(1).

<sup>4</sup> Si vedano ad esempio Gutiérrez et al. (2014), "The Smart City Innovation Ecosystem: A Practical Approach", 9(5); e Rose J. (2016), "The Well-Tempered City, What Modern Science, Ancient Civilization And Human Nature Teach Us About The Future Of Urban Life", Harper Collins Publisher.

<sup>5</sup> Rodotà S. (2018), "I beni comuni, l'inaspettata rinascita degli usi collettivi", a cura di Preterossi G., Capone N., La scuola di Pitagora editrice, Napoli.



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

delle esternalità positive a livello locale in termini ambientali, sociali ed economici da un lato e proporre un'innovazione progettuale per il movimento cooperativo. Pur partendo da un caso di studio specifico, l'area di Vaiano Valle Nord nel Comune di Milano, lo studio individua delle invarianti di modello che lo rendono replicabile in termini di approccio a livello nazionale in altri ambienti urbanizzati con caratteristiche contestuali differenti.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## 1. METODOLOGIA E FASI DELLO STUDIO

Lo studio è stato realizzato fra Maggio 2019 e Gennaio 2020 da Lama in collaborazione con il gruppo di lavoro composto da partner tecnici quali Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito del Politecnico di Milano, Finabita, Impronta etica, Amici di LabGov, Coopservizi, Filippo Weber Architects e da portatori di interesse quali Gruppo Unipol, Genera, CMB, Delta Ecopolis, Darcasa, INU, FHS, Banca Etica.

Lo studio ha avuto come obiettivo primario l'ideazione e la fattibilità di un modello di ECO-DISTRETTO COOPERATIVO per la rigenerazione urbana come contributo da parte della cooperazione all'Obiettivo di Sviluppo Sostenibile 11 "Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable". Tale obiettivo punta alla trasformazione dei centri urbani in città sostenibili attraverso l'accesso di tutta la popolazione ad alloggi, servizi basilari e mezzi di trasporto adeguati, economici e sicuri, soprattutto per le persone più vulnerabili. In particolare, il modello analizzato intende fungere da esempio per futuri progetti di recupero di aree dismesse e periferiche in ambito urbano

Per arrivare ad un modello di approccio e di azione è stato necessario concentrare il lavoro su un particolare caso studio in particolare l'area di Vaiano Valle a Sud Est di Milano, Municipio 5, tra il Quartiere Mazzini e Vigentino. Pur essendo dentro i confini urbani milanesi, Vaiano Valle è non solo un contesto periferico ma anche una delle poche aree ancora poco urbanizzate, caratterizzate da quel mix tra campi agricoli in uso e in disuso e inurbazione di bassa qualità. Il fondo Landev (Gruppo Unipol) possiede a Vaiano Valle un'area di circa 180.000mq su cui sono disponibili circa 30.000mq di volumi edificabili una parte dei quali rappresentati da una vecchia cascina agricola.

		Responsabile Task	GIUGNO	LUGLIO AGOSTO	SETTEMBRE	OTTOBRE	NOVEMBRE	DICEMBRE GENNAIO
PROJECT MANAGEMENT		LAMA						
WP1 - Ricerca di sfondo su rigenerazione urbana	T1.1. - Potenziale di RU in Italia	POLIMI						
	T1.2 - Trend emergenti	LAMA						
	T1.3 - Valore della cooperazione	FINABITA						
WP2 - Co-design modello RU	T2.1. - Analisi contesto e domanda	POLIMI						
	T2.2 - Co-design concept	LAMA						
	T2.3 - Validazione partecipata	LABGOV						
WP3 - Analisi fattibilità	T3.1 - Fattibilità tecnica	POLIMI						
	T3.2 - Fattibilità economica	POLIMI						
	T3.3 - Fattibilità organizzativa	LAMA						
	T3.4 - Fattibilità giuridica	POLIMI						

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

	T3.5 - Fattibilità sostenibile	IMPRONTA ETICA								
WP4 - Linee guida per replicabilità	T4.1 - Linee guida	LAMA								
	T4.2 - Grafica	LAMA								

A livello metodologico lo studio ha previsto le seguenti fasi:

- Ricerca di sfondo: rigenerazione urbana e opportunità per le cooperative
- Stakeholder engagement e co-design di un modello di rigenerazione urbana
- Analisi della fattibilità giuridico-urbanistica, tecnica, economico-finanziaria, organizzativa e degli impatti in termini di sostenibilità
- Identificazione di linee guida per la replicabilità del modello

Per la realizzazione dello studio sono state applicate metodologie di stakeholder engagement, design thinking e co-progettazione e sono state realizzate:

- Ricerca desk ed elaborazione delle varie task assegnate da parte dei partner tecnici
- Coinvolgimento diretto nella fase di co-design e validazione del modello di tutti i partner tecnici, i portatori di interessi attraverso la realizzazione di 3 workshop del Gruppo di Lavoro
- Coinvolgimento diretto nella fase di co-design e validazione del modello di portatori di interesse e attori della società civile attraverso interviste e colloqui.

## 2. ANALISI DI CONTESTO GENERALE

### 2.1 Contesto generale: rigenerazione urbana in Italia e opportunità per le cooperative

#### 2.1.1 Emergere e significato della rigenerazione urbana

Negli ultimi anni, il tema della **rigenerazione urbana** ha acquisito una sempre maggiore rilevanza, trainato sia dallo sviluppo delle politiche europee ed internazionali,<sup>6</sup> sia dal diffondersi di numerose e variegata esperienze sul territorio, che hanno visto il coinvolgimento di un crescente numero e varietà di soggetti sia pubblici che privati. Aspetto determinante dello sviluppo di questa tematica, infatti, è stata la partecipazione attiva e concreta allo sviluppo di pratiche e modelli innovativi da parte non solo delle Pubbliche Amministrazioni e dei professionisti della materia urbanistica, ma anche di numerosi altri stakeholder, del mondo profit e non profit, portatori di competenze e risorse fondamentali per la rigenerazione urbana come la conosciamo oggi.<sup>7</sup>

Già da alcuni decenni, le città sono state portate **al centro delle agende politiche** per via della crescente **consapevolezza delle grandi sfide** che esse si trovano ad affrontare, dal cambiamento climatico, al cambiamento demografico, la crisi economico-finanziaria, le crescenti disuguaglianze, le sfide della salute e della qualità della vita, senza dimenticare i temi fondamentali e critici della coesione sociale e della percezione di insicurezza che investe la popolazione delle grandi e piccole città. A queste sfide dobbiamo inoltre aggiungere l'impatto della **trasformazione digitale**, con le sue potenzialità, i suoi rischi e le difficoltà di integrazione, e l'emergere di nuove economie e forme di relazione (si pensi ad esempio alla **sharing economy**) che negli ultimi 10-15 anni hanno profondamente trasformato il tessuto sociale ed economico, presentando importanti opportunità e al contempo sfide prese in carico solo parzialmente dalle politiche e dai sistemi di regolamentazione.

Alla luce di questa grande **complessità**, e della forte **interconnessione tra le sfide** sopra citate, negli ultimi decenni è diventata sempre più evidente la necessità di adottare **approcci olistici e integrati** allo sviluppo delle città, capaci di concentrare le risorse su strategie che guardano al lungo periodo e che non si limitano al rinnovamento materiale delle città ma mirano contemporaneamente a promuoverne gli aspetti di sostenibilità sociale, economica e ambientale.<sup>8</sup> È andato così emergendo un nuovo concetto di "sviluppo urbano sostenibile integrato", divenuto un cardine fondamentale dell'Agenda Urbana Europea e delle equivalenti iniziative e politiche internazionali, prima fra tutte la Nuova Agenda Urbana delle Nazioni Unite.<sup>9</sup>

All'interno dei più ampi processi di sviluppo urbano sostenibile, il concetto di "**rigenerazione urbana**" si caratterizza principalmente come quel processo che ha a che fare non tanto con la pianificazione della nuova urbanizzazione, quanto con la **riorganizzazione e miglioramento dei luoghi esistenti** quali centri storici, aree ex industriali, o periferie in declino attraverso processi di cosiddetto "**brownfield redevelopment**" che consentono di sviluppare nuovi usi e funzioni urbane senza aumentare ulteriormente il consumo di suolo.<sup>10</sup> In una recente proposta di legge ("Norme per la riduzione del

<sup>6</sup> Per un approfondimento sulle principali tappe politiche europee in materia di città e rigenerazione urbana, si veda Capuano, R. (2016) "Le politiche europee per le città. Il lungo percorso per il Patto di Amsterdam." RISE, N. VI, Vol. II.

<sup>7</sup> Per una discussione sui nuovi trend della rigenerazione urbana multi-stakeholder, si veda il recente Libro Bianco redatto da LAMA (2019) *Luogo Comune. Progettare la rigenerazione urbana multi-stakeholder*.

<sup>8</sup> Si legge in una Nota Informativa della Commissione Europea del 2014: "È necessario, quindi, coniugare le misure concernenti il rinnovamento materiale urbano con misure intese a promuovere l'istruzione, lo sviluppo economico, l'inclusione sociale e la protezione ambientale. La nascita di intense collaborazioni tra cittadini, società civile, economia locale e i diversi livelli amministrativi costituisce, inoltre, un elemento indispensabile di tale processo. La capacità di mettere insieme le competenze e il know-how locale è fondamentale per identificare soluzioni condivise e conseguire risultati sostenibili e all'altezza delle aspettative." Commissione Europea (2014) "Sviluppo Urbano Sostenibile Integrato. Nota informativa marzo 2014."

<sup>9</sup> Risoluzione dell'Assemblea Generale delle Nazioni Unite sulla "Nuova Agenda Urbana", adottata il 23 dicembre 2016.

<sup>10</sup> Si veda Puppim de Oliveira and Balaban (2013) "Climate-friendly Urban Regeneration: Lessons from Japan", cited in: Sustainable regeneration in urban areas, URBACT II, 2014.

consumo del suolo”, presentata nel 2018),<sup>11</sup> la rigenerazione urbana viene infatti definita come “un insieme coordinato di interventi urbanistici, edilizi e socioeconomici nelle aree urbanizzate [...], al fine di perseguire gli obiettivi della sostituzione, del riuso e della riqualificazione dell'ambiente costruito in un'ottica di sostenibilità ambientale, di contenimento del consumo di suolo, di localizzazione dei nuovi interventi di trasformazione nelle aree già edificate, di innalzamento del potenziale ecologico-ambientale, di riduzione dei consumi idrici ed energetici e di realizzazione di adeguati servizi primari e secondari.” Più nello specifico, secondo la letteratura scientifica e di settore, il tema della rigenerazione e della trasformazione urbana prende avvio da un lato nei contesti nei quali il vivere in città risulta insoddisfacente e presenta situazioni di scarso decoro, bassa qualità urbana e senso di sicurezza precario, ai quali si aggiungono degrado fisico-infrastrutturale dei c.d. “vuoti urbani”, dall'altro nei contesti in cui l'attività di rigenerazione rappresenti un presupposto o un completamento di fenomeni di valorizzazione immobiliare attesi o in atto<sup>12</sup>.

In questo scenario di trasformazione profonda delle città e di ricerca di nuovi modelli di sostenibilità e sviluppo, la rigenerazione diventa quindi una grande opportunità di innovazione e immaginazione del futuro delle città. Essa va infatti intesa non solo come un'azione di recupero dell'esistente, ma come un'**innovazione nella progettazione delle politiche, negli strumenti tecnici utilizzati, nel coinvolgimento delle forze economiche e sociali**<sup>13</sup> e deve assumere e comprendere una serie di funzioni, che quanto più sono integrate e corrispondenti a una forte visione identitaria tanto più sono in grado di cogliere e rispondere alle diverse esigenze, e quindi generare un valore positivo nella trasformazione dell'assetto preesistente.

## 2.1.2 L'evoluzione degli approcci di rigenerazione nel tempo

Si può riconoscere un percorso evolutivo delle diverse **generazioni di interventi di rigenerazione**. Tale percorso può essere osservato sia a livello internazionale che a livello nazionale, e vede il susseguirsi di **tre diversi approcci** al recupero delle aree dismesse e degradate<sup>14</sup>.

A **livello internazionale**, in particolare, la **prima generazione di strategie** ha avuto luogo agli inizi degli anni '80 soprattutto in Inghilterra e Francia, strettamente relazionato al problema della dismissione dei grandi siti industriali. Gli interventi erano prospettati come occasione di rinnovo urbano innovativi e a scala vasta, considerati in grado di attrarre investitori esterni ma solo privati, localizzati nei pressi dei centri funzionali delle città e destinati ad accogliere uffici, centri espositivi, congressuali, commerciali o sportivi. Tali progetti, denominati *flagship* o *prestige project*, si sono dimostrati poco orientati alla creazione di processi di rigenerazione urbana stabile, ma volti più che altro alla riqualificazione di pochi luoghi, in un'ottica prevalentemente immobiliare. Spesso questi interventi hanno adottato un processo di tipo “top-down”, pertanto direttamente guidati dal governo centrale attraverso sue specifiche agenzie (Urban Development Corporation), oppure gestiti da developer ai quali venivano dati opportuni finanziamenti; in ogni caso, le autorità e le organizzazioni locali avevano un ruolo marginale. Si è così trattato di progetti per parti, di interventi al di fuori dalla visione complessiva della città, in grado di concentrare i benefici solo su una parte delimitata di territorio. Ciò ha ovviamente contribuito a lasciare al processo di degrado spontaneo una serie di altre aree dismesse, meno appetibili per il mercato immobiliare. Esempi di questo tipo di interventi si possono trovare a Londra, con la riqualificazione del Canary Wharf (Dockland), a Birmingham con la costruzione del National Arena Indoor.

Gli anni '90 portano ad abbandonare i *flagship* e i *prestige project* a favore di azioni capaci di puntare alla rigenerazione delle aree urbane e non di singoli siti, coinvolgendo un maggior numero di soggetti, tra cui le comunità locali e proponendo obiettivi più ampi, non solo di logica immobiliare. Si apre così la **seconda generazione di strategie**, caratterizzata da una visione più integrata e ad una partecipazione allargata. Fanno parte di questa seconda fase programmi come City Challenge (1991) e Single Regeneration Budget, che grazie al nuovo approccio allargato permettono alle autorità locali di costituire e guidare partnership per ottenere fondi da parte del governo centrale al fine di realizzare programmi di rigenerazione. Nel 1994 il Single Regeneration Budget sostituisce il City Challenge, introducendo maggior flessibilità nel processo di finanziamento. Entrambi i programmi riconoscono la necessità di un maggior legame tra i

<sup>11</sup> PDL n.279. Presentata il 23 marzo 2018

<sup>12</sup> Si veda Ciaramella e Dall'Orso (2019).

<sup>13</sup> Si veda Del Rosso (2007).

<sup>14</sup> A tale riguardo si fa riferimento agli esiti delle ricerche di Spaziante A. e Ciocchetti A., presentate nel 2006, con il libro La riconversione delle aree dismesse: la valutazione, i risultati edito da FrancoAngeli.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

bisogni della comunità locale e le previsioni future, incoraggiano il cambiamento a lungo termine e permettono di integrare il lavoro di diversi programmi ed agenzie.

Alla fine del secondo millennio, infine, si afferma una nuova ottica che dà origine ad una **terza generazione di interventi**, definita dagli inglesi "*urban renaissance*". Si introducono nuovi temi quali la ricerca dell'equilibrio fra aspetti economici, sociali ed ambientali, in particolare quelli legati alla verifica dell'uso delle risorse nei confronti della equità fra generazioni ed all'interno di ogni generazione; la valorizzazione delle risorse locali; la ricerca di effetti di apprendimento sulle comunità coinvolte; la ricerca di una qualità architettonica e di un maggior dinamismo urbano<sup>15</sup>. Uno tra i primi programmi con questi fini è ad esempio il Millennium Communities, introdotto nel 1997 da English Partnerships<sup>1</sup>, per creare sette esempi di comunità sostenibile su brownfield site.

**In Italia**, i contesti sono parzialmente diversi, ma le evoluzioni a cui assistiamo dai primi anni '90 in poi sono molto simili a quelle osservate nel contesto internazionale. Anche qui si susseguono tre generazioni di strategie di intervento, che portano fino all'approdo alle strategie attuali, e ai nuovi trend che verranno descritti alla fine di questo capitolo.

I **primi interventi** di rigenerazione italiani sono dunque orientati, come negli altri paesi, alla riqualificazione del patrimonio edilizio e urbanistico delle città, e si concentrano sulla dimensione fisica e materiale, con una debole attenzione alla rigenerazione e riattivazione economica o sociale dei luoghi. Negli anni '90, in linea con quanto in corso negli altri paesi europei, l'attenzione si sposta invece sulla rigenerazione di aree più ampie (non limitate ai singoli edifici) e si iniziano ad affermare le prime **logiche di intervento integrato**, che prendono in considerazione gli obiettivi di riabilitazione economica e sociale e danno vita a progetti di natura più articolata e complessa. Entrano in campo progressivamente anche gli obiettivi di **sostenibilità ambientale** e di **coesione sociale**, e si allarga lo spettro dei soggetti coinvolti negli interventi.

L'aspetto dei partenariati assume un ruolo centrale nella caratterizzazione dei processi di rigenerazione urbana. Mentre nel primo ciclo di progetti di riqualificazione in Italia l'intervento del privato era limitato alla fase attuativa in quanto attore necessario al solo supporto finanziario, dalla seconda metà degli anni Novanta vengono ideati nuovi strumenti quali i Contratti di Quartiere I e II, PRUSST e URBAN I e II, caratterizzati dal principio di integrazione. Nel processo evolutivo dalla "riqualificazione fisica" alla "rigenerazione urbana", infatti, quest'ultima si pone in antitesi alla rigidità strutturale dei piani urbanistici, fondati sulla gerarchia, sulla frammentarietà istituzionale e amministrativa, all'eccessiva dilatazione dei tempi e a un processo decisionale di tipo top-down. I programmi di rigenerazione urbana della seconda generazione propongono una riorganizzazione del territorio fondata su nuove forme concertative e di partenariato, caratterizzata da snellezza ed agevolazioni amministrative, integrazione di risorse pubbliche e private e possibilità di accesso a fondi pubblici. L'enfasi posta dalla nuova strumentazione sulle pratiche concertative e partenariali è determinante ai fini anche della sostenibilità dello stesso programma, in uno scenario di progressiva riduzione delle risorse pubbliche di finanziamento e in un contesto di forte competizione fra sistemi urbani per assicurarsi nuove funzioni rilevanti, ed attrarre imprese, turisti e visitatori.

La partecipazione degli attori, e in particolare degli attori sociali che intervengono nella definizione dei bisogni, degli obiettivi sociali, delle strategie, facilita la costruzione del consenso sulle scelte del programma e la comunicazione delle azioni da intraprendere. La partecipazione, inoltre, aumenta la coesione sociale intorno a politiche e a pratiche condivise. Il passaggio a una terza stagione di rigenerazione in Italia, infine, è determinato dalla necessità di un ulteriore ampliamento di questo processo di integrazione degli obiettivi, e conseguente allargamento e trasformazione delle partnership, che si basa sulla volontà di **integrare in modo inscindibile progettazione sociale, sviluppo urbano e investimenti immobiliari**, in particolare nelle grandi operazioni di rigenerazione nelle aree periferiche<sup>16</sup>. D'altra parte, anche tra gli sviluppatori va diffondendosi una crescente consapevolezza dell'ampliarsi dello iato tra il valore degli asset in portafoglio basato sulla consistenza e sulla qualità fisica e tangibile degli asset e il realistico valore di realizzo degli stessi. Quest'ultimo, in molte delle aree particolarmente difficili delle grandi città italiane, è presumibilmente molto inferiore al valore presunto di mercato determinato secondo parametri puramente immobiliari e plausibilmente vicino allo zero in un numero non trascurabile di casi. In altri termini, il valore degli asset, in assenza di un mercato, non trova corrispondenza nelle tradizionali misure economiche ma è unicamente il riflesso del valore della progettualità sociale che può esprimersi all'interno o al contorno di questi.

La trasformazione in atto della rigenerazione urbana, tuttavia, non si limita a un diverso ruolo degli attori e a una maggiore consapevolezza e integrazione degli obiettivi. Siamo ormai di fronte a una nuova fase economica e sociale, fortemente caratterizzata dalle tecnologie, dall'innovazione sociale e imprenditoriale, e da un crescente cambio culturale, che modifica le preferenze dei cittadini e consumatori rendendoli sempre più orientati a scelte di maggiore qualità e

<sup>15</sup> Si veda Spaziante e Ciochetti (2006).

<sup>16</sup> Mario Calderini su Secondo Welfare, settembre 2018.

sostenibilità. Si vanno diffondendo pratiche ispirate a concetti quali la Smart city, l'economia collaborativa, e l'economia circolare, proposte come possibili percorsi per dare risposta alle domande dei cittadini e per affrontare in modo radicalmente nuovo le sfide richiamate all'inizio del capitolo. Questi nuovi trend muovono dinamiche fortemente imprenditoriali oltre che spazi di innovazione pubblica e di partecipazione dal basso, e danno vita a una pletera di esperienze innovative orientate sempre di più alla produzione di impatto sociale.

### 2.1.3 Trend chiave della rigenerazione urbana attuale

Come richiamato nel recente Libro Bianco redatto da LAMA, la rigenerazione urbana attuale si caratterizza in Italia per una serie di tendenze specifiche.

Innanzitutto, le esperienze più significative e innovative degli ultimi anni mettono in mostra una crescente consapevolezza, da parte dei promotori degli interventi, rispetto all'importanza di curare tanto la dimensione fisico-architettonica della riqualificazione (la cd. **componente "hardware"**) quanto la **componente "software"** della rigenerazione urbana, consistente nella riattivazione economica, sociale e culturale dei luoghi. Le esperienze degli ultimi decenni hanno infatti reso sempre più evidente che per riattivarsi i luoghi hanno bisogno non solo di essere riqualificati fisicamente, ma anche di essere progettati in modo da attirare su di sé e abilitare una serie di funzioni, economiche e sociali, che ne garantiscano la vitalità e sostenibilità di lungo periodo. Si va quindi diffondendo un'attenzione nuova a progettare modo esplicitamente intenzionale questa componente "software" della rigenerazione, che più spesso nel passato era stata lasciata al margine. La componente software, infatti, veniva sottovalutata nella sua importanza e valore aggiunto, o quantomeno veniva data per scontata, considerata il frutto di un processo di "adattamento" automatico che sarebbe avvenuto una volta "riparata" la parte hardware.

In secondo luogo, i nuovi interventi tendono a mostrare un crescente interesse e attenzione al **ruolo delle comunità** nella rigenerazione. L'attenzione per le comunità è intesa sia come ascolto più attento delle loro **aspettative e domande emergenti** (rispetto agli stili di vita, alla presenza di verde e servizi, alla presenza di spazi per la comunità, e all'infrastrutturazione di una mobilità sostenibile), sia come attenzione ai modi in cui le comunità possono attivamente contribuire, anche in fase di progettazione e sviluppo, alla **costruzione di luoghi** vivi e significativi. Si tratta dunque di comprendere e valorizzare la capacità delle comunità di attivarsi per partecipare alla definizione dei progetti, e allo sviluppo del già citato software urbano. Come dimostrano diverse sperimentazioni in corso, da questo nuovo approccio deriva anche la necessità di sperimentare **nuove formule e metodi per attivare la partecipazione**, per interpretare i bisogni e veicolare la potenzialità (co)creativa dei cittadini nei processi di rigenerazione.

Un altro tratto distintivo dei nuovi approcci alla rigenerazione è dato dall'accresciuta consapevolezza, da parte dei promotori e stakeholder degli interventi, della **"rigenerazione come processo"**, e non solo come "progetto" da scrivere a tavolino e realizzare così come scritto. Essa è il risultato di numerosi processi decentrati e multistakeholder, che non possono essere mai governati del tutto dall'alto o da un singolo soggetto, ma vengono influenzati continuamente dall'apporto diversificato di più soggetti a più livelli. A questa consapevolezza è connesso il concetto ormai emergente del "city making", che rispetto al city planning evidenzia appunto la dimensione processuale e l'esistenza di un apporto generativo di risorse e competenze dal basso.

Infine, un trend importante riguarda la **centralità dell'impatto sociale** nei nuovi progetti di rigenerazione urbana. Oltre a diventare un obiettivo esplicito dei processi di rigenerazione, favorito anche – ma non solo – dalla promozione di imprenditorialità ed innovazione sociale diffusa, la novità sta in particolare nell'enfasi che viene posta sulla **valutazione e misurazione** dell'impatto sociale generato da tali processi. La misurazione dell'impatto sociale diventa inoltre anche strumento per l'attrazione di capitali pazienti attraverso la messa in atto di strumenti di finanza d'impatto.

Gli elementi sopra detti non devono far intendere che venga meno negli interventi di rigenerazione l'attenzione alla redditività (nel caso degli interventi di natura privata) o alla **sostenibilità economico-finanziaria** (nel caso dei progetti sia pubblici che privati). La ricerca della sostenibilità economico-finanziaria rimane un cardine centrale e una condizione fondamentale degli interventi che viene ricercata attraverso strategie complesse e articolate che si possono anche discostare dalle scelte più tradizionali degli investimenti immobiliari. Una dimostrazione di questa tendenza si trova ad esempio nelle esperienze di alcuni grandi progetti che stanno puntando sull'**innovazione** (ad esempio l'innovazione

tecnologica, attraverso lo sviluppo di infrastrutture e servizi nell'ambito della smart city) e sperimentando al loro interno una crescente diversificazione degli investimenti, che si traduce in una mixité funzionale degli spazi rigenerati (si pensi ai nuovi distretti rigenerati nei quali si trovano aree residenziali insieme ad aree commerciali, direzionali, servizi di varia natura, aree ad uso pubblico, infrastrutture locali, spazi di comunità). Come si evince anche dal carattere "green" di alcuni di questi progetti, e dall'enfasi posta sugli stili di vita e sul software urbano, la ricerca della sostenibilità economico-finanziaria diventa tutt'uno con la ricerca della **sostenibilità sociale ed ambientale**, che ne è d'altra parte una condizione fondamentale all'interno di questo nuovo paradigma di rigenerazione.

L'emergere di questo nuovo paradigma, tutt'ora in corso e ancora limitato a una minoranza di esperienze virtuose, richiede naturalmente lo sviluppo di **nuovi approcci e metodi di progettazione, gestione, valutazione degli interventi**, che sappiano rispondere alle nuove ambizioni e valorizzare tutti gli elementi a disposizione. Un aspetto fondamentale, già richiamato e centrale nella recente pubblicazione del Libro Bianco sulla rigenerazione urbana, è lo sviluppo di nuovi approcci e nuovi metodi per gestire la **dinamica multistakeholder** della rigenerazione. I nuovi processi e ambizioni della rigenerazione, così come le nuove condizioni economiche e sociali in cui questa si sviluppa, richiedono infatti un ripensamento più profondo delle relazioni tra attori che vada oltre le forme classiche della partnership pubblico privata (PPP) e i metodi tradizionali della partecipazione, e si addentri nella direzione di una nuova governance e nuovi **metodi di coinvolgimento dei cittadini** capaci di abilitare i processi di *city making* più fortemente multidirezionali, inclusivi e partecipativi. Attraverso metodi di coinvolgimento innovativi e aperti, è possibile inoltre raccogliere feedback continui in itinere, e quindi adottare **forme di progettazione più flessibili**, attraverso la continua revisione e aggiustamento del progetto.

## 2.1.4 Dimensionamento del problema delle aree dismesse e potenziale italiano per la rigenerazione urbana

Fornire una mappatura o una stima del potenziale rigenerabile in Italia è un compito arduo non facilitato dall'assenza di fonti complete e dedicate.

Come per quanto accade per il dimensionamento del fenomeno delle aree dismesse e dei siti contaminati a livello europeo<sup>17</sup>, anche in Italia le fonti disponibili sono imprecise e poco aggiornate, nonostante esistano da anni degli obblighi normativi precisi in materia di costruzione di informazioni sul fenomeno, che obbligano alla realizzazione del Censimento dei siti potenzialmente contaminati<sup>18</sup> e dell'Anagrafe dei siti da bonificare<sup>19</sup>. Inoltre, in Italia è necessario fare una distinzione tra aree dismesse e siti inquinati, i primi sono aree che necessitano di interventi di riqualificazione o rifunzionalizzazione, mentre i secondi sono aree che richiedono interventi di bonifica (APAT, 2004). Gli strumenti normativi e procedurali sono emanati e attuati a livello regionale<sup>20</sup>, ciò determina un'estrema eterogeneità di approcci, visioni nonché nella gestione e nella rielaborazione dei dati e raccolti e/o disponibili.

Ad oggi, l'Italia non possiede un censimento e un'anagrafe nazionale delle aree dismesse o sottoutilizzate, esistono dati e informazioni frammentarie rielaborate da diverse associazioni, istituzioni o pubbliche amministrazioni, spesso però non aggiornate.

L'APAT<sup>21</sup> riportava nell'Annuario dei dati ambientali edizione (2004) che i siti potenzialmente contaminati sono oltre 12.000 mentre quelli da bonificare quasi 5.000. Sempre le indagini del gruppo CLARINET (2002), in Italia i *brownfield* occupavano complessivamente circa 1260 ettari mentre secondo i dati ISTAT<sup>22</sup> circa il 3% del territorio italiano è occupato da aree dismesse per una superficie pari a 900.000 ha. Quasi 20 milioni di mq sono in Lombardia, di cui circa un terzo

<sup>17</sup> Si veda l'attività di ricerca di CLARINET Institute, CABERNET e European Environment Agency (EEA).

<sup>18</sup> Si veda l'art. 16 del D.M.471/99 – ora abrogato dal D.Lgs 152/2006 - prevede la predisposizione, da parte delle Regioni, del "Censimento regionale dei siti potenzialmente contaminati", da effettuarsi secondo le modalità di cui al D.M.185/89.

<sup>19</sup> L'articolo 17 del D.Lgs 22/97 – ora abrogato dal D.Lgs 152/2006 - stabilisce che le Regioni predispongano l'"Anagrafe dei siti da bonificare", e il D.M. 471/99 esplicita i contenuti e l'organizzazione dell'Anagrafe e dei Piani di bonifica (rif. L&#39;articolo 19 del D.Lgs. 22/97 – ora abrogato dal D.Lgs 152/2006 - assegna alle Regioni il compito di elaborare, approvare e aggiornare il "Piano per la bonifica delle aree inquinate", nell'ambito del "Piano regionale di gestione dei rifiuti").

<sup>20</sup> Nell'ambito di una stessa regione, le diverse istituzioni che hanno competenze in materia di bonifica sulla base delle vigenti norme (Regione, Provincia, Comune), operano con modalità di raccolta e archiviazione dei dati non omogenee e con finalità diverse, con una scarsa condivisione dei dati e delle informazioni (Materazzi, 2014).

<sup>21</sup> APAT (Agenzia per la Protezione dell'Ambiente e per i Servizi Tecnici) oggi ISPRA a seguito della fusione con NFS e dell'ICRAM in un unico istituto.

<sup>22</sup> Dati Anci su indagini Istat del 2012.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

appetibili, al cui interno è possibile recuperare una SLP (superficie lorda di pavimento) pari a circa 3 milioni di mq, capace di generare un valore potenziale di circa 2,7 miliardi di euro, grazie a piani di rigenerazione urbana, da realizzarsi attraverso progetti architettonici di qualità capaci di contribuire allo sviluppo del contesto territoriale di riferimento e di dare risposta alle nuove esigenze sociali. Dalle informazioni fornite dall'ISPRA (2011) non esiste regione italiana che non abbia all'interno del suo territorio almeno un sito di interesse nazionale.

Se ci concentriamo specificamente sulla Lombardia, osserviamo che il fenomeno delle aree dismesse è presente indistintamente su tutto il territorio regionale. La Lombardia tra il 2008 e il 2010 ha realizzato la "Banca dati geografica per il censimento e il marketing territoriale delle aree dismesse"<sup>23</sup>. La Direzione Generale Territorio e Urbanistica in collaborazione con Assimpredil Ance e le Province, hanno rilevato le aree dismesse presenti su tutto il territorio lombardo con l'obiettivo di ridurre al minimo il consumo di nuovo territorio attraverso la valorizzazione delle aree dismesse, in coerenza con quanto previsto dal Piano Territoriale Regionale. Il lavoro di classificazione è stato condotto su tutte le provincie lombarde e i relativi comuni.

Ogni area individuata, è visibile sul Geoportale della regione Lombardia<sup>24</sup>, è corredata da una scheda tecnica contenete informazioni anagrafiche, spaziali e funzionali.

Le aree dismesse della Lombardia censite al 2010 sono 745, per una superficie fondiaria totale di 23.319.595 mq. Le 495 aree dismesse produttive costituiscono il 57% del totale, corrispondente ad una superficie fondiaria di 13.303.335 mq. Per quanto riguarda la dimensione dei vuoti urbani, se ne registrano 282 con una superficie inferiore ai 10.000 mq, di cui solo 12 inferiori a 1.000 mq. Tra 10.000 e 30.000 mq il valore rimane pressoché costante (283 unità), mentre diminuisce notevolmente considerando le zone comprese tra 30.000 e 100.000 mq (150 aree). La regione Lombardia presenta aree dismesse di grandi dimensioni: 32 aree dismesse hanno un'estensione compresa tra 100.000 e 1.000.000 di mq e solo 1 sito supera il 1.000.000 che corrisponde alla ex Area Falk, a Sesto San Giovanni. In merito all'assetto proprietario è emerso che 55 siti sono di proprietà dell'Amministrazione Pubblica, 479 sono proprietà privata e dei restanti 211 lotti non vi sono informazioni che consento l'individuazione della proprietà. Il censimento sulle aree dismesse promosso dalla Regione Lombardia viene completato dalla ricerca "Rapporto sullo stato dell'ambiente in Lombardia" prodotta da ARPA (annualmente aggiornata) in relazione ai siti contaminati SIC e i siti di interesse nazionale (SIN) presenti sul territorio lombardo.

Dallo studio emerge che sono 770 i siti presenti in Lombardia classificati come "contaminati" (SIC), la cui contaminazione è nella maggior parte dei casi riconducibile ad aree industriali dismesse o alla presenza sul sito di impianti di stoccaggio carburanti e/o di attività connesse alla loro adduzione. La presenza più consistente di siti contaminati si evidenzia nella provincia di Milano e, in misura minore, nella provincia di Brescia.

Il Comune di Milano ha avviato nel 2014 la mappatura degli edifici e delle aree dismesse all'interno del territorio urbano classificandole per destinazione d'uso prevalente<sup>25</sup>. L'elenco degli edifici è stato composto a partire dalle rilevazioni effettuate da Associazioni ed Enti presenti sul territorio e ha portato alla realizzazione di una banca dati in continua evoluzione e aggiornamento, che al momento esprime un notevole potenziale anche per sviluppi futuri.

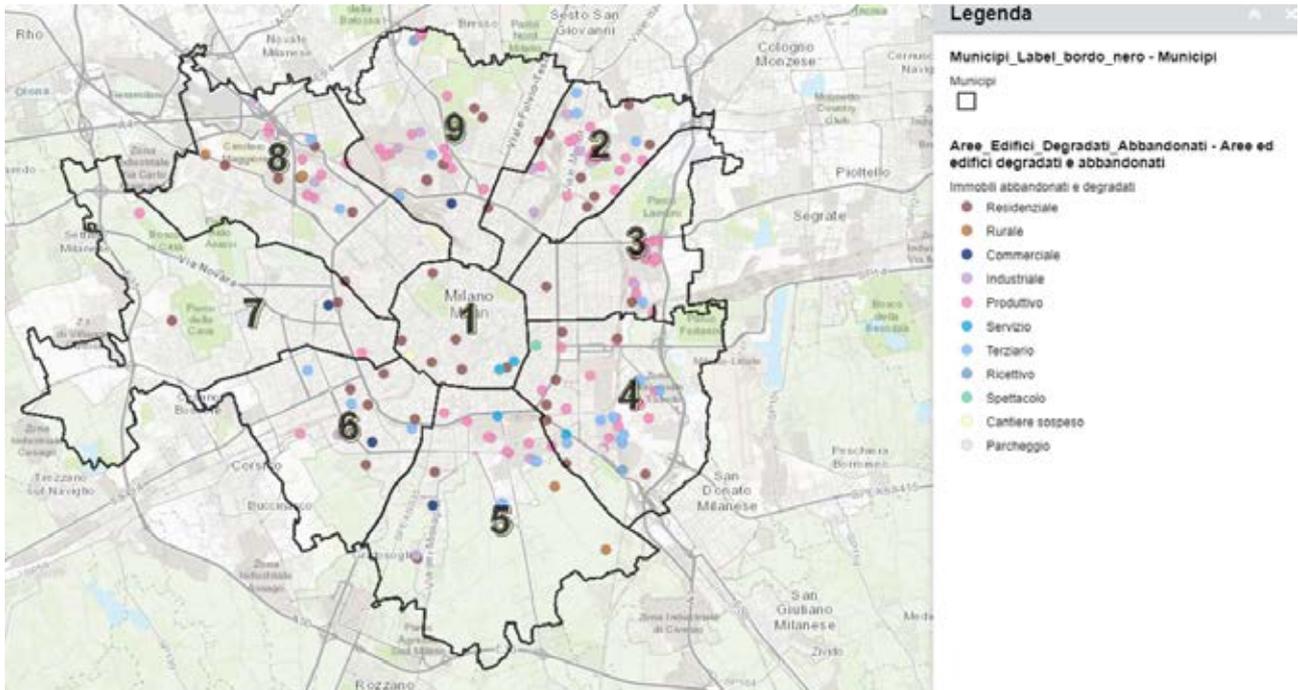
<sup>23</sup> [www.territorio.regione.lombardia.it](http://www.territorio.regione.lombardia.it)

<sup>24</sup> [www.cartografia.regione.lombardia.it](http://www.cartografia.regione.lombardia.it)

<sup>25</sup> Si veda: [geoportale.comune.milano.it](http://geoportale.comune.milano.it)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Estratto dal Geoportale Comune di Milano (2019)

## 2.1.5 Esperienze e casi studio di RU a livello italiano ed internazionale

Nel complesso, gli interventi di rigenerazione sono numerosi sul territorio italiano e internazionale, anche fornire una sintesi qualitativa non è semplice, vista la diversità e la vivacità del settore.

Di seguito forniamo alcuni casi studio a titolo esemplificativo, con l'obiettivo di evidenziare i caratteri innovativi e i trend già descritti nei paragrafi precedenti.

È importante osservare come tali trend si riscontrano in esperienze sia nazionali che internazionali e sostanzialmente a tutte le scale: dalla rigenerazione di un singolo edificio, alla rigenerazione di un complesso – spesso ex industriale ma anche ex ospedale, asilo, caserma o altro –, fino alla rigenerazione di un intero quartiere o porzione di città. Gli elementi chiave delle esperienze selezionate sono brevemente richiamati nelle tabelle sotto, e sono meglio descritti negli allegati casi studio.

Più avanti richiameremo anche alcuni casi studio specificamente cooperative, per mettere in evidenza il contributo specifico che la cooperazione apporta ai processi di rigenerazione in corso in Italia.

CASI ITALIANI				
DIMENSIONE	PROGETTO	CITTÀ	DESCRIZIONE	ELEMENTI CHIAVE
Quartiere/area urbana 900.000mq	<b>Uptown e Cascina Merlata</b>	Milano	Sviluppo immobiliare nuovo smart district	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Smart city</li> <li>• Sostenibilità ambientale</li> <li>• Tecnologie</li> <li>• Community engagement</li> <li>• Multistakeholder partnership</li> </ul>
Quartiere/area urbana 300.000mq	<b>Mercato Navile</b>	Bologna	Riqualificazione ex mercato ortofrutticolo	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appoggio multistakeholder</li> <li>• Progettazione partecipata/community engagement</li> <li>• Mixité funzionale</li> <li>• Sostenibilità ambientale</li> </ul>
Complesso di edifici 100.000mq	<b>Manifattura Tabacchi</b>	Firenze	Riqualificazione ex Manifattura Tabacchi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Progettazione flessibile, modulare e iterativa</li> <li>• Produzione di contenuti legati a cultura, creatività, imprenditorialità, sostenibilità</li> <li>• Community engagement</li> <li>• Valorizzazione tempo dell'attesa</li> </ul>

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

				<ul style="list-style-type: none"> <li>• Co-produzione e approcci multistakeholder</li> </ul>
Progetto urbano diffuso (solo software)	<b>La Città Intorno</b>	Milano	Rigenerazione del software urbano nei quartieri limitrofi al centro di Milano	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Co-creazione e co-produzione</li> <li>• Approccio multistakeholder</li> <li>• Community engagement</li> <li>• Sharing economy</li> <li>• Cultura</li> </ul>

CASI INTERNAZIONALI				
DIMENSIONE	PROGETTO	CITTÀ	DESCRIZIONE	ELEMENTI CHIAVE
Complesso di edifici	La Friche	Marsiglia	Riqualificazione dell'ex-Manifattura Tabacchi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regia pubblica</li> <li>• Approccio multi-stakeholder</li> <li>• Co-creazione e co-produzione</li> <li>• Cultura</li> </ul>
Quartiere/area urbana	La Duchère	Lione	Riqualificazione dell'ex-quartiere popolare	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regia pubblica</li> <li>• Approccio multi-stakeholder</li> <li>• Mixité sociale e funzionale</li> <li>• Community engagement</li> <li>• Sostenibilità ambientale</li> </ul>
Quartiere/area urbana	King's Cross Knowledge Quarter	Londra	Rigenerazione urbana del quartiere di King's Cross	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mixité funzionale</li> <li>• Sostenibilità ambientale</li> <li>• Community engagement</li> <li>• Cultura</li> </ul>

## 2.1.6 Potenzialità e valore aggiunto delle cooperative

Le città e le società contemporanee vivono attualmente dinamiche complesse e trasformazioni continue che, difficilmente, possono essere delimitate all'interno di specifici ambiti settoriali di intervento e che condizionano gli assetti dei grandi contesti urbani, centrali e periferici, e la qualità della vita delle persone e delle comunità che li abitano.

Emerge con forza la necessità di saper leggere e interpretare diversi fenomeni in un quadro generale articolato e diversificato e sviluppare una **visione inclusiva, sistemica e multidisciplinare** al fine di elaborare soluzioni che rispondano alle esigenze dei cittadini e delle città e generino iniziative abilitanti e rigenerative all'interno dei territori.

Oggi assistiamo al convergere di diversi fenomeni con i quali è necessario confrontarsi:

- **l'aspetto demografico** che evidenzia una polarizzazione della distribuzione per classi di età con una prevalenza all'invecchiamento progressivo della popolazione (Eurostat, Struttura e invecchiamento della popolazione. Dati: maggio 2018) e tassi di natalità molto bassi, alimentati per lo più da stranieri residenti e/o da fenomeni di migrazione interna, ai quali si aggiunge la polverizzazione del numero dei componenti dei nuclei familiari;
- **l'aspetto economico** che mette in risalto una sostanziale modifica della distribuzione della ricchezza legata alle trasformazioni delle condizioni di lavoro e di reddito con riduzione della capacità di spesa e forte domanda di assistenza e/o integrazione in termini di servizi<sup>26</sup>;
- **l'aspetto urbanistico** che registra fenomeni di carenza di soluzioni abitative adeguate alle nuove esigenze e alle nuove categorie sociali ai quali si aggiunge assenza e/o carenza di spazi comuni e di spazi destinati ai servizi di prossimità, ai servizi alla persona e ai servizi rivolti al territorio. D'altra parte, contemporaneamente, emerge l'urgenza di recuperare e mettere in sicurezza e a valore parte del tessuto costruito, abbandonato, in disuso o sottoutilizzato;
- **l'aspetto immobiliare** ci dice che se da una parte le città sono stigmatizzate dalla presenza diffusa di "non luoghi", dovuta a interi corpi di edifici abbandonati e lasciati all'incuria, dall'altra assistiamo alla crescente necessità da parte degli enti pubblici, privati o del privato sociale di portare a valore interi asset immobiliari sottoutilizzati, trovare soluzioni alla carenza di aree edificabili a basso costo connesse con le infrastrutture di mobilità, alla scarsa capacità di interpretare la domanda di bisogni e servizi presente sul territorio e raggiungere adeguati

<sup>26</sup> Terzo Rapporto sul Secondo Welfare in Italia-2017. ISBN 978-88-909417-1-9.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

rendimenti derivanti dal mercato immobiliare;

- **l'aspetto del welfare state** messo a dura prova tra l'esigenza di contenimento di spesa e riduzione dei costi e l'emergere di vecchi e nuovi bisogni sociali che, in mancanza di risposte adeguate, rischiano di tramutarsi in criticità ed emergenza (a titolo esemplificativo: accesso alla casa, non auto-sufficienza, precarietà lavorativa, mancato sviluppo o obsolescenza del capitale umano, esclusione sociale, difficoltà di conciliazione fra responsabilità lavorative e familiari);
- **l'aspetto finanziario** all'interno del quale, a fronte di una congiuntura che sembra prospettare sempre meno occasioni per investimenti di natura speculativa di tipo privatistica e nella perdurante difficoltà da parte delle Istituzioni Pubbliche, ha iniziato ad operare una nuova tipologia di finanza: la Finanza di Impatto.

La complessità generata da tali fenomeni può trovare risposta in progetti che sono in grado di cogliere e mettere a sistema le differenze e gli aspetti incongruenti, trasformandoli in opportunità e in occasioni di creazione di valore negli interventi di Rigenerazione Urbana e di riattivazione dell'ambiente costruito<sup>27</sup>, in grado di trasformare i bisogni delle comunità locali in offerta di servizi e in nuove infrastrutture urbane fatte di reti collaborative capaci di avviare processi di empowerment e attivazione sociale.

Le nuove interpretazioni sul tema intendono **la rigenerazione urbana come un processo innanzitutto sociale** attraverso il quale **lo spazio** (infrastrutturale e immobiliare) **deve trasformarsi in una risorsa disponibile e a disposizione del territorio**.

Il perno attorno al quale ruota questo paradigma si individua nella **progettazione integrata** di infrastrutture sociali e comunitarie, infrastrutture digitali e infrastrutture fisiche che, assistita da strumenti di finanza ad impatto sociale, possa trasformare le comunità e le reti sociali in produttori di impatto sociale positivo. La generazione e la capitalizzazione di tale impatto può essere capace di garantire, nel medio lungo periodo, la tenuta del valore economico anche degli asset fisici e immobiliari<sup>28</sup> e la sostenibilità degli interventi.

Le cooperative, e più in generale il movimento cooperativo, hanno sempre partecipato in modo particolarmente attivo ai processi di sviluppo urbano in numerosi settori di mercato che vanno, per citare alcuni esempi, dall'immobiliare ai servizi di welfare, dalla cultura all'animazione sociale, alla grande distribuzione alla logistica, dalla mobilità ai servizi bancari e assicurativi, ecc...

Nel presente studio si ha l'obiettivo di proporre un modello di azione inclusivo, sostenibile e cooperativo di rigenerazione urbana. Dall'analisi fatta (mediante ricerca documentale, mappatura di casi e interviste a key informant) risulta non esistere un modello specifico e distintivo di progettazione e sviluppo di processi di rigenerazione urbana a matrice cooperativa. La cooperazione è però uno degli attori che per sua natura e impostazione valoriale ha la possibilità, e in questo momento anche la volontà, di avere un ruolo determinante in tali processi.

Preso atto di un trend di crescente ripopolamento dei centri urbani che spinge a ripensare i modelli dell'abitare e del vivere le città, **emerge sempre di più la necessità di porre al centro dello sviluppo urbano l'uomo con i suoi bisogni** (socialità, sicurezza, salubrità). In questo contesto, **le cooperative in quanto imprese umanistiche, che pongono al centro le persone, il bene comune, l'intergenerazionalità, sono chiamati a diventare attori protagonisti di questi processi di rinnovamento**, promuovendo la combinazione alchemica tra **intelligenza collettiva, imprenditorialità distribuita e partnership strategica**. Le cooperative hanno un grande ruolo perché valorizzano una certa idea della **partecipazione**, che è una condizione fondamentale della riuscita dei processi di **rigenerazione urbana come processi multi-stakeholder**, che hanno la guida dell'attore pubblico ma che **non possono prescindere dalla partecipazione** e, in modo più forte, dal **protagonismo delle comunità**.

**Il mondo della cooperazione in Italia si sta affacciando da poco al tema della rigenerazione urbana. Se parliamo strettamente di cooperative**, le esperienze non sono moltissime, ma se interpretiamo il tema in senso più ampio e includiamo nel discorso il mondo dell'**associazionismo di promozione sociale e culturale**, da parte di soggetti che non sono formalmente cooperative ma che presentano alcuni meccanismi di funzionamento simili alle cooperative di

27 Fonte: Le città metropolitane: strategie economico-territoriali, vincoli finanziari e rigenerazione circolare. PRIN 2017/2020 (in corso). Enti partecipanti: Politecnico di Milano, Università degli Studi di BARI ALDO MORO, Università degli Studi di NAPOLI "Federico II", Università IUAV di VENEZIA. Coordinamento scientifico: Politecnico di Milano, Dip ABC.

28 Fonte: Serve un nuovo paradigma di sviluppo per la rigenerazione urbana. Articolo di Mario Calderini (Politecnico di Milano) e Paolo Venturi (AICCON)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

comunità, allora troviamo diversi esempi di casi di rigenerazione che vanno in questa direzione. **Le difficoltà principali** in questo senso derivano da una serie di elementi:

- Scarsa consapevolezza in generale e nel mondo cooperativo di come stanno cambiando i processi sociali, economici, tecnologici che **stanno rivoluzionando il mondo delle imprese, del lavoro, e anche dell'abitare le città; c'è bisogno di attivare più intelligenza collettiva capace di rispondere su più livelli alle nuove esigenze delle persone;**
- **Assenza o fatica di concepire questi processi secondo una logica di progettazione integrata**, dato che i processi di RU per come li abbiamo descritti combinano una varietà di attori e di competenze che è complessa: c'è molto da lavorare per consolidare un ragionamento di integrazione sistemica dei processi di RU;
- **Competenze:** In questo senso, un piano importante da considerare nel mondo della cooperazione è quello dello **sviluppo delle competenze necessarie per affrontare questi processi in una logica di business imprenditoriale che siano alla base delle attività culturali, sociali e ricreative, che alimentino la partecipazione e con essa, il riuso degli spazi;** il mondo della cooperazione è molto abituato a produrre ed erogare beni e prodotti e servizi finiti (portierato, assistenza domiciliare, ...): dovrebbero imparare meglio a mettere in atto tutta una serie di meccanismi che magari non producono subito del business immediato, ma consentono di facilitare i **processi partecipativi;**
- La necessità di **costruire business model** che siano in grado di catturare queste esternalità sociali prodotte attraverso la rigenerazione (surplus in termini di qualità della vita) ma che non sono adeguatamente riconosciuti e formalizzati (**nel momento in cui coinvolgi i commercianti del quartiere per trasformare in una logica più sociale i prodotti**, tu non hai creato qualcosa che ha un valore economico tuo, ma hai contribuito a creare un valore ulteriore che crea **qualità della vita**; in questo senso un tema importante su cui alcune cooperative sociali stanno già iniziando a lavorare è quello della **valutazione di impatto sociale** da definire ex ante all'intervento e che individua da subito indici di valutazione di impatto sociale;
- **Supportare la sostenibilità economica di questi interventi:** le attività di mercato o di finanza non sono sufficienti a garantire una sostenibilità di questi interventi nel lungo periodo, sono necessari anche le **componenti di fundraising donativo, come ad esempio il crowdfunding;** e insieme a questo anche la leva della **tassazione** costituisce un requisito importante, che bisognerebbe semplificare, ibridando le attività commerciali con quelle non commerciali, e lavorando sugli strumenti di tassazione locale.

Superando queste difficoltà, **le cooperative**, dati i loro tratti distintivi, hanno un grande **potenziale per diventare protagoniste di processi di rigenerazione urbana**, in particolare secondo alcune traiettorie di sviluppo:

- **Sviluppo di co-progettazione di partnership sia tra cooperative e altri soggetti diversi sia tra cooperative diverse**, secondo il **6° principio della cooperazione**, che è quella della **"cooperazione tra le cooperative"**, perché se non si ha una modalità di progettare insieme ad altri e non si ha in mente di costruire partnership con soggetti diversi, progetti di rigenerazione è difficile pensarli;
- **Lo sviluppo e l'estensione del 7° principio della cooperazione, l'interesse verso la comunità** per il quale "le cooperative lavorano per uno sviluppo durevole e sostenibile delle proprie comunità" (è in questo senso interessante il lavoro realizzato da Legacoop Abitanti che mette le cooperative di abitanti al servizio della comunità) valido in particolar modo per le **cooperative sociali**, che sono **chiamate sempre di più non solo a mettere a disposizione i servizi mediati dalla PA, ma anche altre attività a servizio dei quartieri**, sfruttando la leva del welfare ma in una logica di coinvolgimento dei cittadini; **la sfida sociale in questo senso si colloca esattamente nella necessità di affiancare all'hardware urbano, che rimane importante nella sua dimensione estetica, il software urbano che è posto di fronte la necessità di contemperare bisogni diversi, e che quindi è un percorso che va accompagnato; segno di questa commistione è proprio il fatto che la cooperazione di abitanti che fino a poco fa lavorava molto sulla dimensione del software, oggi deve fare sempre più i conti con la sviluppo sociale e della cittadinanza attiva che è infatti l'ultima possibile traiettoria di sviluppo;**
- **Una possibilità di evoluzione dei comitati dei cittadini**, che a partire dalla gestione di un bene, poi prendono in mano le cooperative di comunità per gestirlo, secondo un percorso che è tipicamente **bottom-up;**

In sintesi, possono essere identificate 3 possibili "dimensioni cooperative" del fenomeno che giustificano il design di un modello di rigenerazione urbana a matrice cooperativa.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

La prima è la **dimensione valoriale**. Le cooperative si riconoscono in un grande movimento globale di imprese collettive basato su 7 principi fondamentali, quali:

1. **Adesione libera e volontaria** - Le cooperative sono organizzazioni volontarie aperte a tutte le persone in grado di utilizzarne i servizi offerti e desiderose di accettare le responsabilità connesse all'adesione, senza alcuna discriminazione sessuale, sociale, razziale, politica o religiosa.
2. **Controllo democratico da parte dei soci** - Le cooperative sono organizzazioni democratiche, controllate dai propri soci che partecipano attivamente alla definizione delle politiche e all'assunzione delle relative decisioni. Gli uomini e le donne eletti come rappresentanti sono responsabili nei confronti dei soci. Nelle cooperative di primo grado, i soci hanno gli stessi diritti di voto (una testa, un voto), e anche le cooperative di altro grado sono ugualmente organizzate in modo democratico.
3. **Partecipazione economica dei soci** - I soci contribuiscono equamente al capitale delle proprie cooperative e lo controllano democraticamente. Almeno una parte di questo capitale è, di norma, proprietà comune della cooperativa. I soci, di norma, percepiscono un compenso limitato sul capitale sottoscritto come condizione per l'adesione. I soci destinano gli utili ad alcuni o a tutti gli scopi: sviluppo della cooperativa, possibilmente creando delle riserve, parte delle quali almeno dovrebbero essere indivisibili; erogazione di benefici per i soci in proporzione alle loro transazioni con la cooperativa stessa, e sostegno ad altre attività approvate dalla base sociale.
4. **Autonomia e indipendenza** - Le cooperative sono organizzazioni autonome, di mutua assistenza, controllate dai soci. Nel caso in cui esse sottoscrivano accordi con altre organizzazioni (incluso i governi) o ottengano capitale da fonti esterne, le cooperative sono tenute ad assicurare sempre il controllo democratico da parte dei soci e mantenere l'autonomia della cooperativa stessa.
5. **Educazione, formazione e informazione** - Le cooperative s'impegnano ad educare ed a formare i propri soci, i rappresentanti eletti, i managers e il personale, in modo che questi siano in grado di contribuire con efficienza allo sviluppo delle proprie società cooperative. Le cooperative devono attuare campagne di informazione allo scopo di sensibilizzare l'opinione pubblica, particolarmente i giovani e gli opinionisti di maggiore fama, sulla natura e i benefici della cooperazione.
6. **Cooperazione tra cooperative** - Le cooperative servono i propri soci nel modo più efficiente e rafforzano il movimento cooperativo lavorando insieme, attraverso le strutture locali e nazionali, regionali e internazionali.
7. **Interesse verso la comunità** - Le cooperative lavorano per uno sviluppo durevole e sostenibile delle proprie comunità attraverso politiche approvate dai propri soci.

In un modello di rigenerazione urbana cooperativo tali principi devono non solo essere rispettati ma costituire le fondamenta dell'impostazione progettuale e operativa: inclusione, interesse collettivo, equità, centralità delle persone, collaborazione, prossimità e sviluppo di comunità territoriali.

La seconda è la **dimensione operativa**. In un modello a matrice cooperativa occorre che gli attori protagonisti, sebbene non i soli, siano le cooperative stesse. Come abbiamo già detto il movimento cooperativo rappresenta cooperative e operatori impegnati in numerosissimi settori. Questa biodiversità deve essere valorizzata non tanto per sfruttare una semplice sommatoria di competenze e specializzazioni, ma soprattutto per attivare azioni co-progettate, intersettoriali e quindi capaci di creare soluzioni innovative e del tutto nuove in risposta alla complessità dei nuovi bisogni di chi vive i contesti urbani.

La terza è la **dimensione organizzativa**. Oltre a basare il modello sui valori cooperativi e a prevedere un'azione effettiva e intersettoriale delle cooperative, la cooperazione offre anche un'altra possibilità ovvero quella di usare il modello organizzativo e di governance della cooperativa come modello di collaborazione fra persone o fra organizzazioni per la risposta a bisogni collettivi nonché per la presa in carico e la gestione dei beni comuni. Da qui, ad esempio, la centralità delle **cooperative di abitanti** capaci di interpretare in modo completo la funzione di **Gestore Sociale** (come funzione integrata di Property/Facility/Community Management) quindi intesa come attività ampia su hardware e software dell'edificio, della comunità insediata e dell'intero contesto. Altro fenomeno interessante è quello delle cooperative di comunità che sono nate in centri urbani o abitati, ma anche e soprattutto in aree maggiormente periferiche. I processi di rigenerazione urbana infatti, nel produrre una riorganizzazione dei rapporti sociali all'interno della comunità fino anche alla nascita di nuove tipologie di organizzazioni e istituzioni, possono dar vita a nuove cooperative (di abitanti, sociali, di servizi, di comunità, ecc...) che abbiano il fine di regolare e promuovere l'attivazione civica di persone e organizzazioni

nella gestione del proprio territorio dal basso.

Di seguito si riportano in sintesi alcuni casi studio cooperativi che sono stati indicati e selezionati da rappresentanti dello stesso mondo cooperativo come buone pratiche.

## **Cooperativa EST – Piazza Gasparotto - Padova**

Piazza Gasparotto<sup>29</sup> è un processo di rigenerazione urbana e innovazione sociale che unisce associazioni, imprese, enti di ricerca, istituzioni e cittadini nella città di Padova. Nasce dall'esperienza della Cooperativa EST, che dal 2012 riunisce un gruppo di professionisti diversi nell'obiettivo comune di valorizzare e contaminare le proprie competenze per la rigenerazione. Nel 2014, EST ha dato vita al coworking CO+, che dall'interno della piazza completamente sfitta è diventato il fulcro di un processo di co-progettazione con altre realtà fino al finanziamento del bando Culturability. Oggi è un luogo aperto alla città che catalizza la collaborazione tra numerosi partner e promuove iniziative per permettere agli abitanti di incontrarsi e sviluppare la propria creatività.

## **Sumisura s.c. – Urban Barriera di Milano – Torino**

Urban Barriera è un programma di sviluppo urbano finalizzato a innescare un processo di miglioramento complessivo dell'area di Barriera di Milano, quartiere storico della zona Nord della città di Torino. Finanziato dalla Città di Torino, dalla Regione Piemonte e dalla Comunità Europea, il programma ha operato sul piano fisico, economico, sociale e interviene sul territorio favorendo la collaborazione e l'interazione propositiva tra tutti i soggetti attori e beneficiari della riqualificazione (Settori della Pubblica Amministrazione, realtà del territorio, associazionismo, istituzioni, cittadini, imprenditori, ecc...). Urban Barriera è l'ultimo nato dei programmi di rigenerazione urbana messi in campo dalla Città di Torino, e raccoglie la ricca esperienza maturata a partire dalla metà degli anni Novanta con progetti quali The Gate a Porta Palazzo o Urban 2 a Mirafiori. Tecnicamente si tratta di un PISU, un Programma Integrato di Sviluppo Locale; il piano, che ha un costo complessivo di 35 milioni di euro, è stato redatto dalla Città di Torino e finanziato per 20 milioni dalla Regione Piemonte mediante la gestione dei fondi europei Por Fesr 2007-2013, e per la restante parte da fondi comunali o provenienti da ulteriori accordi con Stato e Regione per la realizzazione di interventi specifici. Urban Barriera ha preso ufficialmente avvio nel primo trimestre 2011 e si è concluso il 31 dicembre 2015. Il programma, composto di 34 interventi, è stato l'esito di un processo, durato quasi due anni, che ha visto il coinvolgimento dei settori tecnici della Città, chiamati a fornire il proprio contributo progettuale, e del territorio, che attraverso l'attività della Circoscrizione 6 ha presentato le proprie istanze. Gli interventi sono stati individuati per far fronte ai principali problemi, definendo un Programma interamente finanziabile e in grado di agire in modo strategico su obiettivi ben definiti di riqualificazione. Urban Barriera di Milano ha agito sul piano fisico-ambientale, sul piano economico-occupazionale, su quello socioculturale e attraverso una forte azione di comunicazione e accompagnamento sociale.

## **Cooperativa DAR=CASA - Quattro Corti di Stadera – Milano**

Si tratta di un intervento del 2004, un complesso immobiliare degradato di proprietà ALER al centro del quartiere Stadera di Milano. L'immobile è stato concesso in gestione da ALER alla cooperativa fino al 2025: sono stati ristrutturati e assegnati 48 alloggi all'interno del progetto di riqualificazione delle Quattro Corti. Gli inquilini della corte di Stadera sono una comunità mista per origini e nazionalità (mix sociale e di origine): vi abitano famiglie appartenenti a 16 nazionalità diverse di cui, per un terzo, italiani<sup>30</sup>. All'epoca il Comune di Milano ha finanziato un lavoro di analisi del territorio e di accompagnamento all'ingresso dei nuovi abitanti cui aveva collaborato DAR. Il lavoro svolto ha riguardato la conoscenza del quartiere, e delle realtà presenti e dei futuri abitanti, cui ha seguito l'accompagnamento agli ingressi negli alloggi e la definizione delle regole di convivenza attraverso un percorso partecipativo. Sono presenti spazi comuni, uno dedicato alle attività delle cooperative delle Quattro Corti, l'altro è stato assegnato tramite un contest all'associazione culturale SerpicaNaro. Negli spazi prendono forma diverse attività, in particolare iniziative sociali che prevedono la collaborazione

<sup>29</sup> Cfr. <http://piazzagasparotto.org/>

<sup>30</sup> Cfr. <http://www.darcasa.org/portfolio/stadera-2/>

con le realtà del territorio per la creazione di occasioni di conoscenza reciproca e di collaborazione fra abitanti. Dopo diversi anni di gestione, una delle *lesson learnt* che possono desumersi dall'esperienza, è che la partecipazione da parte degli abitanti alla definizione di spazi comuni ha favorito la legittimazione degli stessi, quindi gli abitanti adottano gli strumenti corretti per richiamare all'attenzione coloro i quali non rispettano le regole di utilizzo degli spazi stessi: la gestione degli spazi comuni rappresenta un tema che deve essere sempre ripreso e ricondiviso nel tempo in base al turnover degli abitanti, ma viene riconosciuto lo spazio in cui discutere assieme di questi aspetti. Un'altra *lesson learnt* desunta dall'esperienza di Stadera riguarda la restituzione del conguaglio delle spese condominiali degli abitanti, momento di attenzione per tutti i Gestori immobiliari, in particolare per le cooperative, perché rappresenta un momento in cui provare a riconsolidare il rapporto di fiducia che c'è fra socio e cooperativa, di informare in modo trasparente sulle spese, andare a lavorare sulla morosità tramite la formazione dell'abitante sui propri consumi, la gestione dell'alloggio; si tratta di svolgere un'attività amministrativa in maniera più partecipativa per cui si organizzano le attività affinché gli abitanti siano consapevoli informati e responsabilizzati rispetto al corretto utilizzo delle risorse.

## Cooperativa DAR=CASA - Vivi Voltri - Milano

L'intervento, avviato nel 2016, fa parte di un programma che rientra nel Sistema Integrato dei Fondi e fa capo a Torre SGR S.p.a. e ha previsto la costruzione di appartamenti e di servizi per gli abitanti e il quartiere. DAR=CASA gestisce 113 alloggi in locazione a canone sociale e moderato, di cui a metà è destinata alla locazione a canone sociale, l'altra metà è rivolta a nuclei familiari che corrispondono un canone moderato<sup>31</sup>. DAR=CASA svolge un servizio di gestione sociale che integra le funzioni di facility e property management e di accompagnamento sociale; è direttamente responsabile della manutenzione ordinaria degli immobili, del recupero e della gestione della morosità. In fase progettuale, la cooperativa ha proceduto a redigere un piano dei servizi comprensivo di un'analisi territoriale in termini demografici per la definizione della comunità e delle categorie finalizzate alla selezione delle persone a canone moderato. È stato effettuato uno studio sulle attività territoriali che ha supportato la progettazione degli spazi comuni e ha funzionato da guida per indirizzare la destinazione e gestione degli stessi. La cooperativa ha deciso di favorire l'inserimento di famiglie e single giovani, con o senza figli a carico, per contribuire a diversificare la composizione della popolazione del quartiere, caratterizzato da una rilevante presenza di anziani. La composizione delle famiglie per provenienza nazionale è molto eterogenea: sono presenti 19 nazionalità diverse, il 50% delle famiglie è italiana, l'altra metà arriva da 18 paesi diversi. DARCASA ha avviato un lavoro con le famiglie per facilitare la conoscenza reciproca. La presenza di uno spazio comune a piano terra, dedicato alla socialità degli abitanti, è una risorsa essenziale a questo fine: è il luogo in cui si svolgono diverse attività, avviate col supporto della cooperativa a partire dai bisogni e desideri espressi dagli abitanti, al fine di favorire l'incontro e creare occasioni per sviluppare relazioni di fiducia tra vicini di casa. Il coinvolgimento degli abitanti è legato all'utilizzo delle parti comuni, sia dei locali che dei cortili o parchetti, ed è finalizzato alla responsabilizzazione per l'utilizzo e per prevenire, dove possibile, le conflittualità legate all'utilizzo degli spazi stessi. Viene costruito uno spazio di confronto, che consente partecipazione e conoscenza reciproca fra la cooperativa e gli abitanti, che gli abitanti riconoscono ed utilizzano per portare le questioni, affrontarle e costruire le soluzioni insieme. Sempre a piano terra, su fronte strada, si trova un altro spazio comune che è stato affidato tramite contest alla Cooperativa Spazio Aperto Servizi, che ha iniziato l'attività a novembre 2017. Il Vivi Voltri Lab è uno dei luoghi della rete di Milano Sei l'Altro che ospita anche un punto WeMi, uno spazio di ascolto, informazione e prossimità per l'accesso ai servizi domiciliari e di welfare del Comune di Milano.

## Cooperativa Delta Ecopolis - Cascina Cotica - Milano

Nel 2018, la cooperativa di abitanti Delta Ecopolis ha inaugurato Cascina Cotica, intervento innovativo nel quartiere Gallaratese di Milano. La ristrutturazione della Cascina rappresenta il recupero di un vecchio borgo in chiave moderna nel rispetto del passato ad uso contemporaneo sostenibile. Delta Ecopolis ritiene che al di là degli aspetti economico-finanziari che dovranno necessariamente rimanere in equilibrio, il vero valore dell'intervento risiede nel recupero di un importante patrimonio storico, nella rinascita sociale, rinascita di nuovi spazi di aggregazione, trasformazione di manufatto rurale in una nuova costruzione rispondente alle esigenze moderne. La cooperativa Delta Ecopolis -con le sedi territoriale di Lampugnano e di Trenno- è presente nel quartiere Gallaratese da 100 anni e questa presenza ha consentito di vivere le esigenze del quartiere e le evoluzioni delle stesse nel tempo. Periodicamente la cooperativa incontra il corpo sociale per presentare le attività e in questa sede vengono raccolte le istanze dei soci di più di ampio respiro, dalle quali

<sup>31</sup> Cfr. <http://www.legacoop.coop/quotidiano/2018/03/07/nuovi-modi-abitare-nuove-funzioni-le-sfide-le-coop-abitanti/>

è emerso che il quartiere aveva bisogno di spazi di aggregazione. Di qui il recupero del manufatto di importanza storica che consentisse di far rivivere un borgo insediando con nuove funzioni di carattere sociale e aprendo il quartiere alla città: La cascina diventa un punto di aggregazione di funzioni innovative per rispondere alle nuove necessità sociali e per favorire gli scambi di relazione tra gli utenti, arricchendo il contesto di offerte di interesse collettivo: si propone come spazio di confronto per individuare i problemi del quartiere, mettendo in relazione cooperativa, associazioni e abitanti. Il coinvolgimento dei soci in fase progettuale, opportunamente guidato e gestito, si è rivelato un valore aggiunto che ha permesso di realizzare un luogo che soddisfa le esigenze del quartiere: la co-progettazione ha riguardato anche l'ideazione del logo per arrivare alla definizione dell'immagine coordinata della Cascina. Diverse funzioni sono state attivate:

- Co-working
- Poliambulatorio
- Spazio per show-cooking e eventi culturali
- Alloggi per uso temporaneo
- Sede della cooperativa di abitanti Delta Ecopolis
- CPS -centro psicosociale -collegato con l'ospedale Sacco

A lato della Cascina sono presente gli orti affidati ad un'associazione: una parte di orti sarà affidata ad esperti a scopo terapeutico destinata a persone con fragilità mentali. Anche il cortile si propone come un luogo vissuto dove si sviluppano attività culturali e ricreative.

## Cooperativa "G. Di Vittorio"- Spina 3 - Torino

Il quartiere denominato "Spina 3" nasce sui terreni occupati decenni fa dalle Ferriere Fiat, dagli stabilimenti Michelin, Savigliano, Paracchi. La Spina 3 rappresentava una vera frattura per la città, una divisione fisica fra quartieri separati dalle fabbriche dal corso del fiume Dora. Dopo la chiusura delle industrie, il Comune di Torino ha attivato un programma d'investimenti per 800 milioni di euro<sup>32</sup> con l'utilizzo di fondi nazionali ed europei. Il progetto di trasformazione di Spina 3 prevede l'insediamento di un vasto mix funzionale comprendente residenze, spazi commerciali, uffici, laboratori, centri di ricerca e produzione e spazi per attività ricreative. Numerosi gli interventi e le architetture realizzate nell'area, per quanto riguarda il solo residenziale i tratta di complessivi 350.000 metri quadri di s.l.p. , il 40% dei quali è stato realizzato ad opera della cooperativa di abitanti "G. Di Vittorio" di Torino nelle aree denominate Valdocco Sud e Michelin Nord, dove è stato realizzato Villaggio Media per le Olimpiadi Invernali del 2006)., Dopo i giochi olimpici, gli alloggi sono stati riqualificati e assegnati in locazione permanente in parte a famiglie segnalate dal Comune di Torino e in parte i soci delle cooperative "Di Vittorio" e San Pancrazio che hanno partecipato alla costruzione, le quali, pur effettuando demolizioni e bonifiche, hanno praticato prezzi di vendita (€ 1550/mq contro i 2000 del libero mercato) e di affitto calmierati questo perché l'obiettivo principale era rigenerare la zona riallacciando fra di loro due parti di città separate dal fiume e dagli stabilimenti produttivi. In questo quartiere, le vendite e le assegnazioni sono avvenute rapidamente anche grazie alla della co-progettazione cooperativa che fa capo al know-how sviluppato negli anni e che consente di progettare abitazioni e servizi conformi alle richieste e alle necessità dei futuri abitanti. In questo contesto, la rigenerazione è un aspetto più ampio che oltrepassa il confine di quartiere e riguarda tutta la città, comprende le scuole, i servizi, i centri commerciali di nuova costruzione. Tuttavia, il luogo che ha consentito di riavvicinare porzioni distanti di città è il Parco della Dora, che costituisce il cuore della trasformazione dell'area di Spina 3, e si configura come elemento connettivo tra i nuovi insediamenti in quanto vissuto come spazio di aggregazione da parte della cittadinanza. Il progetto del parco è il risultato di una gara internazionale avviata nella primavera 2004<sup>33</sup>: esso alterna zone strettamente naturalistiche, costituite da grandi prati e spazi alberati, ad altre più antropizzate. Un elemento fondamentale per il parco è il fiume Dora, valorizzato e reso accessibile. La riqualificazione delle sponde del fiume si inserisce nel più vasto progetto Torino Città d'Acque e

<sup>32</sup> Cfr. <http://www.museotorino.it/view/s/37d45a4882514c7e845b51a38585a731>

<sup>33</sup> Cfr. <http://www.comune.torino.it/comitatoparcodora/parco/>

prevede la realizzazione di un percorso ciclopedonale che unirà l'area di Spina 3 ai tratti ciclabili già esistenti lungo il corso della Dora.

## Cooperativa ANDRIA - CASA MIA - Correggio (RE)

La cooperativa di abitanti Andria di sta partecipando al progetto CALEIDOSCOPIO, un intervento di rigenerazione urbana innovativa che sta prendendo forma nel territorio di Correggio. Il cuore della rigenerazione è rappresentato dalla costruzione di Casa Mia, una residenza destinata ad accogliere 5 persone disabili in co-housing in autonomia residenziale seguite da una cooperativa sociale. Il progetto è frutto di un lungo lavoro di sperimentazione, in cui la cooperativa Andria ha messo a disposizione un'abitazione a titolo gratuito alla fondazione "Dopo di Noi" per testare soluzioni abitative per disabili in autonomia. Sulla scorta dei risultati ottenuti, la Fondazione ha deciso di procedere l'avvio del progetto Casa Mia. È stata avviata una partnership articolata, costituita da:

- Fondazione "Dopo di Noi";
- Andria Cooperativa di abitanti;
- Comune di Correggio che ha messo a disposizione l'area per la costruzione di Casa Mia terreno su cui sorgerà a casa mia rimane di proprietà comunale e dato in comodato d'uso gratuito alla fondazione dopo di noi di Correggio;
- Regione Emilia -Romagna che ha aperto un bando specifico sull'Housing sociale;
- gli abitanti del quartiere chiamati ad accogliere ed interagire con la nuova comunità.

La residenza sarà ubicata infatti in un quartiere vivace, accanto alle case Coriandoline<sup>34</sup>, ben collegato al resto della città. L'intervento si trova in fase progettuale, al momento Andria sta curando la parte architettonica, progettuale, urbanistica e tecnica di Casa Mia a titolo gratuito come volontariato di impresa con mutualità esterna. Inoltre, sta operando un coordinamento di tipo culturale e sociale insieme alla Fondazione "Dopo di Noi" e alla cooperativa sociale che gestirà Casa Mia, integrando la nuova realizzazione con il quartiere delle Coriandoline in modo che diventi una realtà inclusiva. Lo spazio di incontro è costituito da una sala polivalente che sarà gestita dalla Fondazione "Dopo di noi" con i ragazzi disabili che svolgeranno laboratori e attività e potranno accogliere feste e incontri di quartiere, con il supporto di una cooperativa sociale. Il progetto vuole dare risposte concrete alle fragilità, ai bambini, ai più anziani, alle persone con disabilità con la convinzione che un quartiere che sa ascoltare e accogliere i più deboli è un quartiere che esprime maggiore qualità di vita per tutti.

## Coop.ve "Dozza" di Bologna e "Castello" di Ferrara – riattivare le comunità

In Emilia- Romagna negli ultimi anni si è assistito a un forte allontanamento della base sociale dagli operatori, con conseguenti problemi all'interno delle comunità. Viene meno il volontariato sociale, la base sociale è meno interessata all'attività della Cooperativa quindi si sta lavorando per recuperare, stimolare, rigenerare le comunità e creare aggregazione. La cooperativa "Dozza" di Bologna ha realizzato un intervento circa 80 alloggi destinati ad anziani, coppie giovani e disabili creando un sistema abitativo con un poliambulatorio e un micronido entrambi gestiti da cooperative sociali: è stato istituito un comitato di gestione in cui si richiede ai residenti di partecipare al volontariato per seguire il caseggiato. La Cooperativa Castello di Ferrara, tramite esperti nell'attivazione sociale, ha fatto un lavoro puntuale per cercare di capire quali fossero le necessità degli abitanti, e basandosi sulle esigenze scaturite, è stato istituito un "Punto Servizi Solidali" che prevede servizi sanitari e consegna della spesa. Il processo di rigenerazione ha oltrepassato il caseggiato cooperativo, coinvolgendo il quartiere: infatti, possono usufruirne anche gli abitanti del quartiere, non solo i soci.

<sup>34</sup> Cfr. <https://www.andria.it/nuove-costruzioni/coriandoline-2/>

## **Abitare Toscana - Abito in Community - FIRENZE**

Abitare Toscana è il Gestore Sociale del Fondo Housing Toscano (FHT) per conto di InvestiRE SGR SpA. Nell'ambito del Fondo, gestisce una comunità di abitanti pari a circa 800 persone (250 alloggi) sparsi nel territorio di Firenze e ubicati in interventi in un raggio di circa 5 km. Si tratta di interventi esistenti da tempo, con spazi comuni limitati: al fine di riattivare la comunità, Abitare Toscana ha incontrato gli abitanti effettuando uno studio di in cui sono emerse le mancanze di spazi comuni e di servizi di quartiere. È stata quindi messa a punto la App ABITOINCOMMUNITY che ha l'obiettivo di dare risposta alle carenze, coinvolgendo la comunità in azioni collaborative e ampliandone la gamma. La App, attualmente in fase sperimentale, prevede 5 attività:

- car pooling;
- gruppo d'acquisto;
- realizzazione di eventi;
- banca del tempo;
- utilizzo degli spazi condivisi.

## **Abitare Toscana Silver cohousing e DopodiNoi - Sesto Fiorentino**

Si tratta di un progetto in fase di realizzazione, scaturito acquisendo un fallimento immobiliare - circa 150 appartamenti – in cui mancavano le urbanizzazioni principali e l'edificio versava in condizioni di degrado. La rigenerazione architettonica ha consentito di ricucire un pezzo della città, ultimando le lottizzazioni non concluse (quali ad esempio la Luce Lampioni, pista ciclabile, isola ecologica). Alla rigenerazione architettonica si è affiancato un progetto sociale che prevede spazi e servizi destinati ai residenti: è previsto un piccolo asilo autogestito, una ludoteca, una residenza silver co-housing e una residenza destinata a disabili per il "dopo di noi". Questi due progetti saranno attivati da cooperative sociali con proprie risorse. E' previsto anche un parco tecnologico in cui vengono fatte piccole applicazioni, aperto alla collettività.

## 2.2 Analisi della domanda, del mercato residenziale ed immobiliare a livello italiano

### 2.2.1 Overview del contesto socio-economico: una visione d'insieme

#### *Il mercato del lavoro*

Secondo l'ISTAT nel "Rapporto sulla competitività dei settori produttivi" (2018), l'occupazione ha continuato ad espandersi in tutti i principali settori economici e produttivi italiani. Anche per l'anno 2018, come negli anni precedenti, il volume dell'occupazione è in crescita.

I dati (ISTAT, 2018) mostrano come negli ultimi tre anni il numero di lavoratori autonomi sia diminuito di circa 160.000 unità mentre i lavoratori "dipendenti" siano aumentati di oltre 900.000 unità, di cui 460.000 a tempo indeterminato e 440.000 a tempo determinato.

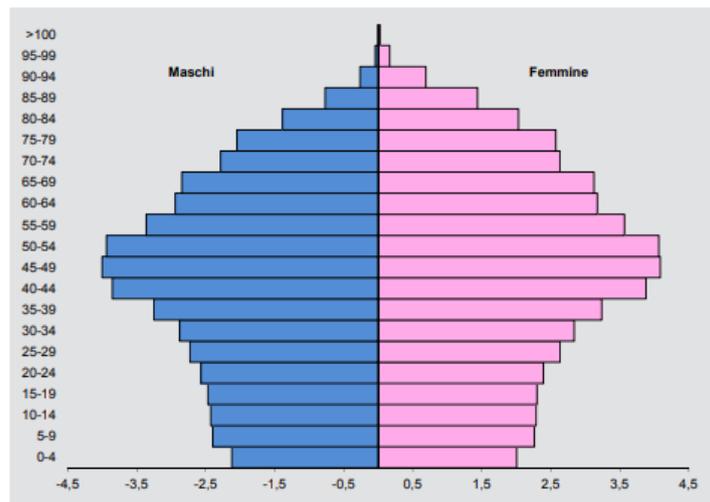
Inoltre, lo scorso anno conferma il trend crescente del tasso di attività e mostra una maggiore partecipazione dei giovani al sistema educativo.

Nonostante il rapporto riporti una visione d'insieme caratterizzata da fattori in ripresa, il tasso di disoccupazione rimane a livelli storicamente elevati (il tasso di disoccupazione italiano risulta essere tre volte superiore alla media europea).

L'aumento del tasso di occupazione è corrisposto a un aumento modesto dello stipendio.

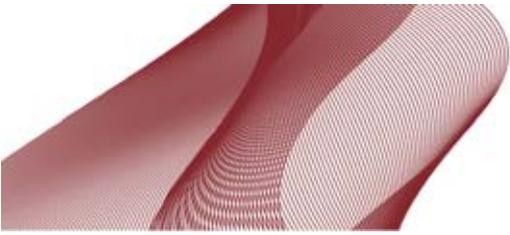
#### *La capacità di spesa dei nuclei familiari*

Dalle ricerche ISTAT (2018), nel 2016, il saldo naturale prosegue nel suo andamento negativo, nell'ultimo decennio è diminuito da -161,791 nel 2015 a -141,823 nel 2016. Nel corso degli anni il continuo declino della fertilità e della natalità ha reso l'Italia uno dei paesi più vecchi del mondo.



Piramide dell'età della popolazione residente per età e sesso, valori percentuali, Fonte: ISTAT (2018)

Per quanto riguarda le strutture familiari in Italia si assiste a un aumento del numero di famiglie e a una progressiva riduzione delle loro dimensioni. Negli ultimi vent'anni il numero medio di membri della famiglia è passato da 2,7 (media 1995-1996) a 2,4 (media 2015-2016). In particolare, le famiglie con un solo membro sono progressivamente aumentate: dal 20,5% al 31,6%; mentre le famiglie numerose - cioè quelle con cinque o più membri - hanno registrato un costante declino (dall'8,1% al 5,4%). Quasi una famiglia su tre è quindi composta da una persona. Questa è la conseguenza di profonde trasformazioni demografiche e sociali che hanno colpito il nostro Paese: il progressivo invecchiamento della popolazione, soprattutto, ma anche l'aumento delle separazioni e dei divorzi, nonché l'arrivo di cittadini stranieri che, almeno inizialmente, vivono soli.



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

Dal confronto territoriale sulla dimensione familiare emerge che la distribuzione geografica con la più alta percentuale di famiglie con un solo membro è il Centro (34,4%); il Sud registra la percentuale più bassa (28,2%). D'altra parte, per le famiglie con cinque o più membri, il Sud mostra la quota più alta (7,5%), mentre il Nord-Ovest mostra la quota più bassa (4,2%).

## *Reddito delle famiglie*

Secondo il rapporto annuale di Banca d'Italia (2018), nel 2017 il reddito disponibile delle famiglie si è rafforzato (quale conseguenza della ripresa dell'occupazione) sostenendo il proseguimento nell'aumento dei consumi. A tale incremento non è corrisposto un aumento della propensione al risparmio, che paragonato alle serie storiche passate e alla media internazionale risulta essere sostanzialmente diminuita.

Tra il 2014 e il 2017, la disuguaglianza nella distribuzione dei redditi familiari è leggermente aumentata e nell'ultimo decennio è evidente un peggioramento delle condizioni delle famiglie più povere. Nel 2016 il numero di persone in povertà assoluta è stato ai massimi livelli rispetto all'ultima decade. La percentuale di persone a rischio di povertà è aumentata: nel 2016 era del 22,9%, sei decimi di punto in più rispetto al 2014, più marcata tra gli stranieri (55%) e nel Sud (39,4%); nel decennio 2006-2016 l'incidenza della povertà è aumentata del 3,3%. Secondo la definizione di Eurostat, che oltre a quelli a rischio di povertà tiene conto anche di coloro che sono esposti all'esclusione sociale, questa percentuale era del 30%, un valore superiore al 4,1% rispetto al 2006 e superiore del 6,5% alla media di l'Unione Europea (UE).

A partire dagli anni della crisi economica, la disuguaglianza nel reddito familiare è aumentata sia al centro che al sud, dove è più elevata.

Di particolare rilievo sono i dati forniti dal Rapporto annuale ISTAT (2018) i quali mostrano come nel 2017 l'azione redistributiva delle pubbliche amministrazioni ha sostenuto il reddito delle famiglie grazie all'aumento dei servizi sociali. Guardando al panorama nazionale, le stime di Banca d'Italia mostrano la ricchezza immobiliare delle famiglie in arresto, nonostante, in gran parte dei contesti locali vi sia stato un ulteriore lieve calo dei valori immobiliari delle abitazioni.

## *Debito delle famiglie*

Secondo il rapporto Banca d'Italia, nel 2017 i prestiti delle banche e delle società finanziarie alle famiglie sono accelerati. Il rapporto tra debito e reddito disponibile è stato del 61,3%.

La domanda di prestiti è stata sostenuta dall'aumento del reddito disponibile e dal livello molto basso dei tassi di interesse. Il rapporto prestito/valore è aumentato in media al 65%, un valore pari a quello del 2008, ma ancora basso nel confronto internazionale.

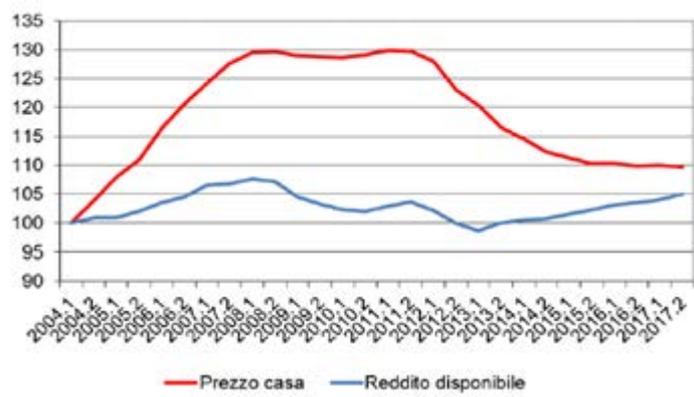
## *Indice di affordability*

Il monitoraggio delle condizioni economiche e finanziarie delle famiglie e in particolare della loro vulnerabilità ha assunto un'importanza sempre più crescente negli ultimi anni.

A fronte di un andamento positivo del reddito, i prezzi degli immobili sembrano essersi stabilizzati ai livelli del 2015: mediamente il costo di acquisto di un'abitazione (di dimensioni medie) è stato di poco inferiore a 142 mila euro. Sempre, secondo le stime dell'Agenzia delle Entrate nel primo trimestre del 2018, il prezzo di una casa media è cresciuto di +0,1% rispetto al trimestre precedente ed è diminuito dello stesso importo rispetto al primo trimestre del 2017.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



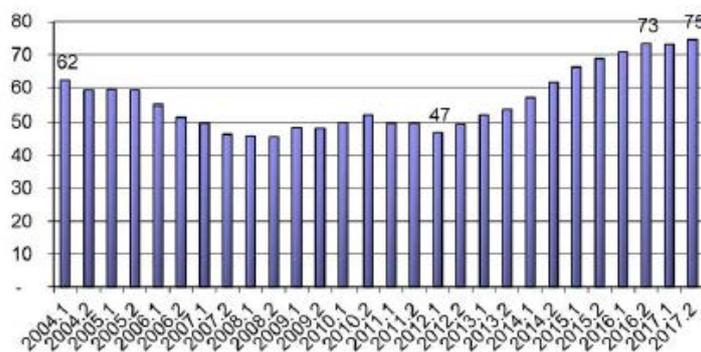
Confronto tra prezzo abitazioni e reddito disponibile delle famiglie, Agenzia delle Entrate (2018)

La relazione tra prezzo delle abitazioni (prezzo unitario per metro quadrato moltiplicato per la dimensione media delle abitazioni compravendute) e reddito unitario delle famiglie italiane la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione, permette di descrivere la capacità delle famiglie di accedere all'acquisto dell'abitazione ossia il cosiddetto Indice di Affordability<sup>35</sup>.

Il grafico mostra che la ripresa del reddito disponibile unitario, iniziata nel 2014 ha acquisito maggiore slancio nello scorso del 2017, il reddito unitario nominale della famiglia media italiana era inferiore a € 43.200, in aumento di 1,4% rispetto all'anno precedente, 6,5% in più rispetto al punto minimo alla fine del 2013 e ora vicino ai livelli massimi pre-crisi (solo un punto percentuale separa il valore del 2017 dal massimo del 2008).

Quindi, se fino al 2010 il prezzo relativo delle case (espresso in termini di annualità di reddito necessarie per acquistare una casa) è cresciuto, a causa di una contrazione del reddito delle famiglie, dell'esplosione della crisi sovrana ha prima bloccato questa crescita e poi ha iniziato un processo di riduzione. Questa tendenza del prezzo relativo delle case ha effetti importanti sull'indice di accessibilità economica.

L'Agenzia delle Entrate (2018) sulla base delle informazioni circa la distribuzione dei redditi (fonte Banca D'Italia) ha determinato la quota di famiglie con un reddito che soddisfa il criterio di affordability, cioè, la rata del mutuo da pagare non supera il 30% del prezzo di acquisto dell'abitazione. Il grafico mostra come dal 2012, con una percentuale del 47%, vi sia un netto miglioramento all'anno 2017, con una percentuale del 75%.



Percentuale di Famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile (Fonte: Agenzia delle Entrate, 2018)

<sup>35</sup> Secondo l'Agenzia delle Entrate per indice di accessibilità si intende il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo di durata T e loan-to value LTV% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: la semplice idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile. Dove per ammortamento di un mutuo si è utilizzato un piano di ammortamento alla francese.

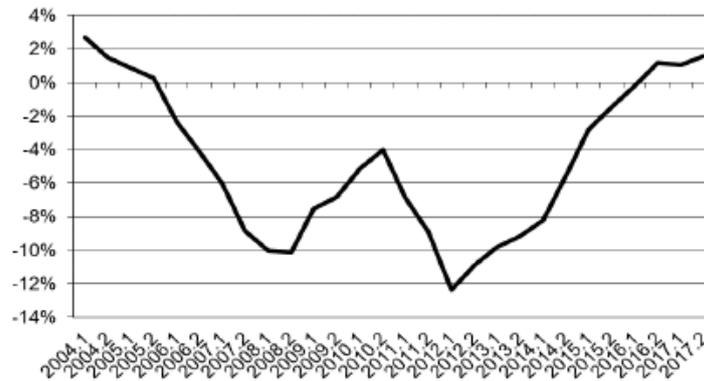
Un metodo alternativo nel contesto degli housing cost approach è quello dell'house price-to income ratio, in base al quale se il rapporto tra il prezzo della casa e il reddito disponibile netto delle famiglie è superiore a 2/2,5 allora l'acquisto di un'abitazione non è accessibile (si veda Ndubeze, 2007).

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

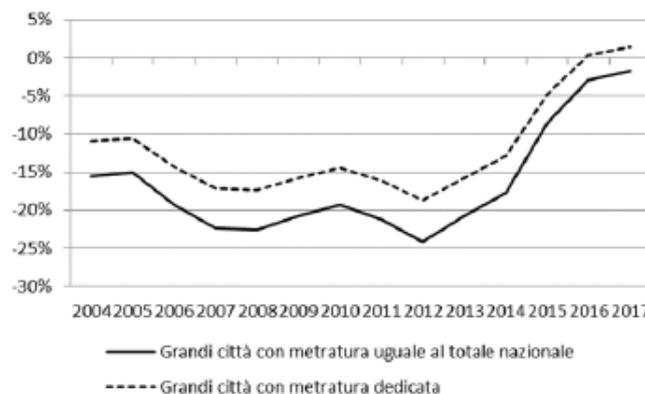
Sulla scorta della medesima impostazione, Agenzia delle Entrate ha realizzato il medesimo studio su nuclei in cui il capofamiglia ha un'età inferiore ai 40 anni e che non dispongono di una casa<sup>36</sup>.

Dato il minor livello di reddito, le condizioni di accessibilità delle famiglie giovani non proprietarie risulta nettamente inferiore alla media delle famiglie. Tuttavia, a partire dalla fine del 2016, l'indice di affordability è ritornato in territorio positivo su livelli non molto discosti da quanto registrato nei primi anni del nostro campione temporale.



Indice di affordability famiglie giovani (Fonte: Agenzia delle Entrate, 2018)

Per analizzare invece le condizioni di accessibilità dei nuclei familiari che abitano nelle grandi città, l'Agenzia delle Entrate (2018) ha rivisto dapprima il valore del prezzo della casa nelle grandi città – risultato pari al 140% superiore a quello medio nazionale - successivamente la capacità reddituale, risultata essere maggiore rispetto alla media nazionale del +22%. Combinando i dati sul costo delle abitazioni e quelli sul reddito per singola famiglia avremo che, nella media del 2017, se la famiglia media per comprare una abitazione deve impegnare una somma pari a 3 anni e 106 giorni del proprio reddito, una famiglia che abita in una grande città deve impegnare una somma pari a 6 anni e 111 giorni del proprio reddito.



Indice di affordability famiglie che abitano nelle grandi città (Fonte: Agenzia delle Entrate, 2018)

## 2.2.2 Il settore residenziale italiano

Secondo il rapporto annuale di Banca d'Italia (2017), nel 2016 il valore nominale del patrimonio immobiliare detenuto dalle famiglie è diminuito dell'1% (-1,6% nel 2015), caratterizzato da una riduzione del 6% rispetto al 2012.

Nel 2017 sono stati consolidati i segni di una ripresa della domanda abitativa, in linea con il miglioramento delle condizioni di reddito delle famiglie. Sulla base dei dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), le vendite e gli acquisti di case sono cresciuti del 5,1%, sebbene rimangano ben al di sotto dei livelli storicamente elevati raggiunti prima della crisi finanziaria globale.

<sup>36</sup> Dai dati più recenti (indagine sul 2016) emerge che le famiglie così definite sono circa il 7% del totale, cioè 1 milione 787 mila, ed hanno in media un reddito pari a circa il 58% di quello medio nazionale.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

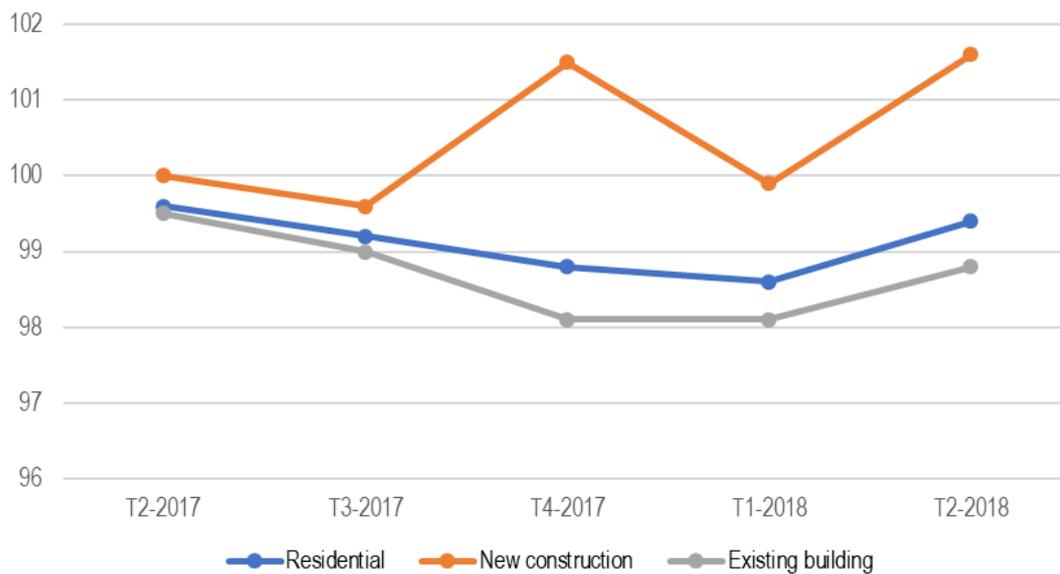
Il nuovo declino ha interessato solo le case esistenti, poiché i prezzi dei nuovi edifici sono aumentati dello 0,1% (da -0,8%), mostrando un graduale miglioramento nel corso dell'anno.

Secondo il Business Survey sul mercato immobiliare in Italia, condotto trimestralmente dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e OMI, nel 2017 i tempi necessari per la vendita e lo sconto applicato sul prezzo iniziale hanno continuato a diminuire, tornando a livelli del 2009 (inizio del sondaggio). Le aspettative degli operatori a breve e medio termine sono migliorate.

## Indici dei prezzi al consumo

L'indice dei prezzi al consumo (CPI) misura la variazione nel tempo dei prezzi di immobili residenziali nuovi o esistenti (appartamenti, case unifamiliari, villette a schiera, ecc.) acquistati dalle famiglie a scopo abitativo e a scopo di investimento. Il campo di osservazione comprende tutte le transazioni da famiglia a famiglia o da altro settore a famiglia. L'oggetto del sondaggio sono i prezzi di mercato e il prezzo della casa, compreso il valore del terreno. I CPI sono costruiti utilizzando dati provenienti da fonti amministrative, come i dati provenienti da atti notarili immobiliari.

L'indice Istat dei prezzi delle case acquistati dalle famiglie evidenzia, nel terzo trimestre del 2017, un calo dello 0,8% dei prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Tale riduzione è dovuta agli edifici residenziali esistenti i cui prezzi su base annua sono diminuiti di un ulteriore 1,3%; al contrario è possibile osservare per il secondo trimestre un aumento del prezzo delle nuove case dello +0,6%. Complessivamente, tra il primo trimestre del 2010 e il terzo trimestre del 2017, l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 14,8%, segno di un calo significativo del 20,3% di quelli esistenti e di un leggero calo di oltre l'1% dei prezzi per il nuovo case. La graduale ascesa dei valori delle abitazioni, unitamente alla crescita delle transazioni immobiliari, può essere un fattore significativo nel fornire ulteriore slancio alla ripresa.



Indice dei prezzi al consumo, Fonte: Banca d'Italia (2018)

## Andamento del volume dei mutui

I dati forniti da Banca d'Italia (2018) in merito ai mutui sono sintetizzati come segue:

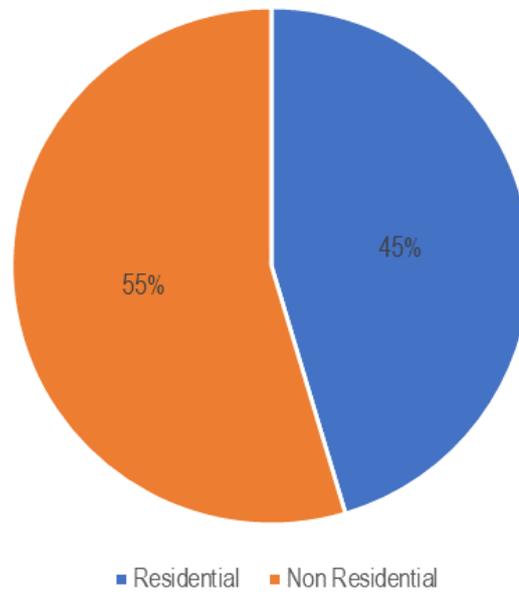
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Totale</b>	48.510	40.950	38.127	31.147	23.220	16.798	15.107	18.144	16.697	11.563
<b>Residenziale</b>	29.802	24.407	23.458	19.418	16.090	11.212	9.145	8.172	8.169	5.250
<b>Non Residenziale</b>	18.708	16.543	14.668	11.729	7.129	5.586	5.961	9.972	8.528	6.313

Mutui, Fonte: Banca d'Italia (2018)

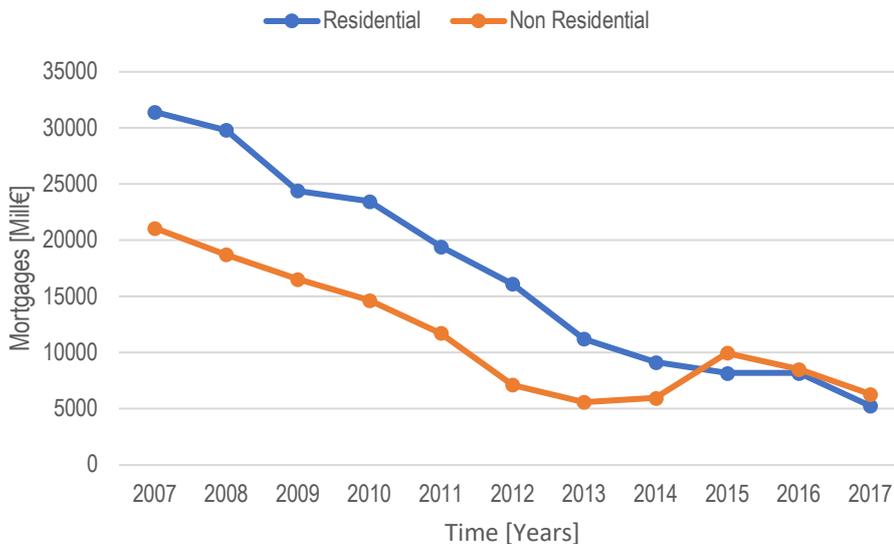
# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

Il finanziamento fornito alle imprese per intraprendere nuove iniziative di investimento mostra ancora le difficoltà che le imprese di costruzione hanno accesso al credito. Le erogazioni di nuovi finanziamenti per investimenti in edifici residenziali sono ancora in calo dell'8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (diminuzione attribuibile al secondo e terzo trimestre, quando il calo registrato è stato rispettivamente del 9,8% e del 13,9%). Per quanto riguarda il settore non residenziale, gli esborsi finanziari sono in lieve ripresa, rappresentando il 55% delle quote dei mutui nel settore delle costruzioni. Nonostante ciò, la differenza tra il mercato dei mutui residenziali e non residenziali è solo del 5%. È possibile notare, invece, che dal 2007 in poi, i mutui residenziali hanno subito un rapido calo fino a quando non sono stati superati dai prestiti non residenziali a partire dal 2015, sottolineando un'inversione di tendenza.



Mutui, fonte: Banca d'Italia (2018)



Andamento Mutui, Fonte: Banca d'Italia (2018)

## Disponibilità di alloggi: nuove costruzioni e ambiente costruito

Secondo la ricerca annuale CRESME (2015), il patrimonio residenziale italiano è suddiviso per età di costruzione ed è composto da: 22% di edifici costruiti prima della seconda guerra mondiale; circa il 70% costituito da edifici realizzati tra il dopoguerra e agli anni '90 l'area edificata ha avuto una forte espansione; l'ultimo ciclo immobiliare (post 2001) mostra una maggiore concentrazione su grandi edifici e un relativo aumento del numero di abitazioni per edificio, raggiungendo 5,2 abitazioni per edificio.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

<b>STOCK</b>	<b>30.038.200</b>	<b>100%</b>
<i>di cui:</i>		
▶ Prima del 1919	3.893.567	13,0%
▶ 1919 - 1945	2.704.969	9,0%
▶ 1946 - 1960	4.333.882	14,4%
▶ 1961 - 1971	5.707.383	19,0%
▶ 1972 - 1981	5.142.940	17,1%
▶ 1982 - 1991	3.324.794	11,1%
▶ 1992 - 2001	2.161.345	7,2%
▶ Dopo il 2001	2.769.320	9,2%

Stock residenziale – periodo di costruzione, CRESME (2015)

In relazione alle condizioni di manutenzione del patrimonio edilizio, la stessa ricerca mostra che oltre il 22% degli edifici è in cattivo stato di conservazione. La forte correlazione tra età dell'edificio e condizioni di manutenzione è evidente anche dal momento che oltre il 30% di quelli in condizioni mediocri sono di costruzione prima del 1919.

	Ottimo		Buono		Mediocre		Pessimo		Totale	
	Num.	%	Num.	%	Num.	%	Num.	%	Num.	%
Prima del 1919	316.700	14,7	1.049.615	48,8	680.381	31,6	103.563	4,8	2.150.259	100,0
Dal 1919 al 1945	193.696	14,0	691.480	50,0	436.613	31,6	62.026	4,5	1.383.815	100,0
Dal 1946 al 1961	279.450	16,8	913.295	55,0	425.106	25,6	41.978	2,5	1.659.829	100,0
Dal 1962 al 1971	444.051	22,6	1.142.554	58,1	357.587	18,2	23.765	1,2	1.967.957	100,0
Dal 1972 al 1981	619.516	31,2	1.114.754	56,2	237.164	12,0	11.772	0,6	1.983.206	100,0
Dal 1982 al 1991	450.912	34,9	709.981	55,0	123.812	9,6	5.797	0,4	1.290.502	100,0
Dal 1992 al 2001	367.438	47,6	346.595	44,9	54.807	7,1	3.087	0,4	771.927	100,0
Dopo il 2001	382.931	71,9	133.147	25,0	15.445	2,9	1.065	0,2	532.588	100,0
<b>Totale</b>	<b>3.054.694</b>	<b>25,9</b>	<b>6.101.421</b>	<b>52,0</b>	<b>2.330.915</b>	<b>19,9</b>	<b>253.053</b>	<b>2,2</b>	<b>11.740.083</b>	<b>100,0</b>

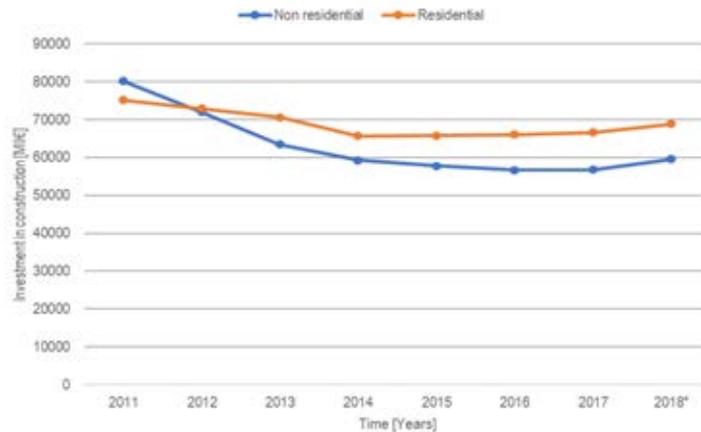
Stato manutentivo dello stock immobiliare, CRESME (2015)

## Investimenti in abitazioni

Secondo la ricerca ISTAT (2018), gli investimenti nel settore residenziale hanno avuto maggiore slancio rispetto al settore non residenziale, sebbene la tendenza sia negativa rispetto al 2011.

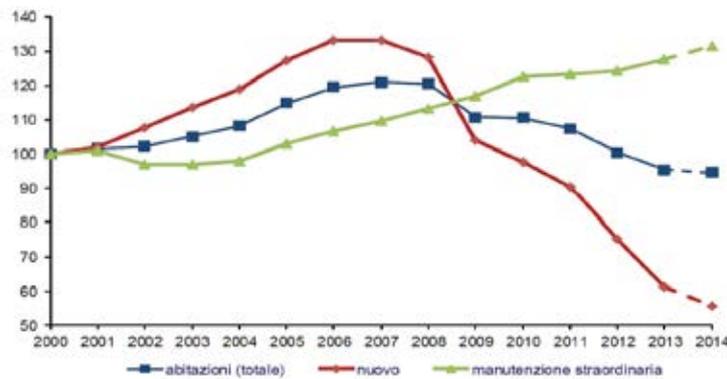
# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Investimenti nel settore residenziale, Istat (2018)

La ricerca di Cresme (2015) mostra un trend positivo per la manutenzione e il recupero del patrimonio esistente, con un aumento di oltre 11 punti percentuali.



Investimenti nel settore residenziale, Ance (2014)

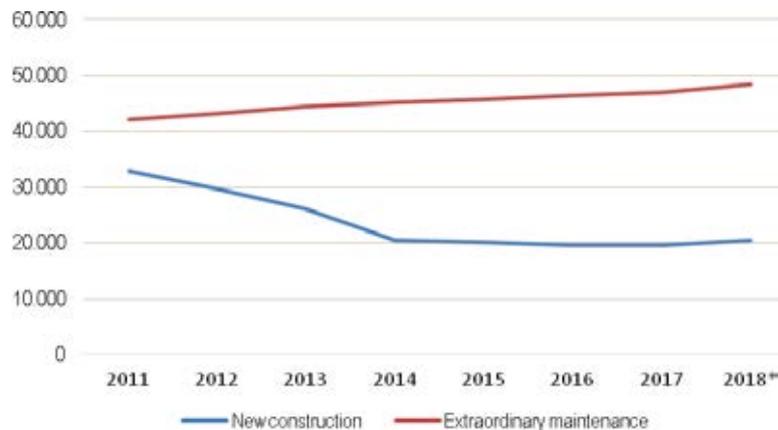
Gli investimenti immobiliari hanno raggiunto 66.583 milioni di euro nel 2017, mostrando un leggero aumento dello 0,1% in termini reali (+0,7% in termini nominali) rispetto al 2016. Il timido aumento del livello di produzione per il mercato residenziale è una sintesi della riduzione prolungata degli investimenti in nuove case, a fronte di un aumento degli investimenti nel recupero delle abitazioni. Nel 2017 gli investimenti in nuove case ammontano a 19.564 milioni di euro, un'ulteriore riduzione dello 0,1% dei valori attuali, rispetto al 2016. La contrazione in corso in questo segmento di produzione è alla base di un altrettanto significativo declino dei permessi di costruire. Secondo i dati ISTAT sull'attività di costruzione nel 2015, per il decimo anno consecutivo, il numero di permessi, SCIA e DIA, ritirati per la costruzione di nuove case ed espansioni, ammontava a 48.584, registrando un ulteriore calo del 9,7% su base annua. Questa tendenza negativa, tuttavia, ha visto l'interruzione dell'autunno dal 2016.

I dati trimestrali ISTAT mostrano un aumento tendenziale del 4,5% nel ritiro delle autorizzazioni per la costruzione di nuove case nel 2016 delle autorizzazioni (che rappresentano circa il 90% del totale) e un ulteriore +11,7% nei primi sei mesi del 2017 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Come si può notare dal grafico che seguente, gli investimenti in nuovi progetti di edilizia residenziale rappresentano ancora una piccola percentuale, ma sono evidenti segni di ripresa del mercato. Al contrario, le operazioni di manutenzione mostrano segni positivi con un aumento previsto dell'Istat, pari all'1,8%.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Nuova costruzione e ristrutturazione, Istat (2018)

Gli investimenti effettuati per la ristrutturazione del patrimonio immobiliare nel 2017 sono stimati a 47.018 milioni di euro. Questo settore oggi rappresenta il 38% degli investimenti. Rispetto al 2016, si stima che gli investimenti in questo segmento crescano dello 0,5% in termini reali (+1,1% in termini nominali).

Gli investimenti nel settore residenziale rappresentano oltre il 50% degli investimenti totali.

## Permessi di costruire

Il rilevamento statistico dei permessi di costruire (PdC) raccoglie informazioni su progetti per edifici nuovi, residenziali e non residenziali o progetti di ampliamento per edifici preesistenti. Le informazioni utili per il sondaggio sono fornite da coloro che richiedono l'autorizzazione per costruire, D.I.A. o S.C.I.A., nonché dalle pubbliche amministrazioni per la realizzazione di edifici o ampliamenti.

I dati ISTAT sui PdC riferiti all'edilizia residenziale e non residenziale, che possono essere considerati indicatori che anticipano la produzione futura, mostrano le prime variazioni positive, segno di un riavvio del settore delle costruzioni. Il numero di titoli abilitativi ha registrato un aumento del 4,5% nel 2016 e un ulteriore aumento significativo dell'11,7% nella prima metà del 2017, interrompendo la lunga tendenza negativa in corso dal 2006.

	u.m.	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Residenziale	[mln]	276.702	215.046	160.454	128.707	121.299	90.817	61.000	53.801	48.584	50.520
	[%]	-4,5	-22,3	-25,4	-19,8	-5,8	-25,1	-32,8	-11,8	-9,7	-2,89
Nuova costruzione	[mln]	250.272	191.783	141.586	119.409	112.391	82.058	53.408	46.796	42.920	44.583
	[%]	-4,3	-23,4	-26,2	-15,7	-5,9	-27	-34,9	-12,4	-8,3	3,9
Ampliamento	[mln]	26.431	23.263	18.867	9.298	8.908	8.759	7.592	7.005	5.664	5.937
	[%]	-7,1	-12	-18,9	-50,7	-4,2	-1,7	-13,3	-7,7	-9,1	-8,7

Investimenti nel settore residenziale in relazione alla percentuale di permessi, Istat (2018)

Inoltre, secondo l'ISTAT (2017), nel 2015 i nuovi edifici residenziali sono stati 15.737, con un calo del 7,1% rispetto al 2014. A questi corrisponde un volume totale, tra nuovi edifici ed espansioni, in calo del 10,3% rispetto al precedente anno. La dimensione media dei nuovi edifici residenziali è inferiore rispetto all'anno precedente in termini di abitazioni (2,7 case contro 2,8 nel 2014), volume (1.222 m<sup>3</sup> rispetto a 1.240 nel 2014) e superficie totale (414 m<sup>2</sup> rispetto a 425 nel 2014). La superficie utile media per unità aumenta, da 85,9 m<sup>2</sup> nel 2014 a 86,5 nel 2015.

Nelle divisioni geografiche del Nord e del Centro, la contrazione nel 2015 è stata inferiore rispetto al 2014, con il Nord-Ovest e il Nord-Est che hanno registrato, rispettivamente, -9,6% e -9,4%; la riduzione inferiore del volume di nuovi edifici residenziali è registrata al Centro (-8,5%). Situazione opposta nel Mezzogiorno, dove la riduzione dei volumi rispetto all'anno precedente è più marcata, con un record negativo del -13,4% nelle regioni meridionali e del -10,1% nelle Isole.

## *Caratteristiche del comparto residenziale italiano*

Il settore residenziale italiano risulta essere differente, per certi, aspetti dalla media degli stati europei. In Italia, le case di proprietà sono di gran lunga le più comuni. La casa per gli italiani rappresenta da sempre un punto centrale della propria vita in termini di luogo di riferimento per i valori familiari ma soprattutto come posto dove investire i propri risparmi, un patrimonio sicuro.

Come descritto in Housing Europe (2017), nel 2014, il 71,9% delle famiglie è proprietario di una casa, il 14,8% è in affitto a canoni di mercato, mentre il 9,6% vive in appartamenti senza pagare un affitto. Solo il 3,7% delle famiglie è locataria pagando un affitto ridotto, di cui il 75% vive in abitazioni gestite da aziende pubbliche, mentre il resto è gestito dalle autorità locali. Inoltre, ci sono circa 7 milioni di abitazioni che sono vuote o utilizzate come seconde case. Nel periodo che va dal 2006 al 2013 il settore residenziale ha risentito della crisi economica. Il numero di transizioni si sono ridotte del 53,7%, e il prezzo delle case e degli affitti ha seguito un trend simile: prezzi e canoni si sono arrestati intorno al 2007 e sono entrati in una fase di declino che forse si sta per concludere. A partire dal 2014, il mercato immobiliare sembra nuovamente crescere. Nel 2016 si è registrato un aumento delle vendite del 31,5% rispetto al 2013 e un leggero aumento dei prezzi (+ 0,1%, in calo da -0,9%). Il numero di nuovi affitti è stabile, con un aumento dello 0,63% nel 2016 rispetto all'anno precedente (Housing Europe 2017). Questa tendenza è evidenziata chiaramente dal numero di transazioni residenziali realizzate da privati, che hanno raggiunto circa 529.000 nel 2016 continuando il trend positivo iniziato nel 2014 a un ritmo ancora più forte, evidenziando un chiaro segno di ripresa.

Per quanto riguarda Milano la situazione nazionale è accentuata con una crescita che arriva al 50% di transizioni in più nel 2016 rispetto a quelle del 2012 (PWC 2017). Con un leggero aumento dei prezzi rispetto alla stabilità quasi raggiunta del resto della nazione.

### **2.2.3 Mercato immobiliare residenziale italiano**

Secondo il rapporto annuale di Banca d'Italia (2017), nel 2016 il valore nominale del patrimonio immobiliare detenuto dalle famiglie è diminuito dell'1% (-1,6% nel 2015), caratterizzato da una riduzione del 6% rispetto al 2012.

Nel 2017 sono stati consolidati i segni di una ripresa della domanda abitativa, in linea con il miglioramento delle condizioni di reddito delle famiglie. Sulla base dei dati del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), le vendite e gli acquisti di case sono cresciuti del 5,1%, sebbene rimangano ben al di sotto dei livelli storicamente elevati raggiunti prima della crisi finanziaria globale. Questa ripresa non è stata ancora trasmessa ai prezzi delle case, che hanno continuato a scendere, sebbene a un ritmo inferiore rispetto all'anno precedente.

Il nuovo declino ha interessato solo le case esistenti, poiché i prezzi dei nuovi edifici sono aumentati dello 0,1% (da -0,8), mostrando un graduale miglioramento nel corso dell'anno.

Secondo il Business Survey sul mercato immobiliare in Italia, condotto trimestralmente dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa e OMI, nel 2017 i tempi necessari per la vendita e lo sconto applicato sul prezzo iniziale hanno continuato a diminuire, tornando ai livelli del 2009.

### *Numero storico di transazioni residenziali*

Il mercato immobiliare residenziale continua a evidenziare segnali positivi. Confrontando i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate, relativi alle transazioni immobiliari del 2017 con quelle dell'anno precedente, il numero di operazioni immobiliari ha registrato un ulteriore aumento del 2,77%. Conferma del consolidamento di una tendenza positiva in atto dal 2015.

Secondo le indagini di Banca d'Italia, le società di costruzioni e le agenzie immobiliari segnalano che l'aumento della domanda di alloggi sarebbe continuato nel primo trimestre di quest'anno.

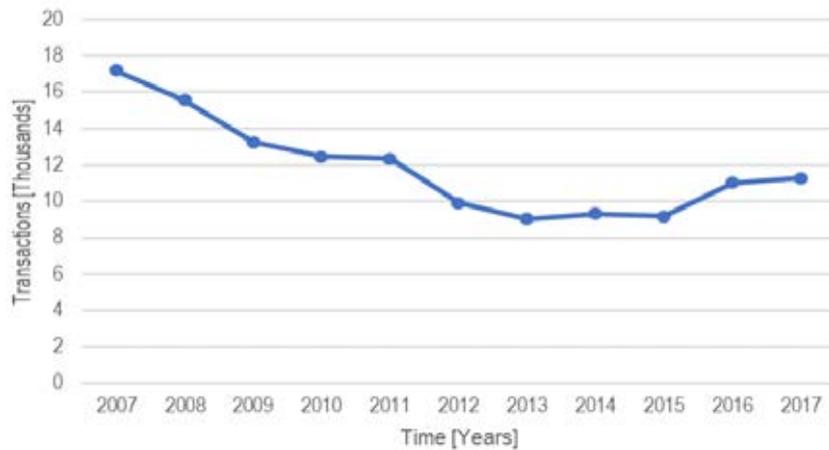
In generale, la buona performance del mercato immobiliare residenziale continua a essere supportata dai bassi tassi di interesse e dalla disponibilità del settore bancario a concedere prestiti.

Secondo i dati della Banca d'Italia nei primi nove mesi del 2017 i mutui concessi alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione hanno registrato un ulteriore, anche se lieve, aumento dello 0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il cambio di contesto ha permesso non solo di soddisfare la "domanda repressa", tipica dei periodi di recessione, durante la quale i consumatori differiscono dagli acquisti a causa dell'incertezza del quadro economico, ma allo stesso tempo uno scenario di prezzi delle abitazioni stazionarie, dopo anni di iniziano a verificarsi inflessioni continue.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Transazioni settore residenziale, Agenzia delle Entrate (2018)

Il volume di vendite di abitazioni in Italia nel 2017 è stato pari a 542.480 NTN (numero di transazioni normalizzate) registrando per il quarto anno consecutivo un aumento del + 4,9%.

Le tendenze e la distribuzione dei volumi di negoziazione per macro-aree geografiche, nel 2017 rispetto al 2016, aumenti più pronunciati nelle aree nord-occidentali, dove è concentrato più di un terzo del mercato nazionale, +5,3% e Sud, +5,8%. L'aumento minore, +3,5%, è registrato nel Centro, che rappresenta una quota di mercato di circa il 21%. Infine, gli aumenti nel Nord Est e nelle Isole sono in linea con il trend nazionale.

Nelle otto principali città per popolazione, le vendite di abitazioni nel 2017 sono state 97.366, con un tasso di crescita pari a quello osservato a livello nazionale, + 4,9% rispetto al 2016. Tra le città, i maggiori aumenti sono per i mercati residenziali di Milano, Palermo, Firenze e Napoli, oltre il 7%. Roma, d'altra parte, che da sola rappresenta circa un terzo della NTN nelle grandi città, mostra un aumento delle vendite del 3% e Bologna è l'unica città in calo, -3,3%.

## 2.2.4 Il punto di vista dell'investitore

### *Analisi offerta comparto residenziale*

Gli investitori istituzionali stanno scoprendo il settore residenziale, che è in forte crescita in tutta Europa e offre un reddito stabile e sicuro indipendentemente dall'andamento dei cicli immobiliari. (Degli Innocenti, 2018). In Italia, durante il 2019, il trend è stato positivo, con una crescita degli investimenti nel residenziale, novità per il settore. Il trend è visibile nelle maggiori città dove sempre più persone vogliono usufruire dei servizi cittadini e la richiesta di nuovi alloggi spinge le persone a cercare soluzioni economiche e flessibili, che permettano stili di vita dinamici.

L'attenzione degli investitori istituzionali si è ampliata spostandosi verso tipologie di immobili non convenzionali, a causa di due principali fattori: (1) maggior numero di player che hanno aumentato la concorrenza sui Trophy assets, proprietà di maggior pregio, normalmente situate nelle zone più centrali della città; (2) carenza di asset immobiliari disponibili a causa della scarsa produzione edilizia dell'ultimo decennio.

Il settore residenziale si è posto quindi come soluzione efficace per l'investimento risultando "capace di offrire rendimenti bassi ma costanti nel tempo, se i patrimoni sono ben gestiti" (Breglia, 2019). Le modalità di investimento punteranno su diverse tipologie abitative sempre più flessibili ed attente ai bisogni delle fasce meno abbienti.

### *L'investimento tradizionale*

Per l'investitore tradizionale, che acquista l'immobile prevalentemente per abitarci, la tipologia di abitazione residenziale più richiesta varia nel tempo, seguendo nuove necessità e variazioni dei prezzi. Secondo Tecnocasa (2017), dal 2013 in poi, si può notare che nelle grandi città italiane, sta avvenendo una diminuzione progressiva delle richieste per appartamenti di piccole dimensioni, monocalci e bilocali; al contrario, di conseguenza, si è assistito ad un aumento delle domande per immobili residenziali di maggiore metratura, dal trilocale in poi.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

Infatti, l'analisi della domanda evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più richiesta è il trilocale, che raccoglie il 40,5% delle preferenze, a seguire il quattro locali con il 24,5%, il bilocale con il 22,8%. Si registra, rispetto a sei mesi fa, un aumento della concentrazione delle richieste sui quattro locali. A Milano i bilocali tornano a concentrare la maggioranza delle richieste.

	<i>Monolocali</i>	<i>Bilocali</i>	<i>Trilocali</i>	<i>4 locali</i>	<i>5 locali</i>
<i>Bari</i>	2,1%	25,4%	41,0%	21,1%	10,4%
<i>Bologna</i>	2,3%	13,9%	52,0%	22,3%	9,5%
<i>Firenze</i>	3,4%	16,4%	30,2%	33,8%	16,2%
<i>Genova</i>	0,9%	6,9%	29,6%	47,3%	15,3%
<i>Milano</i>	6,6%	42,1%	41,0%	9,1%	1,2%
<i>Napoli</i>	8,9%	36,6%	38,1%	12,6%	3,8%
<i>Palermo</i>	1,4%	15,1%	46,1%	28,3%	9,1%
<i>Roma</i>	6,1%	31,6%	43,9%	15,0%	3,4%
<i>Torino</i>	2,5%	26,2%	39,3%	24,7%	7,3%
<i>Verona</i>	0,7%	13,5%	44,0%	30,5%	11,3%

Preferenza di tipologia di alloggio, Tecnocasa (2017)

## Riferimenti bibliografici per l'Analisi di mercato

Agenzia delle Entrate (2018), Rapporto immobiliare 2018. Il settore residenziale, Roma.  
Banca d'Italia (2018), Relazione annuale. Anno 2017, Roma.  
EMF (2016) Hypostat 2016, European Mortgage Federation.  
Eurostat (2016), Urban Europe. Statistics on cities, towns and suburbs  
Eurostat (2016) Expenditure of households by consumption purpose: A quarter of household expenditure allocated to housing. News release 236/2016 - 29 November 2016  
ISTAT (2018), Rapporto annuale 2018. La situazione del Paese, Roma.  
ISTAT (2018), Rapporto sulla competitività dei settori produttivi, Roma.  
Housing Europe (2017), The State of Housing in the EU 2017, Brussels.  
Degli Innocenti, N 2018, 'Investitori istituzionali, cresce l'interesse per il residenziale. Italia e Uk in ritardo', Il sole 24 ore, viewed 22 November, <https://www.ilsole24ore.com/art/investitori-istituzionali-cresce-l-interesse-il-residenziale-italia-e-uk-ritardo-AEDef3kG>  
Dogado Res, 2019, 'Boom dei fondi immobiliari «Rendimenti costanti nel tempo L'Italia investe sul residenziale»', viewed 24 June 2019, <https://www.dogadores.it/boom-dei-fondi-immobiliari-rendimenti-costanti-nel-tempo-litalia-investe-sul-residenziale/>  
Housing Europe, the European Federation of Public, Cooperative and Social Housing 2017, 'The state of housing in the 2017', Brussels  
Mycase, 2017, 'Domanda e offerta, come è cambiato il mercato residenziale delle grandi città', <https://www.mycase.it/news/mercato-immobiliare/domanda-e-offerta-come-e-cambiato-il-mercato-residenziale-delle-grandi-citta/>

## 2.3 Eco-distretti

Gli **'eco-distretti'** o **'eco-quartieri'** possono essere definiti come “esperimenti urbani che permettono alle città di innovare attorno a obiettivi di sostenibilità, pur ottenendo risultati concreti di sviluppo” (Flurin, 2017, pp. 44). Si tratta dunque di progetti di pianificazione urbana che hanno lo scopo di combinare, attraverso un approccio di tipo collaborativo, obiettivi di **sviluppo sostenibile**, di **equità sociale** e di riduzione dell'**impronta ecologica** di un quartiere, di un'area urbana o di una regione.

Il concetto di eco-distretto si inserisce nel contesto delle politiche europee in tema di **'sviluppo sostenibile'** delle aree metropolitane nate in risposta alle esigenze sempre più sentite dalle città europee di far fronte al fenomeno di **sovrappopolamento** delle città e di ristabilire adeguate condizioni di **vivibilità** e di **qualità della vita**: la Conferenza di Aalborg in Danimarca (1994), la Carta di Lipsia (2007), la Dichiarazione di Toledo (2010), la Conferenza di Bruxelles (2013) rappresentano importanti passaggi in questa direzione. Dagli indirizzi tracciati dalla Comunità Europea, l'eco-distretto viene sempre più riconosciuto come un **nodo catalizzatore** di più estesi processi di rigenerazione che coinvolgono la città e le sue periferie, riuscendo a combinare contemporaneamente risultati da un punto di vista ambientale, economico e sociale (Botti, 2014).

I Paesi Nordeuropei sono considerati tra i principali promotori dello sviluppo dell'attuale concetto di eco-distretto. I primi eco-distretti si sono diffusi proprio a partire dal 1994 in **Svezia**, a Hammarby Sjöstad a Stoccolma e a Västra Hamnen a Malmö e in **Germania**, a Vauban a Fribourg im Brisgau, a partire da processi di riconversione di aree industriali e di caserme dismesse. Oltre a Svezia e Germania, i Paesi che hanno portato avanti alcune tra le iniziative più significative in questo ambito sono **Francia**<sup>37</sup>, **Finlandia**<sup>38</sup>, **Danimarca**<sup>39</sup> e **Stati Uniti**<sup>40</sup>. In **Italia**, il dibattito sugli eco-distretti ha preso piede a partire dai primi anni del 2000, anche grazie alla diffusione di iniziative interregionali per la promozione di temi legati alla sostenibilità ambientale nelle filiere produttive nazionali<sup>41</sup>. L'eco-distretto de 'Le Alberé' a Trento viene annoverato tra i progetti di riqualificazione ambientale più riusciti in questo senso. Il progetto, curato dall'architetto Renzo Piano a seguito della dismissione dell'ex fabbrica trentina 'Michelin', è consistito in un'opera di riqualificazione industriale che si è caratterizzata per l'adozione di soluzioni eco-sostenibili combinate con una forte attenzione alla componente culturale, grazie alla presenza del Museo delle scienze (MuSe) e della Biblioteca universitaria (Special, 2013).

Il protocollo siglato da Ecodistricts<sup>42</sup> (Ecodistricts, 2018), promosso dal Portland Sustainability Institute in collaborazione con una serie di ricercatori, consulenti ed esperti nell'ambito della sostenibilità ambientale, ha individuato alcune priorità

<sup>37</sup> Il concetto di eco-distretto ha cominciato a diffondersi in Francia a partire dal 2000 (URBACT, 2019). Il “Grenelle de l'environnement” è il nome di un forum ambientale promosso da Nicolas Sarkozy nel 2007 e a cui presero parte molte organizzazioni locali e nazionali con l'obiettivo di definire le priorità di politica pubblica sul tema dello sviluppo ecologico sostenibile; questo ha segnato un passaggio fondamentale verso la creazione del marchio “ÉcoQuartier Label”. Il marchio fu introdotto nel 2012 e rappresenta uno strumento tutt'oggi utilizzato dal governo francese per certificare l'aderenza di un progetto di rigenerazione urbana a determinati criteri di sviluppo sostenibile, sociale, economico ed ambientale (MTES, 2019). Oggi, sono circa 800 le comunità francesi che sono membri del 'Club ÉcoQuartier'. Tra queste vi sono la città di Strasburgo, che è stata riconosciuta nel 2017 come “Migliore Città per la biodiversità” e i cui quartieri, l'ÉcoQuartier du Danube e l'ÉcoQuartier de la Brasserie, hanno iniziato il processo di rinnovamento urbano secondo i criteri previsti dall'“ÉcoQuartier Label”; degno di nota è anche la città di Mouans-Sartoux, che ha firmato nel 2017 la Carta per ottenere il marchio di ÉcoQuartier per il quartiere di Plaines Chapell.

<sup>38</sup> Eco-Viikki è il nome di un eco-quartiere situato a circa 8 km dalla città di Helsinki che ha conosciuto un rapido sviluppo tra il 1999 e il 2004. Il quartiere, sorto vicino ad un terreno agricolo di circa 6400 m<sup>2</sup>, circonda una riserva naturale, il Viikki Science Park e il Helsinki University's Biocentre. L'area è divenuta una zona residenziale, basata su un mix di edilizia convenzionata, libera e in affitto, il cui sviluppo ha risposto a stretti criteri di sostenibilità ambientale, tra cui la riduzione di agenti inquinanti, attraverso il decremento dell'anidride carbonica, delle acque sporche, e rifiuti domestici e di cantiere, l'utilizzo razionale di risorse naturali con un attento sfruttamento di combustibili, l'attenzione alla salute degli occupanti, monitorata ed assicurata da un corretto rapporto temperatura-umidità negli ambienti, la riduzione del rischio di muffe, il controllo del rumore, l'attenzione alla biodiversità e alla nutrizione (UBC, 2010).

<sup>39</sup> In Danimarca, degno di nota è il quartiere di Ørestad a Copenhagen, grazie al quale nel 2014 la capitale è risultata vincitrice del premio “European Green Capital” e nel 2015 è stata riconosciuta una delle città a più bassa emissione di CO<sub>2</sub>, grazie alla promozione di uno stile di vita ecosostenibile, l'alto utilizzo di mezzi di trasporto sostenibili, di corsi d'acqua puliti, di aree verdi, di percorsi pedonali, di aree naturali e di filiere alimentari a km 0 (Justesen, 2014).

<sup>40</sup> Un caso interessante è rappresentato dalla città di Portland in Oregon, che ha fondato nel 2010 l'Ecodistrict Initiative (<https://ecodistricts.org/about/>), un programma portato avanti dal Portland Sustainability Institute (PoSI) del Comune di Portland, che ha coinvolto 5 quartieri pilota con lo scopo di costruire un nuovo modello di rigenerazione urbana e di sviluppo comunitario, basato su principi di innovazione sociale, economica ed ambientale (Ecodistricts, 2015).

<sup>41</sup> Un esempio in questo ambito è stata la costituzione della Rete Cartesio, una rete coordinata dalle Regioni Emilia Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Sardegna e Toscana per sviluppare approcci sostenibili alla gestione del territorio. La rete ha portato avanti nel 2009 e nel 2012 due indagini sullo stato di avanzamento degli ecodistretti in Italia, coordinata da LegaAmbiente Italia, che contengono una rassegna dei distretti produttivi italiani che hanno buone pratiche ambientali, politiche o progetti di eco-innovazione (Cartesio, 2009; 2012).

<sup>42</sup> Per maggiori dettagli si consulti il sito: <https://ecodistricts.org/about/>

principali a cui un eco-distretto dovrebbe ispirarsi. Esse sono raggruppate in 3 imperativi principali: l'**equità**, ovvero la necessità di adottare un approccio inclusivo nei confronti delle comunità più vulnerabili; la **resilienza**, ovvero la capacità delle città di reagire e superare situazioni di shock e stress sociali, economici ed ambientali; la **tutela del clima**, ovvero la necessità di limitare le emissioni di anidride carbonica che contribuiscono al cambiamento climatico.

Le priorità individuate sono 6:

- La creazione di **comunità inclusive e dinamiche**, attraverso un forte coinvolgimento delle persone, la conservazione del patrimonio storico e culturale, l'accesso a forme abitative economicamente accessibili per tutti e la possibilità di usufruire di spazi e servizi pubblici
- Il supporto ad **opportunità educative ed economiche** che possano contribuire a porre condizioni di prosperità economica, garantendo l'equità nell'accesso a percorsi educativi e di formazione di qualità ed a opportunità lavorative, stimolando l'attrazione di nuove esperienze di imprenditorialità in settori emergenti e supportando processi di innovazione
- Lo stimolo di **condizioni di benessere fisico e mentale** delle persone, attraverso la promozione di stili di vita sani, che permetta il facile svolgimento di attività fisiche, l'accesso ai servizi sanitari, la promozione di stili di alimentazione sana che valorizzino le filiere produttive locali, la possibilità di beneficiare di ambienti a basso livello di inquinamento e con determinati standard di sicurezza pubblica
- La costruzione di **connessioni più forti tra le persone che i luoghi**, attraverso la realizzazione di reti di trasporto adeguate ed accessibili a tutte le età e condizioni fisiche, l'utilizzo di mezzi di sharing mobility, la costruzione di infrastrutture digitali di alta qualità e che consentono una maggiore condivisione tra le comunità
- Lo sviluppo di **infrastrutture** che consentano lo sviluppo di ecosistemi naturali, che privilegiano la conservazione delle caratteristiche naturali dei luoghi, in cui la gestione dei sistemi idrici avviene attraverso il riutilizzo delle acque piovane all'interno del distretto, la fertilità dei terreni è preservata e dove l'accesso a zone naturali è incentivato
- **L'utilizzo di risorse rigenerabili**, che possa realizzare una produzione netta positiva di risorse energetiche e una riduzione degli sprechi, attraverso sistemi più efficienti di utilizzo delle risorse idriche, la deviazione dei rifiuti dalle discariche, il riutilizzo di aree bonificate, l'efficienza energetica, e la produzione di energia rinnovabile e a bassa emissione di gas serra

Dal confronto tra **4 esempi di eco-distretti** di prima e di seconda generazione, contenuti nella tabella sottostante, la presenza di questi elementi è risultata fondamentale per la loro riuscita<sup>43</sup>, indipendentemente dalla scala del progetto, dal collocamento geografico e dalla composizione del partenariato.

Innanzitutto, si tratta di **interventi localizzati** ma guidati da una **visione strategica** delle trasformazioni urbane; in altre parole, sono interventi che hanno per oggetto uno specifico quartiere, ma che sono integrati con la più ampia architettura urbana. Significativo in questo senso risulta il caso di Malmö, in cui l'iniziale progetto di edilizia sostenibile si inserisce in un progetto a più ampia scala volto a trasformare il quartiere in un centro culturale, anche grazie all'istituzione dell'Università. Comune a tutti questi casi è la volontà di recuperare le condizioni di **vivibilità e la qualità della vita**, in contrasto al fenomeno dello *sprawl* urbano. L'eco-distretto di Ginko a Bordeaux nasce proprio dall'esigenza di limitare il fenomeno della proliferazione urbana e di ristabilire le condizioni di vivibilità dei cittadini. Anche l'eco-distretto di Docks de Saint Ouen nasce con l'obiettivo di risanare un quartiere diventato negli anni fortemente inquinato.

In tutti questi casi, si riscontra l'esigenza di evitare la creazione di quartieri monofunzionali, attraverso la combinazione di edifici con funzioni e vocazioni diverse (edilizia, culturale, ricreativa, formativa), promuovendo da un lato la **mixité funzionale** ma anche la **mixité sociale**. Sebbene la mixité funzionale sia una condizione presente in tutti questi casi (si veda il caso di Malmö, in cui accanto all'Università sorgono uffici, ristoranti, teatri, centri culturali, ma anche il caso di Trinitat Nova, in cui, accanto alla zona residenziale riconvertita, nascono molte iniziative in ambito educativo e formativo), la mixité sociale, anche se sempre presente come ideale a monte di tutti i progetti, emerge come l'obiettivo più difficile da realizzare nel concreto, a causa dell'inevitabile processo di rivalutazione economica a cui queste aree sono sottoposte. Il caso più riuscito in questo senso risulta il caso di Trinitat Nova, nato per iniziativa della Neighbours Association, un'associazione di cittadini mossa dal desiderio di riconvertire il quartiere residenziale in nuove e accessibili abitazioni. In

<sup>43</sup> In merito agli elementi identificativi degli eco-distretti, si veda a proposito anche il lavoro di Botti (2014).

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

questo senso, si rivela fondamentale l'adozione di un **approccio olistico ed ecosistemico**, volto ad integrare le trasformazioni fisiche con specifiche azioni rivolte alla salvaguardia e al potenziamento delle relazioni sociali, all'offerta di opportunità di lavoro, alla promozione di stili di vita più ecologici. Il supporto a pratiche di **community engagement**, attraverso il diretto coinvolgimento degli abitanti, e l'attivazione di processi partecipativi sono elementi particolarmente rilevanti e difficili da attivare, soprattutto laddove si tratti di interventi guidati prevalentemente dal pubblico. In ogni caso considerato, la promozione di principi di **sostenibilità ambientale** e **l'utilizzo di tecnologie all'avanguardia** risulta necessaria per rendere gli interventi coerenti con alti standard di sostenibilità ambientale. Un caso particolarmente riuscito in questo senso risulta il caso di Ginko, in cui le linee di trasporto eco-sostenibili tecnologicamente avanzate e le strutture abitative a basso consumo energetico fanno meritare al quartiere il conseguimento nel 2009 dell'Ecodistrict Label'. Infine, la **regia pubblica** è spesso la condizione necessaria affinché questi processi possano avvenire; anche laddove non si tratti di interventi guidati dall'alto, in tutti questi progetti si è rivelato fondamentale il supporto dell'attore pubblico, sia attraverso lo sviluppo di **partenariati pubblico-privati**, come nel caso di Ginko e di Dock Saint Ouen, sia attraverso il semplice appoggio finanziario, come nel caso di Trinitat Nova.

Caso di Studio	Periodo	Estensione	Descrizione	Partner	Caratteristiche Eco-sistemiche
Bo01, Malmö, Svezia	1995-2001	12 ha	Progetto di edilizia sostenibile finalizzato a trasformare un sito industriale dismesso con lo scopo di attrarre nuovi residenti	Comune di Malmö, National Energy Agency, Università di Lund, Skydraft (E-ON) e Unione Europea	Visione strategica; approccio olistico; mixité funzionale; sostenibilità ambientale uso di tecnologie all'avanguardia; regia pubblica
Trinitat Nova, Barcellona, Spagna	1997-2002	63.000 m <sup>2</sup>	Progetto di riconversione edilizia di unità abitative in dismissione in nuove e accessibili abitazioni	Neighbours Association, Fondi Europei e nazionali	Community engagement, sostenibilità ambientale mixité sociale e funzionale; supporto di fondi pubblici
Ginko, Bordeaux, Francia	2006-2009	12 ha	Progetto di riqualificazione urbana a contrasto della proliferazione urbana	Partnership pubblico-privata (Urban Community of Bordeaux, Bouygues Immobilier)	Visione strategica; approccio olistico; sostenibilità ambientale e uso di tecnologie all'avanguardia; mixité sociale e funzionale; PPP
Docks De Saint Ouen, Saint Ouen, Francia	2004-2015	100 ha	Progetto di riqualificazione urbana di un'area industriale dismessa e fortemente inquinata	Partnership pubblico-privata (Sequano, Comune di Saint Ouen)	Visione strategica; mixité funzionale; approccio olistico; community engagement; PPP

Casi di eco-distretti a confronto<sup>44</sup>

<sup>44</sup> Fonte: Elaborazione sulla base di Flurin (2017)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## Riferimenti bibliografici per gli eco-distretti

Botti M. (2014), Ecoquartieri - Ecodistricts, Rigenerazione urbana sostenibile ed ecoquartieri europei. Strategie e tecniche di rigenerazione urbana in Europa, Marsilio.

Ecodistricts (2015), Portland Ecodistrict, Pilot Program Evaluation, Report of Findings, Febbraio 2015.

Ecodistricts (2018), Protocol, The Standard for Urban and Community Development, Ecodistricts, 2018.

Ministère de la transition écologique et solidaire (MTES) (2019), Campagne de labellisation ÉcoQuartier 2019 Guide de mise en oeuvre, À l'attention des porteurs de projet, des experts, des correspondants Ville Durable, des membres des commissions régionales, des membres de la commission nationale, Éco-quartier label, Febbraio 2019.

URBACT (2019), France's ÉcoQuartier label, an initiative to support communities for sustainable city planning, 24 Giugno 2019.

Cartesio (2009), Ecodistretti 2009, Innovazione e competitività nelle politiche ambientali dei distretti industriali e dei sistemi produttivi locali in Italia.

Cartesio (2012), Ecodistretti 2012, Politiche ambientali dei distretti e cluster nazionali verso il made Green in Italy.

Flurin C. (2017), Eco-districts: development and evaluation. A European case study, Procedia Environmental Sciences, 37, pp. 34-45.

Union of the Baltic Cities (UBC) (2010), Sustainable neighbourhood Eco-Viikki, Helsinki.

Justesen R. (2014), Copenhagen: Ørestad. Quartieri ecosostenibili. In: Botti M. (2014), Ecoquartieri - Ecodistricts, Rigenerazione urbana sostenibile ed ecoquartieri europei. Strategie e tecniche di rigenerazione urbana in Europa, Marsilio.

Spatial Planning and Energy for Communities in all Landscapes (Special) (2013), Good Practice Example: Eco district - Le Albere, Trento.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## 3. CONTESTO LOCALE

### 3.1 Inquadramento generale dell'area di Vaiano Valle

L'area si colloca nella periferia sud est di Milano, municipio 5, in una posizione periferica al limite della città, al confine che divide il costruito e il Parco Agricolo Sud il quale sancisce un limite invalicabile per l'espansione della città. Il nome Vaiano Valle Nord, deriva da un piccolo nucleo abitativo di antica formazione "Vaiano Valle" posto più a sud in mezzo ai campi agricoli del Parco Sud Milano.

Il contesto urbano in cui l'area è inserita, seppur con qualche leggero miglioramento negli ultimi anni, è caratterizzato da un forte isolamento rispetto ai quartieri circostanti. La scarsa presenza residenziale e le poche attività ricreative determinano una desertificazione serale (Aleni, 2007). Storicamente, la vocazione prevalente, se non esclusiva, dell'area è quella produttiva-industriale-logistica favorita dalla presenza dello scalo merci di Porta Romana (aperto nel 1896), dalla roggia Vettabbia e da un sistema di acque superficiali ora coperto. Il comparto residenziale è sempre rimasto una funzione minoritaria, confinato in prossimità dei quartieri adiacenti.



Mappa: identificazione dell'area nel contesto urbano

### 3.2 Caratteristiche principali dell'area

La proprietà dell'area è attualmente del fondo Landev (Gruppo Unipol) che a Vaiano Valle possiede circa 180.000 mq, edificabili per un volume di circa 30.000 mq in parte rappresentati da una vecchia cascina agricola.

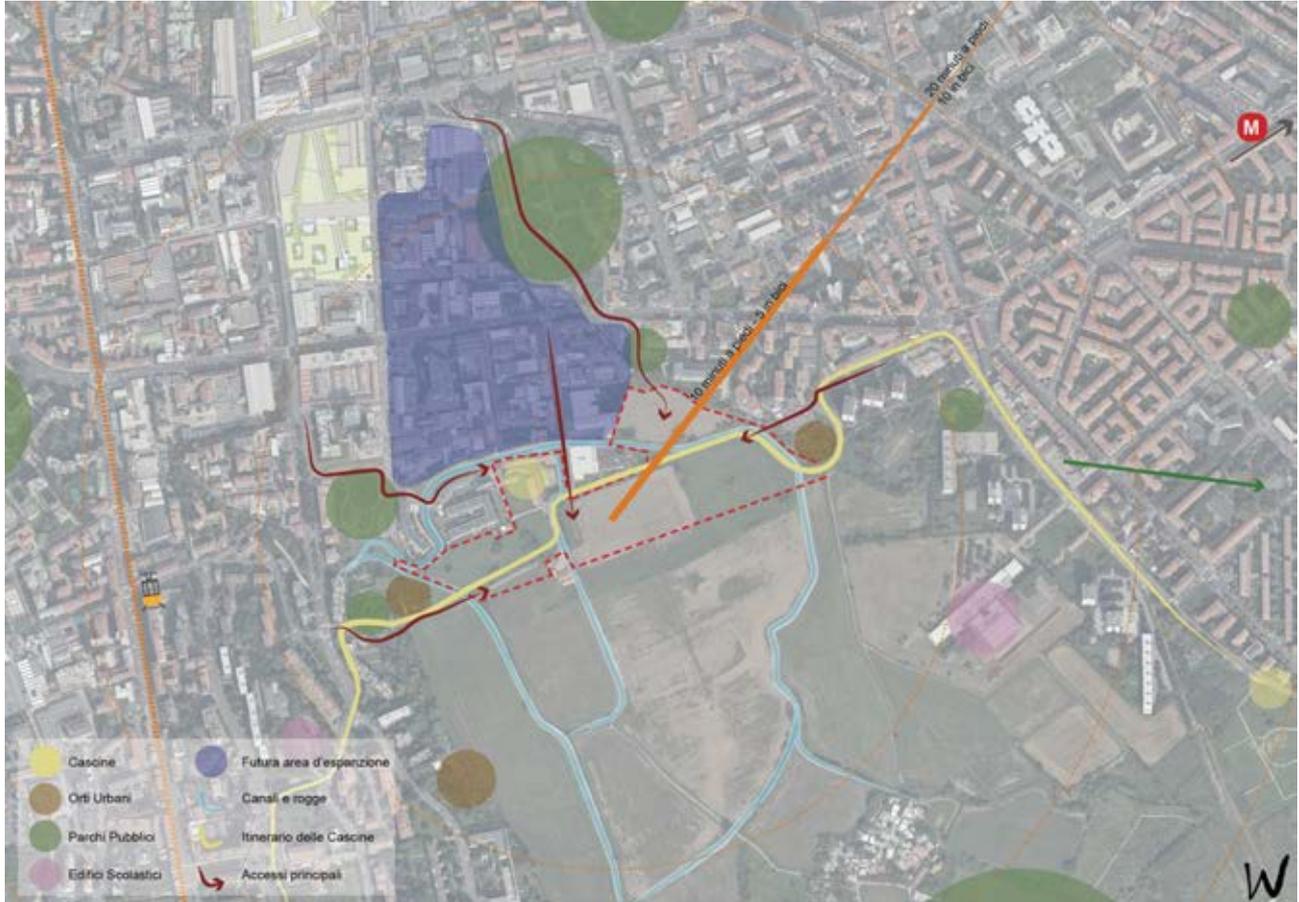
I 180.000 mq sopracitati sono suddivisi in due diverse aree, una più a nord identificata come Vaiano Valle Nord oggetto del piano attuativo PA1/c di circa 80.000 mq che ospiterà lo sviluppo immobiliare, ed un'altra area di 100.000mq parte dei 296.000mq identificati da PGT come AS/2 che dovranno sottostare alle cessioni gratuite identificate nel piano delle regole (si veda art 26. NTA).

Attuale destinazione d'uso dell'area risulta essere agricola, le aree sono campi agricoli coltivati per lo più per la produzione di fieno e foraggi. Il cascinaie presente nell'area è inutilizzato e in stato di abbandono. L'area confina sui lati nord, est e ovest con un contesto costruito, per lo più produttivo, e a sud con i campi del parco Agricolo Sud Milano.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

L'area di intervento è di fatto punto di congiunzione fra città e campagna, subito a ridosso non solo di cantieri di rigenerazione già in essere, ma anche di una zona che può essere considerata una futura area di espansione urbana e residenziale. Il terreno è attraversato dal percorso che collega le cascine a Sud di Milano rendendolo così potenzialmente in connessione con i progetti di rigenerazione e valorizzazione del contesto agro-urbano milanese. Altro importante elemento sono le rogge e alcuni orti urbani, elementi paesaggistici, ambientali e a valenza socioeconomica particolarmente rilevanti che sono alla base del progetto di rigenerazione che viene presentato attraverso questo studio.

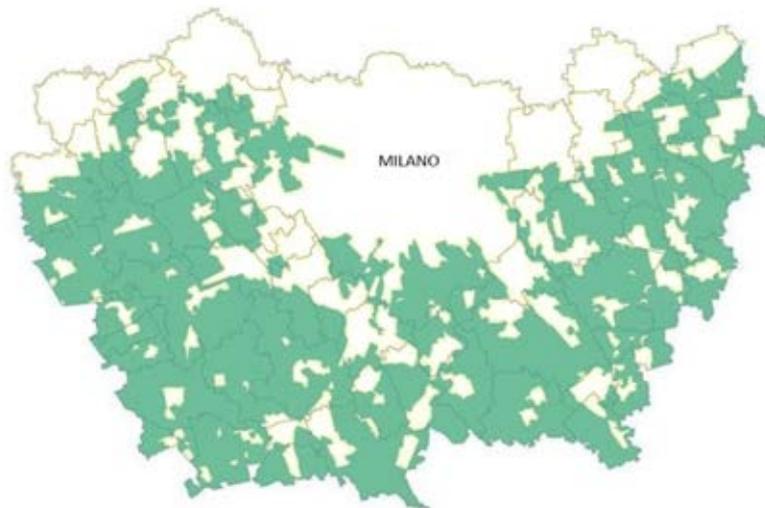


## 3.3 Parco Agricolo Sud Milano

Il parco agricolo Sud Milano è un parco regionale che comprende un'estesa area agricola semicircolare posta tra Milano e i confini sud, est e ovest dell'area metropolitana. Istituito con legge regionale n. 24 del 1990 è affidato in gestione alla Città metropolitana di Milano e comprende le aree agricole e forestali di 60 comuni, per un totale di 47.000 ettari (Città metropolitana di Milano).

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Parco Agricolo Sud Milano. (Fonte: Parco Agricolo Sud Milano)

Viene identificato dalla normativa regionale<sup>45</sup> come parco agricolo di cintura metropolitana data la sua posizione geografica di prossimità alla metropoli di Milano. Come descritto sul sito del parco, esso presenta tutti i caratteri tipici degli spazi periurbani svolgendo un ruolo di connessione tra le aree naturali e la matrice agricola al suo interno, rappresentando il corridoio ecologico naturale est - ovest tra il bacino imbrifero del Ticino e quello dell'Adda.

L'immagine che si ha del Parco Agricolo Sud Milano è quella di un complesso sistema paesaggistico rurale e naturale, costituito dalla storica presenza dei corsi d'acqua, superficiali e sotterranei che generano un'agricoltura tra le più produttive d'Europa. Troviamo inoltre cascine, castelli e abbazie di grande valore storico culturale e aree naturali riconosciute a livello europeo.

## 3.4 L'evoluzione storico urbanistica di Scalo Romana

L'analisi dell'area oggetto di intervento e dell'evoluzione della morfologia urbana del territorio circostante rappresentano un'attività necessaria all'identificazione dei bisogni a cui il progetto dovrà dare risposta.

L'area di Vaiano Valle è ricompresa nell'ambito del NIL<sup>46</sup> di Scalo Romana il quale rappresenta una porzione di città interessata da numerosi progetti di riqualificazione già attuati, in fase di definizione e altri in programmazione.

Solo recentemente la storia e di questa porzione di città, a seguito delle proposte di rigenerazione degli scali dismessi, è pian piano diventata oggetto dell'interesse di coloro che studiano Milano.

Aleni (2017) spiega come la sua storia inizia solo nei primissimi anni del Novecento, fino ad allora, infatti, era stato un territorio agricolo con cascine e borghi rurali, l'urbanizzazione seguiva i tracciati viari storici quali il corso Lodi, e via Ripamonti, rispettivamente ad est e ad ovest. Negli ultimi anni dell'Ottocento viene costruito lo scalo merci di Porta Romana e la cintura ferroviaria sud, generando quell'elemento infrastrutturale che, a partire da quel momento, andrà a condizionare le sorti funzionali e formali di quella parte di città attraverso un forte elemento di discontinuità. A nord dello scalo la città continuerà a crescere seguendo l'impostazione dei *boulevard* alberati del piano urbanistico generale della città (il Piano Beruto, del 1885), a sud resterà il paesaggio agricolo con qualche prima funzione a servizio della città e, nei decenni successivi del novecento, il quartiere inizierà un processo di graduale sostituzione del paesaggio agricolo con attività produttive e industriali che sfruttavano la prossimità allo scalo, e dunque l'accessibilità ferroviaria, che era fattore strategico dal punto di vista localizzativo.

Quest'evoluzione appare pressoché libera gli isolati si andavano formando in conseguenza alla rete stradale senza una chiara volontà di uniformare il territorio alla città sopra lo scalo o di dargli un'impostazione industriale. Il Piano Urbanistico Pavia-Masera del 1911 dava un primo tracciamento degli isolati, un timido tentativo di dare disegno urbano a quest'area. Lo sviluppo produttivo, agevolato anche dalla presenza sei numerosi corsi d'acqua, si è avuto a partire dai primi decenni del secolo scorso, occupando in particolare le fasce laterali dell'area in esame, la via Ripamonti e le vie adiacenti a ovest, l'attuale quartiere Vigentino, e il quartiere Lodi a est, che aveva già una destinazione residenziale. La grande area interna

<sup>45</sup> Legge regionale n. 16 del 2007

<sup>46</sup> NIL: Nuclei d'Identità Locale

a questi due assi laterali che si andavano sviluppando rimaneva agricola, con presenza di case di vecchia costruzione e cascine nessuna delle quali è andata trasformandosi in borgo e nel corso degli anni sono scomparse e sostituite dai vari insediamenti per lo più industriali o residenziali del primo dopoguerra.

Le industrie che si insediavano in questi anni erano del settore chimico-farmaceutico, metallurgico, dell'industria conciaria e del legname che grazie ai corsi d'acqua avevano la possibilità di smaltire i sottoprodotti delle loro lavorazioni. L'area continuò a svilupparsi, continuarono a crescere anche le piccole attività artigianali operanti all'interno dei cortili e degli isolati. A partire dai primi anni '60 molte attività chiudono o si trasferiscono e gli edifici vengono molto spesso ristrutturati e riconvertiti a nuove attività di terziario o commerciali. In altri casi le nuove necessità funzionali che siano lavorative o residenziali fanno sì che molti capannoni vengano demoliti e sostituiti da edifici moderni adatti alle più recenti esigenze.

Questo fenomeno è tutt'ora in atto e percorrendo l'area si trovano ancora molti edifici ex produttivi dismessi, in diversi gradi di condizione manutentiva, in cerca di altri utilizzi o in attesa di demolizione (Aleni, 2017)

Negli anni Settanta e nei decenni seguenti il panorama è ulteriormente cambiato man mano che gli spazi delle vecchie attività si liberavano, venivano subito rimpiazzati da nuovi interventi produttivi, di piccole medie dimensioni, o in modo minoritario residenziali. Le abitazioni si sono distribuite soprattutto nella fascia a est dell'area senza un disegno preciso sostituendo semplicemente le strutture dismesse e obsolete. Sono nati così edifici singoli o insieme di palazzi, in alcuni casi con una buona dotazione di verde anche pubblico.

Questa continua sostituzione di spazi dismessi, in parte rallentata dalla crisi economica, negli ultimi anni ha portato a complete demolizioni in alcune ampie aree, precursore dei quali è stata la Fondazione Prada nel 2015, seguita poi dal progetto Symbiosis in corso di realizzazione.

L'analisi storico morfologica dell'area si può concludere con alcune affermazioni prese da testo di Aleni (2017): "Se si guarda alle caratteristiche acquisite dall'ambito urbano a sud dello scalo Romana durante l'intero secolo scorso, emerge un paesaggio che si potrebbe definire "indeciso" tra, un lato, la volontà di restare città industriale di grana medio-fine e, dall'altro, l'ambizione di diventare quartiere urbano a tutti gli effetti: un luogo per certi versi informe anche se caratterizzato da numerosi elementi di interesse, attività e vocazioni. Una parte di città che non ha mai potuto essere pienamente tale: o meglio, alla quale non è mai stato chiesto di essere città e che, oggi, offre poche ancora di riferimento da cui ripartire per una sua riqualificazione".

### 3.5 I Progetti di rigenerazione urbana di Scalo Romana

L'unico intervento di rigenerazione urbana ad oggi realizzato risulta essere la sede milanese della Fondazione Prada. L'intervento inaugurato nel 2015, posto sul confine sud dell'area dello scalo di Porta Romana, ha recuperato gli edifici di una vecchia distilleria di inizio Novecento, mantenendo la gran parte degli immobili. Sono stati introdotti solamente due nuovi volumi uno dei quali è la torre bianca, elemento iconico del progetto. Il complesso ha una superficie totale di 19.000mq destinate in larga parte ad attività espositive.

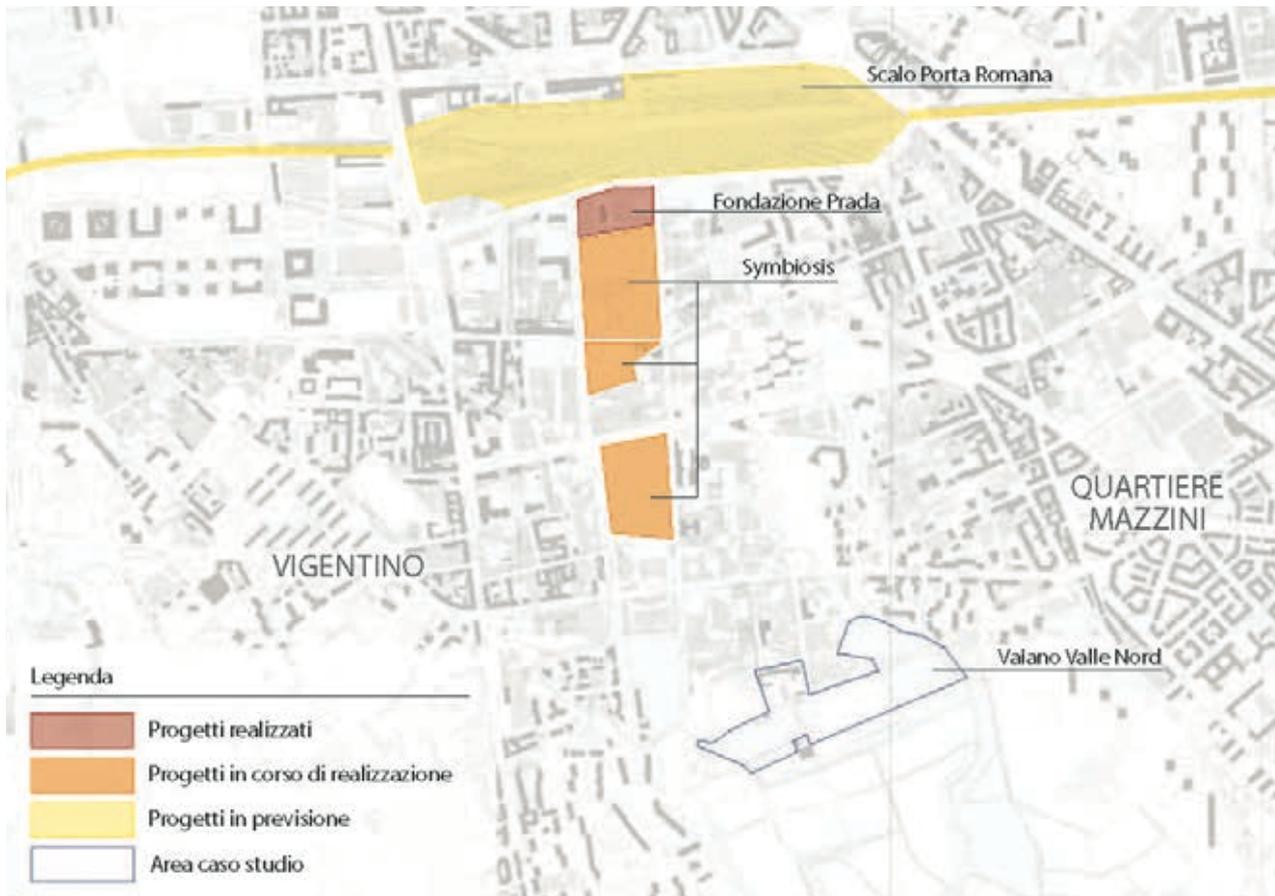
In corso di realizzazione è il progetto del business district chiamato Symbiosis<sup>47</sup>. Il progetto promosso da Beni Stabili è situato negli isolati al di sotto di Fondazione Prada proseguendo oltre viale Ortles fino quasi a raggiungere via Marco d'Agate, rigenerando diverse aree sede di vecchi impianti produttivi industriali. Il complesso prevede di realizzare circa 120.000 mq di uffici, all'interno dei quali si trasferirà l'Headquarters di Fastweb occupando con 20.000 mq, spazi verdi pubblici e una scuola di 9.200 mq (Symbiosis). Solo la parte più a nord è stata realizzata comprendendo un blocco di uffici e una piazza. La seconda fase del progetto è in fase di realizzazione.

L'area di Porta Romana sarà inoltre interessata dalla rigenerazione degli scali ferroviari dismessi, tra i quali lo Scalo di Porta Romana, che diventeranno i centri fondamentali dello sviluppo urbano della città nei prossimi decenni. Esistono diverse proposte in merito, tra le quali la più recente è la volontà di realizzare del villaggio olimpico voluto dal comune in vista delle olimpiadi invernali 2026, che una volta finita la manifestazione sportiva sarà trasformato in campus residenziale per studenti. L'avvio dei lavori è previsto per giugno 2020 (Burattino).

<sup>47</sup> Si veda progetto Symbiosis Milano <https://areasybiosis.com/> (aggiungere delle info sintetiche sul progetto può avere un senso

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Mappa progetti di rigenerazione urbana di Scalo Romana

## 3.6 Stakeholder Engagement

Dato il ruolo sempre più centrale che le città stanno assumendo nella guida al cambiamento e date le numerose e difficili sfide che sono chiamate ad affrontare, è importante oltre che necessario ripensare la città come una risorsa aperta e condivisa da una molteplicità di attori: sancire dunque il passaggio da città a Co-Città. Per Co-Città si intende un modello di **città collaborativa** attraverso l'implementazione dei principi di design della *governance* dei beni comuni enucleati dal premio Nobel per l'Economia Elinor Ostrom, adattati al contesto urbano, e la costruzione di **un ecosistema** istituzionale a **quintupla elica** che stimoli la costruzione di partenariati pubblico-privato-comunità, che coinvolgono cinque attori: il civico (innovatori sociali e cittadini attivi), il sociale (organizzazioni del terzo settore), il cognitivo (istituzioni culturali, scuole e università), il pubblico (istituzioni pubbliche) e il privato, composto da imprese e industrie che costruiscono su vocazioni locali. In particolare, secondo questo modello, l'attore civico assume una importanza e un ruolo centrale nella co-progettazione di un ecosistema rispondente ai bisogni del territorio, generando nuove forme di economia e opportunità di crescita socioeconomica locali, e potenziando il capitale umano e sociale presente.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Al fine di realizzare tale trasformazione è essenziale l'adozione e l'applicazione del protocollo metodologico Co-Città che si compone di sei fasi, tra cui quella denominata "Mappare": questa fase consiste nell'analisi del territorio e delle sue peculiarità attraverso interviste online e offline, l'organizzazione di micro attività *in loco* e sopralluoghi con l'obiettivo di individuare le potenzialità da sfruttare e valorizzare e i bisogni locali su cui intervenire per promuovere uno sviluppo locale sostenibile.

Nell'ambito dello studio del presente studio di fattibilità sono stati mappati gli stakeholder locali ed in particolare sono state condotte una serie di interviste volte alla conoscenza del territorio d'intervento quale quello di Vaiano Valle, della popolazione di riferimento, dei servizi e della sua accessibilità per definire al meglio il *concept* di progetto finale<sup>48</sup>.

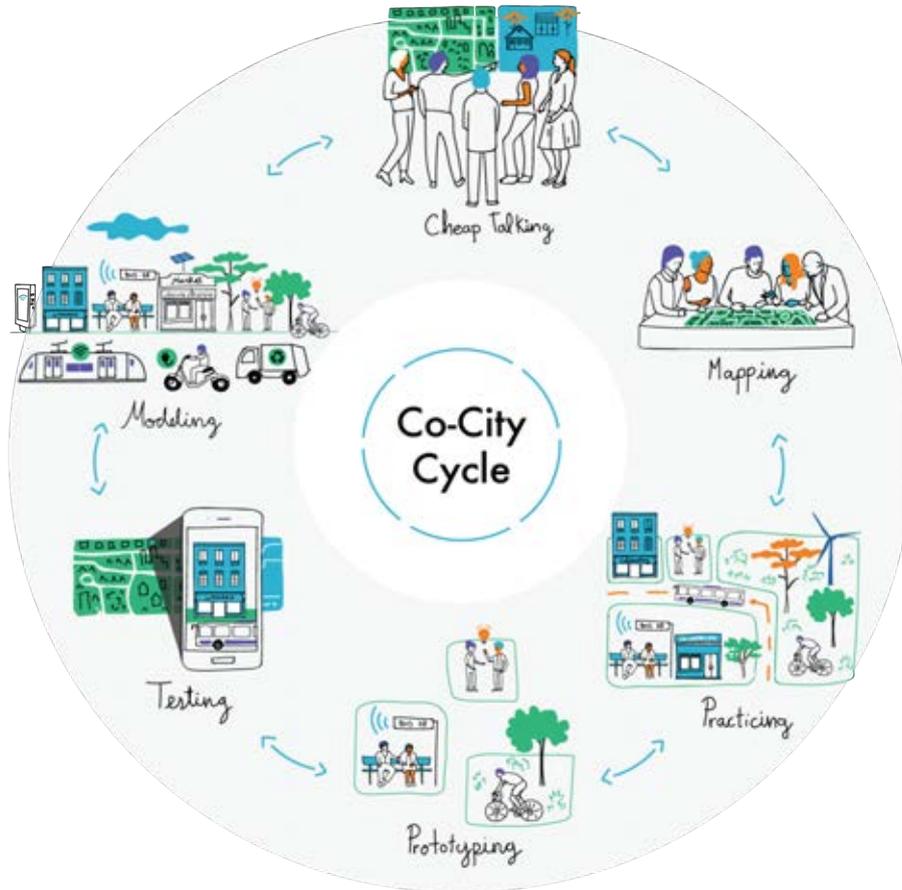
Il processo per lo sviluppo urbano basato sul protocollo Co-Città è composto da 6 fasi:

1. *Cheap talking* – Condivisione di conoscenza per acquisire orizzonti di senso comuni, familiarizzare con nuovi strumenti, conoscere casi di ispirazione.
2. *Mapping* – Condividere conoscenza rispetto al contesto, identificare gli stakeholder di processo e far emergere lo stato dell'arte.
3. *Practicing* – Generare nuove strategie di implementazione, costruendo insieme ai diversi attori progettualità attraverso cui verificarne l'efficacia.
4. *Prototyping* - Sperimentazione on field delle progettualità per ridisegnare processo e strumenti in funzione delle evidenze generate, perché rispondano pienamente al contesto.
5. *Testing* - Verifica dell'intero processo, attraverso la sua piena attuazione con i diversi stakeholder, in funzione della modellizzazione.
6. *Modeling* – Modellizzazione di quanto emerso.

<sup>48</sup> Le informazioni contenute nel questionario sono state trattate col massimo della riservatezza per fini esclusivamente riconducibili alla ricerca, secondo l'art. 13 reg. Ue 679/2016 per l'informativa e gli artt. 15 e ss. per i diritti degli interessati.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Seguendo tale protocollo, nel nostro caso, trattandosi di studio di fattibilità e non di progetto esecutivo, sono state applicate le prime due fasi: ancor prima, infatti, della fase di mappatura, si è tenuta la prima fase denominata "Conoscere" che è consistita nella raccolta di informazioni relative al territorio, alle attività già presenti e agli attori pubblici/ privati/ civici operanti sull'area al fine di facilitare i partecipanti nella fase successiva, attraverso *data mining* e ricerche sul web. Nel corso della fase di mappatura sono stati selezionati quegli interlocutori e comunità maggiormente collaborative operanti sul territorio, e quindi capaci di fornire una lettura ancor più dettagliata e precisa e di analizzare le dinamiche presenti al suo interno. Gli interlocutori, a cui sono state successivamente sottoposte le interviste semi-strutturate, sono stati dunque individuati secondo il loro grado di attivismo e, di conseguenza, di conoscenza del territorio. È necessario, però, specificare che la maggior parte degli stakeholders mappati e contattati operano nelle aree limitrofe a quella di Vaiano Valle, essendo quest'ultima un'area rurale che nel corso degli anni è stata abbandonata.

Queste prime due fasi sono servite ad analizzare e raccogliere quante più informazioni relative alle criticità e alle potenzialità dell'area secondo gli attori che vi operano, e possibili proposte di rigenerazione della cascina e dell'area da parte della comunità con l'obiettivo di soddisfare i bisogni locali e dell'intera città e di rendere il processo di rigenerazione dell'area quanto più partecipato e inclusivo.

Gli stakeholder che sono stati direttamente coinvolti e contattati da LAMA per raccogliere informazioni rispetto all'area oggetto di intervento e quindi realizzare il percorso di confronto e co-progettazione sono stati i seguenti:

1. **Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle costruzioni e ambiente costruito, Politecnico di Milano:** partner scientifico con consolidata esperienza di ricerca e didattica nella programmazione, progettazione, produzione e gestione nell'area dell'architettura e dell'ingegneria civile e edile e con un'aggiornata conoscenza della filiera delle costruzioni e dei sistemi territoriali, urbani ed edilizi.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

2. **Finabita:** partner scientifico con consolidata esperienza nella realizzazione di servizi a supporto della cooperazione di abitanti, nella progettazione, gestione e valutazione di interventi di housing sociale, nuove forme di abitare e rigenerazione urbana.
3. **Impronta Etica:** partner scientifico esperto nella realizzazione di studi, ricerca e consulenza aziendale sui temi della CSR e della Sostenibilità.
4. **Amici di LabGov:** partner scientifico esperto nella realizzazione di studi e ricerche finalizzate allo sviluppo di metodi, policies e progetti focalizzati sulla gestione condivisa e collaborativa di risorse e spazi urbani.
5. **Coopservizi:** cooperativa milanese specializzata nel supporto di progetti imprenditoriali ad alto impatto sociale e di interesse cooperativo attraverso investimenti finanziari e competenze manageriali.
6. **Genera:** società milanese che investe in imprese che operano nell'ambito dell'innovazione e dell'economia cooperativa.
7. **Gruppo Unipol:** importante gruppo italiano con rilevante esperienza in progetti di riqualificazione immobiliare, impegnato nell'integrazione all'interno dei piani industriali e strategici di azioni strutturali per contribuire al raggiungimento degli SDG, in particolare SDG 11 "Città e Comunità Sostenibili", co-proprietario dell'area di Vaiano Valle.
8. **CMB:** cooperativa di costruzioni specializzata nella realizzazione di grandi opere e nella gestione dei progetti complessi che chiamano in campo competenze specifiche di alto livello, tecnologie e metodologie innovative.
9. **Delta Ecopolis:** cooperativa di abitanti milanese nata nel 2017 dalla fusione di E.CO.POLIS SOC. COOP. e Cooperativa Nazionale di Senago Soc. Coop.
10. **DARCASA:** cooperativa di abitanti milanese, con rilevante esperienza nella realizzazione di progetti sociali, immobiliari e di servizi all'abitare.
11. **Istituto Nazionale di Urbanistica:** ente specializzato nella realizzazione di studi e ricerche scientifiche nei diversi campi di interesse dell'urbanistica.
12. **Fondazione Housing Sociale:** Fondazione promotrice del settore housing sociale nel suo complesso e advisor tecnico-sociale dei fondi che investono in housing sociale in Italia.
13. **Banca Etica:** banca cooperativa impegnata nella promozione della Finanza etica e nel supporto di progetti volti alla sostenibilità sociale ed ambientale.
14. **Direzione Economia Urbana e Lavoro del Comune di Milano:** con altri 16 partner sta lavorando al progetto UIA "OpenAgri" il cui obiettivo è quello di rigenerare la cascina Nasedo e trasformarla in un nuovo polo di agricoltura periurbana della città in grado di coniugare cultura, inserimenti lavorativi, tecnologie per la sostenibilità ambientale ed educazione al cibo. Insieme a Labsus sta lavorando sui patti di collaborazione per l'area della Vettabbia. Il progetto prevede le seguenti azioni:
  - a. **Formazione e Capacity Building:** centro di promozione di cambiamenti culturali e ibridazione tra ricerca, imprese agricole e agroalimentari, mondo cooperativo e non profit, PA.
  - b. **Coworking:** per startup e imprese operanti nel settore agroalimentare, con spazi attrezzati e servizi annessi.
  - c. **Serra Acquaponica:** per fini didattici e di ricerca e in futuro per produzione *on demand*.
  - d. **Community Hub:** spazi dedicati alle comunità locali e di interesse che si costituiranno attorno al progetto.
  - e. **Agricoltura Sociale:** inclusione e inserimento lavorativo per gruppi fragili.
  - f. **Incubazione:** sviluppo di nuove imprese capaci di innovare nell'ambito *agrifood* e agricoltura periurbana.
  - g. **Officucina:** laboratorio di prototipazione, stampanti 3D, e formazione.
  - h. **R&d/Think Tank:** ricerca su tematiche a valore ambientale e sociale, in collaborazione con i centri universitari dell'area milanese, centro servizi per accesso a opportunità di finanziamento anche EU.
15. **CasciNet:** associazione attiva che non ha finalità di lucro costituita nel 2012. Ha come obiettivo quello di far ritornare la Cascina Sant'Ambrogio un importante luogo di agricoltura ed economia cittadina accessibile attraverso azioni quali:
  - a. **Agristorio:** cene sociali e pranzi aziendali: buon cibo, buona compagnia e tanta convivialità;
  - b. **Food Forest:** progetto di Permacultura;
  - c. **Terra Chiama Milano:** community garden di ortisti, formazione ambientale e fitodepurazione;
  - d. **Agricoltura:** coltura di prossimità oltre il biologico;
  - e. **Asilo nel Bosco;**

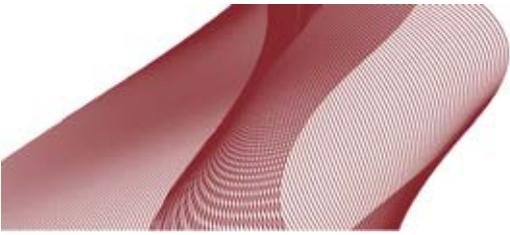
# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- f. ApiNet: primo apiario condiviso a Milano;
  - g. Welfare Generativo: attività culturali aperte alla comunità (teatro, musica, lettura, etc);
  - h. Bottega Arte e Mestieri: attività di artigianato;
  - i. TOcCare: raccolta fondi e attività di restauro dell'antica abside del 1100.
- 16. Associazione socioculturale Sunugal:** in partenariato con la cooperativa Fate Artigiane ha vinto all'inizio del 2016 il bando pubblico per la ristrutturazione e la rivalorizzazione della *Cascina Casottello* acquisita dal Comune di Milano nel 2013 con lo scopo di avviare un processo di rigenerazione territoriale e architettonica. Si tratta di un luogo aperto al quartiere, alla città, al mondo, uno strumento di dialogo, di incontro e confronto attraverso:
- a. Biblioteca multiculturale e multilinguistica
  - b. Ludoteca per famiglie e bambini
  - c. Sportello CAF
  - d. Sala a disposizione delle associazioni della Zona 4
  - e. Laboratori e corsi di vario genere
  - f. Attività culturali
- 17. COMUNITÀ DI SANT'EGIDIO:** Sant'Egidio è una Comunità cristiana nata nel 1968. Con gli anni è divenuta una rete di comunità che, in più di 70 paesi del mondo, con una particolare attenzione alle periferie e ai periferici, offre servizi di accoglienza e assistenza ai più svantaggiati. In particolare, opera nell'area oggetto dell'intervento attraverso i seguenti progetti:
- a. Scrivi a un condannato a morte
  - b. Raccogli e ricicla: vestiti, giocattoli e altri beni non più utilizzati vengono donati ai più bisognosi.
  - c. Liberare i prigionieri: progetto volto a favorire il ritorno a casa di detenuti aiutandoli a pagare la somma necessaria per tornare in libertà e che loro non sono in grado di sostenere.
  - d. Pasti per strada: gruppi di volontari si recano la sera nelle stazioni ferroviarie o nei luoghi dove i senza tetto trovano riparo per la notte, portando cibi e bevande calde, coperte e altri generi di conforto utili a proteggere dal freddo.
- 18. BOSCOINCITTÀ - ITALIA NOSTRA:** onlus molto attiva in Italia nella promozione di attività culturali e nella salvaguardia dei beni culturali e ambientali. Boscoincittà è un parco pubblico del Comune di Milano realizzato da Italia Nostra a partire dal 1974, attraverso il suo Centro Forestazione Urbana, con boschi, prati, corsi d'acqua, zone umide, circa duecento orti assegnati a cittadini che li coltivano con grande cura. Ci sono anche un laghetto, un giardino d'acqua e un frutteto. Si trova ad ovest della città, all'interno del più ampio perimetro del Parco agricolo Sud Milano. Si estende su 120 ettari, da Figino a via Bellaria, fino a via Caldera in connessione con il Parco delle Cave e il Parco di Trenno. Hanno contribuito alla sua realizzazione e tuttora contribuiscono alla sua manutenzione volontari, gruppi scout, scuole e famiglie.

Gli stakeholder individuati sono stati coinvolti in un percorso partecipativo che ha visto oltre ad un continuo lavoro desk dei partner tecnici di progetto, 3 workshop di co-progettazione, la condivisione di documentazione inerente allo sviluppo della progettualità ed alcune interviste iniziali dalle quali in particolare sono emerse alcuni importanti insight per la definizione del concept progettuale. Di seguito ne riportiamo la sintesi.

1. **IL RETRO DELLA CITTÀ** – Le aree di Vaiano Valle risultano essere il punto di connessione tra la città e la campagna, data la loro vicinanza ad uno dei più grandi parchi agricoli europei. Tuttavia, nell'evoluzione della città questo ha portato a un progressivo inutilizzo del territorio, rendendo lo spazio esposto ad usi illegali.
2. **GLI ABITANTI** – La zona non è molto abitata ed i residenti manifestano senso di abbandono e di poca cura da parte dell'amministrazione. Vi è poco interesse a partecipare alle attività culturali e ricreative organizzate da altri attori presenti sul territorio. Nell'area è stanziata da circa vent'anni una comunità rom di origine jugoslava che vive una situazione di forte marginalità. Sebbene parte dei giovani frequenti le scuole della zona, è stato molto difficile per loro l'inserimento all'interno della comunità locale.
3. **LA COMUNITÀ ROM** – Lo spazio ha attratto una comunità Rom che ormai è stanziata lì da molto tempo (da più di vent'anni). Sono circa 170 persone, legate tra loro da legami di parentela ma ciò nonostante l'ambiente risulta diversificato rispetto ad esigenze ed aspirazioni, non ultima la scelta se restare o andare via. Pur essendo un campo abusivo risulta essere tollerato. Alcune tensioni si presentano con i pochi abitanti della zona soprattutto rispetto al tema degli allacci per l'acqua e il gas. Diverse delle attività in atto o in programma da parte delle realtà attive sul territorio sono rivolte a questa comunità (ad esempio la residenza artistica di Open Agri e la proposta



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

di ristrutturare un fienile per accogliere quanti scelgono la soluzione stanziale anche con l'obiettivo della creazione di una cooperativa agricola).

4. **L'ECOSISTEMA** – Le cascine nel tempo hanno costituito importanti aggregatori sociali, ora diventano attrattori di nuova popolazione e presidio per il territorio. Le aree circostanti vivono un percorso di riqualificazione e riattivazione, che sta portando nell'area imprese locali che vivono lo spazio anche come luogo di lavoro. La possibilità di trasformare alcuni terreni in un incubatore a cielo aperto sta attraendo *startupper agri-tech*, che portano nuove istanze e possibilità. Il terreno è stato diviso in lotti, aumentando le produzioni e i soggetti coinvolti. La riattivazione socioeconomica che ne consegue resta tuttavia esposta all'incertezza dei termini temporali per la gestione e al rischio di frammentazione se non supportata dalla costruzione di un efficace sistema di governance.
5. **AGRICOLTURA** – Il terreno fertile di questa area la rende ideale per l'agricoltura, nonostante l'inutilizzo degli ultimi tempi. Sarebbe tuttavia necessario migliorare l'approvvigionamento idrico. L'agricoltura, oltre che come efficace leva economica, potrebbe facilitare la coesione sociale (attraverso percorsi professionalizzanti rivolti a quanti tra i rom scegliessero la stanzialità e il presidio dell'area rispetto ad usi impropri.

## 4. Fattibilità giuridico-urbanistica

### 4.1 Analisi urbanistica del sito

L'area oggetto del presente studio denominata "Vaiano Valle" viene identificata dallo strumento urbanistico vigente nella città di Milano PGT (Piano di Governo del Territorio) come area interessata da Piano Attuativo Obbligatorio (PA/1c) "Vaiano valle Nord" (si veda art. 26 "Piani Attuativi obbligatori" del Piano delle Regole del PGT di Milano).

#### 4.1.1 Infrastrutture e servizi

Nel NIL (Nucleo di Identità Locale) Scalo Romana sono presenti poche infrastrutture per la mobilità. La metropolitana più vicina lambisce l'area a nord est con la fermata della linea gialla M3 Lodi Tibb anche se risulta essere accessibile solo ad una piccola parte del quartiere, il percorso continua poi fuori dal NIL allontanandosi ulteriormente verso il quartiere Mazzini. Partendo da Vaiano Valle Nord la stazione più vicina diventa quella di Corvetto ad una distanza di 1 km. Questa distanza può essere percorsa utilizzando l'autobus 95 che passando lungo via Marco d'Agate dispone di fermate ad una distanza di 200 m. Questa linea connette l'area con le periferie sud est e sud ovest: Rogoredo e quartiere Barona. Altre due linee di autobus attraversano il NIL: la linea 34 che passando da Viale Ortles connette tra loro i quartieri circostanti; la linea 65 che passando davanti alla Fondazione Prada lungo il sedime dello scalo ferroviario connette piazza Abbiategrasso con la stazione della metropolitana M3 Porta Romana.

Per quanto riguarda l'infrastruttura ferroviaria è presente la stazione di Porta Romana, in prossimità dello scalo, una stazione minore e anch'essa marginale, distante circa un 1,7 km da Vaiano Valle Nord, irraggiungibile con i mezzi pubblici direttamente accessibili.

Lungo il limite occidentale passa la linea del tram 24 che attraversa il quartiere Vigentino dando anch'essa un supporto marginale alla mobilità dell'area. Raggiungere il tram da Vaiano Valle Nord risulta anch'esso impegnativo con un percorso di almeno 600 m, ma permettere di raggiungere facilmente il centro città.

Il NIL Scalo Romana è sprovvisto quasi totalmente di piste ciclopedonali e l'unico tratto presente non si connette con altre reti esistenti rimanendo isolato. È possibile notare che nuovi tratti sono in programma anche se non ancora in grado di fornire servizio adeguato al quartiere.

Come infrastrutture per la mobilità sono considerati anche i parcheggi pubblici esterni alla carreggiata purtroppo non presenti anch'essi nel NIL.

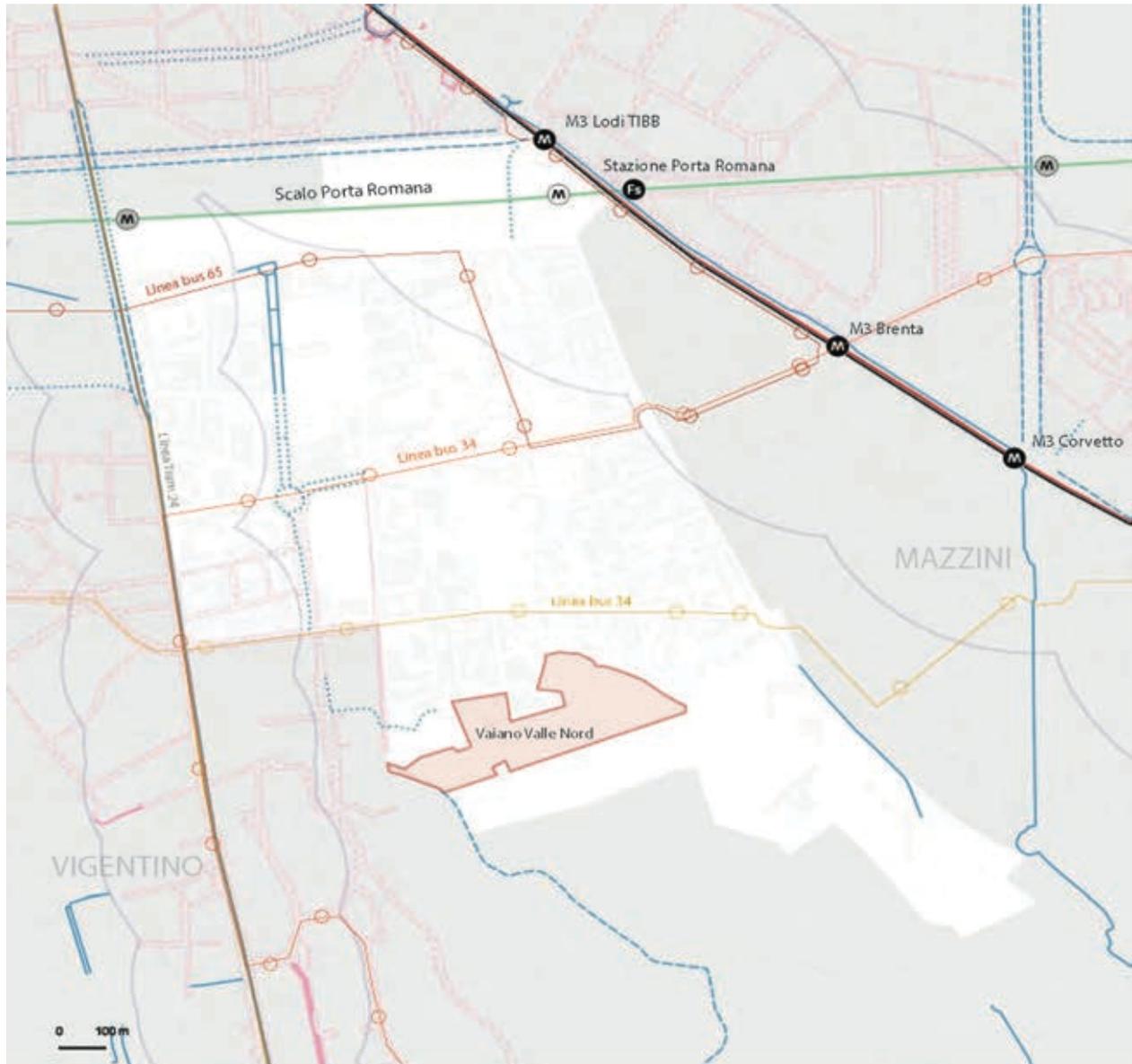
Servizio per la mobilità pubblica		Distanza <sup>49</sup> da Vaiano valle Nord
Treno	Stazione di Porta Romana	1700 m
Metropolitana M3	Fermata Lodi TIBB	2500 m
	Fermata Corvetto	1000 m
Bus linea 95	Fermata più vicina	200 m
Bus linea 34	Fermata più vicina	880 m
Bus linea 65	Fermata più vicina	900 m
Tram linea 24	Fermata più vicina	600 m

Distanze dei principali servizi di mobilità pubblica da Vaiano Valle Nord

<sup>49</sup> La distanza è stata calcolata con l'utilizzo di Google Maps, misurando il tragitto più corto partendo dalla strada più vicina all'area considerata, non è certo che sia di conseguenza il più veloce. Le distanze riportate vogliono dare solamente un'idea approssimativa della vicinanza dei vari servizi considerati.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Mappa trasporti NIL Scalo Romana

## Rete metropolitana

- In esercizio
- In progetto
- In programma

## Rete tramviaria

- In esercizio
- In progetto
- In programma

## Rete ferroviaria

- In esercizio
- In progetto
- In programma

## Rete ciclopedonale

- In esercizio
- In progetto
- In programma

## 4.1.2 Servizi pubblici

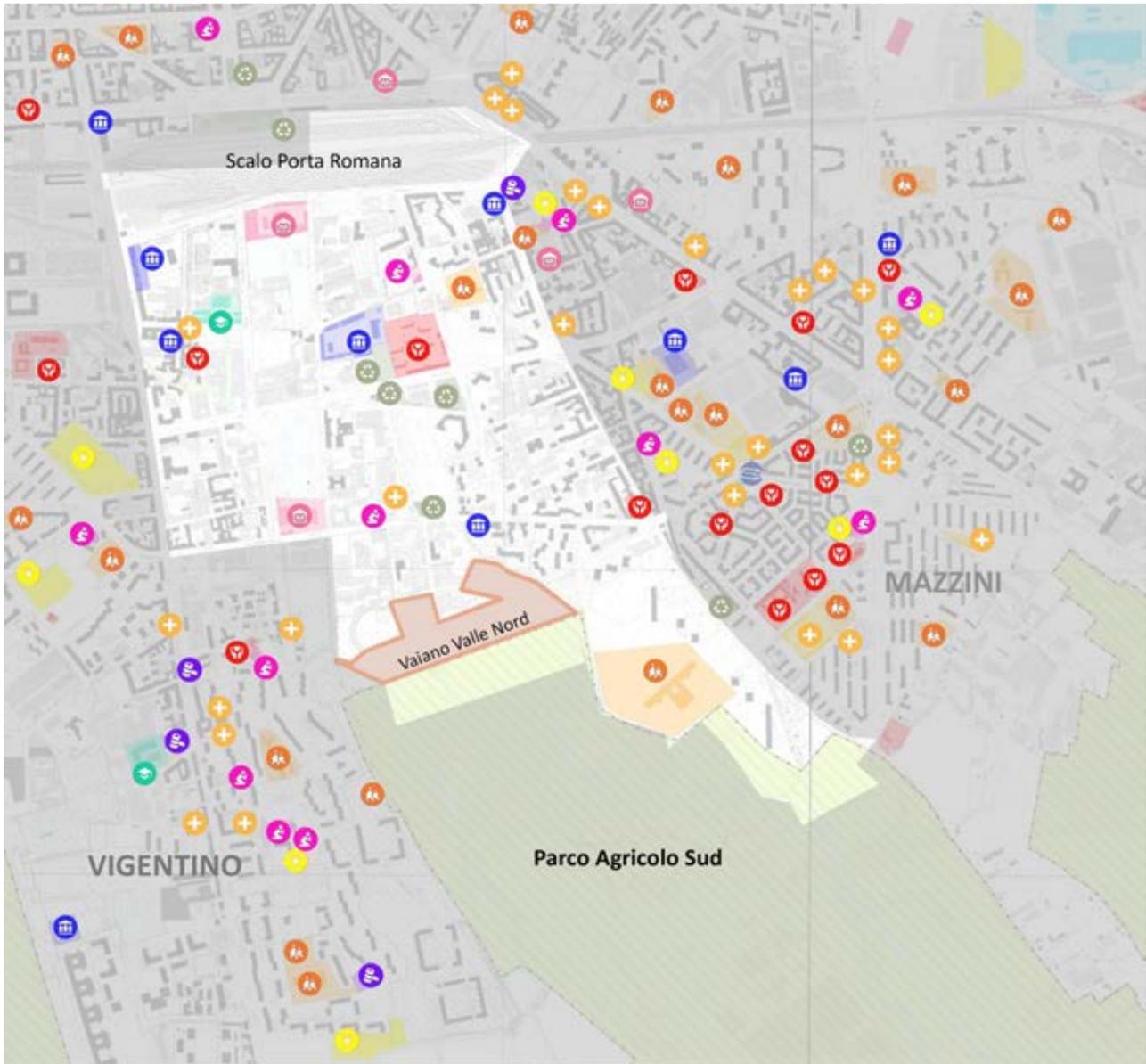
L'analisi dei servizi pubblici applicata all'interno del NIL mostra, già a livello grafico una carenza di servizi offerti se confrontato con i nuclei confinanti. Sono presenti sette funzioni amministrative per lo più uffici, due consolati e un ufficio

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

postale collocato in prossimità di Vaiano Valle Nord, un numero ridotto rispetto al quartiere Mazzini ma in linea con gli altri NIL della zona.

Le attrezzature religiose dell'area sono quattro e in crescita, importante è notare che solamente due sono associate alla religione cristiana cattolica, ma sono presenti anche luoghi di culto di diverse religioni cristiane, islamica e induista. La presenza di diverse confessioni religiose è l'indicatore di una popolazione culturalmente eterogenea. All'interno del NIL non ci sono mercati di nessun tipo.



Mappa servizi pubblici NIL Scalo Romana

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



A livello di attività culturali l'area dispone solamente di una biblioteca universitaria e a livello museale espositivo di Fondazione Prada unico servizio culturale di pregio della zona. La fondazione è distante da Vaiano Valle Nord 1,3 km. Non è presente alcun edificio di edilizia residenziale sociale. Anche per i servizi catalogabili come "giustizia sicurezza e protezione civile" la zona ne è priva. L'unica presenza delle forze dell'ordine, un commissariato di polizia, si trova in prossimità della stazione di Porta Romana.

Come infrastrutture tecnologiche per l'ambiente sussiste, in prossimità di Vaiano Valle Nord circa 280 metri, un piccolo impianto di smaltimento rifiuti. Più lontano su viale Ortles sono presenti altre strutture operative per la gestione della corrente elettrica.

L'ambito dell'istruzione dispone di un numero di poco più consistente di edifici nella zona, rispetto ai servizi precedenti. Il NIL possiede tre asili nido, due pubblici e l'altro aziendale, situati ad una distanza di circa 700 m i primi due e molto più distante il terzo, a circa 1,7 km. L'unica scuola primaria all'interno del NIL è a 1,2 km di distanza da Vaiano Valle nord, un'altra è poco più distante, fuori dal NIL, a circa 1,4 km. Nel quartiere Mazzini, ad est, si possono trovare altre scuole primarie e asili nido, all'incirca alle stesse distanze di quelle all'interno del nucleo locale.

A sud verso i campi è situato un istituto tecnico ad una distanza di 1,3 km da Vaiano Valle Nord percorribile in parte con i mezzi pubblici. La distanza in linea d'aria è molto minore, ma l'assenza di strade dirette allungano il percorso. Non ci sono università o altri servizi nell'area.

L'ambito della salute all'interno del NIL è molto scarso come servizio offerto, si possono trovare solo due "servizi di medicina di laboratorio". Per quello che riguarda Vaiano Valle Nord la situazione è meno critica in quanto numerosi servizi sono presenti, ancora una volta, nell'area del quartiere Mazzini, facilmente raggiungibili con il trasporto pubblico, quasi tutti ad una distanza che va da 800 m fino a 1,8 km. Qui possiamo trovare due pronto soccorso, diverse farmacie, 3 pediatri, un ambulatorio e 2 veterinari.

I servizi sociali presenti sono tre: un servizio residenziale per adulti, a 1,3 km, l'associazione Enzo Iannacci un complesso di edifici identificato come servizio territoriale per adulti, a circa 1 km di distanza, e infine un centro anziani a 850 m. Anche per questi servizi il quartiere Mazzini offre molte più risposte per i residenti del NIL come: un centro socio ricreativo per anziani, due servizi residenziali per anziani, due servizi di assistenza domiciliare per anziani e un servizio territoriale per minori.

Non ci sono attrezzature sportive all'interno del NIL. Si possono raggiungere da Vaiano Valle Nord due strutture sportive oratoriali e una piscina distanti rispettivamente 1, 1.5 e 1.3 km tutte nel quartiere Mazzini. Nella direzione opposta, a ovest, si può trovare un centro sportivo a 1,3 km.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## 4.1.3 Verde pubblico



Mappa verde pubblico NIL Scalo Romana (Elaborazione dell'autore su elaborati grafici di: PGT Comune di Milano)

	Verde urbano esistente		Aree boscate
	Verde esistente		Giardini condivisi
	Alberi monumentali		Orti urbani
	Aree destinate all'agricoltura		Verde di nuova previsione
	Parco Regionale		

All'interno del NIL sono presenti tre parchi pubblici recintati e attrezzati. Sono parchi di piccola e media dimensione che hanno riempito alcune delle aree rimaste inedificate. I suddetti parchi non hanno caratteristiche paesaggistiche particolari. Da considerare è la presenza del Parco Agricolo Sud che ha un forte impatto a livello di verde percepito.

## 4.1.4 Riferimenti normativi urbanistici

Il PGT identifica il lotto di proprietà di UnipolSai Assicurazioni all'interno di un Piano Attuativo Obbligatorio regolato da direttive specifiche con l'obiettivo di ridefinire e riqualificare le aree di frangia tra territorio urbanizzato e territorio aperto agricolo nonché alla densificazione in ambiti urbani caratterizzati da elevati livelli di accessibilità (art 26. NTA). Il Piano Attuativo si propone di perseguire una serie di obiettivi prioritari quali:

- la riduzione del consumo di suolo preservando la cintura verde urbana;
- l'attuazione delle previsioni del "Parco Agricolo Sud Milano" e il rispetto dei vincoli posti per la sua tutela
- il futuro ampliamento del perimetro dello stesso "Parco Agricolo Sud Milano".

Il piano attuativo, identificato con la sigla PA1 è suddiviso in tre comparti separati e autonomi PA1/a, PA1/b e PA1/c (Vaiano Valle Nord) e in due ambiti di salvaguardia AS/1, AS/2 legati allo sviluppo dei tre comparti.

Per quanto riguarda il lotto di Vaiano Valle Nord le indicazioni urbanistiche definiscono:

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

1. **Superficie Territoriale (ST)<sup>50</sup>** di proprietà di Unipol di **75.000 mq**.
2. **Superficie Lorda (SL)<sup>51</sup>** massima pari a **30.000 mq** per funzioni urbane libere<sup>52</sup>.  
Reperimento di una quota di aree comprese tra il 40% (**12.000 mq**) e il 60% (**18.000 mq**) della SL per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale con possibilità di comprendere in tale cessione anche i parcheggi pubblici monetizzabili ai sensi dell'art. 11 comma 4<sup>53</sup>. (in ogni caso il predetto 40% di SL dovrà essere destinato a verde urbano);
  - a) Considerando un'area **minima** del **40%** della SL si hanno 12.000 mq di cui il 40% deve essere destinato a verde, perciò l'area si scomporrà in **4.800 mq di verde urbano** e **7.200 mq** di altre attrezzature pubbliche tra cui **parcheggi pubblici**.
  - b) Considerando un'area **massima** del **60%** della SL si hanno 18.000 mq di cui il 40% deve essere destinato a verde, perciò l'area si scomporrà in **7.200 mq di verde urbano** e **10.800 mq** di altre attrezzature pubbliche tra cui **parcheggi pubblici**.Tale quota di aree soddisfa ad ogni effetto la dotazione di aree per servizi.
3. **Indice di Permeabilità territoriale (IP)<sup>54</sup>** minimo ai sensi dell'art. 5 comma 19 pari al 25% della ST. Risulta essere di conseguenza una superficie di almeno **18.750 mq**
4. **Cessione obbligatoria** a titolo gratuito a favore del Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica relativa al presente comparto di una porzione delle aree ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) individuate come "aree destinate all'agricoltura" per un'estensione pari ad almeno 100.000 mq a condizione che siano unitariamente localizzate ed adeguatamente accessibili. Tale quota di cessione sarà computata ai fini dell'assolvimento dell'obbligo di cessione del piano attuativo (PA1/b)<sup>55</sup>. Qualora queste aree siano già state cedute al comune a seguito dell'attuazione del piano attuativo PA1/B le cessioni obbligatorie a titolo gratuito a favore del Comune di Milano delle aree agricole di cui all'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) sono da considerarsi assolte.
  - a) È obbligatorio perciò, ai fini dello sviluppo dell'area di Vaiano Valle Nord, l'acquisto (o eventualmente il possesso) di una parte dell'area di Vaiano Valle Sud di **100.000 mq** denominata AS/2 da cedere a titolo gratuito al comune.
  - b) Se il comune dovesse aver acquisito la suddetta superficie dell'area AS/2 prima della stipula della convenzione urbanistica, l'obbligo di cessione ai fini dell'approvazione del piano attuativo PA1/c si considererà assolto.
5. Nel piano attuativo PA1 non è dovuta la realizzazione delle quote di **edilizia residenziale sociale<sup>56</sup>**.

<sup>50</sup> ST- Superficie Territoriale (mq): superficie complessiva e reale di una porzione di territorio oggetto d'intervento edilizio o di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Le dotazioni territoriali esistenti non concorrono al computo dell'indice di edificabilità territoriale. (PGT art.5).

<sup>51</sup> SL - Superficie Lorda (mq): somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. La realizzazione dei servizi di cui all'art. 6 comma 1 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi non è computata nella SL e non concorre al computo della quantità massima di superficie lorda edificabile in relazione all'applicazione degli indici urbanistici.

<sup>52</sup> Funzioni urbane – si dividono nelle seguenti categorie funzionali: a. residenziale; b. produttivo; c. direzionale, turistico-ricettivo e servizi privati; d. commerciale; e. rurale.

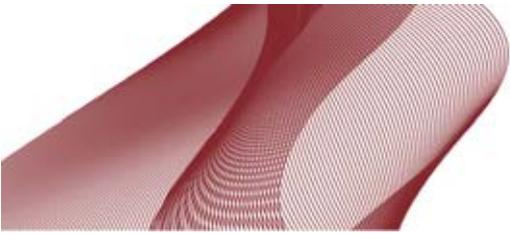
<sup>53</sup> Art. 11 comma 4: Le summenzionate dotazioni territoriali devono essere reperite mediante cessione gratuita di aree, asservimento all'uso pubblico o, in alternativa, mediante monetizzazione totale o parziale:

- a. nei casi di piani attuativi di iniziativa privata devono essere reperite internamente al perimetro del piano, per almeno il 50% della ST; è ammessa la monetizzazione totale o parziale solo per eventuali dotazioni aggiuntive alla suddetta quota, qualora non risultino possibili o non opportune per localizzazione, estensione, conformazione o perché in contrasto con i programmi comunali. La disciplina del presente comma non si applica ai piani attuativi obbligatori di cui all'art. 26 e ai piani interessati da provvedimenti approvati e adottati di cui all'art 39, del Piano delle Regole;
- b. nei casi di piani attuativi di iniziativa privata compresi negli ambiti oggetto di Rigenerazione, ad eccezione di quelli ricadenti negli Ambiti di Rigenerazione Ambientale, la quota di cui alla precedente lett.a. è ridotta al 30% della ST;
- c. è prevista la riduzione del 10% della dotazione di servizi, qualora il soggetto attuatore assuma per sé ed eventuali successori e aventi causa l'obbligo a provvedere alla manutenzione perpetua delle aree oggetto di cessione per la realizzazione di verde nel rispetto degli standard qualitativi di manutenzione previsti dall'A.C. nei propri contratti di manutenzione delle aree verdi e manlevi l'A.C. da ogni eventuale danno al patrimonio e a terzi sulle aree mantenute, fornendo a tal fine idonee polizze e garanzie.

<sup>54</sup> IP - Indice di Permeabilità: rapporto tra la Superficie Permeabile e la Superficie Territoriale (Indice di Permeabilità Territoriale IPT) o Fondiaria (Indice di Permeabilità Fondiaria IPF).

<sup>55</sup> (PA2/b): [...] Cessione obbligatoria a titolo gratuito a favore del Comune al momento della stipula della convenzione urbanistica relativa al presente comparto per una percentuale del 90% della ST di estensione complessiva pari a 294.000 mq, delle aree ricomprese all'interno del perimetro dell'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) destinate all'agricoltura. Qualora siano già state attuate le previsioni di cui al successivo comma 2 lett. c (Vaiano Valle Nord), la predetta cessione obbligatoria a titolo gratuito a favore del Comune di Milano delle aree agricole di cui all'ambito di salvaguardia AS/2 (Vaiano Valle Sud) è da considerarsi assolta per la porzione di area già ceduta.

<sup>56</sup> Si definiscono interventi di Edilizia Residenziale Sociale quegli interventi che assolvono a esigenze abitative, di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo, di interesse generale per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato, risultanti da appositi atti normativi di carattere programmatico o specifico.



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

6. È possibile<sup>57</sup> il trasferimento, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta compresa negli ambiti oggetto di Rigenerazione ai sensi dell'art. 15, di una quota della SL prevista nei vari comparti non superiore complessivamente a mq 20.000. Resta fermo che gli obblighi di cessione delle aree comprese all'interno del perimetro degli ambiti di salvaguardia AS/1 e AS/2 saranno assolti nell'ambito dell'attuazione e secondo le quantità indicate rispettivamente nel PA1/a e nei PA1/b e PA1/c.
7. Nell'ambito dei comparti PA1/a, PA1/b, PA1/c o esternamente ad essi, purché funzionali ai predetti comparti, dovranno essere realizzate opere e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, in aggiunta rispetto alle dotazioni già previste, di valore complessivamente equivalente all'indennità di esproprio sostenuta dall'Amministrazione nell'ambito della procedura espropriativa della Cascina Campazzo come determinato con apposita ordinanza della Corte d'Appello di Milano. Le opere, le modalità e le tempistiche di realizzazione di tali opere e attrezzature saranno valutate dall'Amministrazione nell'ambito dell'istruttoria dei piani relativi ai predetti comparti. In alternativa alla realizzazione di dette opere sarà possibile procedere con il pagamento della predetta indennità di esproprio.

---

<sup>57</sup> In aree di proprietà pubblica è possibile il trasferimento, totale o parziale, di diritti edificatori pari all'Indice di edificabilità Territoriale (IT) unico o alle volumetrie esistenti, da pertinenza diretta ad altra pertinenza diretta. L'area da cui è stata effettuata la traslazione dovrà essere asservita volumetricamente all'area sulla quale sono stati traslati i volumi.

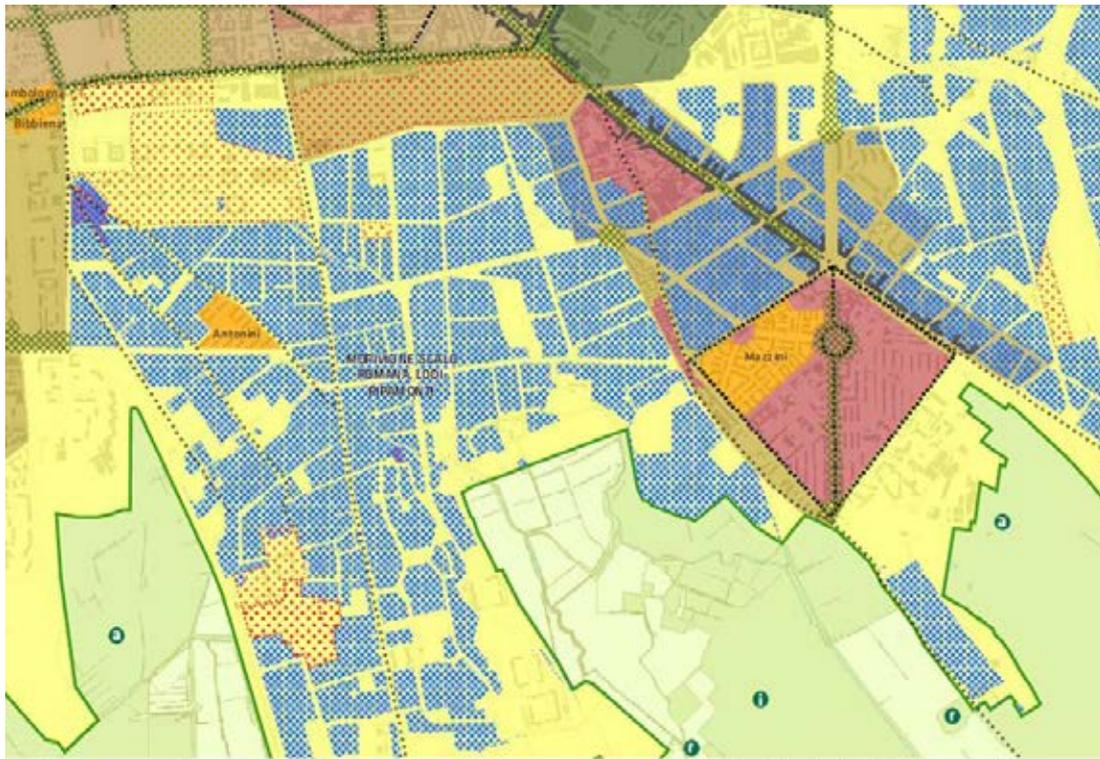
# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## 4.1.5 Analisi di elaborati grafici del PGT

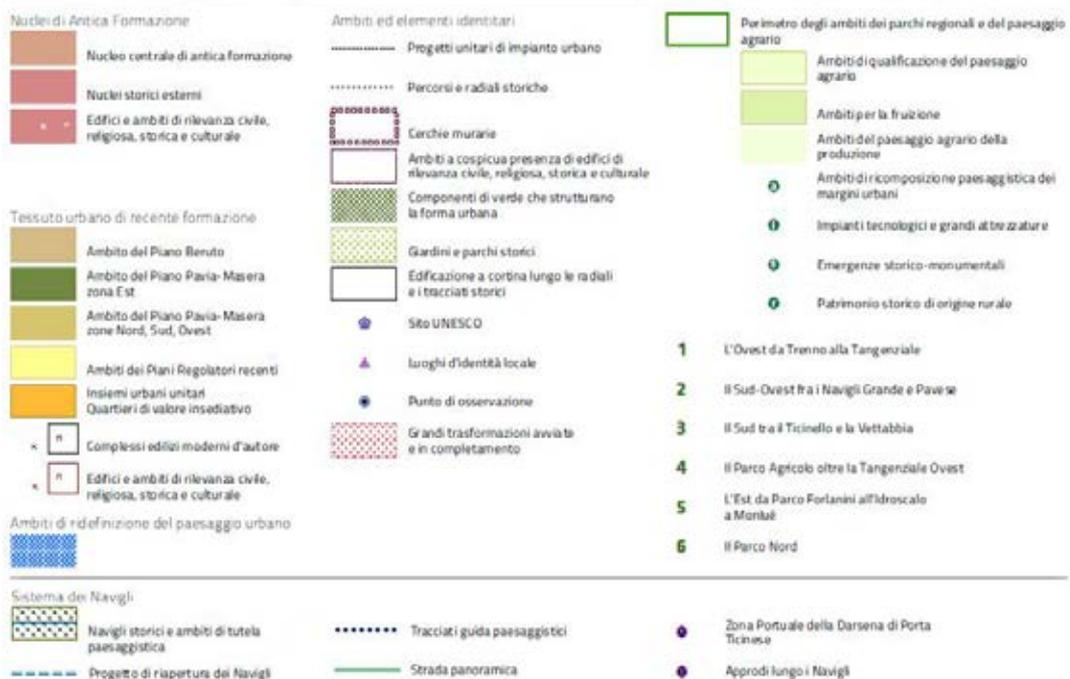
### Documento di Piano

- **D02 Carta del paesaggio:** l'area di Vaiano Valle Nord è identificata come "ambito dei piani regolatori recenti" mentre al suo intorno si trovano aree identificate ulteriormente con il retino "ambiti di ridefinizione del paesaggio urbano".



Ambiti di prevalenza del paesaggio urbano

Ambiti dei parchi regionali e del paesaggio agrario



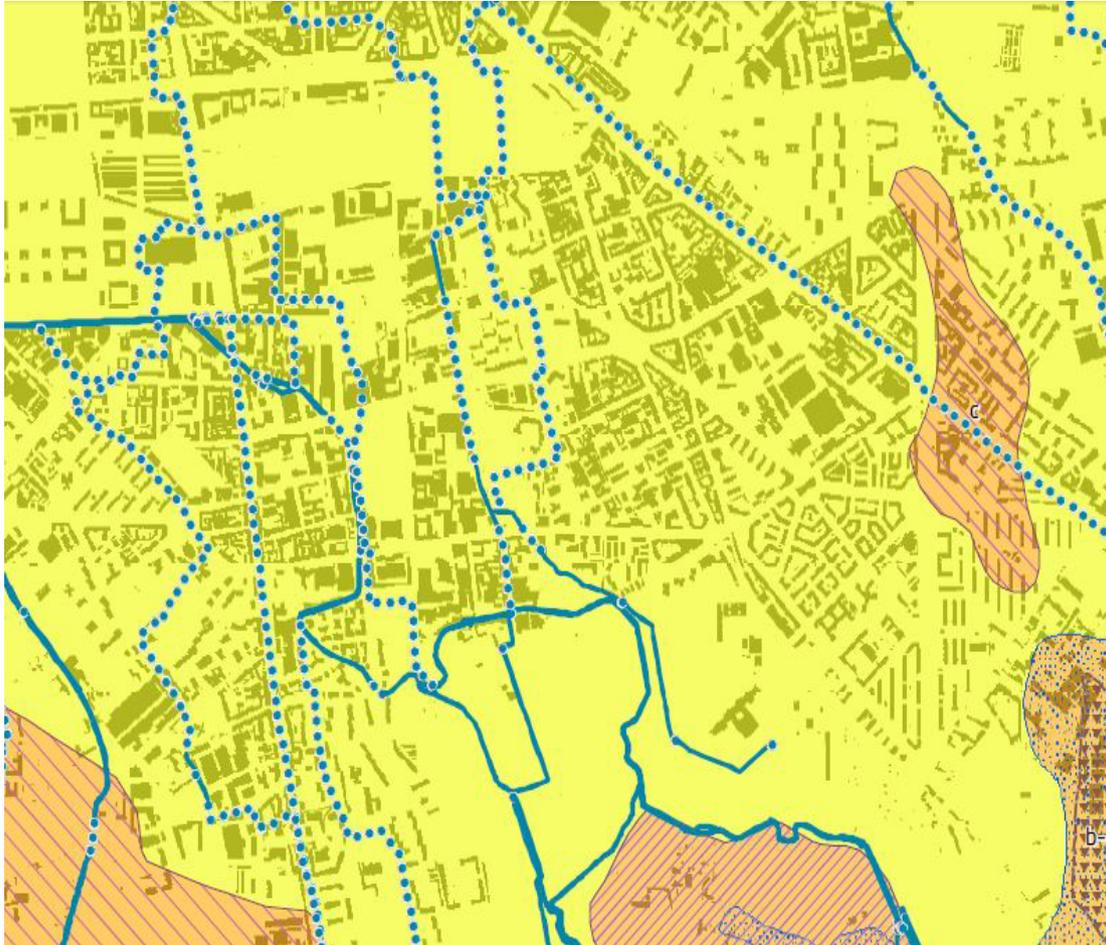
Estratto Carta del Paesaggio (Fonte: Documento di Piano PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## Piano delle Regole

- **R01 Fattibilità geologica:** l'area oggetto dell'intervento è attraversata da diversi percorsi superficiali e tombinati "F2 – con moderate limitazioni".



### Classi di fattibilità

- F2 - Fattibilità con modeste limitazioni**
- F3 - Fattibilità con consistenti limitazioni**
  - a Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (tempi di ritorno > 50 anni) e/o con modesti valori di velocità ed altezze d'acqua tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche.
  - b Aree a bassa soggiacenza della falda (< 5 m)
  - c Zone a litologia limoso-argillosa prevalente
  - d Ambiti di cava cessata
- F4 - Fattibilità con gravi limitazioni**
  - a Aree allagate in occasione di eventi meteorici intensi o allagabili con maggiore frequenza (tempi di ritorno < 50 anni) e/o con valori di velocità ed altezze d'acqua tali da pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche.

### Classificazione sismica

La Zona Sismica del Comune di Milano è passata dalla classe 4 alla classe 3 a seguito dell'approvazione della Delibera di giunta regionale n. X/5001 del 30-03-2016 entrata in vigore dal 10-04-2016

### Aree a litologia limoso argillosa prevalente

- L4 - Limo debolmente sabbioso e ghiaioso
- L5 - Limo sabbioso-ghiaioso

### Ambiti interessati da emergenze idriche

- Fascia di 50 m dalla testa dei fontanili e fascia di 25 m lungo le sponde dell'asta del fontanile
- Aree a bassa soggiacenza della falda (< 5 m)

### Acque superficiali

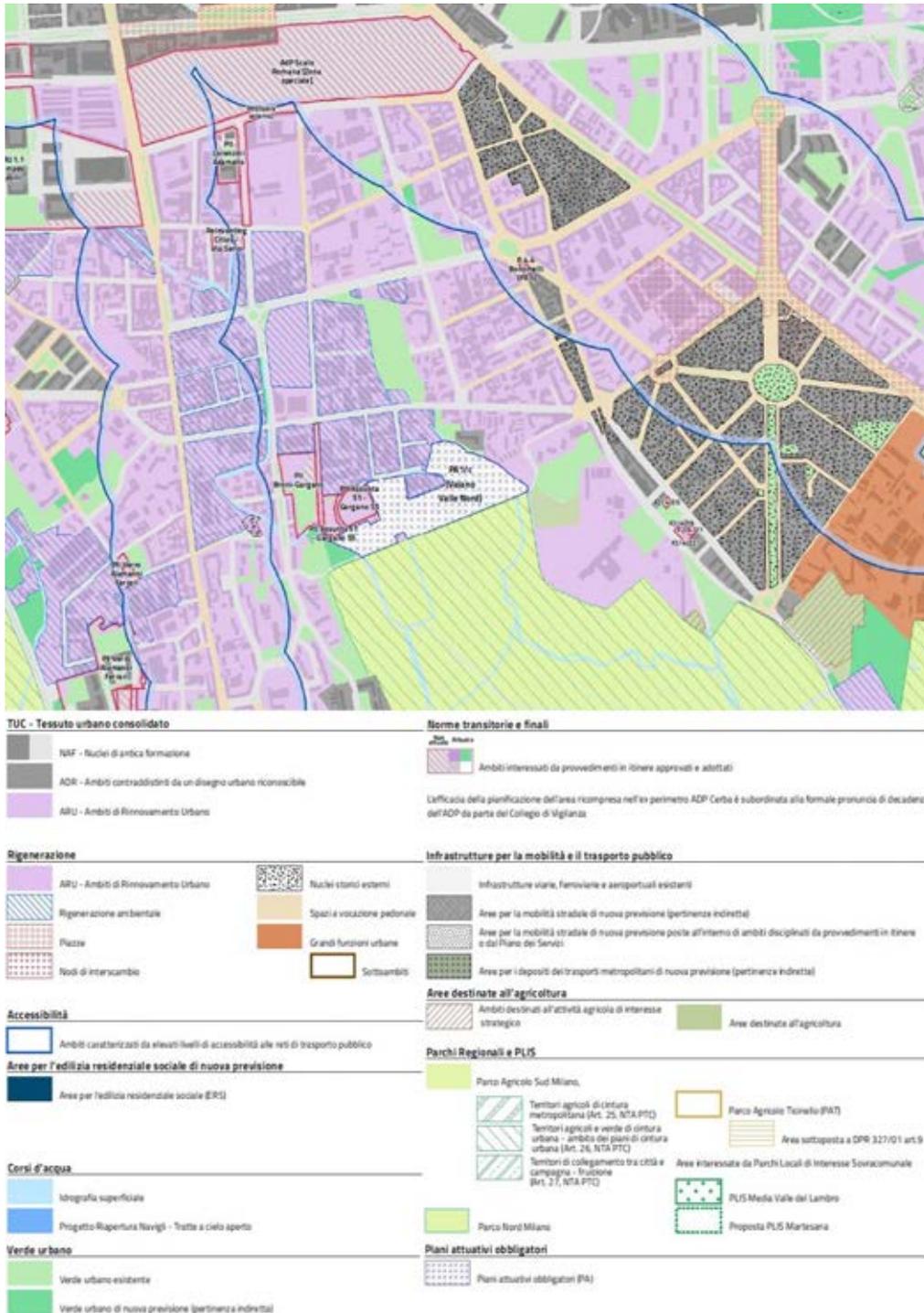
- Scoperto
- Tombinato
- Reticolo idrografico
- Specchi d'acqua

Estratto dall'elaborato Fattibilità Geologica (Fonte: Piano delle Regole PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- **R02 Indicazioni urbanistiche:** l'area è identificata come Piano Attuativo Obbligatorio PA1/c Vaiano Valle Nord. Attorno al Piano attuativo PA1/c ricadono tre PII (Piano Integrato d'Intervento)
  - Broni-Gargano
  - Assunta 51-Gargano 55
  - Assunta 51-Gargano 55

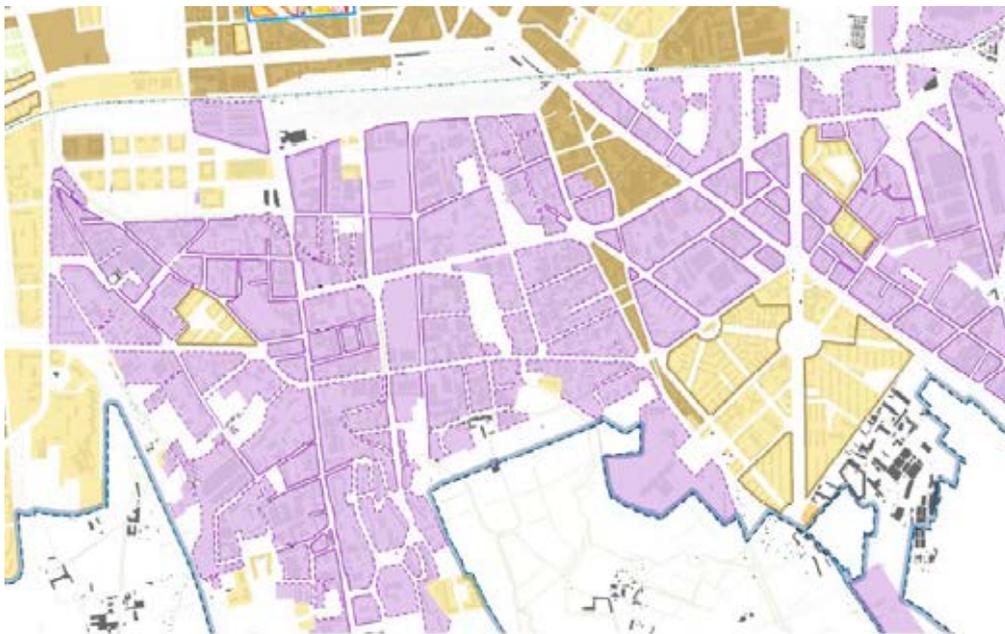


Estratto dall'elaborato Indicazioni Urbanistiche (Fonte: Piano delle Regole PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- R03 Indicazioni Morfologiche: sull'area non sono presenti retini.



## TUC - Tessuto urbano consolidato

 TUC - Tessuto urbano consolidato	 NAF - Nuclei di antica formazione
	 TRF - Tessuto urbano di recente formazione

## NAF - Nuclei di antica formazione: Tipologie di intervento

 Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro	 Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione
 Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro	 Mantenimento o ripristino delle cortine edilizie
 Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo	 Completamento del fronte continuo
 Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, in tal caso, col mantenimento della sagoma, del sedime e della facciata prospiciente lo spazio pubblico	 Recupero e realizzazione di corti, cortili e giardini

## ADR - Ambiti contraddistinti da un disegno urbanistico riconoscibile

 Tessuti urbani compatti a cortina	 Insiemi urbani unitari
 Tessuti urbani a impianto aperto	 Tipologia rurale
 Tessuti urbani della città giardino	 Composizione architettonica e vegetale con carattere storico-artistico-testimoniale

## ARU - Ambiti di rinnovamento urbano

 Tessuti di rinnovamento urbano	 Allineamento di almeno il 50% della linea di altezza dell'edificio sul confine con lo spazio pubblico entro l'involuppo limite (II)
	 Arretramento di almeno 3 m. della linea di altezza dell'edificio dal confine di proprietà verso lo spazio pubblico

## Dotazioni territoriali

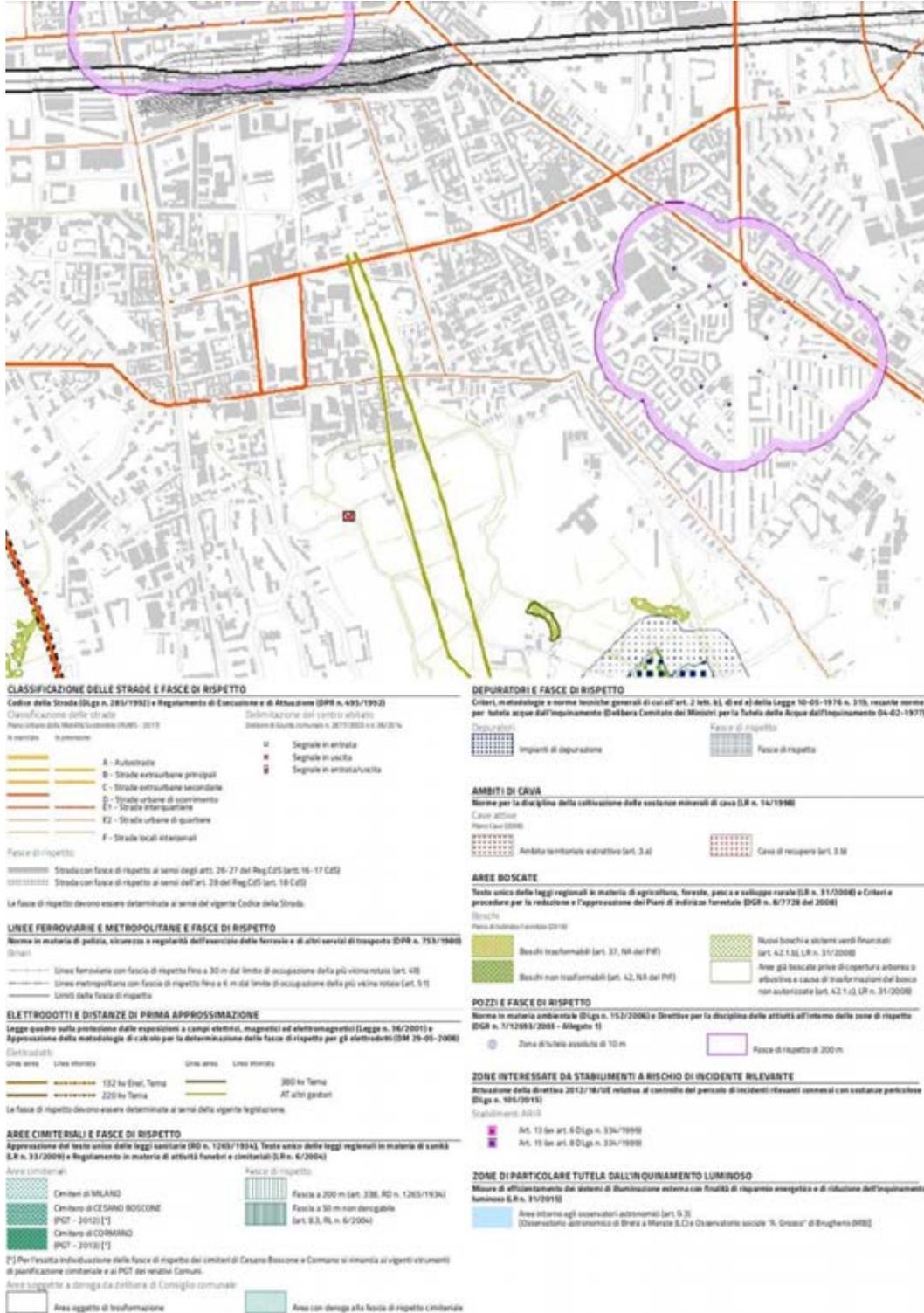
 Limite esenzione dotazioni territoriali (art. 11.3 Piano dei Servizi)
---

Estratto dall'elaborato Indicazioni Morfologiche (Fonte: Piano delle Regole PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- **R04 Nuclei di antica formazione:** l'area non è considerata dagli elaborati.
- **R05 Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo:** sull'area insistono due elettrodotti linea aerea 132kv Enel, Terna. Nelle vicinanze di Vaiano Valle Nord, in prossimità del confine verso sud, è presente un "segnale in entrata/uscita".



Estratto dall'elaborato Vincoli amministrativi e per la difesa del suolo (Fonte: Piano delle Regole comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- R06 Vincoli di tutela e salvaguardia:** la maggior parte dell'area è compresa in "Beni paesaggistici" (rif. Nominativo D.lgs 42/2004 – parte 3: "Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.c)". L'area ricade nell'ambito 2 sostenibilità paesaggistica bassa. Sulla cascina presente all'interno del piano attuativo non sussistono vincoli.



**BENI CULTURALI**  
Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs n. 42/2004 - Parte Seconda) e Protezione del diritto d'autore e di altri diritti connessi al suo esercizio (Legge n. 633/1994)  
Ex Monumenti (o Archeologici)

- Immobile sottoposto a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10, D.lgs n. 42/2004)
- Facciata sottoposta a tutela diretta con apposito provvedimento (art. 10, D.lgs n. 42/2004)
- Immobile sottoposto a tutela diretta per legge [\*] (art. 12.1, D.lgs n. 42/2004)
- Immobile con prescrizione di tutela indiretta con apposito provvedimento (art. 45, D.lgs n. 42/2004)
- Immobile con protezione del diritto d'autore con apposito provvedimento (art. 20, Legge n. 633/1994)

[\*] Individuazione non esaustiva. Sono sottoposti a tutela per legge le cose immobili e mobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici riconosciuti, opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risale ad oltre settanta anni (art. 12 c. 1). In particolare si evidenzia la presenza delle pubbliche piazze, vie, strade e altri spazi aperti urbani di interesse artistico o storico (art. 10 c. 4 lett. g).

**BENI PAESAGGISTICI**  
Codice dei beni culturali e del paesaggio (D.lgs n. 42/2004 - Parte Terza)

- Alberi monumentali tutelati con apposito provvedimento [\*] (art. 136.1.a)
- Vine, giardini e parchi che si distinguono per la loro non comune bellezza tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.b)
- Complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, inclusi i centri ed i nuclei storici tutelati con apposito provvedimento (art. 136.1.c)
- Edifici ricompresi nell'ambito di tutela su cui si affacciano
- Facciate fino al cornicione degli edifici ricompresi nell'ambito di tutela su cui si affacciano
- Area a verde da mantenere e/o da valorizzazione (art. 2, Norme e criteri per la tutela delle aree a verde, DGR n. 5/52221 del 30-12-1994)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua individuati con DGR n. 4/12028 del 25-07-1996, DGR n. 4/14809 del 25-11-1996 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1998 [\*\*\*] (art. 142.1.c)
- Fasce dei corsi d'acqua individuati con DGR n. 4/12028 del 25-07-1996, DGR n. 4/14809 del 25-11-1996 e DGR n. 4/32665 del 17-05-1998 [\*\*\*] (art. 142.1.c)
- Parchi [\*\*\*] (art. 142.1.f)
- Boschi [\*\*\*] (art. 142.1.g)

[\*] Elenco approvato con DM n. 5450 del 19-12-2017 ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 10/2013 "Norme per lo sviluppo degli spazi verdi urbani".  
[\*\*\*] Ambiti sottoposti a tutela per legge.

**AREE NATURALI PROTETTE**  
Legge quadro sulle aree protette (Legge n. 394/1991)

- Aree naturali protette (aree proposte)

**ALBERI DI INTERESSE MONUMENTALE**  
Repertorio degli alberi di interesse monumentale (PTCP - 2014)

- Alberi singoli
- Alberi in filari
- Alberi in gruppi

**ZONE DI PRESERVAZIONE E SALVAGUARDIA AMBIENTALE**  
Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi (PTRR - 2017) [\*\*\*\*]

- Fascia di tutela di 100 m dalle sponde del Naviglio Pavese (PTRR, Sezione Territorio - Obiettivo 1 "Strategia di tutela territoriale per la valorizzazione paesistica del Naviglio")
- Ambito interessato dal programma di Expo (PTRR, Sezione Territorio - Obiettivo 5 "Progetto EXPO - Costruzione di un corridoio sostenibile")
- Grande corridoio sostenibile di Expo - Fascia A

[\*\*\*\*] Previsioni a efficacia diretta e cogente ai sensi dell'art. 20 della LR n. 12/2005.

**AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO SOGGETTE A CONTROLLO ARCHEOLOGICO PREVENTIVO**  
Regolamento Edilizio (art. 64)

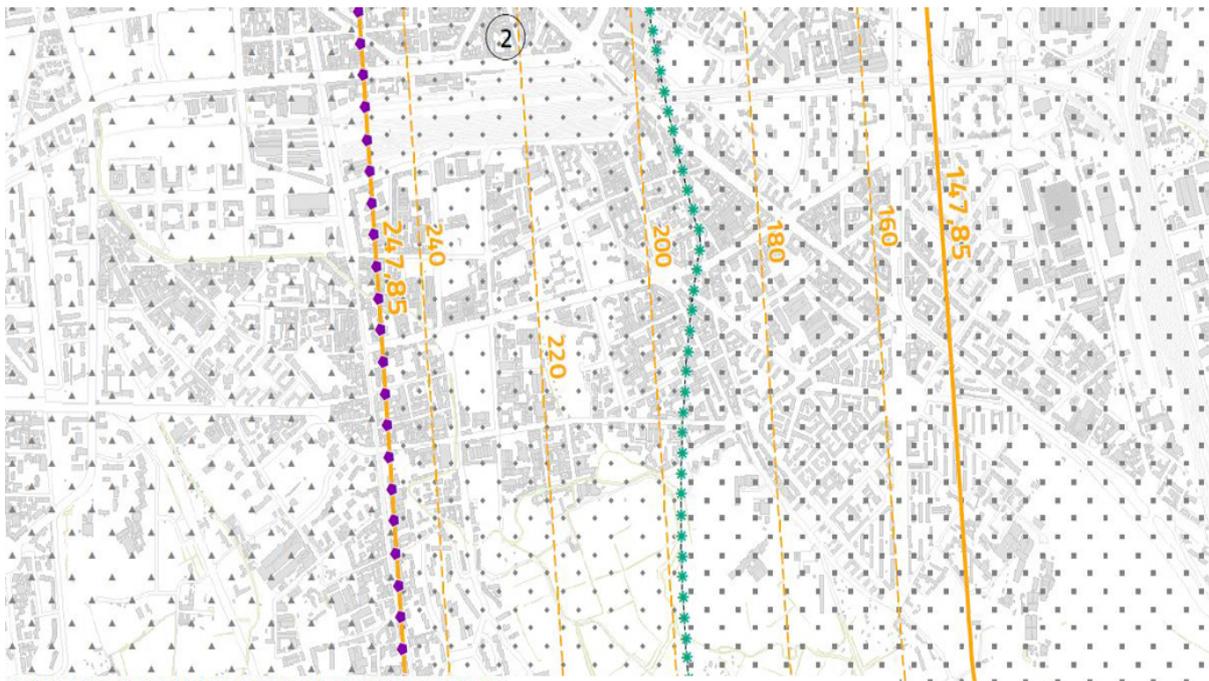
- Zone di rischio archeologico
  - Zona A
  - Zona B
- Contesti archeologici
  - Rinvenimenti archeologici e zone sensibili (Fascia di 50 m)
  - Tracciati stradali storici e zone sensibili (Fascia di 100 m)

Estratto dall'elaborato Vincoli di Tutela e Salvaguardia (Fonte: Piano delle Regole PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- **R.07 Rischi, rumori e Radar per la navigazione aerea:** l'area risulta esclusa.
- **R.08 Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea:** l'area ricade nel perimetro: Zone oggetto di limitazioni delle seguenti attività e/o costruzioni Zona 2:
  - a. discariche
  - b. altre fonti attrattive di fauna selvatica
  - c. manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici
  - d. luci pericolose e fuorvianti
  - e. ciminiere con emissione di fumi



## AEROPORTO DI MILANO LINATE "ENRICO FORLANINI"

### Ambito aeroportuale

	Sedime aeroportuale
	Pista di volo

### Delimitazione ostacoli

Quote altimetriche (in m slm)

Delimitazione superfici	Linee di isolivello	Denominazione superfici:	
		SOE	Orizzontale esterna
		SC	Conica
		SOI	Orizzontale interna
		SSD18	Salita al decollo Testata 18
		SA18	Avvicinamento - Testata 18
		SSD/SA17	Salita al decollo e Avvicinamento - Testata 17
		ST18	Transizione - Testata 18
		ST17	Transizione - Testata 17
		ST35	Transizione - Testata 35

### Pericoli per la navigazione aerea

Zone oggetto di limitazioni delle seguenti attività e/o costruzioni

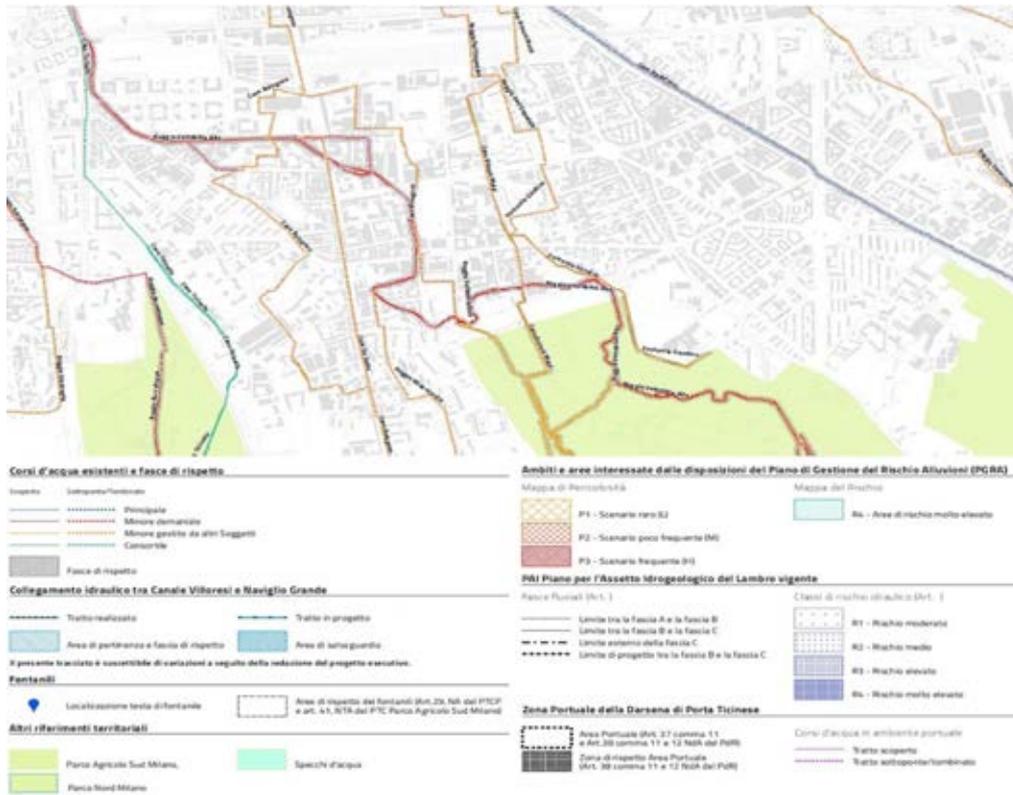
Delimitazione zone	Attività e/o costruzioni:
	Discariche Altre fonti attrattive di fauna selvatica
	Manufatti con finiture esterne riflettenti e campi fotovoltaici Luci pericolose e fuorvianti Ciminiere con emissione di fumi Antenne e apparati radioelettrici irradianti
	Sorgenti laser e proiettori ad alta intensità
	Impianti eolici - incompatibilità assoluta
	Impianti eolici - richiesta di valutazione specifica di Enac

Estratto dall'elaborato Ostacoli e Pericoli per la navigazione aerea (Fonte: Piano delle Regole comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- **R.09 Reticolo Idrografico – fasce di rispetto e Piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA):** sull'area insistono tre corsi d'acqua tutti a percorso scoperto:
  - Fontanile Gandino (a confine con l'area) – Minore gestito da altri soggetti
  - Roggia Vettabbia Alta – Minore demaniale
  - Cavo Annoni Melzi - Minore gestito da altri soggettiPer ogni corso d'acqua devono essere rispettate le adeguate fasce di rispetto.

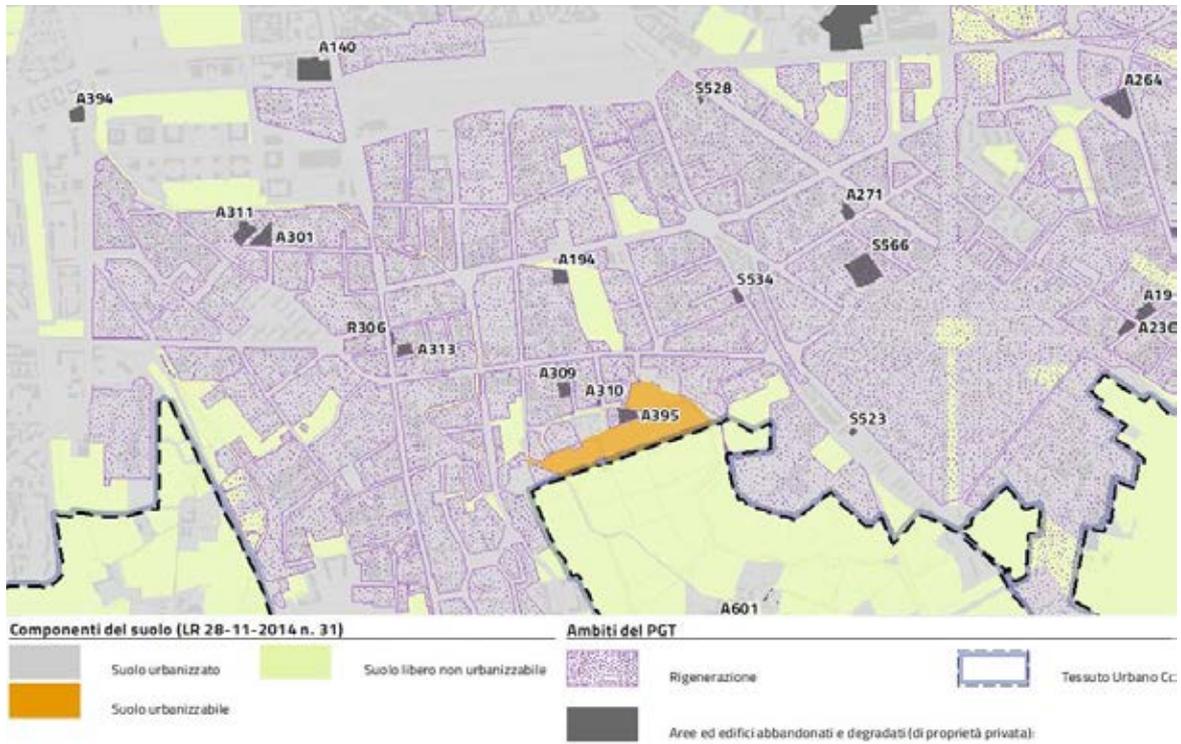


Estratto dall'elaborato Reticolo Idrografico – fasce di rispetto e Piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) (Fonte: Piano delle Regole PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- R.10 Carta del Consumo di Suolo: l'area è considerata "Suolo urbanizzabile"



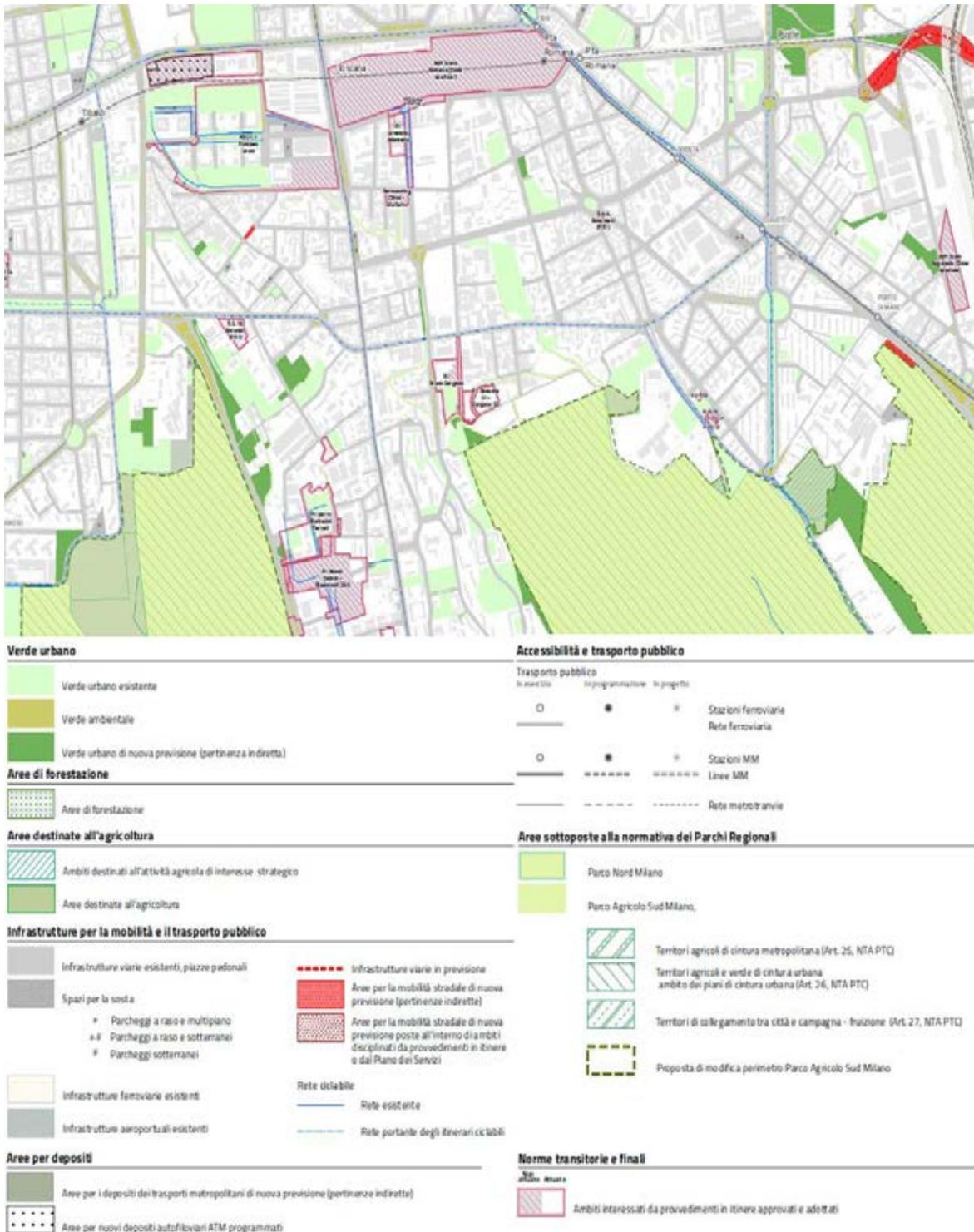
Estratto dall'elaborato Consumo di Suolo (Fonte: Piano delle Regole PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

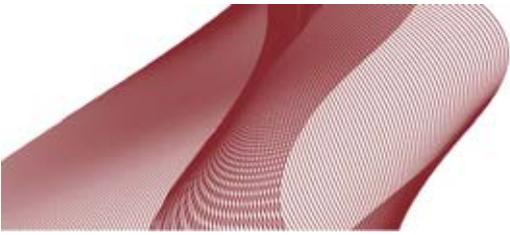
Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## Piano dei Servizi

- S.02 Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità: l'area risulta non interessata da alcun retino.



Estratto dall'elaborato Il sistema del verde urbano e delle infrastrutture per la mobilità (Fonte: Piano dei Servizi PGT comune di Milano)



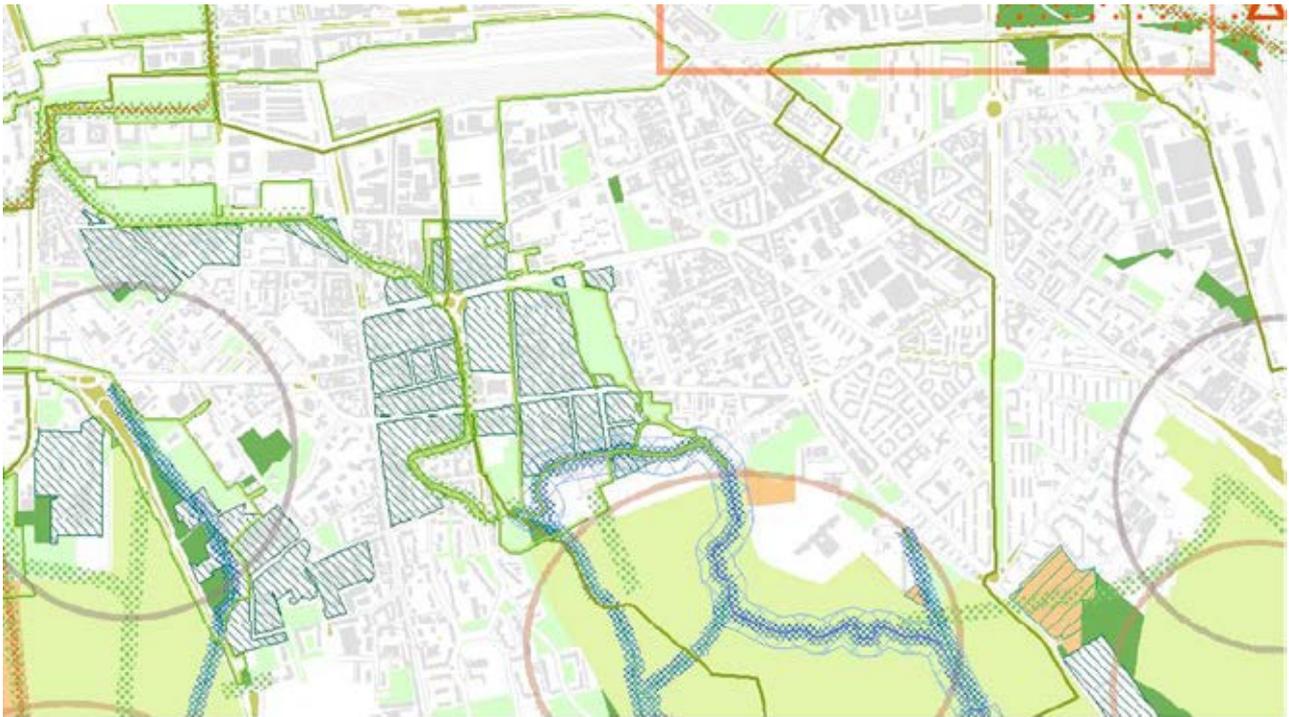
# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- **S.03 Rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti:** La situazione all'interno del piano attuativo risulta essere piuttosto complessa, in quanto sono presenti:
  - a. principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua (Art. 6.6.b.ii)
  - b. corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti (Art. 6.6.b.ii)
  - c. corridoi ecologici a livello locale (Art. 6.6.c.iv)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



## Rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti

### Elementi costitutivi della rete ecologica di livello regionale

- ◆◆◆◆◆ Varco da deframmentare (Art. 6.6.a.i)
- ◆◆◆◆◆ Varco da mantenere (Art. 6.6.a.ii)
- ▨▨▨▨▨ Corridoi regionali primari ad alta antropizzazione (Art. 6.6.a.iii)
- ▨▨▨▨▨ Parco regionale Nord Milano
- ▨▨▨▨▨ Parco regionale Agricolo Sud Milano

### Elementi costitutivi della rete ecologica di livello provinciale

- ▨▨▨▨▨ Ganglio principale (Art. 6.6.b.i)
- ▨▨▨▨▨ Ganglio secondario (Art. 6.6.b.ii)
- ▨▨▨▨▨ Principali corridoi ecologici dei corsi d'acqua (Art. 6.6.b.iii)
- ▨▨▨▨▨ Corsi d'acqua minori con caratteristiche attuali di importanza ecologica (Art. 6.6.b.iv)
- ▨▨▨▨▨ Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti (Art. 6.6.b.v)
- ▨▨▨▨▨ Principali linee di connessione con il sistema urbano del verde (Art. 6.6.i)
- ▨▨▨▨▨ Principali interferenze delle reti infrastrutturali con i corridoi ecologici (Art. 6.6.b.iii)
- ▨▨▨▨▨ Interferenze delle reti infrastrutturali previste e/o programmate con i gangli della rete ecologica (Art. 6.6.b.ii)
- ▨▨▨▨▨ Zone periurbane su cui attivare il consolidamento ecologico (Art. 6.6.b.iv)

### Elementi costitutivi della rete ecologica di livello comunale

- ▨▨▨▨▨ Boschetti tematici ecologici (Art. 6.6.c.i)
- ▨▨▨▨▨ Aree di interesse ecologico (Art. 6.6.c.ii)
- ▨▨▨▨▨ Ambiti di interesse ecologico (Art. 6.6.c.iii)
- ▨▨▨▨▨ Corridoi ecologici a livello locale (Art. 6.6.c.iv)
- ▨▨▨▨▨ Arco verde di connessione privilegiata (Art. 6.6.c.v)
- 1 Connessione diretta tra l'area della stazione di Porta Genova e Parco Solari
- 2 Connessione protetta tra le aree del Parco delle Basiliche
- 3 Valorizzazione e potenziamento del Parco Teramo
- 4 Valorizzazione e potenziamento del Parco Alessandrini
- 5 Valorizzazione del sistema ambientale e potenziamento del Parco di Trenno
- 6 Valorizzazione del sistema ambientale e potenziamento del Parco delle Cave
- 7 Infrastrutturazione verde di viale Certosa
- 8 Infrastrutturazione verde di corso Buenos Aires
- 9 Valorizzazione e potenziamento del corridoio del Fiume Lambro e ampliamento del PLIS Media Valle del Lambro
- 10 Valorizzazione e potenziamento del Parco di Muggiano
- 11 Valorizzazione del sistema ambientale Parco Sempione
- 12 Valorizzazione del sistema ambientale Giardini Montanelli
- 13 Valorizzazione del sistema ambientale Parco Trotter
- 14 Valorizzazione del sistema ambientale dell'ovest milanese
- 15 Valorizzazione delle valenze ambientali ambiti cimiteriali

### Elementi del sistema del verde urbano e degli spazi aperti

- ▨▨▨▨▨ Verde urbano esistente
- ▨▨▨▨▨ Verde ambientale
- ▨▨▨▨▨ Verde urbano di nuova previsione (pertinenze indirette)
- ▨▨▨▨▨ Aree di forestazione
- ▨▨▨▨▨ Progetto Rotaie Verdi
- ▨▨▨▨▨ RE Lambro
- ▨▨▨▨▨ RiconnettiMI
- ▨▨▨▨▨ Raggi Verdi
- Aree interessate da Parchi Locali di Interesse Sovracomunale
  - ▨▨▨▨▨ PLIS Media Valle del Lambro
  - ▨▨▨▨▨ Proposta PLIS Martesana
  - ▨▨▨▨▨ PLIS estemi
- Aree destinate all'agricoltura
  - ▨▨▨▨▨ Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico
  - ▨▨▨▨▨ Aree destinate all'agricoltura
  - ▨▨▨▨▨ Specchi d'acqua

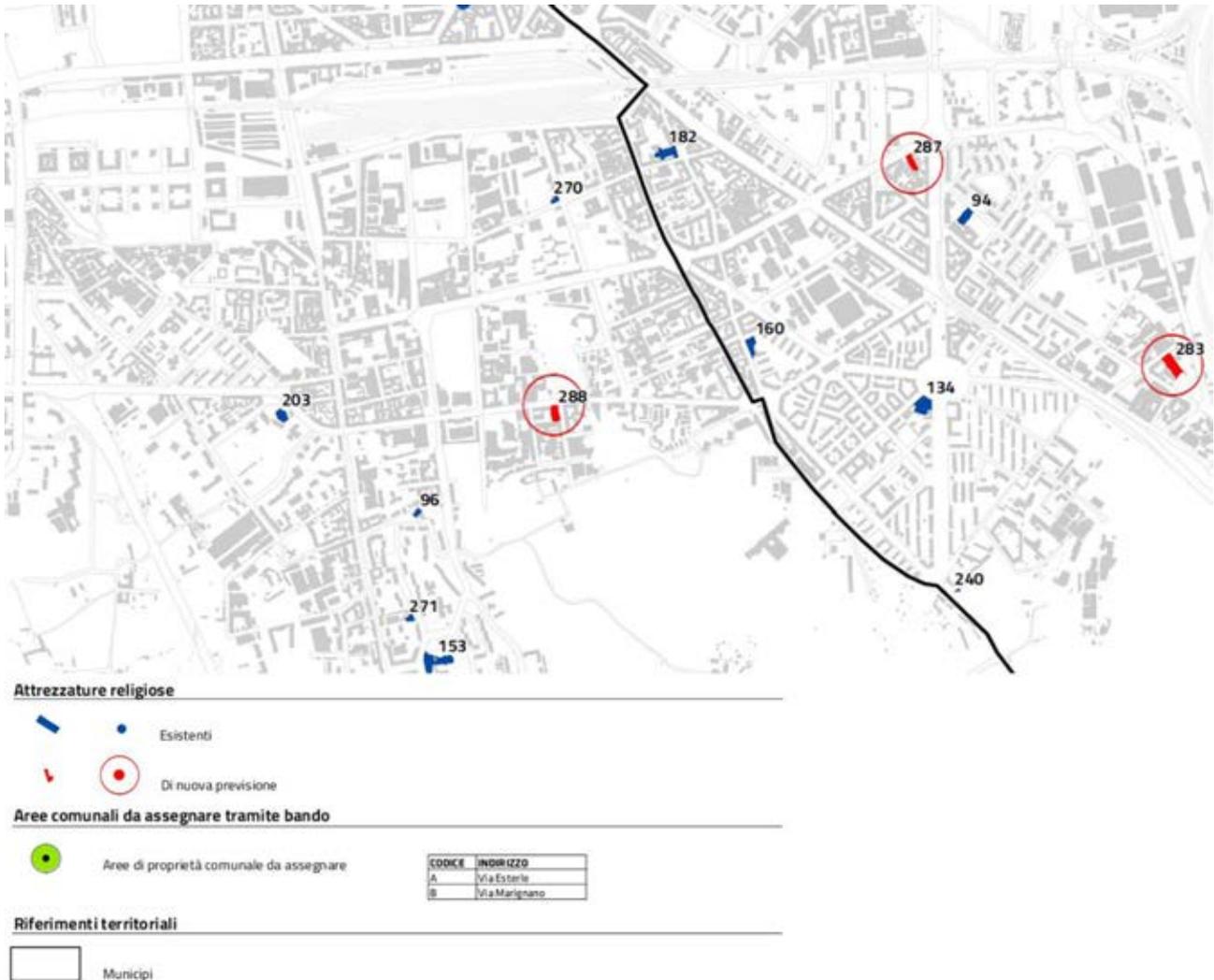
Estratto dall'elaborato Rete ecologica e sistema del verde urbano e degli spazi aperti (Fonte: Piano dei Servizi PGT comune di Milano)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## Piano Attrezzature Religiose

- PAR.01 Attrezzature religiose esistenti e di previsione: in prossimità dell'area (direzione nord) è in previsione un'attrezzatura religiosa.



Estratto dall'elaborato Attrezzature religiose esistenti e di previsione (Fonte: Piano Attrezzature Religiose PGT comune di Milano)

## 4.2 Analisi SWOT dell'area dal punto di vista giuridico-urbanistico

L'analisi SWOT<sup>58</sup> è uno strumento di pianificazione strategica (Wikipedia 2019) utilizzato per valutare i punti di forza, le debolezze, le opportunità e le minacce di un progetto o qualsiasi altra situazione che necessiti di prendere delle decisioni per il raggiungimento di un obiettivo. Questa analisi SWOT, a questo punto dell'elaborato, evidenzia in modo riassuntivo ciò che è emerso dalla prima parte di analisi del contesto giuridico-urbanistica, alla luce anche delle indicazioni emerse nel capitolo di descrizione contestuale attraverso analisi desk e di stakeholder engagement.

Le decisioni progettuali, prese in merito a questi argomenti ed esposte nel capitolo di fattibilità tecnica e presentazione del concept sono soluzioni in grado di saper sfruttare le potenzialità, risolvere le difficoltà e arginare le minacce che gravitano intorno e all'interno dell'area.

Porta Romana, risulta essere un contesto adatto per l'applicazione di un progetto di rigenerazione urbana ad impatto. Nonostante la scarsità di servizi e i numerosi problemi che attualmente sono presenti nell'area, appare ben visibile la potenzialità che può avere nei prossimi decenni. La vicinanza alla città e la sua morfologia la propongono come luogo ideale per grandi interventi urbanistici. Il rischio di una gentrificazione che stravolga il tessuto sociale dell'area appare quindi ben visibile per questo motivo Vaiano Valle Nord è il luogo adatto su cui sperimentare una rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile, che può essere una soluzione concreta per risolvere molti dei numerosi problemi dell'area, creare comunità e rigenerare il territorio.

### 4.2.1 Strengths

- Presenza di una cascina storica che potrebbe essere valorizzata, non vincolata e dunque con maggior flessibilità di utilizzo.
- La vicinanza con il Parco Agricolo Sud permette di inserire servizi legati al verde, all'agricoltura e allo sport.
- L'area non si affaccia su strade trafficate o congestionate.
- L'area è attraversata dall'itinerario del Comune di Milano che unisce le vecchie Cascine in fase di riqualificazione.

### 4.2.2 Weaknesses

- Presenza di numerosi corsi d'acqua che, con le loro fasce di rispetto, possono comportare problemi in termini di articolazione degli immobili.
- Passaggio sopra l'area di due linee aeree dell'alta tensione che limitano la possibilità di sviluppo verticale degli edifici e riducono la qualità dell'area in termini estetici e di salute (campi magnetici).
- L'area non è ad oggi collegata bene al resto della città attraverso mezzi pubblici in quanto fatta eccezione per una linea di bus a 200 metri dal sito, le altre linee di trasporto di linea urbana come bus e metropolitana sono abbastanza distanti (fra 800 e 1500 metri).
- Carezza di parchi e aree verdi attrezzate nelle immediate vicinanze.

### 4.2.3 Opportunities

- Possibilità di coinvolgimento del progetto nella rete dei grandi progetti di rigenerazione urbana milanesi come la riqualificazione degli scali ferroviari dismessi o la riqualificazione delle Cascine.
- Possibilità di creare sinergie con alcune realtà importanti sul territorio, realizzate o in corso di realizzazione, come Fondazione Prada e il progetto Symbiosis.
- Vocazione produttiva, di piccola media scala, del territorio, permette di creare un contesto adatto all'inserimento di realtà di cohousing con laboratori produttivi.
- Il cambiamento delle destinazioni d'uso degli edifici produttivi attirerà anche in futuro progetti rigenerativi, aumentando la solidità del contesto e riducendo i rischi legati alla fattibilità del progetto.

<sup>58</sup> Analisi SWOT: (Strengths, Weaknesses, Opportunities, and Threats)

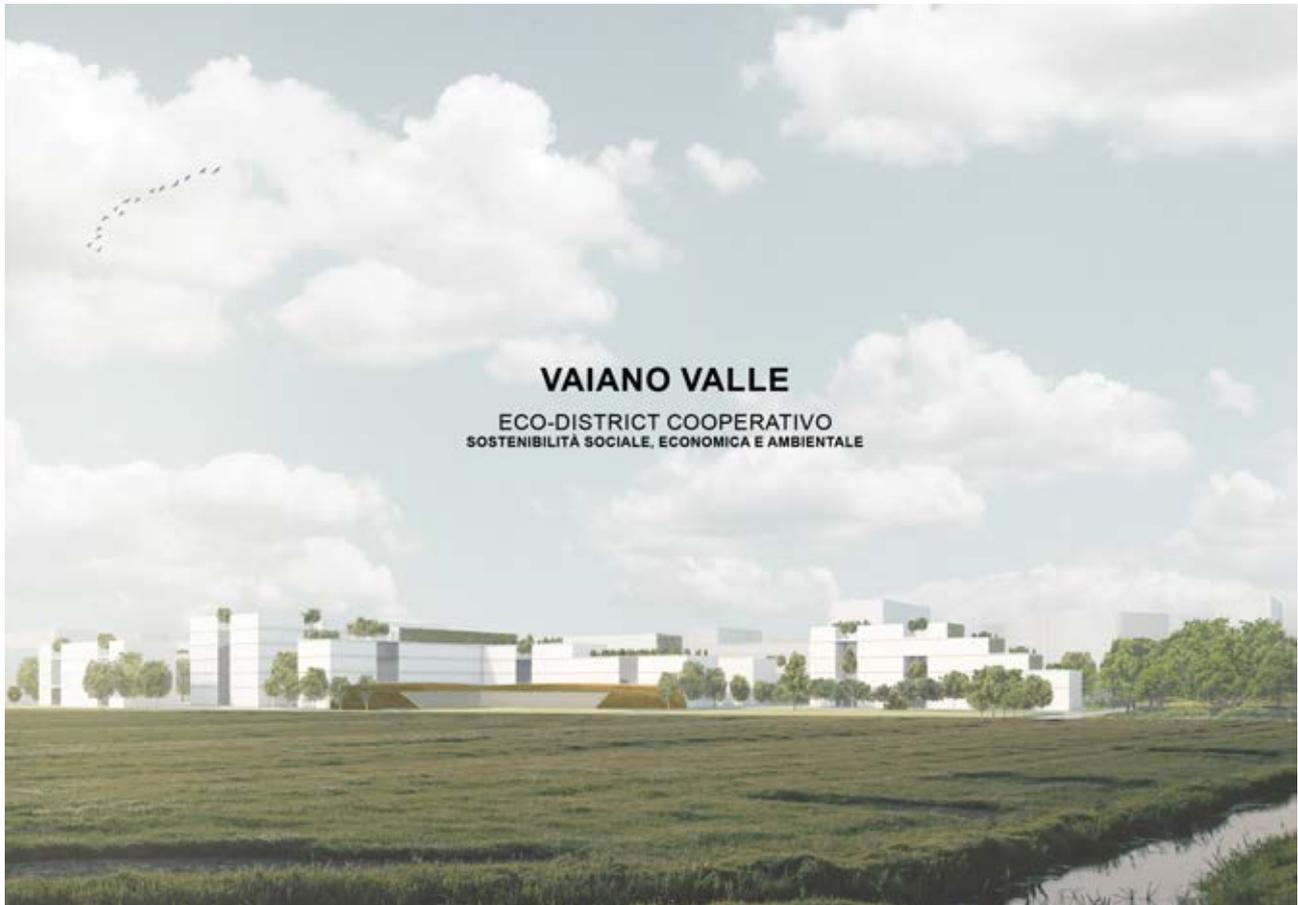
- Area da sempre in continua rigenerazione e trasformazione facilita l'inserimento di nuove funzioni.
- L'assenza e la richiesta di nuovi servizi può favorire l'orientamento delle scelte progettuali verso funzioni che avranno mercato e quindi più facilmente sostenibili economicamente.
- L'area può diventare luogo di connessione tra urbanizzato e campagna.

#### 4.2.4 Threats

- Il territorio non ha mai avuto una chiara qualificazione urbanistica su cui strutturarsi, il che richiede interventi lungimiranti e complessi di ridefinizione della struttura urbana nella sua interezza.
- Le connessioni stradali non sono dimensionate con un'ottica di quartiere ma con un calibro da strade interurbane rendendo difficili le connessioni pedonali e ciclabili e la vivibilità degli isolati.
- Pochi servizi riducono l'attrattività dell'area.
- Non sono presenti progetti di nuove tratte o ampliamenti delle linee metropolitane che interessino il territorio.
- Il disegno dello spazio pubblico presenta pochi elementi qualitativi.
- La storica presenza di industrie pesanti nelle vicinanze può richiedere interventi di bonifica che aumenterebbero i costi.

## 5. Fattibilità Tecnica

### 5.1 Concept



Ad orientamento degli aspetti architettonici, funzionali e di modello di business, il progetto che si va a proporre recepisce come elementi chiave:

- **La cooperazione** quale fattore distintivo e chiave del modello – Il gruppo di lavoro ha individuato nella matrice cooperativa il principale elemento di distintività della progettualità dal punto di vista **valoriale, operativo ed organizzativo**. Il modello che viene quindi proposto prevede che qualsiasi tipo di progettualità, sviluppata in qualsiasi tipo di contesto, debba poggiare su **obiettivi di impatto di interesse collettivo** nel medio e lungo periodo, prima che su obiettivi di marginalità operative di interesse privato nel breve periodo (senza che questa impostazione invalidi una necessaria sostenibilità economica e finanziaria). La presenza e il diretto coinvolgimento nel progetto delle cooperative impegnate nei vari settori (costruzioni, abitanti, sociali, agricole, utenza, comunità, ecc...) è necessaria affinché tale approccio sia messo in pratica in quanto la cooperazione incarna un modello di impresa collettiva, democratica, equa, intergenerazionale, volta alla remunerazione dello scambio mutualistico e non del capitale.
- **La sostenibilità** come linea guida in tutte le scelte, avendo a mente i principi dell'Agenda 2030 – Coerentemente con l'impostazione cooperativa appena descritta, la cornice di impegno e di obiettivi volti a fornire risposte a sfide collettive a livello locale e globale allo stesso tempo è l'Agenda 2030 con i suoi 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile. La cooperazione intende quindi proporre un modello di rigenerazione e sviluppo urbano sostenibile

tanto a livello ambientale quanto a livello sociale ed economico, candidandosi ad essere un macro-attore impegnato in particolar modo al raggiungimento del SDG 11 Sustainable Cities and Communities.

- **L'innovazione** come carattere forte ed immediatamente riconoscibile del modello – Le città che viviamo sono state pensate e costruite sulla base di abitudini e modelli di comportamento non più attuali. Sono quindi in atto importanti trasformazioni a livello di pianificazione urbanistica che devono tener conto di trend globali di urbanizzazione sempre più rilevanti. In altre parole, le città crescono e mutano e hanno probabilmente bisogno di recepire un modello di policentrismo che riparta dalla capacità degli spazi di essere nuovamente luoghi vissuti da comunità sempre più coese, inclusive e sostenibili. Affinché un'area venga rigenerata sia a livello immobiliare che a livello sociale ed economico occorre che questa sia fortemente attrattiva ed innovativa, capace cioè di rispondere in modo innovativo ai nuovi bisogni della società.

Pur riconoscendo le debolezze di un'area come Vaiano Valle Nord, l'analisi di contesto e la fattibilità giuridico urbanistica confermano un discreto potenziale futuro di connessione con il resto della città, nonché un attuale posizionamento come «terra di confine». D'altra parte, il Gruppo di Lavoro nell'elaborazione del concept ha deciso di tradurre questa «**peri-urbanità**» e vicinanza ad un **grande polmone verde** come un **punto di forza**.

Viene quindi proposto un modello di **ECO-DISTRETTO COOPERATIVO** capace di interpretare in ottica di sostenibilità economica, sociale ed ambientale il futuro processo di sviluppo e trasformazione delle città e degli agglomerati urbani.

Come già descritto nel capitolo dedicato all'analisi di contesto generale, l'eco-distretto aggiunge ai 3 elementi chiave descritti in precedenza anche i seguenti principi:

1. **EQUITÀ**, ovvero la necessità di adottare un approccio inclusivo nei confronti delle comunità più vulnerabili;
2. **RESILIENZA**, ovvero la capacità delle città di reagire e superare situazioni di shock e stress sociali, economici ed ambientali;
3. **TUTELA DEL CLIMA**, ovvero la necessità di limitare le emissioni di anidride carbonica che contribuiscono al cambiamento climatico.

Al tema dell'eco-distretto fa eco quello della **forestazione urbana**. Di fronte alla pressante domanda globale di sostenibilità ambientale, il tema del verde in città è diventato qualcosa di più ampio che la semplice realizzazione di parchi. Città importanti come Milano (<https://www.greenme.it/informarsi/ambiente/foresta-urbana-milano/>) ma anche di più piccole dimensioni come Prato (<http://comunicati.comune.prato.it/generali/?action=dettaglio&comunicato=14201900000556>) già si muovono verso un'idea più ampia di forestazione urbana, che coinvolge anche gli edifici (muri, tetti, balconi) e non solo i terreni. Il modello

Il modello proposto intende quindi caratterizzarsi per **un'identità forte dell'area affinché sia ben distinguibile e attrattiva**. Unisce quindi l'idea di **eco-distretto** e di **forestazione urbana**, declinandolo in termini di **approccio cooperativo e sostenibile**, partendo dal presupposto per cui una certa «**densità urbana**» è preferibile (proprio al fine di creare forte identità e coesione di quartiere, domanda di servizi e attività economiche, domanda di trasporto pubblico, socialità, sicurezza, sostenibilità, ecc.) rispetto ad approcci che rifiutano la densità.

A queste caratteristiche si aggiunge la volontà (per evitare processi di ghettizzazione o gentrificazione) e la necessità (per avere una maggiore sostenibilità economica) di **mixare i prodotti immobiliari differenti** all'interno dell'area (residenze a libero mercato, co-housing, residenze temporanee, servizi commerciali di quartiere fra cui servizi educativi e socio-sanitari, ristorazione, cultura, mercato rionale, verde pubblico, sport e tempo libero, ecc...) guardando da un lato all'**innovazione di prodotto** e dall'altro alla «**mission cooperativa**» per la quale occorre agire con il fine di avere un impatto intenzionale sugli obiettivi dell'Agenda 2030. In tal senso i target di riferimento sono molteplici e comprendono sia la così detta **fascia grigia** che coloro che sono in grado di sostenere un **ragionevole prezzo**.

L'approccio cooperativo garantisce quindi non solo **apertura ed accessibilità** del progetto alla più ampia cittadinanza, evitando la creazione di una *enclave chic* che troverebbe poca sintonia con i più interessanti progetti di rigenerazione

urbana mappati, ma soprattutto l'equa accessibilità a **prodotti residenziali di alta qualità e servizi connessi verso fasce deboli**, storicamente destinate ad avere accesso a residenze di valore minore rispetto al mercato.

Si tratta quindi di un intervento *mission oriented* che prevede ex-ante di avere un **impatto intenzionale e positivo in risposta a bisogni e sfide di interesse collettivo di medio e lungo termine** (massimizzazione dello scambio mutualistico interno ed esterno) in modo prioritario rispetto alla massimizzazione della remunerazione del capitale investito in una operazione immobiliare. In tale senso la partnership pubblico-privata diventa di fondamentale importanza per la riuscita di una progettualità di questo tipo.

## 5.2 Masterplan

### 5.2.1 ECO-DISTRETTO: sostenibilità e accessibilità

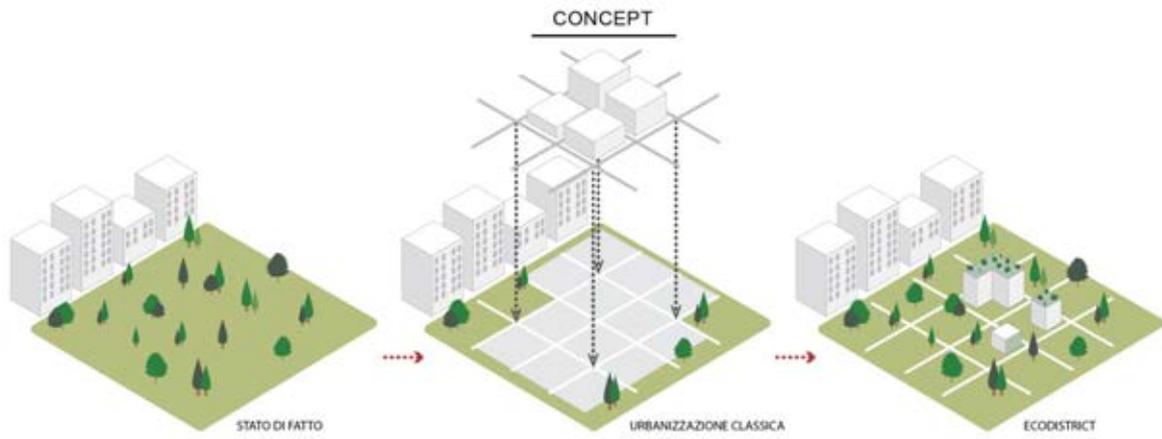
La progettazione architettonica è partita da una definizione di eco-distretto cooperativo quale contesto:

- che punta a rivitalizzare le relazioni sociali e il protagonismo delle comunità locali dei diversi quartieri, riconoscendo il valore del "software" urbano (socialità, sicurezza, partecipazione) alla pari dell'"hardware" (salubrità, estetica, funzionalità),
- dove, dal punto di vista ambientale, l'impatto degli edifici, delle attività che si svolgono al suo interno ed in generale delle attività dei suoi utenti, sia il più vicino possibile allo zero in termini di emissioni e magari positivo, possibilmente capace di contaminare il suo intorno.

In tal senso l'intervento presenta il principio di riqualificazione della vecchia Cascina di Vaiano Valle Nord e la costruzione di edifici cercando di limitare al massimo il consumo di suolo, di predisporre gli edifici in modo che si possano sfruttare al meglio le condizioni bioclimatiche dell'area minimizzando al massimo il potenziale consumo energetico, di progettare un'area residenziale e di servizi, nonché di verde pubblico capace di essere cinghia di trasmissione fra città e campagna sia a livello architettonico-urbanistico che a livello socio-ambientale.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



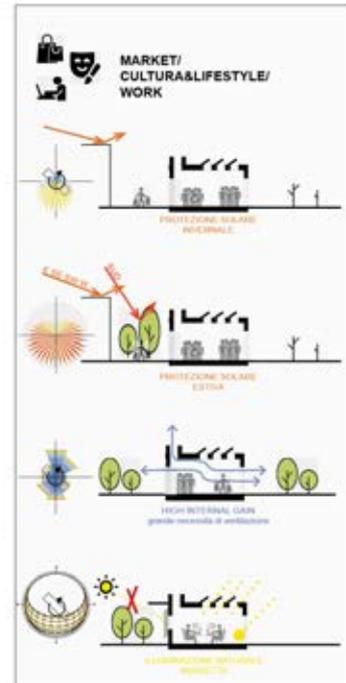
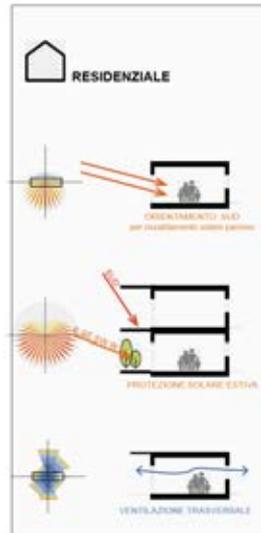
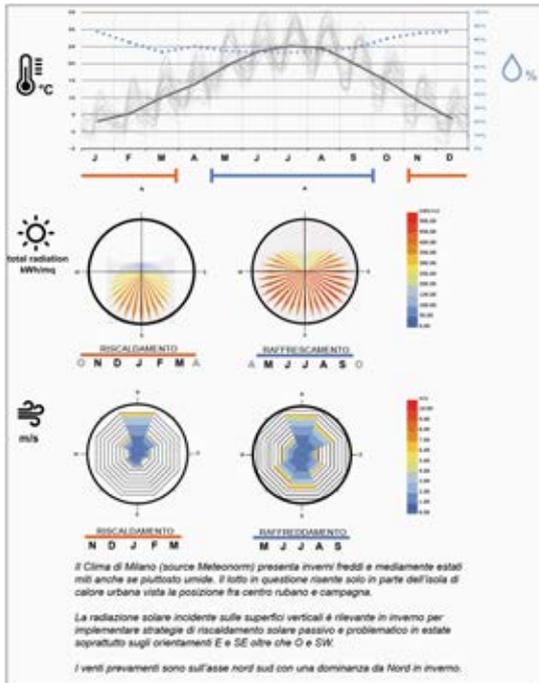
W

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

MILANO/ clima

PROGETTARE CON IL CLIMA / linee guida per il masterplan



W

Si prevede di mantenere il verde sia coltivato che ornamentale lasciando il 59% di superficie immutata (52% verde pubblico e giardini e 48% orti urbani), di utilizzare viabilità pedonale permeabile (16%) e in generale una bassa impermeabilizzazione del lotto, di trattare il 77% delle superfici edificate (pari al 15% della superficie totale) a verde estensivo o in vaso. A livello idro-geologico e ambientale le rogge sono parte integrante della progettualità e vengono quindi valorizzate e accompagnate dalle vasche di prima pioggia che facciano da contenimento in caso di precipitazioni eccessive. In tal ottica sono stati 5 i principi ambientali che hanno guidato la realizzazione del masterplan:

1. Progettare con il clima: edifici e spazi esterni pensati per massimizzare le strategie passive e bioclimatiche
2. Progettare per mitigare: edifici e spazi esterni per preservare le condizioni ambientali naturali o ripensati per migliorare le condizioni ambientali urbanizzate
3. Efficienza energetica e fonti rinnovabili: impianti ed apparecchiature a basso consumo energetico coperte da fonti rinnovabili
4. Risparmio degli elementi: Edifici e spazi costruiti con tecniche e materiali che riducano l'energia grigia del distretto nonché il consumo di risorse
5. Coinvolgimento attivo degli utenti: elemento integrante ed indispensabile del processo di eco-sostenibilità.

Invece di realizzare un parco separato dagli edifici abitati, tutta l'area è intesa come parco aperto e verde pubblico accessibile dotato di anello per jogging e viabilità ciclabile, giardini e playground dove poter sostare, il tutto connesso con l'itinerario delle Cascine del Comune di Milano. Tutti gli edifici inoltre sono costruiti in modo da ospitare verde il più possibile, compatibilmente con vincoli architettonici nonché di sostenibilità economica.

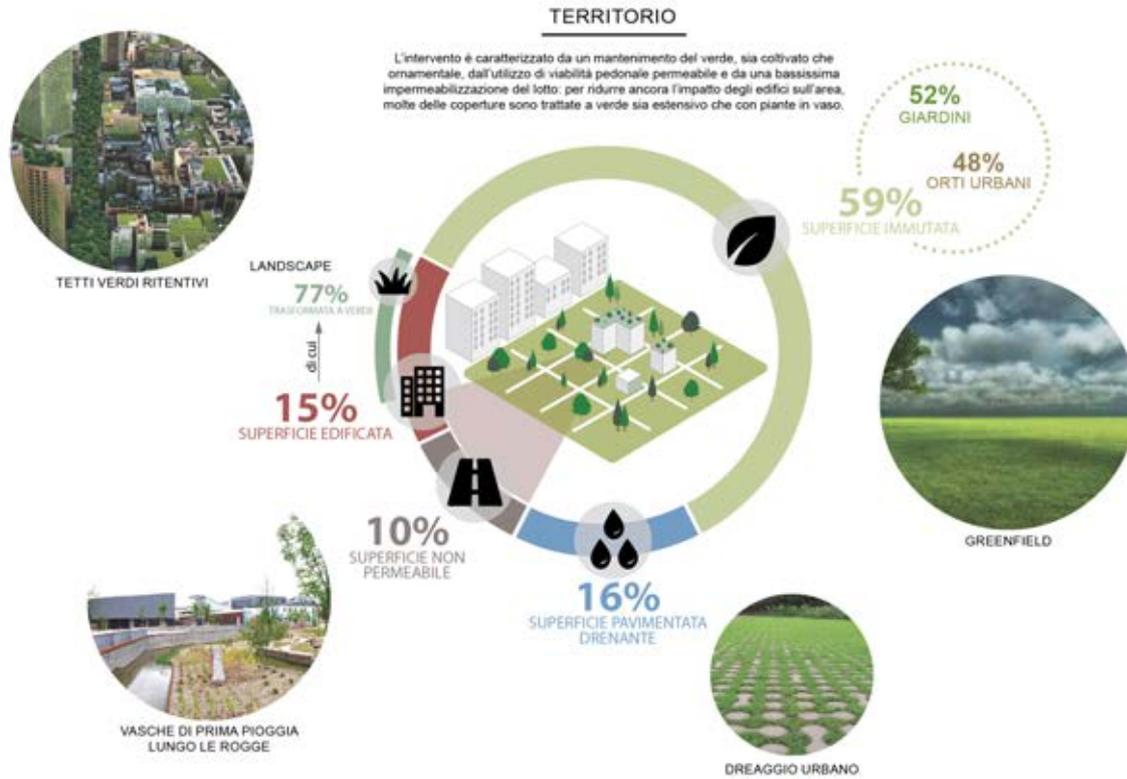
Un aspetto determinante è rappresentato dalla mobilità da/per l'eco-distretto. Il servizio autobus potenziato rispetto all'attuale è una richiesta fondamentale su cui sviluppatore e cittadinanza devono determinare un'alleanza per richiederlo all'amministrazione comunale.

Con opportune partnership, opzioni di mobilità sharing (bike, car, motorbike) devono essere ampiamente disponibili intorno all'area, senza creare un servizio ad hoc (i fallimenti dei servizi sharing di club sono ampiamente dimostrare) quanto più generalmente dare all'area facilitazione d'accesso agli esistenti (es. preoccuparsi di avere sempre in zona Mobike o Enjoy ecc.).

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

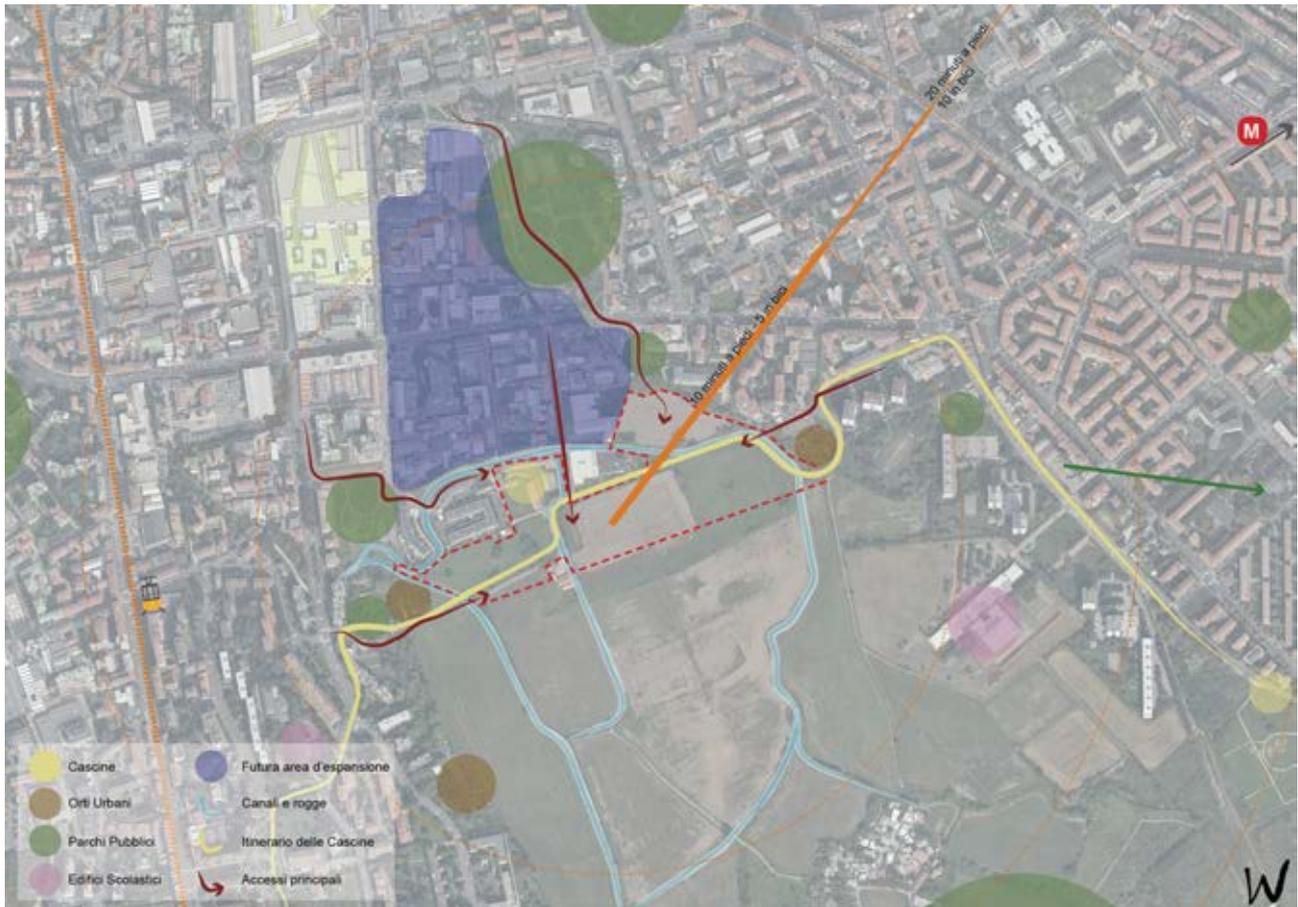
L'area è attraversabile in superficie a piedi o in bici, ma per questioni di sicurezza è anche attraversata da una strada carrabile a velocità ridotta. Sono invece presenti a livello sotterraneo parcheggi per i residenti con accesso facile e sicuro alle abitazioni e per gli utenti al fine di avere accesso agli altri spazi commerciali e ai servizi presenti nell'area.



W

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



5.2.2 Vivibilità, densità relazionale, coesione sociale e impatto

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



Il progetto sviluppato vuole rispondere in prima battuta al bisogno di accedere equamente ad una abitazione di qualità e sostenibile all'interno di un contesto comunitario e collaborativo che preveda anche un mix funzionale rilevante rispetto ai servizi e agli esercizi di quartiere. Nel caso specifico è forte inoltre la convinzione che tale mix funzionale possa dare risultati positivi in termini di vivibilità, densità relazionale, coesione sociale, impatto sulle disuguaglianze sempre più presenti a livello urbano.

Dal punto di vista dei servizi, il masterplan prevede la presenza di due grandi aree comunque collegate fra loro e capaci di fare densità urbana.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



La prima ad ovest, che comprende anche la cascina, vocato maggiormente ad attività commerciali che si sviluppa intorno al concetto di mercato rionale di prodotti agricoli, floro-vivaistici e artigianali.

La cascina riqualificata si configura infatti come porta d'accesso all'area per la cittadinanza, una sorta di «centro visite» che ospita attività culturali, ricreative e di aggregazione che danno all'area un'identità armonica e che mettono in connessione il nuovo parco con il quartiere già esistente. Si tratta di una zona in cui non sono presenti abitazioni ma che è dedicata ad ospitare:

- La Serra gestita, da una cooperativa sociale o agricola, ovvero un vivaio e mercato dei fiori permanente, collegato con il ristorante - bar e negozio di prodotti biologici e con lo spazio eventi capace di ospitare attività culturali e di intrattenimento;
- Una piazza per il mercato rionale settimanale dedicato ai produttori e ai prodotti agricoli e artigianali locali, i quali hanno anche disposizione un negozio permanente in condivisione accanto alla serra per la vendita dei loro prodotti;
- Un'officina e negozio del riuso gestita direttamente da cooperative sociali volte al reinserimento lavorativo di soggetti svantaggiati che contribuisce al concept ecologico e circolare sopra descritto;
- Servizio di portierato di quartiere.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



La seconda ad est è dedicata al benessere declinato a 360° in termini di qualità della vita, di salubrità degli ambienti, di sicurezza e di vivacità socioculturale.

Il progetto prevede quindi la presenza di:

- servizi educativi (asilo, ludoteca, sale formazione) e sociosanitari (ambulatori in corrispondenza con il senior co-housing) in risposta tanto ai bisogni dei residenti quanto a quelli dei cittadini del quartiere circostante;
- servizi per tempo libero ed hobby quale ad esempio la "Library of Things" ovvero un modello di "libreria" di arnesi, strumenti, oggetti di uso comune sperimentato in Inghilterra, ai quali si può avere accesso in prestito o in forma di noleggio temporaneo;
- una palestra, un negozio per articoli sportivi e una serie di strutture per lo sport outdoor quali l'anello per jogging, biking e passeggiate unito all'itinerario della Cascine di Milano, playground con porte e canestri all'aperto allestiti anche con giochi per i più piccoli e/o con attrezzatura sportiva e da palestra outdoor;
- un vero e proprio hub della musica e le arti performative con sale prove e di registrazione, bar e aule studio, ecc... adiacente ad un anfiteatro all'aperto utilizzabile per spettacoli nella stagione estiva proprio davanti alla parte residenziale temporanea (per studenti o giovani lavoratori) ispirata al modello Foyer e dedicata ai più giovani.

Come è possibile intuire quindi nell'area sono presenti alcune funzioni pensate tanto per i residenti quanto per i cittadini. L'area è stata progettata per essere abitata ma soprattutto vissuta, per essere attrattiva e particolarmente adeguata ad una vita comunitaria, di quartiere e di prossimità.

Un vero e proprio target dell'area e dei servizi compresi è infatti la cittadinanza stessa che dovrà rispecchiarsi nell'identità del luogo nonché «prendere parte» allo stesso processo di progettazione e animazione del cantiere durante lo sviluppo. Sempre più si riconosce un ruolo fondamentale alle comunità locali nei processi di rigenerazione e progettazione degli spazi urbani affinché questi possano rispondere ai loro bisogni e offrire una maggiore qualità della vita. Numerosi, infatti, sono i casi in cui la comunità locale non è stata coinvolta e ciò ha generato ripercussioni negative che hanno determinato l'insuccesso di tali iniziative (il cosiddetto effetto *Nimby*). Il processo di coinvolgimento e integrazione della comunità

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

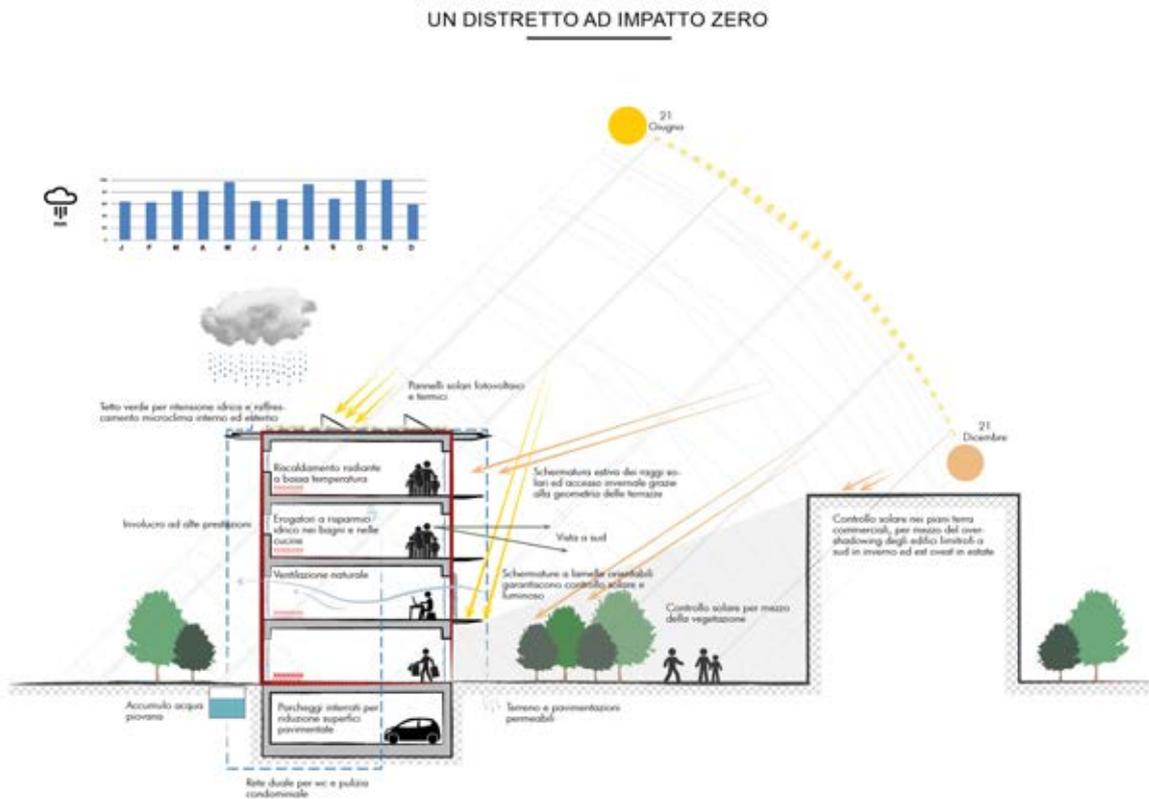
Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

locale di Vaiano Valle e delle aree circostanti sarà avviato già in fase di avvio dei cantieri e si prevede che faccia parte integrante delle attività previste durante lo sviluppo dell'area. In particolare, a titolo esemplificativo, la partecipazione e l'attivazione della cittadinanza può avvenire seguendo alcuni passaggi:

- Organizzazione di sessioni di co-progettazione di soluzioni specifiche all'interno dell'area aperte a tutti;
- Organizzazione di attività di rigenerazione e rafforzamento della comunità quali eventi ed esercizi temporanei si durante che dopo la fase di sviluppo;
- Costituzione di un veicolo di comunità volto ad offrire servizi collaborativi di quartiere e a generare nuove economie locali (cooperativa di abitanti, cooperativa di comunità, fonazione di comunità, trust di quartiere, ecc...).

Arte, cultura e ricreazione sono ormai internazionalmente riconosciuti come strumenti tanto di engagement quanto di valorizzazione dell'area e possono determinare flussi economici in grado di autosostenerle in larga parte. Innegabilmente, partnership con realtà già presenti nell'area (come indicato nel workshop del 27/6 quali La Città Intorno di Fondazione Cariplo, Progetto Openagri e Comune di Milano, Cascinet e Parco Vettabbia, ecc.) può determinare sinergie ed opportunità di cofinanziamento per queste iniziative. Il modello misto pubblico-privato, ovvero un approccio che possa differenziare attività a pagamento e attività gratuite, deve vedere nella sostenibilità economica se non un vincolo assoluto per lo meno un obiettivo a priorità elevata. Per dirla in linguaggio design, la user experience tanto degli utenti quanto dei residenti deve essere curata nei minimi dettagli, ricercando in ogni offerta proposta una «specialità» che la posizioni in modo coerente e sintonico con il più ampio progetto di sviluppo immobiliare.

Dal punto di vista abitativo e residenziale si prevede una mixité che potrà da un lato permettere un maggior livello di coesione sociale e dall'altro contribuire a garantire la sostenibilità economica. Oltre ad una parte di normali abitazioni destinate ad un target medio-alto la presenza delle quali è stata sviluppata proprio a supporto della sostenibilità economica dell'operazione, si intende innestare funzioni e destinazioni su target medio-bassi (la così detta fascia grigia) guardando a modelli ed esperienze di co-housing, silver co-housing, social housing che legano spazi privati a spazi e servizi collettivi capaci di rispondere alle esigenze dei singoli target prescelti.



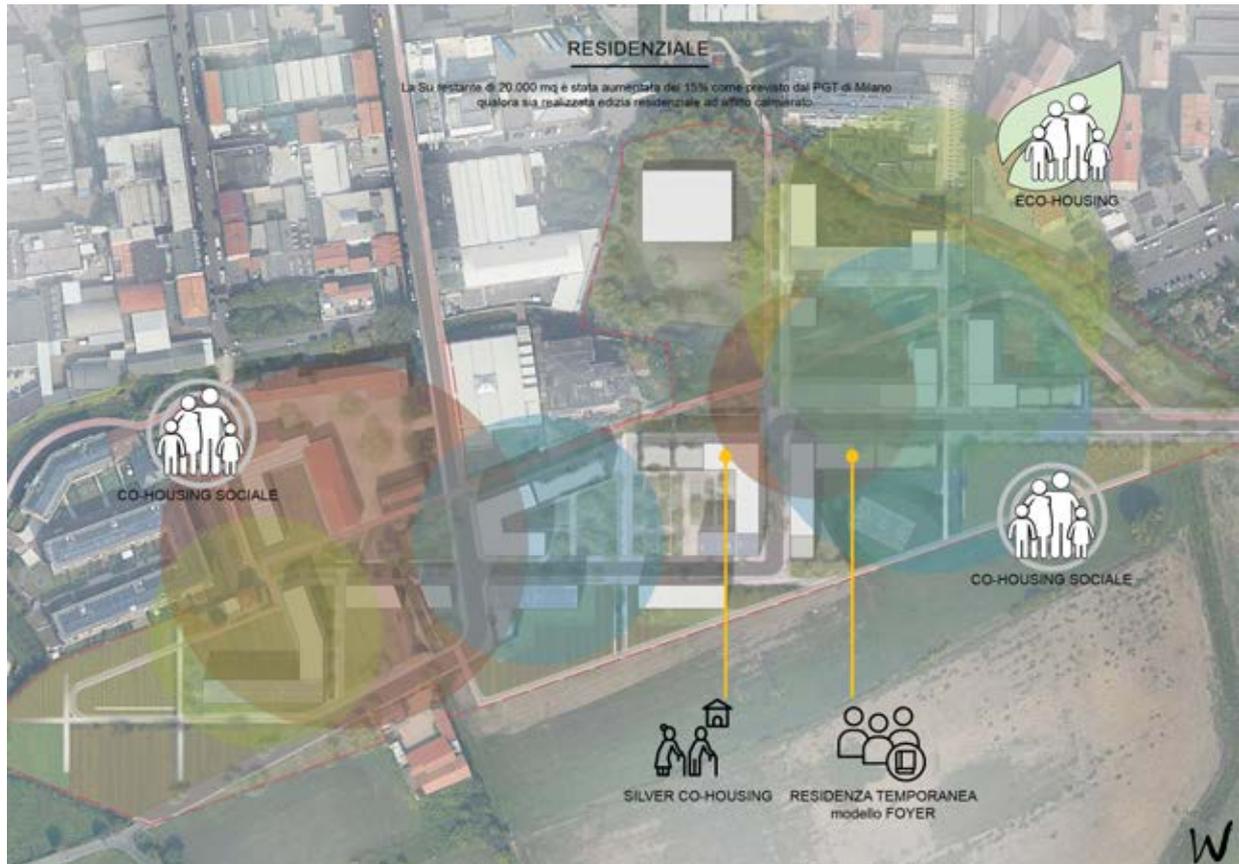
A tal proposito si sottolinea che il target dell'intervento è misto ma in generale deve essere coerente e rispondente alla necessità di sposare una prospettiva «ECO» ovvero uno stile di vita fortemente eco-sostenibile in termini ambientali, sociali ed economici. Tale scelta è dettata da un'attenta interpretazione dei nuovi comportamenti dei consumatori, ma prima ancora vuole anticipare un trend che a nostro avviso potrà svilupparsi sempre più fortemente nei prossimi anni a livello immobiliare e quindi posizionare strategicamente la cooperazione in tal senso. D'altro canto, questo modello nasce proprio dall'esigenza di rendere accessibile alla così detta fascia grigia un prodotto immobiliare di fascia medio-alta, accessibilità che ad oggi non riesce ad essere garantita se non con ingenti investimenti pubblici (e quindi non in dinamiche classiche di mercato). In sostanza seppur in partnership con il mondo pubblico e privato della finanza d'impatto è possibile attraverso questo modello proporre a tutte le fasce sociali di accedere ad un distretto abitativo ecologico a impatto zero, anche grazie alla valorizzazione di un modello di governance e di impresa quale quello cooperativo.

Di seguito sono elencati i target individuati per la parte abitativa che rappresenta una ampia parte dell'intervento.

1. Persone e famiglie attratte dalla prospettiva «ECO» e capaci di sostenere un ragionevole prezzo identificato dall'analisi di mercato in una forbice di € 2.500 - € 3.500 al mq per appartamenti di taglio medio con servizi allegati.
2. Giovani coppie/famiglie appartenenti alla cosiddetta "fascia grigia" destinati a soluzioni abitative di housing sociale. Potenziali servizi:
  - Spazi per la socialità/condivisione comuni: piccola libreria con scambio di libri, lavanderia comune, spazio ricreativo per bambini (destinato a feste e ritrovi, ma anche aiuto per compiti), spazio bricolage per piccoli lavoretti e condivisione attrezzi, orto condominiale (coinvolgimento degli abitanti del senior co-housing).
  - Trattandosi di un concept con forte spinta eco-sostenibile, devono essere previste delle occasioni di formazione giocosa (laboratori, piccole drammatizzazioni) per una riduzione e corretta gestione dei rifiuti, consumo consapevole dell'acqua e delle risorse. Può essere prevista l'installazione di una casa dell'acqua, istituite occasioni di scambio e riuso oggetti.
3. Studenti/giovani con necessità di alloggio temporaneo per i quali si propone il modello del "foyer" un tipo di residenza, diffuso a livello internazionale ed europeo, che offre ai giovani (18-27 anni) una soluzione abitativa temporanea, in condivisione e a un costo sostenibile. Si tratta di un'esperienza di coabitazione in piccolo gruppo, 5/7 persone, che affianca spazi privati, stanze singole o doppie, a spazi comuni da usare in condivisione. È indispensabile un servizio di accoglienza abitativa temporanea, accompagnamento e formazione.
4. Anziani autosufficienti interessati a soluzioni abitative innovative quali senior co-housing. Si tratta di alloggi indipendenti organizzati intorno a una serie di servizi comuni, immobili dotati di funzioni private e collettive, in grado di coniugare le esigenze di indipendenza con quelle di socialità e assistenza leggera. Devono essere presenti servizi per la cura della persona e gestione della casa (pulizia, assistenza medica, trasporto/accompagnamento, supporto negli acquisti), servizi per arricchire il benessere fisico, psichico, relazionale, culturale (spazi per intrattenimento, accesso ad eventi culturali, relazionalità con i vicini, apprendimento in collaborazione con realtà locali per prevenzione delle demenze senili). Gli spazi sono condivisi con il resto degli abitanti. Da prevedere una quota di alloggi in affitto temporaneo per parenti/visitatori.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



## 5.2.3 SICUREZZA E INTEGRAZIONE URBANA

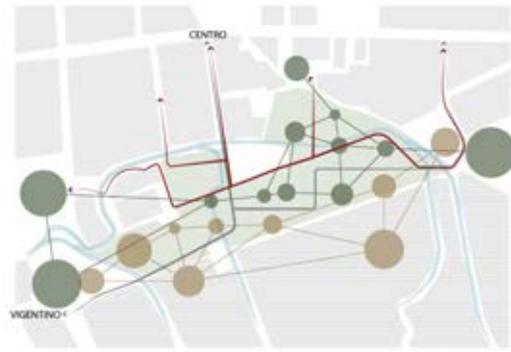
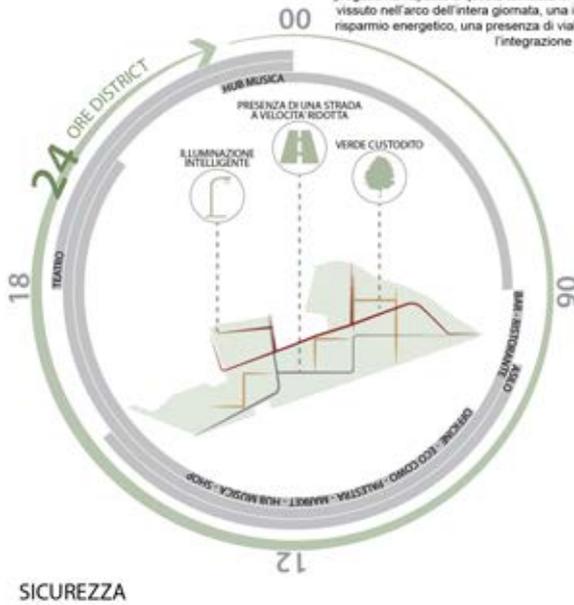
Un altro importante aspetto che è stato preso in considerazione nello sviluppo del modello è quello dell'integrazione con il tessuto urbano limitrofo e quindi del grado di sicurezza dell'area di intervento. In particolare in una progettualità che punta ad avere un impatto ambientale, in termini di consumo di suolo costruito, il più basso possibile e conseguentemente ampie aree verdi, diventa determinante comprendere quali soluzioni mettere in atto per evitare che aree non abitate possano invece rappresentare un pericolo alla sicurezza dei residenti, in particolar modo in una zona periferica come questa che, da quanto rilevato a livello di analisi di contesto, appare oggettivamente meno sicura di altre zone della città.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## SICUREZZA ED INTEGRAZIONE URBANA

A Milano, come in tutte le grandi città, il tema della sicurezza è importante. Nel caso di questo progetto diventa fondamentale vista la bassa densità e le estese aree a verde. Il progetto ha risposto a questa tematica in modi diversi e complementari: garantire un distretto vissuto nell'arco dell'intera giornata, una illuminazione intelligente che coniughi sicurezza e risparmio energetico, una presenza di viabilità carrabile, per quanto a velocità controllata, e l'integrazione con il resto della città.



W

Vaiano Valle Nord è un'area edificabile poco servita al confine della città. In termini di immobiliari le analisi di mercato suggeriscono la costruzione di appartamenti di media-alta qualità da vendere a libero mercato e la realizzazione di un parco. Tale soluzione, oltre a non essere in linea con l'approccio scelto, porterebbe con sé il rischio di rendere questa area poco sicura, in primo luogo perché esclusivamente dedicata ad abitazioni private e quindi non attrattiva per i non residenti, e in secondo luogo perché in città come Milano spesso il verde pubblico di grandi dimensioni rischia di essere luogo non sicuro. A maggior ragione in un progetto come quello che presentiamo a bassa densità e con ampie aree verdi, è stato necessario prevedere la costruzione di un luogo con una forte identità e molto attrattivo non solo per i residenti ma per la cittadinanza in generale. Si è puntato quindi a rendere maggiormente sicura l'area attraverso le seguenti proposte:

- Densità abitativa – È stato comunque scelto di costruire rispettando i vincoli urbanistici ma cercando di avere un impatto il più possibile minore sul consumo di suolo grazie a trattamento a verde di pareti e superfici costruite, pavimentazioni drenanti, giardini e orti urbani.
- Mixité funzionale – L'area sarà abitata e vissuta da residenti ma anche e soprattutto da non residenti, ovvero è stata pensata come luogo di aggregazione di quartiere e come destinazione integrata all'interno della città. La presenza di esercizi commerciali, eventi culturali e di aggregazione, servizi alla persona e alle famiglie rende l'eco-distretto vivo in tutto l'arco delle 24 ore.
- Strada Carrabile – La presenza di una strada carrabile con limite di velocità molto basso permette di creare presenza e vie di accesso ulteriori.

## 6. Fattibilità economico-finanziaria

### 6.1 Parametri finanziari

La modellazione economico finanziaria è stata eseguita con i seguenti dati di input:

- inflazione;
- periodo di valutazione;
- tasso di debito (Kd);
- costo del capitale di rischio (Ke),
- WACC, tasso di attualizzazione o sconto;
- leva finanziaria;
- periodo di ammortamento del mutuo.

Considerando la fase di progetto "Metaprogetto/concept" non sono stati ad oggi presi in considerazione:

- ammortamento finanziario;
- regime fiscale;
- IRES 24%;
- IRAP 3,9%.
- supporto finanziario pubblico.

Di seguito vengono riportate definizioni e i parametri utilizzati.

#### **Inflazione**

Il tasso di inflazione<sup>59</sup> utilizzato è pari al 1,2% come pubblicato dal Dipartimento del Tesoro.

#### **Periodo di valutazione**

Per la realizzazione del progetto si ipotizzano:

- 2 anni di iter amministrativo e autorizzativo;
- 3 anni dedicati alla fase di cantiere;
- 15 anni di messa reddito e gestione.

#### **Regime fiscale**

Neutro

#### **Tasso di debito (Kd)<sup>60</sup>**

In quest'occasione è stato calcolato un tasso pari al 3,100% quale somma dei valori percentuali di Euribor e spread alla data di scenarizzazione 10 dicembre 2019.

#### **Costo del capitale di rischio (Ke)**

Riflette la rischiosità dell'intervento e a seguito di interlocuzioni con player del mercato e specializzati in queste destinazioni d'uso è stato possibile stimare una forbice con valori compresi tra 22% e 20%.

<sup>59</sup> Secondo la Banca Europea Centrale per inflazione si intende: "Nelle economie di mercato i prezzi di beni e servizi possono subire variazioni in qualsiasi momento: alcuni aumentano, altri diminuiscono. Si parla di inflazione quando si registra un rincaro di ampia portata, che non si limita a singole voci di spesa. In seguito a tale fenomeno un'unità di moneta (1 euro) consente di acquistare una minore quantità di beni e servizi; in altre parole, il valore reale dell'unità di moneta risulta inferiore rispetto al passato".

<sup>60</sup> Per tasso di debito si intende il costo del capitale di debito è il tasso di interesse effettivo che un'azienda paga sui fondi presi in prestito da istituti finanziari o da altre fonti.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## Tasso di attualizzazione

Il tasso di attualizzazione (WACC - Weighted Average Cost of Capital<sup>61</sup>) assunto è stato determinato con un'ipotesi di indebitamento su un arco temporale di 20 anni per un importo corrispondente a 20% mezzi propri – capitale di rischio/equity, 80% mezzi di terzi – debito bancario.

Appare opportuno, per rappresentare il rendimento dell'investimento free risk, considerare il rendimento dei BTP ventennali<sup>62</sup>.

Per la definizione degli scenari è stato definito un tasso di attualizzazione pari a 9,080%

Composizione del Tasso di Attualizzazione		
<b>Ipotesi indebitamento 20 anni</b>		
20% mezzi propri e 80% mezzi di terzi		
<b>Mezzi propri</b>		
Titoli di stato a 20 anni (BTP)	5,00%	
Illiquidità	6%	
Rischio mercato	22%	
<b>Rendimento Equity</b>	33,00%	<b>6,60%</b>
<b>Mezzi di terzi</b>		
Euribor 3 mesi	-0,400%	
Spread	3,50%	
<b>Debito</b>	3,100%	<b>2,480%</b>
<b>Tasso di Attualizzazione</b>		<b>9,080%</b>

## Leva finanziaria

Data la caratterizzazione dell'intervento di natura cooperativa, la scenarizzazione è stata effettuata attraverso l'assunzione per cui 20% è leva finanziaria attraverso capitale proprio e 80% attraverso capitale di terzi.

## Periodo di ammortamento del mutuo

Per questa simulazione è stato considerato un periodo di ammortamento del mutuo pari a 20 anni comprese le fasi di iter amministrativo-autorizzativo e cantierizzazione.

## Accantonamenti

Relativamente agli accantonamenti sono stati previsti accantonamenti per manutenzione straordinaria durante l'intero periodo di gestione pari al 2,5% dei canoni di locazione (benchmark tipico delle attività di property management).

Si precisa che relativamente agli oneri finanziari essi sono ricompresi nella costruzione del tasso di attualizzazione.

<sup>61</sup> WACC è il costo medio ponderato del capitale che permette a un'impresa o a un investitore di stabilire il costo del capitale analizzandone tutte le componenti e quindi permette di discriminare tra un rendimento atteso accettabile o meno di un investimento.

<sup>62</sup> Dato aggiornato alla data del 30/05/2019.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## 6.2 Parametri economici

Di seguito le tabelle relative ai parametri economici utilizzati in tutti gli scenari proposti, tali parametri fanno riferimento a benchmark e/o a valori reali del Comune di Milano.

Tali parametri economici vanno a comporre il costo di sviluppo di ciascuna destinazione d'uso.

PARAMETRI ECONOMICI – NUOVA COSTRUZIONE - RESIDENZA	
Incarichi professionali [%]	5,00%
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [€/mq]	73,98
Monetizzazione degli standard urbanistici (50%) [€/mq]	40,00
Contributo sul costo di costruzione [%]	4,00%
Assicurazione immobile in base ai SAL [%]	0,30%
Sicurezza [%]	3,00%
Spese generali di gestione [%]	3,00%
Imprevisti [%]	2,50%

PARAMETRI ECONOMICI – NUOVA COSTRUZIONE - SERVIZI	
Incarichi professionali [%]	5,00%
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [€/mq]	280,00
Monetizzazione degli standard urbanistici (50%) [€/mq]	40,00
Contributo sul costo di costruzione [%]	4,00%
Assicurazione immobile in base ai SAL [%]	0,30%
Sicurezza [%]	3,00%
Spese generali di gestione [%]	3,00%
Imprevisti [%]	2,50%

PARAMETRI ECONOMICI – RIQUALIFICAZIONE - SERVIZI	
Incarichi professionali [%]	5,00%
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [€/mq]	173,20
Monetizzazione degli standard urbanistici (50%) [€/mq]	40,00
Contributo sul costo di costruzione [%]	4,00%
Assicurazione immobile in base ai SAL [%]	0,30%
Sicurezza [%]	3,00%
Spese generali di gestione [%]	3,00%
Imprevisti [%]	2,50%

PARAMETRI ECONOMICI – NUOVA COSTRUZIONE - BOX	
Incarichi professionali [%]	4,00%
Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria [€/mq]	-
Monetizzazione degli standard urbanistici (50%) [€/mq]	-
Contributo sul costo di costruzione [%]	-
Assicurazione immobile in base ai SAL [%]	0,30%
Sicurezza [%]	3,00%
Spese generali di gestione [%]	2,00%
Imprevisti [%]	2,50%

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## 6.3 Ricavi

I ricavi sono stati costruiti sulla base dei valori di mercato relativi all'anno 2019.

### Residenza

VALORI DI MERCATO (fonte: OMI)					
		Valore di Mercato		Valore Locazione	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	ottimo	2.750	3.300	7,70	9,80
Abit. economico	ottimo	1.650	2.300	4,60	6,00
Valore medio OTTIMO STATO		2.200			
VALORI DI MERCATO (fonte: BORSINO IMMOBILIARE)					
Abitazioni civili   ottimo stato					
2° FASCIA		FASCIA MEDIA		1° FASCIA	
2.460		2.980		3.500	
10		11			
Abitazioni di tipo economico   ottimo stato					
2° FASCIA		FASCIA MEDIA		1° FASCIA	
1.987		2.294		2.602	
7		7,57		9	
Valore medio di vendita OTTIMO STATO				3.051,00	
Valore medio di locazione OTTIMO STATO				11	
VALORI DI MERCATO (fonte: DIRETTE)					
Localizzazione	Stato conservativo	mq	€	€/mq	
Via Broni	buono	62	185.000	2.983	
Via dell'Assunta	buono/ottimo	80	229.000	2.862	
Via Marco d'Agrate	scarso/buono	63	150.000	2.380	
Via Marco d'Agrate	buono/ottimo	70	210.000	3.000	
Via Piemonte	buono	80	165.000	2.062	
Via San Dionigi	buono	70	145.000	2.071	
Via Comacchio	buono	76	168.000	2.210	
Valore medio OTTIMO STATO				2.931	

### Box

VALORI DI MERCATO (fonte: OMI)					
		Valore di Mercato		Valore Locazione	
		Min	Max	Min	Max
Abitazioni civili	normale	1.100	1.600	4,80	7,00
Valore medio		1.350			
VALORI DI MERCATO (fonte: BORSINO IMMOBILIARE)					
Box					
2° FASCIA		FASCIA MEDIA		1° FASCIA	
1230		1443		1.656	
5		5,68		7	

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## Altre destinazioni d'uso

VALORI DI MERCATO (fonte: OMI)					
		Valore di Mercato		Valore Locazione	
		Min	Max	Min	Max
<b>Commerciale</b>					
Magazzini	normale	400	600	2	3,5
Negozi	normale	1.150	1.650	5,8	8,4
Valore medio Magazzini		500		2,75	
Valore medio Negozi		1.400		7,1	
<b>Terziario</b>					
Uffici	ottimo	1.200	1.850	6	9
Valore medio Magazzini		500		7,5	
VALORI DI MERCATO (fonte: BORSINO IMMOBILIARE)					
<b>uffici</b>					
2° FASCIA		FASCIA MEDIA		1° FASCIA	
1.419		1.537		1.656	
6		6,15		7	
<b>magazzini</b>					
2° FASCIA		FASCIA MEDIA		1° FASCIA	
1.230		1.301		1372	
2		2,37		3	
<b>Negozi</b>					
2° FASCIA		FASCIA MEDIA		1° FASCIA	
378		449		520	
5		5,68		7	

Si prevede di vendere l'80% degli alloggi entro l'anno di chiusura del cantiere.

Le locazioni partiranno con l'anno di messa a regime dell'intervento e non è stato previsto un tasso di vacancy.

I ricavi sono da ritenersi al lordo di oneri e imposte.

## 6.4 Composizione del mix funzionale

Sulla base delle prescrizioni urbanistiche e del concept di progetto sono state previste le seguenti destinazioni d'uso:

Destinazione d'uso	[Mq]
<b>RESIDENZA</b>	<b>23.375,00</b>
Vendita Libero Mercato	4.675,00
Vendita Convenzionato	7.012,50
Locazione	11.687,50
Spazi per attività residenziale	2.200,00
Superficie non residenziale	1.100,00
Posto auto/box: n.420	<b>420</b>
Vendita Libero Mercato	1.050,00
Vendita Convenzionato	1.575,00
Locazione	2.625,00
<b>SERVIZI</b>	<b>10.000,00</b>
Servizi di interesse pubblico	2.000,00
Servizi a canone calmierato	4.000,00
Servizi a canone di mercato	4.000,00
<b>Totale SLP</b>	<b>36.675,00</b>

La dimensione delle superfici è stata corretta attraverso una percentuale pari al 25% per ricondurre le superfici da SL (superficie lorda) a SLP (superficie lorda di pavimento).

## 6.5 Composizione dei costi di sviluppo

Di seguito i costi che sono stati considerati nelle scenarizzazioni:

Costo di acquisto dell'area	Non previsto
Costi di bonifica	Non previsto
Costo infrastrutturale	Non previsto
CdS 1 - Nuova Costruzione - Residenza	-
CdS 2 - Nuova Costruzione - Servizi	-
CdS 3 - Riqualificazione cascina - Servizi	-
CdS 4 - Posti auto (Residenza)	-
Utile riconosciuto al promotore 10% CS	Non previsto
Commercializzazione 1,5% Ricavi	-

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## 6.6 Scenario 1

RICAVI	ITER AMMINISTRATIVO					CANTIERIZZAZIONE					MESSA A REDDITO								
	1° anno 2020	2° anno 2021	3° anno 2022	4° anno 2023	5° anno 2024	6° anno 2025	7° anno 2026	8° anno 2027	9° anno 2028	10° anno 2029	TOTALE								
<b>VAIANO VALLE - MILANO</b>																			
<b>RICAVI</b>																			
	Consulenze [mq]	Valore di vendita [€(mq)]	Canone di locazione [€(mq)]																
<b>FUNZIONI</b>																			
<b>FUNZIONI PER SLP</b>																			
<b>RESIDENZA</b>	23.375,00	3.500,00	16.822.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	18.382.500,00								
Vendita Libero Mercato	4.875,00	3.500,00	16.822.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	18.382.500,00								
Vendita Convenzionata	2.380,00	2.380,00	16.822.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	3.272.500,00	18.382.500,00								
Spazi per attività residenziale	11.887,50	64,00	8417.260,00	6.451.500,00	6.451.500,00	6.451.500,00	6.451.500,00	6.451.500,00	6.451.500,00	6.451.500,00	64.515.000,00								
Spazi per attività non residenziale	2.200,00																		
Spazio auto box (f)	1.100,00	420																	
Posto auto box (f)	420																		
<b>SERVIZI</b>	1.950,00	1.600,00	1.680.000,00	672.000,00	336.000,00	336.000,00	336.000,00	336.000,00	336.000,00	336.000,00	1.680.000,00								
Vendita Libero Mercato	2.975,00	1.100,00	1.732.500,00	693.000,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	1.732.500,00								
Vendita Convenzionata	2.975,00	1.100,00	1.732.500,00	693.000,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	346.500,00	1.732.500,00								
Spazi per attività non residenziale	10.000,00	50,00	1417.260,00								2.914.620,00								
Spazio per attività non residenziale	2.000,00																		
Spazio per attività non residenziale	2.000,00																		
Spazio per attività non residenziale	4.000,00	72,07	288.288,00								4.707.149,82								
Spazio per attività non residenziale	4.000,00	92,40	369.600,00								4.707.149,82								
<b>Totale</b>	<b>38.675,00</b>										<b>64.990.150,40</b>								
<b>Reddito lordo effettivo</b>											<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.180.750,00</b>	<b>14.361.500</b>	<b>7.180.750</b>	<b>8.982.138</b>	<b>1.022.665</b>	<b>2.103.162,85</b>	<b>64.990.150,40</b>
<b>COSTI DI SVILUPPO</b>																			
<b>COSTI SVILUPPO</b>																			
Costo di acquisto dell'area																			
Costo di bonifica																			
Costo infrastrutturale																			
Costo di progettazione - Residenza	33.653.195,50																		
Costo di progettazione - Servizi	4.884.330,00																		
Costo di progettazione - Servizi	3.576.000,00																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi	4.240.713,79																		
Costo di progettazione - Servizi																			

## Assumption dello scenario 1:

### **Residenza**

La superficie destinata a residenza è stata suddivisa in:

- vendita a libero mercato: 20% del totale della superficie dedicata alla residenza
- vendita a valore calmierato: 30% del totale della superficie dedicata alla residenza
- locazione a valore calmierato: 50% del totale della superficie dedicata alla residenza

### **Servizi**

La superficie destinata a servizi è stata suddivisa in:

- servizi di interesse pubblico o di interesse generale: 20% del totale della superficie dedicata a servizi
- servizi proposti al mercato a canone calmierato: 40% del totale della superficie dedicata a servizi
- servizi proposti al mercato a canone di mercato: 40% del totale della superficie dedicata a servizi

### **Valori e canoni di mercato**

Tutti i valori di vendita o canoni di locazione relativi a vendita/locazione a valore calmierato prevedono un abbattimento del valore medio di mercato del 28%.

Lo sconto del 28% (sconto medio) deriva dalle analisi svolte sulla relazione tra valore/canone di mercato e valore/canone calmierato sull'area della città di Milano.

### **Costo di costruzione (Hard cost):**

- 1.000 €/mq per la residenza (nuova costruzione)
- 810,00 €/mq per i servizi (nuova costruzione)
- 600,00 €/mq per i servizi (riqualificazione cascina)

### **RISULTATI**

- **Van:** risulta negativo -90.000 € (circa)

- **TIR** (Tasso Interno di Rendimento – Lordo): 8,9% circa

Sulla base dei dati sopra riportati, dei costi considerati, dei ricavi ipotizzati e del mix funzionale sopra descritto sono possibili margini di miglioramento in relazione al VAN.

### **SENSITIVE ANALYSIS**

A seguito di una sensitive analysis su questo scenario che prevede un aumento di 100 €/mq per la vendita a valore calmierato il VAN risulta positivo e pari a 380.000,00 € (circa) il quale consente di assorbire un tasso di vacancy pari al 5% della locazione a canone calmierato ottenendo un VAN positivo pari a 110.000,00 €/mq e un TIR (lordo) pari a 9,23%.



## Assumption dello scenario 2:

### **Residenza**

La superficie destinata a residenza è stata suddivisa in:

- vendita a libero mercato: 20% del totale della superficie dedicata alla residenza
- vendita a valore calmierato: 30% del totale della superficie dedicata alla residenza
- locazione a valore calmierato: 50% del totale della superficie dedicata alla residenza

### **Servizi**

La superficie destinata a servizi è stata suddivisa in:

- servizi di interesse pubblico o di interesse generale: 20% del totale della superficie dedicata a servizi
- servizi proposti al mercato a canone calmierato: 40% del totale della superficie dedicata a servizi
- servizi proposti al mercato a canone di mercato: 40% del totale della superficie dedicata a servizi

### **Valori e canoni di mercato**

Tutti i valori di vendita o canoni di locazione relativi a vendita/locazione a valore calmierato prevedono un abbattimento del valore medio di mercato del 15%.

### **Costo di costruzione (Hard cost):**

- 1.500 €/mq per la residenza (nuova costruzione) per raggiungere standard tecnici e tecnologici molto alti.

### **RISULTATI**

- **Van:** risulta negativo - 9.007.000 € (circa)
- **TIR** (Tasso Interno di Rendimento – Lordo): 2,15% circa

Sulla base dei dati sopra riportati, dei costi considerati, dei ricavi ipotizzati e del mix funzionale sopra descritto sono possibili margini di miglioramento in relazione al VAN **solo** modificando radicalmente il concept di progetto e la scala valoriale.

### **SENSITIVE ANALYSIS**

A seguito di una sensitive analysis su questo scenario che prevede una rimodulazione del mix residenziale in:

- vendita a libero mercato: 50% del totale della superficie dedicata alla residenza
- vendita a valore calmierato: 30% del totale della superficie dedicata alla residenza
- locazione a valore calmierato: 20% del totale della superficie dedicata alla residenza

Conservando i medesimi valori di messa a reddito il VAN risulta positivo e pari a 1.560.000,00 € (circa) il quale consente di assorbire un tasso di vacancy pari al 5% per la locazione a canone calmierato e 3% di invenduto per la vendita a valori di mercato e valore calmierato ottenendo un VAN positivo di circa 300.000,00 €/mq e un TIR (lordo) pari a 9,46%.

## 7. Fattibilità Organizzativa

### 7.1 Matrice Cooperativa

Il modello di Eco-distretto cooperativo prevede un intervento *mission oriented*. L'unico attore privato, ma allo stesso tempo collettivo, in grado di avere tutte le expertise necessarie per gestire un progetto complesso di rigenerazione urbana, e allo stesso tempo capace di investire nello sviluppo di un'area come questa seppur in partenariato con fondi di finanza ad impatto di origine pubblica o privata attivi in operazioni che, come per approccio cooperativo, devono avere una finalità pubblica o rispondere prioritariamente ad un interesse collettivo prima che alla massimizzazione della remunerazione del capitale nel breve periodo, è ad oggi la cooperazione.

In questo studio, la cooperazione proveniente da vari settori quali in particolare costruzioni, abitanti, sociali e servizi, ha deciso di proporre un modello coerente con i propri valori ma soprattutto con la propria forma di governance: l'eco-distretto.

L'eco-distretto diventa così cooperativo sia nella dimensione valoriale (progetto mission-oriented e volto alla massimizzazione dello scambio mutualistico interno ed esterno prima che a quella del capitale) che in quella operativo-organizzativa. In particolare, le cooperative possono svolgere alcune importanti funzioni non solo nello sviluppo del cantiere ma anche nella sua gestione, quali:

- Le cooperative di costruzioni realizzano l'intervento immobiliare (eventualmente in partnership con quelle di abitanti), garantendo così standard di qualità senza esasperare i prezzi finali all'utente;
- La cooperazione di abitanti agisce in particolare come gestore immobiliare e Gestore Sociale dell'eco-distretto, gestendo e mantenendo gli alloggi, la cascina e facilitando la realizzazione di attività culturali in partnership con cooperative sociali, cooperative culturali, cooperative di comunità, altre imprese, associazioni, istituzioni. Gli spazi commerciali direttamente gestiti in autonomia o in partenariato possono rappresentare (come dimostrato nei benchmark internazionali) fonti di reddito;
- La cooperazione sociale è in grado di gestire i servizi sociosanitari previsti dal masterplan, ma anche di gestire (direttamente o in partenariato con altre cooperative) attività a scopo di inserimento lavorativo come i bar-ristoranti, il vivaio, in negozio del riuso, nonché occuparsi della manutenzione del verde;
- La cooperazione agro-forestale può essere coinvolta nella gestione del mercato e degli spazi di vendita dei prodotti agricoli e floro-vivaistici, nella gestione del vivaio e dei servizi di ristoro connessi, nonché nella gestione del verde;
- La cooperazione di utenza a livello energetico potrebbe essere principale fornitore e contribuire alla realizzazione dell'eco-distretto, a livello di consumo o di dettaglio potrebbe inserirsi con la presa in carico di piccoli negozi del circuito della GDO, infine a livello di credito potrebbe prevedere prodotti finanziari e linee di credito speciali vincolate alla progettualità, dedicate sia alle cooperative coinvolte o che investono nel progetto, sia agli stessi residenti che intendendo acquistare abitazioni o usufruire temporaneamente di alcuni servizi (affitto, noleggio, ecc...);
- Le cooperative culturali possono prendersi in carico la gestione dei servizi culturali temporanei o eventualmente permanenti come ad esempio la zona dell'anfiteatro e dell'Hub della musica.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## CIRCULAR ECONOMY

Lo studio del masterplan ha incorporato alcuni concetti di economia circolare: questo ha permesso di caratterizzare il progetto attraverso concetti innovativi di riuso, efficienza energetica e agricoltura urbana.



W

In termini di Governance è presumibilmente necessario prevedere la creazione di un veicolo societario/consortile ad hoc partecipato dai diversi attori cooperativi e in grado di intestarsi parte del rischio di sviluppo dell'iniziativa.

## 7.2 Schema societario

In termini di governance il modello prevede la creazione di un veicolo societario/consortile ad hoc partecipato dai diversi attori cooperativi e in grado di intestarsi parte del rischio di sviluppo dell'iniziativa.

Trattandosi di un modello che prevede una mixité di funzioni, di target e di prodotti immobiliari abbiamo sviluppato due ipotesi di approccio societario che rappresentano gli estremi di un ventaglio di possibilità, il primo "a prevalenza mercato" il secondo "a prevalenza sociale".

In generale lo studio di fattibilità dimostra che, trattandosi comunque di un modello di intervento (a) mission oriented, (b) volto prioritariamente a rispondere a sfide di interesse collettivo nel medio e lungo periodo e quindi ad avere un impatto intenzionale e misurabile capace di creare esternalità positive, (c) finalizzato a rendere accessibili abitazioni eco-sostenibili di alta qualità a fasce di popolazione bisognose, la società/consorzio di scopo per massimizzare il suo impatto ha necessità di una partnership ed un intervento con un investitore che gestisce finanzia d'impatto o con l'attore pubblico (ad esempio per contribuire all'acquisto dell'area). Ove questa partnership non ci fosse, le condizioni di mercato non permetterebbero la sostenibilità economica dell'intervento secondo questo approccio, dando come unica via il classico sviluppo immobiliare "a mercato". In sostanza in assenza di risorse "pubbliche" o "ad impatto" (messa a disposizione dell'area, contributi pubblici, finanza d'impatto, ecc...) difficilmente si possono sostenere interventi che prevedano importanti obiettivi di carattere sociale, anche da parte delle Cooperative di Abitanti.

## IPOTESI CON PREVALENZA "DI MERCATO"

La prima ipotesi ricalca una situazione "a prevalenza di mercato" in cui quindi la vendita di appartamenti a libero mercato si rivela particolarmente maggioritaria a causa per esempio di costi per l'acquisto dell'area e di bonifica a prezzi di mercato senza la compartecipazione di un investitore "pubblico" o di matrice pubblica. Di seguito sono esplicitate le fasi del processo dal punto di vista di creazione e gestione della società veicolo.

- L'area è già di proprietà di un immobiliare, direttamente ma più spesso attraverso una società di scopo (srl) dedicata.
- Preferendo suddividere il rischio (e l'onere degli investimenti) tra più soggetti, la "proprietà" ricerca alleanze e soci investitori.
- Si procede quindi a costituire una società di scopo (o si utilizza quella esistente) con i vari soggetti interessati allo sviluppo (per es.: coop di abitanti, impresa di costruzione, società di commercializzazione, altri immobiliari, ecc...) e coinvolti come soci dell'iniziativa secondo quote che variano a seconda della situazione specifica dove tendenzialmente il proprietario detiene comunque la maggioranza (a titolo puramente esemplificativo uno schema possibile per Vaiano Valle potrebbe essere proprietà 50%, cooperativa di costruzione 25%, coop di abitanti 25%).
- La società di scopo diventa il SOGGETTO SVILUPPATORE che si assume il rischio d'impresa, che può guadagnare o perdere, che si indebita, affida incarichi, vende, ecc.... tale società prevede un Consiglio di Amministrazione (i consiglieri sono in proporzione al numero e al "peso" dei soci), il Presidente, e tutti gli organi sociali di una società di capitali. Tale società deve disporre almeno delle risorse pari al valore dell'area, la restante parte dell'investimento può essere affrontato attraverso indebitamento bancario e anticipi derivanti dalle vendite realizzate prima dell'avvio del cantiere.
- In genere gli operatori a valenza sociale (che abbiano o meno forma cooperativa) restano fuori dalla compagine proprietaria, anche per mancanza di risorse adeguate.
- A valle della Società i ruoli sono facilmente identificabili:
  - a) la parte "immobiliare" ha l'obiettivo di valorizzare al massimo il risultato finale dell'intervento;
  - b) l'impresa di costruzione riceve in appalto la realizzazione degli edifici e delle urbanizzazioni (se fossero più imprese si procederebbe alla costituzione di un'associazione temporanea di impresa);
  - c) le cooperative di Abitanti si occupano principalmente dell'assegnazione (affitto o vendita) degli alloggi;
  - d) Le cooperative sociali svolgono le attività loro proprie (spesso nell'attività preliminare di promozione dell'intervento e successivamente alla realizzazione) finalizzate a promuovere la coesione sociale, la partecipazione, l'esercizio della cittadinanza, la relazione con le Istituzioni, ecc...
- Un equilibrato mix di competenze, ruoli ed obiettivi dovrebbe consentire il raggiungimento degli obiettivi prefissati.
- Le varianti a questo schema di massima sono molte, fra le quali per esempio:
  - a) Qualche soggetto può preferire il frazionamento del terreno, acquistandolo in parte e provvedendo direttamente alla realizzazione di quanto rilevato (in tal caso è probabilmente necessario costituire a monte un Consorzio per lo sviluppo e coordinamento di alcune attività: progettazione, promozione, attività sociali, ecc...);
  - b) Spesso non è presente nella compagine sociale l'impresa di costruzione cui vengono affidati in appalto i lavori (per non avere nella società un eccessivo conflitto di interessi);
  - c) Al termine della costruzione potrebbe essere trasferito (venduto) alle Cooperative di Abitanti parte dell'edificato da destinare direttamente alla locazione (canone di godimento, affitto calmierato, ecc...).

## IPOTESI CON PREVALENZA "DELL'ASPETTO SOCIALE"

La seconda ipotesi invece si sposa con una situazione con "prevalenza dell'aspetto sociale" in cui necessariamente la partnership con l'attore pubblico o con il fondo di finanza d'impatto di provenienza pubblica vede il suo ruolo necessario e probabilmente di grande rilievo.

- L'area è di proprietà di un ente pubblico o riveste comunque un particolare interesse pubblico.
- La proprietà pubblica (o semi-pubblica) definisce gli obiettivi "sociali" (tipologie di affitto calmierato e/o per studenti, integrazione sociale, attività che perseguano coesione sociale, tipologia di servizi per il quartiere, trasporti, verde, ecc...) e la quota da destinare ad edilizia libera (per sostenere economicamente i costi del progetto, in assenza di contributi monetari pubblici).
- L'area viene messa a bando.
- I soggetti che intendono partecipare (Cooperativa di Abitanti, Imprese di costruzione medio-piccole, gestori sociali, coop sociali, Università, progettisti, ecc...) si costituiscono in forma di Associazione temporanea di impresa o di consorzio di sviluppo.
- Una volta aggiudicato il bando il ruolo di capofila viene svolto "tendenzialmente" da una Cooperativa di Abitanti che investe nello sviluppo e in seguito fa anche da Gestore Sociale.
- Anche in questo caso l'impresa di costruzione potrebbe non partecipare all'ATI (salvo siano richiesti requisiti specifici), limitandosi all'esecuzione dei lavori.
- I gestori sociali (Cooperativa di Abitanti, cooperative sociali, ecc...) sono coinvolti direttamente per la loro attività e spesso non intervengono sul coordinamento generale.
- Come nello schema precedente le varianti possono essere numerose in funzione dei requisiti richiesti, degli adempimenti, degli obiettivi del bando e della prevalenza degli interessi coinvolti (per esempio: peso dell'attività immobiliare "di mercato" per sostenere i costi delle attività più sociali, ecc...).

## 7.3 Il ruolo dell'attore pubblico nei processi di valorizzazione dei territori e/o dei patrimoni pubblici (rigenerazione urbana attraverso l'erogazione di servizi di interesse generale)

### PREMESSA

Partiamo dal concetto di pubblica utilità, riferito a qualunque operazione che possa risultare di interesse pubblico, cioè volta al miglioramento e alla progressione della collettività, come nel caso del pubblico interesse. Partiamo dall'assunto che gli ETS (Enti del Terzo Settore), pur avendo natura di enti privati, perseguono una finalità pubblica in modo analogo allo Stato e alle sue articolazioni che, diversamente dagli ETS, hanno anche una natura pubblica. Possiamo quindi affermare che Stato e Terzo Settore siano naturali alleati nell'utilità pubblica tramite il perseguimento dell'interesse generale della comunità. La differenza è che nel primo caso il cittadino delega all'istituzione la gestione del bene pubblico, nel secondo se ne prende cura direttamente tramite l'impegno personale. Entrambe le dimensioni fanno riferimento all'Art. 2 della Costituzione, cioè ai "doveri di solidarietà politica, economica e sociale del cittadino". Inoltre, l'Art. 118 della Costituzione reca testualmente: "Stato, Regioni, Città metropolitane, Province e Comuni favoriscono l'autonoma iniziativa dei cittadini, singoli e associati, per lo svolgimento di attività di interesse generale, sulla base del principio di sussidiarietà". Nella valorizzazione dei territori occorre fornire strumenti per favorire l'approccio al piano delle regole, prefigurando un possibile passaggio da "limite" a "opportunità" (pur nell'ovvio rispetto della normativa di riferimento) e offrire chiavi di lettura autorevoli per interpretare, armonizzare e applicare le diverse normative di riferimento che caratterizzano il rapporto tra PA e ETS: il Codice degli Appalti, il Codice del Terzo Settore e, alla luce del parere del Consiglio di Stato dell'agosto 2018<sup>63</sup>, è opportuno integrare questo ragionamento anche con le linee guida recanti "Indicazioni in materia di affidamenti dei servizi sociali" dell'ANAC. Anche la riforma del TS sottolinea chiaramente alcuni

<sup>63</sup> Su richiesta dell'ANAC (Autorità Nazionale AntiCorruzione) il Consiglio di Stato con il parere 20 agosto 2018, n. 2052 si è espresso sulla normativa applicabile agli affidamenti di servizi sociali alla luce del combinato disposto del Codice appalti (D. Lgs. 50/2016) e del Codice del terzo settore (D.Lgs.117/2017).

passaggi: le amministrazioni pubbliche, nell'esercizio delle proprie funzioni di programmazione e organizzazione a livello territoriale degli interventi e dei servizi nei settori di attività di cui all'Art. 5, assicurano il coinvolgimento attivi degli Enti del Terzo Settore attraverso forme di co-programmazione, co-progettazione, accreditamento, confezionamento (Art. 55-56-57 - Coinvolgimento degli Enti del Terzo Settore). Con detta Riforma si ha un riconoscimento sostanziale del Terzo Settore nella costruzione di finalità collettive: il collettivo/bene comune non è più solo di pertinenza del settore pubblico, ma il modello di riferimento è la sussidiarietà circolare, volta a costruire il luogo del "nostro". Serve un'alleanza vincente tra pubblico, terzo settore e privato attorno a un focus specifico: il bene comune. Il grande nodo da sciogliere riguarda l'armonizzazione delle norme: come conciliare il Codice del TS con quello degli Appalti?

Come valorizzare la collaborazione con il TS e far sì che non resti imbrigliato tra normative e procedure?

Partendo dal presupposto che la collaborazione con il TS è uno dei modi che le PA hanno a disposizione per valorizzare il bene comune (in senso lato), urge capire cosa è e cosa non è possibile fare. Nella PA, infatti, è diffuso un timore procedurale che paralizza i processi di sperimentazione e innovazione anche nella concessione di beni per il perseguimento dell'interesse generale.

La co-progettazione può essere vista come un'opportunità nel momento in cui è in grado di diventare, da luogo di confronto sulle risorse, a spazio di pensiero, confronto, progettazione e innovazione. Spesso nella creazione di partnership pubblico-private (privato sociale), sia la PA sia il TS hanno bisogno di essere adeguatamente informati sulle opportunità e sugli strumenti a disposizione. Da questo punto di vista in Italia abbiamo un osservatorio interessante nel campo del c.d. housing sociale perché l'attuale risposta alla domanda di abitazioni rappresenta l'evoluzione di un modello di welfare di tipo centralistico generato da un quadro normativo che, a partire dal 2007, con la promulgazione della Legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" innesca un profondo cambiamento nel settore dell'edilizia residenziale sociale, chiamando a raccolta le risorse di soggetti economici privati per l'erogazione di un servizio di interesse generale. In un orizzonte normativo che ha preso le mosse dalla definizione di «social housing» offerta a livello comunitario, nel 2009 il Piano nazionale di edilizia abitativa (il c.d. Piano Casa) ha previsto espressamente la costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale sociale, ovvero la promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e privati per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione. Nell'ultimo decennio l'housing sociale, nella declinazione corrente di prodotto di edilizia residenziale sociale privata, quale asset dei fondi immobiliari etici a capitale paziente, ha sicuramente contribuito a un allargamento del mercato di abitazioni e servizi rivolto a soggetti che non possono accedere a prezzi di mercato concorrenziale (pur tuttavia con una scrematura verso l'alto dei potenziali destinatari) e ha raggiunto una propria marcata identità all'interno delle politiche abitative del nostro Paese, modificando radicalmente la cultura e la sensibilità civica sul tema dell'edilizia residenziale sociale, estendendo la offerta di welfare abitativo all'offerta più ampia di servizi negli interventi di rigenerazione urbana. Teniamo anche conto del fatto che nell'ultimo decennio si è prodotta una riconfigurazione delle condizioni di accesso alla casa dettata essenzialmente da due fattori: la frammentazione della domanda in termini di modi e aspettative di vita e la provvisorietà dei percorsi personali nei quali la precarietà diventa una condizione strutturale e non più un fatto straordinario. Per un numero sempre maggiore di persone la risposta attuale non basta più: c'è una fascia di popolazione in difficoltà che non ha speranza di essere accolta e rischia di scivolare sempre più in basso verso la povertà assoluta, invece che di risollevarsi. Se da una parte si pone l'urgenza di ricomporre le disuguaglianze che questo contesto produce, dall'altra è chiara la necessità di adeguare l'offerta abitativa ai bisogni emergenti e a nuove cittadinanze, anche attraverso la "valorizzazione" di asset pubblici sottoutilizzati rispetto al diritto a una città accessibile. Ecco perché rispetto ai fenomeni di impoverimento della popolazione e di isolamento delle persone fragili, in assenza di una programmazione forte a livello nazionale, se non sarà agevolato un quadro chiaro a livello locale per avviare efficacemente i processi di co-progettazione necessari a rafforzare il welfare abitativo, con il privato sociale nel ruolo di promotore delle iniziative<sup>64</sup>, le città si troveranno sempre più in prima linea nel far fronte all'emergenza abitativa e di servizi. A livello culturale ha preso piede l'idea e l'urgenza che la società, le comunità, l'innovazione sociale dal basso possano offrire soluzioni locali che si strutturano in traiettorie di sviluppo alternative. Non a caso l'obiettivo 11 – Sustainable Cities and Communities – pone le Comunità come elemento trainante della strategia per uno sviluppo inclusivo della società. Rispetto al bisogno di un accesso più democratico alla casa e ai servizi correlati alla funzione abitativa, è chiaro ma ancora non sufficientemente esplicito, il valore sociale prodotto dal mondo della cooperazione

<sup>64</sup> perchè in grado di trasformare il bisogno in domanda sostenibile. È importantissimo comprendere questo passaggio: nel mondo delle imprese cosiddette for profit ad esempio c'è una forte demarcazione tra il risultato e il processo che conduce ad esso. Ma nel mondo dell'economia sociale non è così: tra processo e risultato c'è una simmetria talmente significativa che se il come non si rivela congruente rispetto al risultato, viene meno la ragion d'essere dell'azione.

nelle pratiche che hanno predeterminato quelle forme di inclusione e di collaborazione necessarie alle comunità per esprimere un senso pieno di cittadinanza. Ecco perché vale la pena ribadire che nella misura in cui sia in grado di generare impatto sociale, l'housing sociale può assolvere al compito di servizio di interesse generale e rappresentare una leva significativa nei processi di rigenerazione urbana.

## IL MODELLO E LE SUE RICADUTE

Rispetto a queste premesse il modello sviluppato prevede che qualsiasi tipo di progettualità sviluppata nel campo dei servizi di interesse generale debba poggiare su obiettivi di impatto sociale e di produzione di valore sociale, rispetto all'interesse collettivo, nel medio e lungo periodo. Dal punto di vista organizzativo, quindi, la composizione della Partnership Pubblico-Privata diventa fattore rilevante per la realizzazione di un intervento di questo genere. L'Eco-distretto Cooperativo può in sostanza essere realizzato nel caso in cui a fianco della compagine cooperativa e di altri eventuali partner privati, sia presente anche l'attore pubblico. A tal proposito, sono due le dimensioni rispetto al ruolo della Pubblica Amministrazione in processi di rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile, ispirati al modello analizzato, che proponiamo di mettere in evidenza.

La prima dimensione è quella del contributo e del supporto all'intervento in termini di risorse.

Come dimostrato dalla fattibilità tecnica e da quella economica, senza la possibilità di attingere a risorse pubbliche (in termini di asset pubblici da valorizzare, per esempio), un Eco-distretto cooperativo ha minori chance di essere realizzato. Seppur, infatti, l'attore cooperativo sia in grado di garantire un approccio volto al raggiungimento di obiettivi di impatto e di interesse generale, anche grazie al fatto che il fine ultimo della cooperativa è la remunerazione dello scambio mutualistico prima che la remunerazione del capitale investito, dobbiamo rilevare come il mercato ancora non metta in condizione gli operatori economici e sociali di sviluppare interventi come quello proposto.

A sua volta l'attore pubblico, alla luce dei trend locali e globali descritti nell'analisi di contesto di questo studio, manifesta alcuni bisogni a cui non riesce a rispondere in modo efficace e autonomo. In generale, gli agglomerati urbani stanno cambiando a livello di geografia dei luoghi, strutture comunitarie, modelli di interazione e di servizi. È quindi necessario che la Pubblica Amministrazione si interroghi su come ripensare la pianificazione urbana attraverso un confronto e una conseguente azione multi-stakeholder. Più nello specifico, il tessuto urbano è oggi pieno di "vuoti". Le Amministrazioni Pubbliche, come del resto anche molti attori privati, hanno il problema di dover in qualche modo riconvertire i propri asset immobiliari dormienti rendendoli allo stesso tempo un minor costo da sopportare per la collettività e un volano di innovazione sociale nei processi di rigenerazione e di sviluppo urbano.

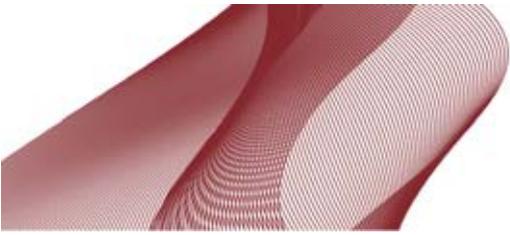
Aggregare le risorse private e pubbliche diventa quindi un'importante sfida. Il lavoro di benchmarking realizzato per il presente studio porta numerosi spunti ed esempi anche da questo punto di vista. I grandi processi di rigenerazione urbana mappati a livello nazionale e internazionale riportano nella maggior parte dei casi un ruolo attivo dell'attore pubblico (ruolo che si esplica attraverso la leadership nei modelli di governance partecipativi). Possiamo se non altro affermare che i processi di rigenerazione urbana in cui la vocazione sociale (advocacy) è emersa chiaramente e ha orientato, in modo coerente nel tempo, lo sviluppo, sono soprattutto quelli in cui la Pubblica Amministrazione ha fatto sentire maggiormente il proprio contributo e il proprio peso sin dalle prime fasi della co-progettazione.

Esiste inoltre una seconda dimensione del ruolo dell'attore pubblico, forse meno scontata, ma a nostro avviso ancor più rilevante e decisiva della precedente in un'ottica di abilitazione di processi di rigenerazione urbana a vocazione sociale, da un alto, e di scalabilità di un modello come l'Eco-distretto cooperativo, dall'altro.

Se è possibile sostenere che le risorse economiche e immobiliari siano in fin dei conti presenti e aggregabili, anche alla luce dell'emergere dei nuovi fondi di finanza d'impatto che, come abbiamo detto, potrebbero giocare un ruolo sempre più importante in questi processi, non è altrettanto automatico affermare che la Pubblica Amministrazione riesca ad abilitare e regolare in modo efficace tali interventi, perdendo, a nostro avviso, un'occasione importante nell'esercizio della governance pubblica rispetto agli operatori privati e nell'esplicitare una funzione di garanzia di accesso democratico ai servizi.

Le esperienze che oggi abbiamo a disposizione, pur con l'introduzione del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), sono o di matrice fortemente pubblica o di matrice privatistica (si vedano i due scenari proposti nel paragrafo precedente). In altri termini l'attore pubblico o lavora in quasi totale autonomia anche come esecutore (diretto o indiretto), o segue passivamente la compagine privata mediante concessione di permessi e compensazioni urbanistiche.

Una decisiva componente di innovazione dei processi di rigenerazione urbana in un'ottica inclusiva e sostenibile, a nostro parere, risiede soprattutto nel ripensamento e nello sviluppo di un ruolo dell'attore pubblico quale regolatore, promotore



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

e “abilitatore”, nonché garante, di interventi che sappiano guardare in modo oggettivo all'interesse pubblico e allo sviluppo urbano nel suo complesso. Il modello di Eco-distretto Cooperativo propone, quindi, come elemento di fattibilità la capacità dell'attore pubblico di acquisire nuova consapevolezza del suo ruolo di promotore di costruzione e aggregazione delle partnership pubblico-private. Occorre per questo superare le difficoltà quasi sempre presenti nella fase di raccolta di manifestazioni di interesse, attraverso lo sviluppo di strumenti efficaci per individuare e selezionare i migliori player a vocazione sociale capaci di garantire i risultati prefissati, premiando i progetti migliori e che garantiscono in modo più solido possibile il raggiungimento di obiettivi di impatto economico, sociale ed ambientale rilevanti. In altri termini, riteniamo di fondamentale importanza che il processo di co-progettazione e di sviluppo sia condiviso in modo maggiormente efficace fra attori pubblici e attori privati, dove i primi hanno necessità di assumere un nuovo protagonismo in termini di regolazione del mercato e di abilitazione della messa a terra dei nuovi modelli di intervento

## 8. SOSTENIBILITA'

La presente proposta progettuale ha come tratto distintivo quello di prevedere ex-ante degli impatti quantificabili in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica. In altri termini si è individuato un modello di rigenerazione urbana inclusiva a matrice cooperativa che dà priorità alla tipologia di impatto intenzionale che vuole raggiungere rispetto alla ricerca del prodotto maggiormente remunerativo per il mercato. In particolare, il modello di eco-distretto cooperativo vuole essere "LA" proposta che l'ecosistema cooperativo in ambito di rigenerazione e sviluppo urbano sostenibile.

L'analisi degli impatti e della sostenibilità di un progetto di rigenerazione urbana è importante per comprendere l'efficacia dell'intervento sul medio e lungo periodo.

È prioritario definire un set di indicatori e degli strumenti che permettano di compiere tali valutazioni non solo "a consuntivo" ma anche in fase di progettazione dell'intervento, soprattutto per avere la necessaria *visione di sostenibilità* da integrare nelle azioni che porteranno allo sviluppo del progetto

Alla luce dei contenuti specifici del caso studio di Vaiano Valle sono stati definiti un set replicabile di indicatori per la misurazione degli impatti ambientali, sociali ed economici attesi. La selezione degli indicatori è avvenuta attraverso una preliminare analisi desk della letteratura e di casi studio a cui è seguito un confronto con gli stakeholder del progetto. Coerentemente a quanto richiesto dal committente, il grado di sostenibilità del progetto nel medio/lungo periodo viene valutato inoltre con riferimento agli SDGs, attraverso una matrice di valutazione del grado di attinenza/controllo e del tipo di impatto (positivo o negativo).

Per la valutazione degli impatti e del livello di sostenibilità del progetto sono stati quindi sviluppati due strumenti:

- Un set di indicatori per la misurazione della sostenibilità del progetto a livello economico, ambientale e sociale;
- Una matrice per la valutazione del grado di controllo e del tipo di impatto del progetto rispetto agli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'ONU (SDGs).

Entrambi gli strumenti sono di facile utilizzo e pensati in ottica di replicabilità su altri progetti. Di seguito vengono presentati i due strumenti, descrivendone la struttura, la ratio e la modalità di applicazione/utilizzo.

### 8.1 Set di indicatori per la misurazione della sostenibilità economica, sociale e ambientale

Il set di indicatori (Allegato 2) è stato costruito su supporto excel e si compone di 27 **indicatori clusterizzati in ambiti e sotto ambiti**, come riportato di seguito:

AMBITO	SOTTO AMBITO
AMBIENTALE	Acqua, emissioni, energia, mobilità, qualità dell'ambiente, qualità dell'aria, rifiuti/gestione dei rifiuti
SOCIALE	Coesione sociale, cultura, partecipazione, qualità della vita
ECONOMICO	Infrastrutture e network, occupazione, attrattività economica

Oltre alla declinazione in ambiti e sotto ambiti, il set di indicatori prevede la seguente **articolazione**:

- *Indicatore*: viene descritto l'indicatore specifico;
- *Definizione dell'indicatore*: viene descritta la finalità dell'indicatore, cosa va a misurare;

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

- *Formula per il calcolo*: viene descritta la formula o la metodologia per la rilevazione del dato specifico relativo all'indicatore;
- *SDGs di riferimento*: per ciascun indicatore viene indicato qual è l'SDG o gli SDGs di riferimento; questa informazione è utile per avere una visione complessiva dello strumento (e dei risultati dell'analisi) in ottica Agenda 2030 (anche rispetto all'utilizzo del secondo strumento, descritto più avanti).

Ciascun indicatore nello strumento excel è classificato come **“fondamentale”** o **“opzionale”** a seconda che sia un indicatore necessario ad una valutazione di minima (*indicatore fondamentale*) oppure un indicatore che può dare ulteriori informazioni di dettaglio (*indicatore opzionale*). Gli indicatori opzionali, nel momento in cui vengono selezionati, assumono lo stesso peso degli indicatori fondamentali.

Nella tabella che segue sono stati riassunti i vari indicatori prescelti.

Ambito	Indicatore	SDGs di riferimento	Tipologia indicatore
Ambientale - mobilità	Percentuale di persone che entro un raggio di 0,3 km hanno accesso al trasporto pubblico almeno ogni 20 minuti.	11	opzionale
Ambientale - mobilità	Percentuale marciapiedi e piste ciclabili	11, 13	fondamentale
Ambientale - mobilità	Numero di auto/moto per nucleo familiare	11, 13	fondamentale
Ambientale - acqua	Consumo di acqua pro capite	6, 13	fondamentale
Ambientale - Energia	Quota di energie rinnovabili sul consumo di energia	7, 13	fondamentale
Ambientale - Emissioni	Emissioni di gas serra pro capite	7, 13	fondamentale
Ambientale - Gestione Rifiuti	Rifiuti prodotti per abitante	11, 13	opzionale
Ambientale - Gestione Rifiuti	Tasso di riciclo	11, 13	fondamentale
Ambientale - Qualità dell'aria	Numero di volte in cui viene superato il limite delle principali emissioni di inquinanti atmosferici sulla qualità dell'aria definito dalle Direttive europee (PM10, O3, NO2)	11, 13	opzionale
Ambientale - Qualità dell'ambiente	Inquinamento acustico	11	opzionale
Ambientale - Qualità dell'ambiente	Spazi verdi	11, 13, 15	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Vicinanza ai servizi di base	3, 10, 11	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Percezione di soddisfazione rispetto agli spazi pubblici	3, 11	fondamentale

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

Sociale - Qualità della vita	Soddisfazione dei cittadini rispetto la comunità locale	3, 10, 11	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Metri quadrati di spazio pubblico, ricreativo e all'aperto pro capite	3, 11, 13	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Spazio abitativo pro capite	3, 11	opzionale
Sociale - Qualità della vita	Qualità del proprio alloggio	3, 11	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Densità di popolazione	11	opzionale
Sociale - Coesione Sociale	Tasso di criminalità	11, 16	fondamentale
Sociale - Coesione Sociale	Distribuzione del reddito	10	fondamentale
Sociale - Partecipazione	Possibilità di contribuire al processo decisionale	5, 10, 11	fondamentale
Sociale - Partecipazione	Tasso di partecipazione alle attività civiche promosse nell'area	5, 10, 11	opzionale
Sociale - Cultura	Dinamismo culturale	4, 10, 11	fondamentale
Economico - Attrattività	Attrattività economica del territorio	8, 9, 11	fondamentale
Economico - Occupazione	Tasso di occupazione di donne e uomini di età compresa tra 20 e 64 anni	5, 8	fondamentale
Economico - Infrastrutture	Mantenimento della qualità delle infrastrutture smart	11	fondamentale
Performance	Raggiungimento delle milestones di progetto		fondamentale

Lo strumento excel è pensato per essere utilizzato agilmente per lo svolgimento di un'analisi del profilo di sostenibilità del progetto nel tempo.

Per misurare gli impatti del progetto in chiave di sostenibilità, lo strumento prevede la rilevazione del dato relativo a ciascun indicatore in **tre diversi periodi temporali**:

- T0: è il tempo dell'avvio del progetto. Il dato è una fotografia della situazione al momento dell'avvio de progetto, importante per valutare l'evoluzione e quindi gli impatti successivi alla sua realizzazione. Lo strumento excel specifica gli indicatori per i quali non è possibile rilevare il dato al T0.
- T1: è la fine della fase progettuale, quando cioè l'iniziativa di rigenerazione può dirsi compiuta nella sua fase di costruzione e viene concretamente dato avvio alla sua sperimentazione.
- T2: è il medio periodo (3-5 anni) dopo la conclusione della fase progettuale (T1).

Per ciascun tempo dovrà essere indicato nello strumento excel il dato rilevato, in modo da avere la visione complessiva del cambiamento generato e poter procedere alle valutazioni finali.

L'ultima colonna dello strumento excel rileva **l'impatto prodotto** (tra T0 e T2, o tra T1 e T2) attraverso la rilevazione del **tipo di cambiamento generato per ciascun indicatore**: il cambiamento generato può essere positivo o negativo.

Complessivamente, **il progetto di rigenerazione produce un impatto positivo in chiave di sostenibilità se:**

- Almeno il 60% degli indicatori (fondamentali e opzionali selezionati) genera un cambiamento positivo tra T0 e T2 o tra T1 e T2 (quando non è possibile rilevare l'indicatore al T0);
- Almeno 2/3 degli indicatori (fondamentali e opzionali selezionati) in ciascun ambito presentano un andamento positivo tra T0 e T2 o tra T1 e T2 (quando non è possibile rilevare l'indicatore al T0);

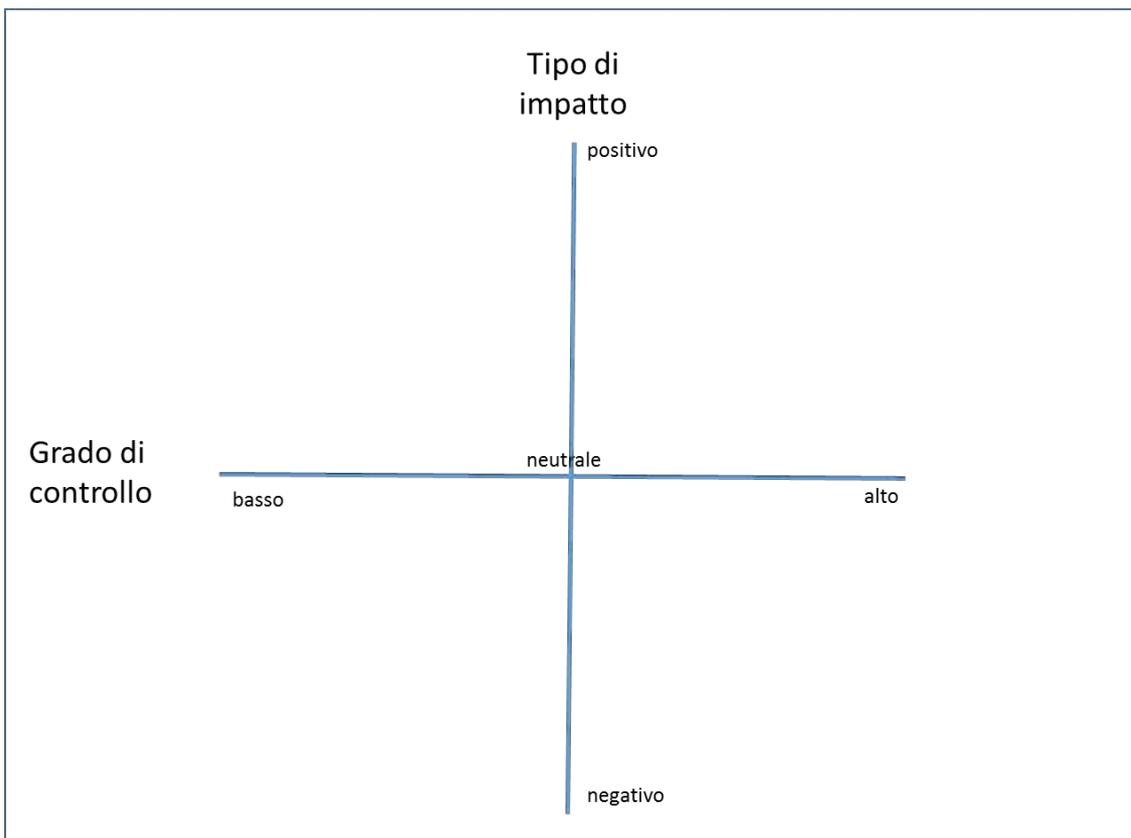
Nello strumento excel, è inoltre presente un indicatore specifico relativo alla performance del progetto di rigenerazione, che si misura al T0 e al T1 per verificare l'efficacia delle azioni intraprese.

## 8.2 Matrice per la valutazione del grado di controllo e del tipo di impatto del progetto rispetto agli obiettivi di sviluppo sostenibile dell'ONU (SDGS)

L'Agenda 2030 e i suoi 17 Obiettivi di Sviluppo Sostenibile rappresentano oggi un framework di riferimento molto importante per valutare complessivamente la sostenibilità di un progetto, di un intervento, di un percorso avviato.

Per capire quali sono i punti di forza e di debolezza di un progetto rispetto all'Agenda 2030 è utile analizzare il progetto stesso andando a verificare il grado di controllo e il tipo di impatto che si ha rispetto a ciascun Obiettivo di Sviluppo Sostenibile (SDG).

Lo strumento di analisi è presentato di seguito.



- Il **grado di controllo** sul singolo SDG può essere:
  - o alto (il progetto ha le leve e gli strumenti per agire in relazione al Goal)
  - o basso (il progetto non ha le leve e gli strumenti per agire in relazione al Goal)

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

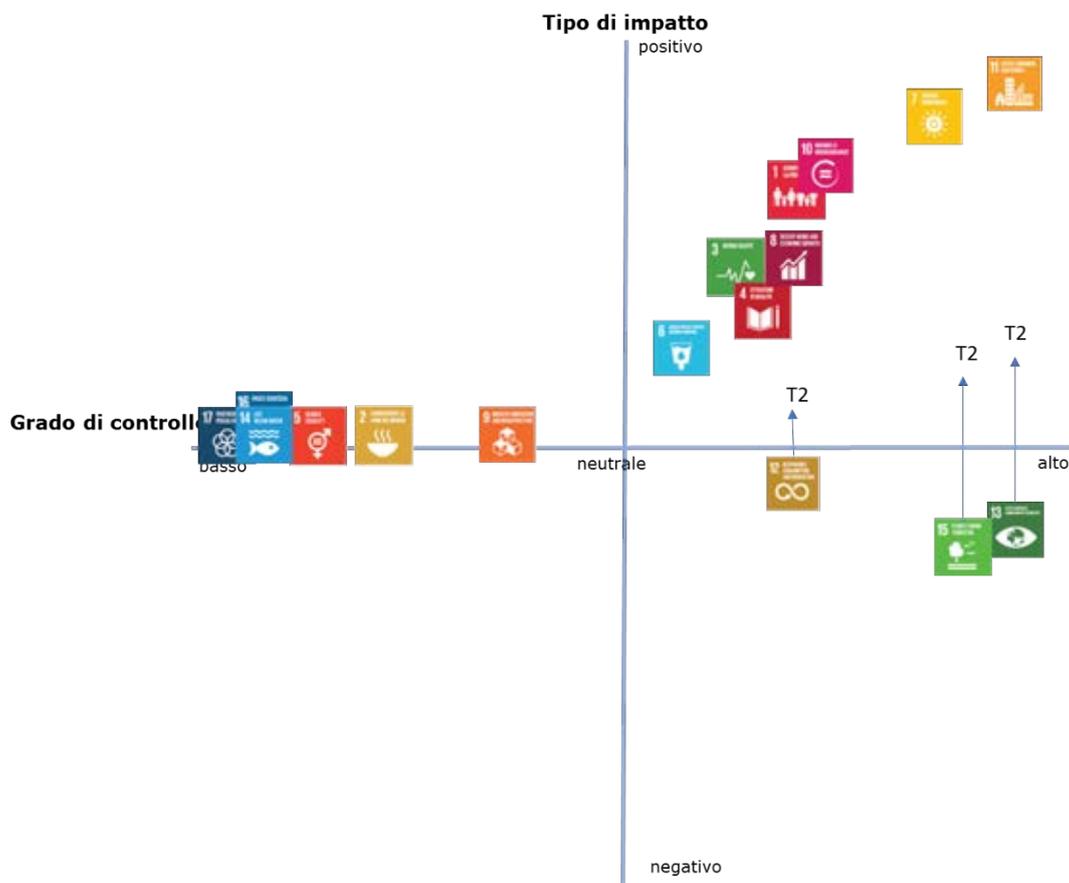
- il **tipo di impatto** sul singolo SDG può essere:
  - o positivo
  - o negativo

La matrice deve essere compilata posizionando i singoli SDG. Idealmente la compilazione deve avvenire attraverso un processo partecipato di confronto tra stakeholder del progetto che hanno punti di vista, conoscenze sul progetto e competenze specifiche diverse.

La metodologia ideale prevede quindi l'attivazione di un **gruppo di lavoro** in cui i singoli partecipanti si confrontano gli uni con gli altri sino a convergere sul posizionamento di ciascun SDG.

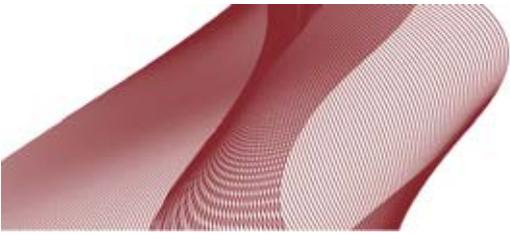
È possibile che uno o più SDGs vengano ritenuti non rilevanti/non applicabili al progetto e quindi non posizionati.

Nell'ambito dello studio di fattibilità è stata elaborata, attraverso una attività laboratoriale tra tutti i partner e gli stakeholder coinvolti, la matrice impatto- controllo relativa al progetto di rigenerazione di Vaiano Valle.



La matrice mostra come vi sia un grado di controllo alto e un impatto positivo rispetto a diversi SDGs: 11 (città sostenibili), 7 (energia pulita), 10 (riduzione delle disuguaglianze), 1 (riduzione della povertà), 8 (buona occupazione e crescita economica), 3 (salute e benessere), 4 (istruzione di qualità), 6 (acqua pulita e servizi igienico-sanitari). Su questi Goal quindi si prevede un impatto positivo anche nel medio lungo periodo.

Gli SDGs sui quali la matrice mostra maggiori criticità sono quelli inseriti nel quadrante in basso a destra, dove si ha un grado di controllo alto ma un impatto negativo, perché il progetto – prevedendo nuove costruzioni e opere di urbanizzazione su un'area oggi non abitata, inevitabilmente impatta negativamente nella fase di avvio e in un'ottica di breve periodo. Questi SDGs sono: 13 (lotta al cambiamento climatico), 15 (vita sulla terra), 12 (produzione e consumo sostenibili). Su questi SDGs dovrà essere posta particolare attenzione affinché, nel medio periodo, l'impatto possa



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

diventare positivo al T2 (come mostrato dalle frecce). A tale fine per la progettualità proposta è stata posta particolare attenzione verso tali aspetti mediante una progettazione architettonica che minimizzasse il consumo di suolo verde e drenante, che conciliasse gli immobili da recuperare, il costruito e il verde nel miglior modo possibile e che prevedesse un impatto minimo sul consumo di energia da fonti non naturali o rinnovabili.

Inoltre, in ottica di replicabilità su aree in cui si prevede di recuperare per la maggior parte edifici già esistenti tali indicatori potrebbero già risultare positivi nel breve e nel medio periodo.

Gli SDGs nel quadrante di sinistra, infine, sono quelli rispetto ai quali si ha un basso controllo, ed è quindi molto difficile immaginare uno spostamento nel tempo.

## 9. REPLICABILITÀ

Ogni intervento di rigenerazione urbana si basa su un'analisi di contesto approfondita rispetto alla conformazione geografica e urbanistica, ai mercati di riferimento, alla realtà socioeconomica e ai relativi stakeholder primari e secondari. In tal senso è possibile affermare che ciascuna progettualità è fortemente condizionata dal proprio contesto di riferimento e conseguentemente risulta difficile, e sarebbe probabilmente un errore, immaginare un modello complesso di intervento su base di funzioni e destinazioni d'uso specifiche.

È altrettanto possibile affermare che in termini di trend globali siamo di fronte ad un processo di urbanizzazione particolarmente rilevante e che, come ben descritto nei capitoli iniziali dello studio, sia necessario concentrare gli sforzi sia a livello pubblico che a livello privato per realizzare una transizione verso un modello di sviluppo inclusivo e sostenibile così come dettato dall'Agenda 2030.

Alla luce di questa considerazione il modello di Eco-distretto Cooperativo proposto presenta alcune caratteristiche che ne definiscono un approccio e una metodologia di progettazione "modellizzabile" e quindi replicabile, o per meglio dire, adattabile ai diversi contesti.

È particolarmente difficile definire con precisione il livello di replicabilità di tale modello a causa della specificità di ciascun contesto di intervento: ogni progetto infatti porta con sé una serie di caratteristiche che determinano un impatto sulla sostenibilità finanziaria e dunque sociale delle iniziative. Inoltre, durante questo percorso è stata rilevata una carenza di informazioni e in particolare la mancanza di un database a livello nazionale di possibili aree di intervento che esprimono un potenziale di rigenerazione urbana anche attraverso funzioni di interesse generale. A questo proposito il movimento cooperativo potrebbe candidarsi per costituire un osservatorio dedicato a tale scopo e rappresentare quindi un punto di cerniera fra l'interesse pubblico e l'interesse privato.

È più che plausibile affermare che, in un'epoca di cambiamento della conformazione delle città che viviamo e delle modalità con cui le comunità stanno trasformando le proprie abitudini e i propri stili di vita, il fenomeno della rigenerazione urbana (in questo studio intesa nella sua accezione più allargata possibile sia a livello *brownfield* che a livello *greenfield*) tenderà ad essere sempre più rilevante e conseguentemente che un proposta come quello dell'Eco-distretto Cooperativo possa essere replicata e adattata in futuro in numerosi contesti urbani italiani.

Sebbene la fattibilità giuridico-urbanistica, tecnica, organizzativa, economico-finanziaria e di sostenibilità siano state presentate in riferimento ad un caso studio specifico, in ottica di replicabilità è possibile elencare alcune linee guida di approccio e di processo che rappresentano caratteristiche distintive del modello di Eco-distretto Cooperativo.

### PROCESSO DI RIGENERAZIONE URBANA MULTISTAKEHOLDER E FLESSIBILE

Il modello mette l'accento sulla cura tanto della dimensione fisico-architettonica (la cd. componente "hardware") quanto della componente "software" della rigenerazione urbana, consistente nella riattivazione economica, sociale e culturale dei luoghi al fine di renderli attrattivi, sicuri, salubri, vivi e generativi nel medio e lungo periodo. Tale componente ha bisogno quindi di essere progettata, gestita, monitorata e riaggiornata durante tutta la fase di sviluppo dell'intervento: in altri termini è necessario progettare "il tempo dell'attesa" che va dall'apertura del cantiere alla chiusura dello stesso.

È altrettanto importante affermare come la sola componente software non sia sufficiente per determinare un processo di sviluppo o cambiamento urbano sostenibile in quanto la componente immobiliare (hardware) non può essere trascurata.

Il ruolo delle comunità nella rigenerazione urbana deve risultare centrale. È necessario gestire fasi e percorsi di ascolto delle comunità rispetto alle loro aspettative e domande emergenti (rispetto agli stili di vita, alla presenza di verde e servizi, alla presenza di spazi per la comunità, e all'infrastrutturazione di una mobilità sostenibile), ma anche e soprattutto di coinvolgimento attivo nel processo di sviluppo immobiliare affinché possano contribuire alla costruzione di luoghi vivi, densi di significato, attrattivi e conseguentemente di maggior valore. Il modello di Eco-distretto Cooperativo propone

l'applicazione di metodologie e strumenti di co-progettazione e co-design che fanno riferimento al **protocollo delle Co-Città** (*Cheap talking, Mapping, Practicing, Prototyping, Testing, Modeling*), proprio nell'ottica di valorizzare il protagonismo delle comunità. A questa consapevolezza è connesso il concetto ormai emergente del **"city making"**, che rispetto al city planning evidenzia appunto la dimensione processuale e l'esistenza di un apporto generativo di risorse e competenze dal basso.

Il processo di sviluppo va inteso e interpretato in termini di **"rigenerazione come processo"**, e non solo come "progetto", ovvero come risultato di numerosi processi decentrati e **multistakeholder**, che non possono essere mai governati del tutto dall'alto o da un singolo soggetto, ma vengono influenzati continuamente dall'apporto diversificato di più soggetti a più livelli. Da sottolineare come nel caso del presente studio di fattibilità si sia potuto in parte coinvolgere i principali potenziali portatori di interesse legati al caso studio ma che, in caso di reale progettazione esecutiva ed avvio dello sviluppo dell'area tali percorsi di coinvolgimento devono essere progettati in modo accurato in coerenza con gli obiettivi e i tempi dettati dal piano di sviluppo immobiliare.

## PROGETTAZIONE MISSION ORIENTED

Il modello di Eco-distretto Cooperativo mette in risalto la **centralità dell'impatto sociale**, che deve essere intenzionale e misurabile allo stesso tempo. L'Agenda 2030 offre un framework di valutazione e misurazione, ma anche di "vocabolario comune" della sostenibilità, estremamente chiaro che ci permette di individuare e selezionare con facilità i principali Obiettivi di Sviluppo Sostenibile ai quali si intende contribuire.

Si tratta quindi di un modello che possiamo definire **mission oriented** che prevede ex-ante di avere un **impatto intenzionale e positivo in risposta a bisogni e sfide di interesse collettivo di medio e lungo termine**. Ciò significa che la priorità data alla creazione di valore sociale e ambientale oltre che economico e la loro redistribuzione, in altri termini la massimizzazione dello scambio mutualistico interno ai soci cooperatori ed esterno verso la comunità, è maggiore rispetto all'interesse privato rispetto alla remunerazione di breve periodo del capitale investito nell'operazione immobiliare, che pur deve essere garantita, magari non nel breve periodo ma nel medio-lungo anche grazie alla partnership con fondi di finanza di impatto di origine pubblica o privata. In tal senso, l'aspetto da non sottovalutare è che la misurazione dell'impatto sociale diventa appunto strumento per l'attrazione di capitali pazienti attraverso la messa in atto di strumenti di finanza d'impatto.

Gli elementi sopra detti non devono far intendere che venga meno negli interventi di rigenerazione l'attenzione alla redditività e alla **sostenibilità economico-finanziaria**. La ricerca della sostenibilità economico-finanziaria rimane un cardine centrale e una condizione fondamentale del modello che viene ricercata attraverso strategie complesse e articolate che si possono anche discostare dalle scelte più tradizionali degli investimenti immobiliari. Come si evince anche dal carattere "green" del progetto la ricerca della sostenibilità economico-finanziaria diventa tutt'uno con la ricerca della **sostenibilità sociale ed ambientale**, che ne è d'altra parte la condizione fondamentale all'interno di questo nuovo modello.

## MATRICE COOPERATIVA

Abbiamo presentato la **cooperazione** quale principale fattore di distintività e innovazione del modello dal punto di vista **valoriale** (in coerenza con i 7 principi nonché con la vocazione strutturale in qualità di attore sociale ed economico verso inclusione, interesse collettivo, equità, centralità delle persone, collaborazione, prossimità, sviluppo di comunità territoriali), **operativo** (mediante la presenza e il protagonismo di cooperative di vari settori nella co-progettazione, nello sviluppo e nella gestione dell'intervento) ed **organizzativo** (dando centralità al ruolo di Gestore Sociale cooperativo ormai sovente interpretato a 360° dalle cooperative di abitanti).

Il modello prevede che qualsiasi tipo di progettualità sviluppata in qualsiasi tipo di contesto debba poggiare su **obiettivi di impatto sociale e di interesse collettivo** nel medio e lungo periodo. Il protagonismo delle cooperative impegnate in vari settori (costruzioni, abitanti, sociali, agricole, utenza, comunità, ecc...) è necessario affinché tale approccio sia messo in

pratica in quanto la cooperazione incarna un modello di impresa collettiva, democratica, equa, intergenerazionale, volta alla remunerazione dello scambio mutualistico e non del capitale.

Preso atto di un trend di crescente ripopolamento dei centri urbani che spinge a ripensare i modelli dell'abitare e del vivere le città, **emerge sempre di più la necessità di porre al centro dello sviluppo urbano l'uomo con i suoi bisogni** (socialità, sicurezza, salubrità). In questo contesto, **le cooperative in quanto imprese umanistiche, che pongono al centro le persone, il bene comune, l'intergenerazionalità, sono chiamate a diventare attori protagonisti di questi processi di rinnovamento**, promuovendo la combinazione alchemica tra **intelligenza collettiva, imprenditorialità distribuita e partnership strategica**.

Le **cooperative** hanno un importante ruolo perché valorizzano una certa idea della **partecipazione**, che è una condizione fondamentale della riuscita dei processi di **rigenerazione urbana come processi multi-stakeholder (6° principio)**, che hanno la guida dell'attore pubblico ma che **non possono prescindere dalla partecipazione** e, in modo più forte, dal **protagonismo delle comunità (7° principio)**.

Il modello infine pone al centro del processo di rigenerazione le **cooperative di abitanti**, le quali in qualità di **Gestore Sociale** sono in grado di fungere da protagoniste di tutto lo sviluppo e la gestione integrata di Property/Facility/Community Management. Proprio in questo è possibile individuare un fattore di forte innovazione dal punto di vista di una governance per sua natura improntata alla produzione di valore sociale.

## ECO-DISTRETTO E MIX FUNZIONALE

Sebbene come detto in termini di mixité funzionale ogni intervento sia legato al mantenimento di una coerenza e una sua integrazione nel contesto economico, ambientale e sociale di riferimento, il modello proposto fornisce un'indicazione chiara circa la vocazione dell'intervento di rigenerazione urbana da realizzare.

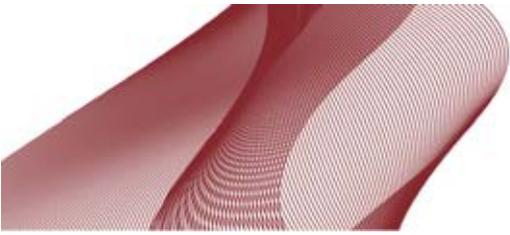
L'Eco-Distretto di per sé è un modello che ha come priorità **l'equità**, ovvero la necessità di adottare un approccio inclusivo nei confronti delle comunità più vulnerabili, la **resilienza**, ovvero la capacità delle città di reagire e superare situazioni di shock e stress sociali, economici ed ambientali, e la **tutela del clima**, ovvero la necessità di limitare le emissioni di anidride carbonica che contribuiscono al cambiamento climatico, in particolare attraverso:

- la creazione di **comunità inclusive e dinamiche**,
- il supporto ad **opportunità educative ed economiche**
- lo stimolo di **condizioni di benessere fisico e mentale** delle persone attraverso la promozione di stili di vita sani,
- la costruzione di **connessioni più forti tra le persone che i luoghi**,
- lo sviluppo di **infrastrutture** che consentano lo sviluppo e la salvaguardia di ecosistemi naturali,
- **l'utilizzo di risorse rigenerabili**.

A queste caratteristiche si aggiunge la volontà (per evitare processi di ghettizzazione o gentrificazione) e la necessità (per avere una maggiore sostenibilità economica) di **mixare i prodotti immobiliari differenti** all'interno dell'area (co-housing, residenze temporanee, servizi commerciali di quartiere fra cui servizi educativi e socio-sanitari, ristorazione, cultura, mercato rionale, verde pubblico, sport e tempo libero, residenze a libero mercato a garanzia della sostenibilità economica dell'intervento, ecc...) guardando da un lato all'**innovazione di prodotto** e dall'altro alla «**mission cooperativa**» capace di garantire **apertura ed accessibilità** alla più ampia cittadinanza ai servizi dell'area, ma soprattutto, come obiettivo primario, intende rendere equamente accessibili **prodotti residenziali di alta qualità e servizi connessi alle fasce deboli**, storicamente destinate ad avere accesso a residenze di valore minore rispetto al mercato.

Infine, a livello architettonico risultano fondamentali alcune assunzioni e approcci di base, senza i quali si perde la filosofia di fondo, l'impatto e la qualità intrinseca dell'intervento:

1. **Progettare con il clima**: edifici e spazi esterni pensati per massimizzare le strategie passive e bioclimatiche;
2. **Progettare per mitigare**: edifici e spazi esterni per preservare le condizioni ambientali naturali o ripensati per migliorare le condizioni ambientali urbanizzate;



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

3. **Efficienza energetica e fonti rinnovabili:** impianti ed apparecchiature a basso consumo energetico coperte da fonti rinnovabili;
4. **Risparmio degli elementi:** edifici e spazi costruiti con tecniche e materiali che riducano l'energia grigia del distretto nonché il consumo di risorse;
5. **Progettare per e con la comunità:** elemento integrante ed indispensabile del processo di eco-sostenibilità è il coinvolgimento attivo degli utenti e la loro disponibilità a adottare stile di vita eco-sostenibili.

## PARTNERSHIP PUBBLICO-PRIVATO

Lo studio ha dimostrato come il mercato ancora non porti e non metta in condizione gli operatori economici e sociali a sviluppare interventi come quello proposto.

Dal punto di vista funzionale il modello prevede una **mixité** che può da un lato permettere un maggior livello di coesione sociale e dall'altro contribuire a garantire la sostenibilità economica. A livello abitativo, per esempio, si permette alle fasce vulnerabili di accedere a iniziative di housing sociale, co-housing e housing temporaneo di alta qualità affiancando una buona parte di abitazioni in vendita a libero mercato destinate ad un target medio-alto proprio a **garanzia della sostenibilità economica** dell'operazione.

Occorre però sottolineare che essendo il modello mission-oriented, ovvero a vocazione "collettiva", la cooperazione necessita di **partnership solide con l'attore pubblico** (si veda su questo ALLEGATO 3) **con fondi di investimento di finanza d'impatto** per la realizzazione di interventi di questa tipologia. La cooperazione ad oggi ancora non riesce in modo autonomo a gestire interventi di questo tipo, e probabilmente non sarebbe idoneo che interpretasse questi processi solo dal proprio punto di vista. Detto in altri termini, grazie alla partnership con il mondo pubblico e privato della finanza d'impatto e grazie alla valorizzazione di un modello di governance e di impresa quale quello cooperativo, è possibile proporre a tutte le fasce sociali di accedere ad un distretto abitativo ecologico a impatto zero, inclusivo, sicuro e di alta qualità.

## CONCLUSIONI

Lo studio di fattibilità è il frutto di un lavoro di ricerca e design di un modello di rigenerazione urbana inclusiva e sostenibile che si basa sul concept di eco-distretto cooperativo.

L'analisi si è concentrata nello specifico su cinque livelli di fattibilità: la fattibilità tecnica, la fattibilità economico-finanziaria, la fattibilità organizzativa, la fattibilità giuridica, la fattibilità di sostenibilità. Per ciascuno di questi sono state indicate le condizioni che, coerentemente con le ipotesi date, sono da considerarsi necessarie per la realizzazione del progetto.

Il presente rapporto ha inoltre la funzione di mettere a disposizione le principali linee guida per la replicabilità del modello a chi fosse interessato ad approfondire nel merito la proposta progettuale e volesse tentare di intraprenderne la realizzazione nel contesto specifico preso a caso di studio ma anche in altri contesti.

Il movimento cooperativo è senza dubbio un attore di grande rilevanza ed impatto per lo sviluppo sociale ed economico del nostro Paese e come tale si sta attrezzando, pur nelle grandi difficoltà strutturali che caratterizzano questo momento storico, per dare risposte concrete alle sfide economiche, sociali ed ambientali che sempre più ogni giorno si presentano a livello locale e globale. In tale senso, una delle grandi sfide a cui è chiamata la cooperazione è quella di riprogettare spazi, luoghi e ambienti capaci di abilitare l'emersione di nuovi paradigmi economici e sociali, capaci di contribuire in modo rilevante ad uno sviluppo inclusivo e sostenibile delle comunità che le vivono e che le vivranno in futuro. Il modello di Eco-distretto Cooperativo rappresenta un primo tentativo di risposta complessa a questa sfida e la cooperazione appare avere tutte le competenze e le capacità di poterne attuare una sua realizzazione in numerosi contesti urbani.

L'Eco-distretto Cooperativo è un modello che la cooperazione è in grado di proporre e gestire, ma per realizzarlo in modo completo ha bisogno di costruire solide partnership con quegli operatori pubblici o privati che si occupano di finanza d'impatto. Tale alleanza, fra chi mette al primo posto l'interesse collettivo e intergenerazionale rispetto a quello privato di breve periodo, è l'unica capace di dare la possibilità a fasce di popolazione diverse di poter abitare in ambienti sostenibili, sicuri e salubri; è probabilmente l'unica in grado di contribuire in modo sostanziale ad una necessaria trasformazione delle nostre città e delle nostre comunità rendendole più protagoniste, eque, coese, inclusive e sostenibili; è sicuramente l'unica che può decidere di impegnare risorse oggi e di saper scommettere su una remunerazione di medio e lungo periodo nonché su un impatto sociale, ambientale e economico e sulla creazione di esternalità positive desiderabili e forse sempre più necessarie.

In conclusione, l'Eco-distretto Cooperativo può essere un modello che permette alla cooperazione di riacquisire maggiore protagonismo e migliore reputazione a livello nazionale, ma soprattutto a posizionarsi strategicamente su un mercato oggi forse di nicchia, e andando ad anticipare una tendenza che sta però cominciando a dare segnali di potenziale crescita ed espansione. Si tratta quindi di valutare tale modello come un'opportunità di nuovo sviluppo del movimento cooperativo a partire dalla cooperazione di abitanti, passando per tutta l'area welfare che comprende anche le cooperative sociali, le mutue e le cooperative di medici, arrivando fino alle cooperative di costruzioni, di produzione e lavoro, di servizi, agricole e di consumo, nonché le nuove forme di cooperative di comunità.

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## ALLEGATI

### ALLEGATO 1 – Eco-district Masterplan



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

Del punto di vista ambientale un  
**ECO-DISTRICT**

è un "pezzo" di città dove l'impatto degli edifici, delle attività che si svolgono al suo interno ed in generale delle attività dei suoi utenti sia il più vicino possibile allo zero e magari addirittura positivo, possibilmente capace di contaminare il suo intorno.

**PROGETTARE CON IL CLIMA:**  
Edifici e spazi esterni pensati per massimizzare le strategie passive e bioclimatiche

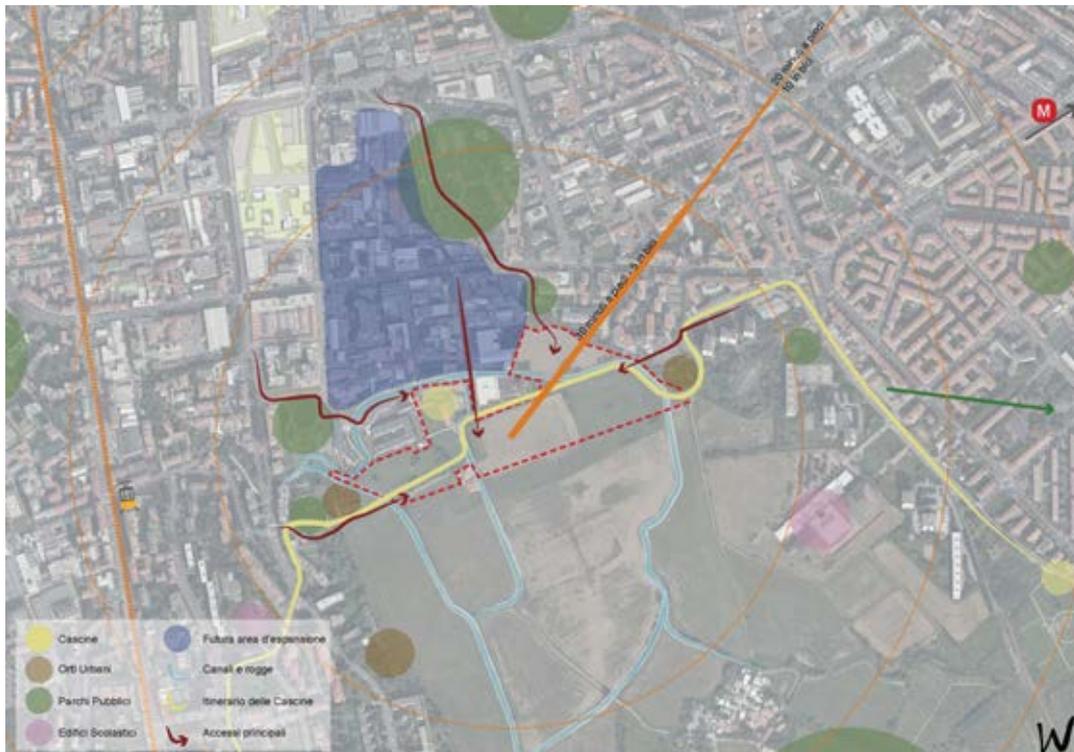
**PROGETTARE PER MITIGARE:**  
Edifici e spazi esterni progettati per preservare le condizioni ambientali naturali o ripensati per migliorare le condizioni ambientali urbanizzate

**EFFICIENZA ENERGETICA + FONTE RINNOVABILI**  
Impianti ed apparecchiature a basso consumo energetico coperte in toto da fonti rinnovabili

**RISPARMIO DEGLI ELEMENTI:**  
Edifici e spazi costruiti con tecniche e materiali che riducono l'energia grigia del distretto nonché il consumo di risorse.

**COINVOLGIMENTO ATTIVO DEGLI UTENTI**  
Qualità ambientale integrante ed indagabile del processo di ecociclabilità (logica circolare)

W



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

I numeri

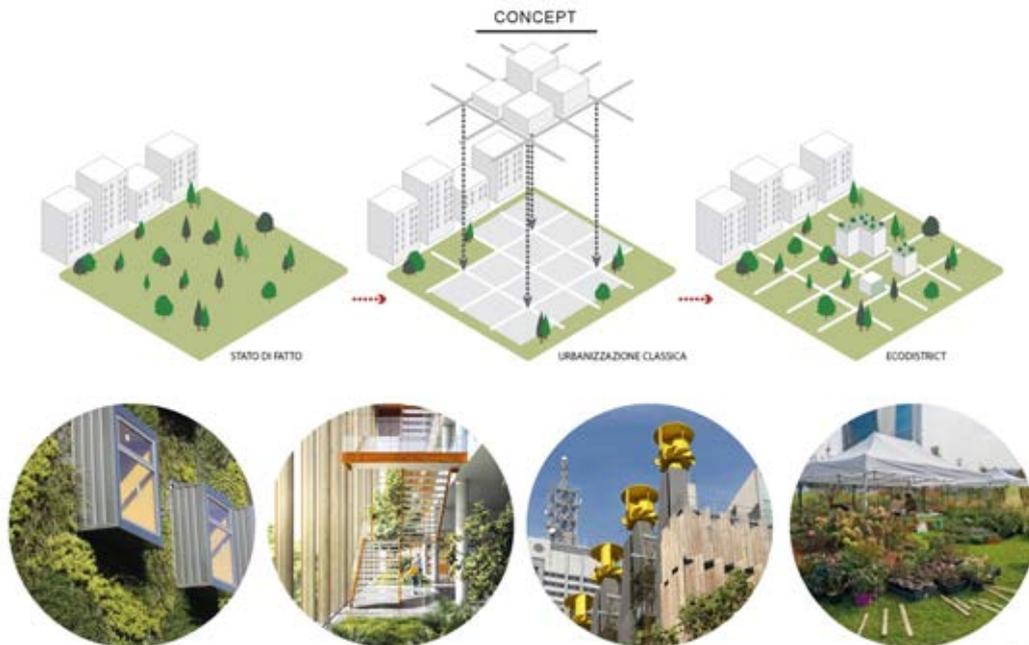
## ECO-DISTRICT

Superficie territoriale: mq 72.000 circa  
SLP: mq 30.000  
Stima Volume: 100.000 mc

## CONCEPT

Identità forte della progettualità affinché sia ben distinguibile e attrattiva  
mixare i prodotti immobiliari differenti all'interno dell'area guardando da un lato all'innovazione di prodotto e dall'altro alla «mission cooperativa»  
I target di riferimento sono molteplici e comprendono sia coloro che sono in grado di sostenere un ragionevole prezzo, che la così detta fascia grigia  
«densità urbana»  
Il target dell'intervento è misto ma in generale deve essere coerente e rispondente alla necessità di sposare un prospettiva adottare «ECO» ovvero uno stile di vita fortemente eco-sostenibile in termini ambientali, sociali ed economici

W



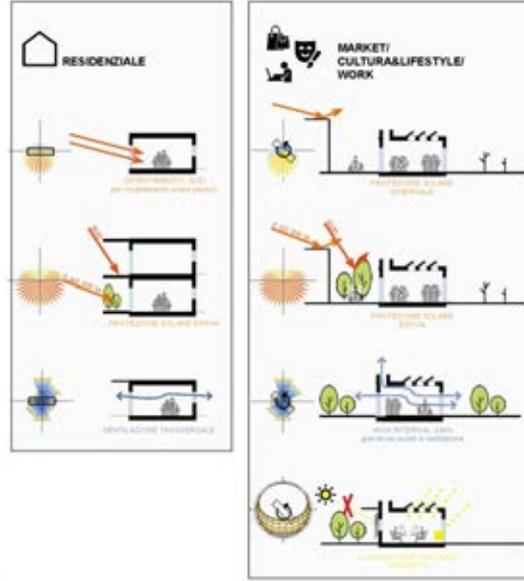
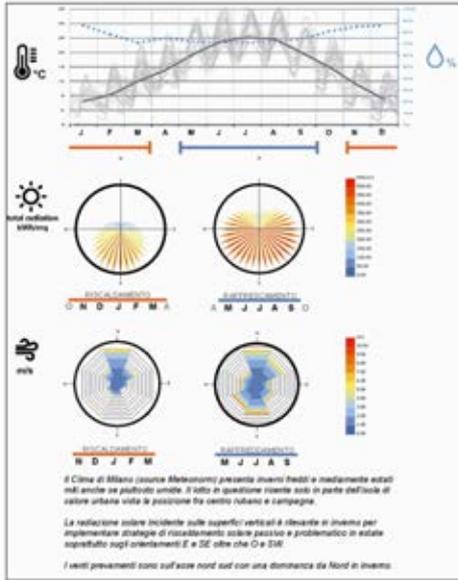
W

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

MILANO/ clima

PROGETTARE CON IL CLIMA / linee guida per il masterplan



W

## OTTIMIZZAZIONE DEL MASTERPLAN



### 00 MASTERPLAN BASE

Il masterplan di base è stato sviluppato seguendo le guidelines precedenti: in questo modo è possibile sfruttare in modo bioclimatico le potenzialità offerte dal clima.

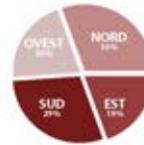


### 01 MASTERPLAN OTTIMIZZATO

Il masterplan di base è stato poi ottimizzato per massimizzare le strategie bioclimatiche e garantire l'accesso solare invernale nei luoghi di aggregazione esterni.

12260

SUPERFICIE COPERTA



ESPOSIZIONE FACCIATE

59291

RADIAZIONE INCIDENTE SULLE FACCIATE RESIDENZIALI IN INVERNO

11462

-7%



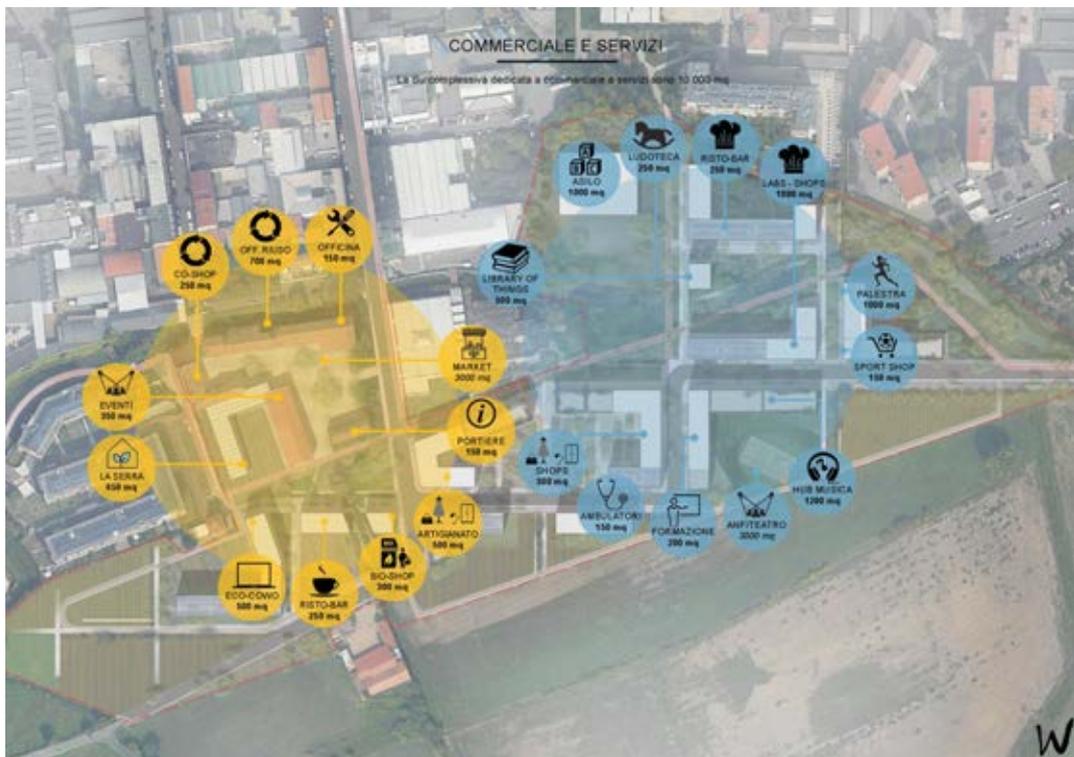
68978

+16%

W

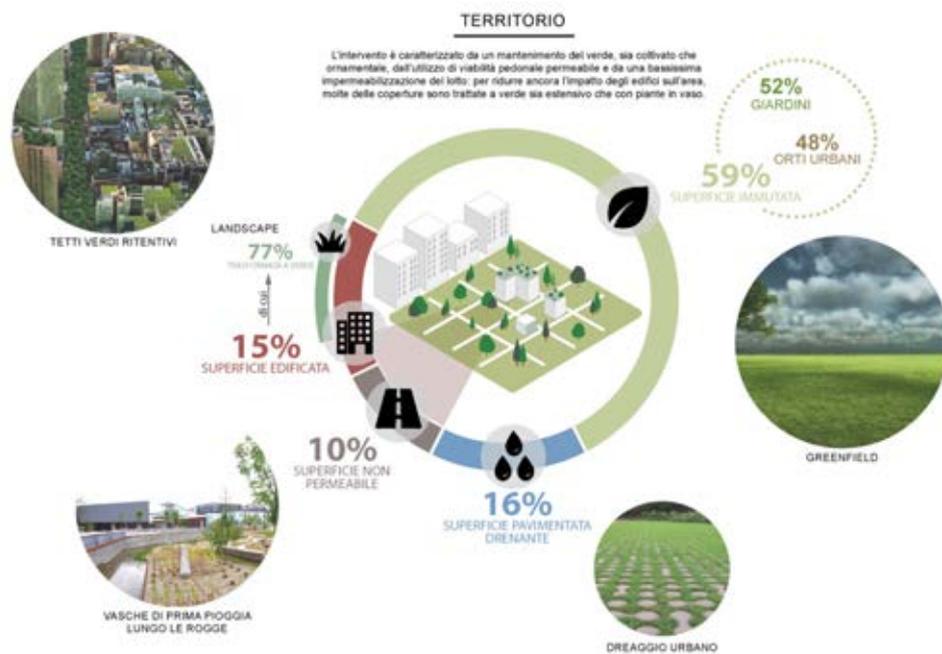
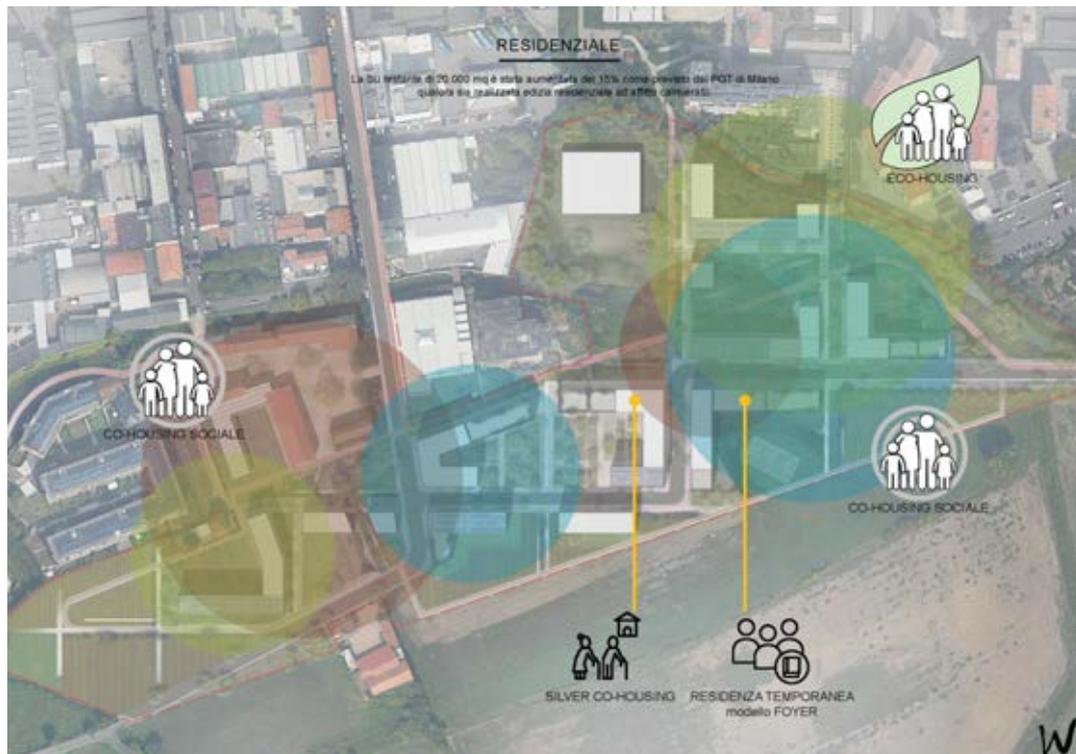
# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## CIRCULAR ECONOMY

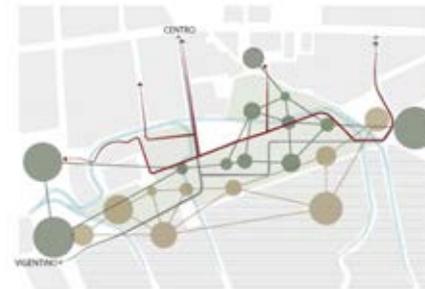
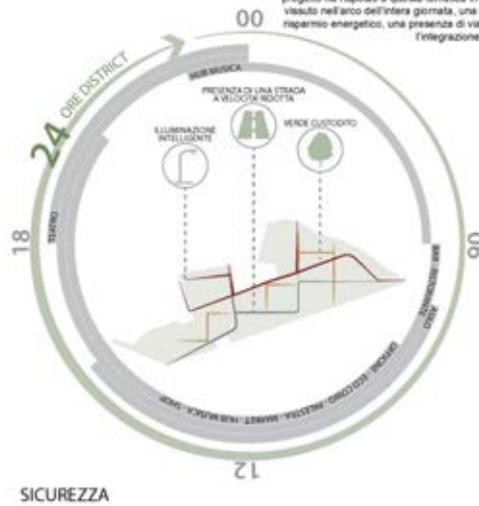
Lo studio del masterplan ha incorporato alcuni concetti di economia circolare: questo ha permesso di caratterizzare il progetto attraverso concetti innovativi di riuso, efficienza energetica e agricoltura urbana.



W

## SICUREZZA ED INTEGRAZIONE URBANA

A Milano, come in tutte le grandi città, il tema della sicurezza è importante. Nel caso di questo progetto diventa fondamentale vista la bassa densità e le estese aree a verde. Il progetto ha risposto a questa tematica in modi diversi e complementari: garantire un distretto vissuto nell'arco dell'intera giornata, una illuminazione intelligente che coniughi sicurezza e risparmio energetico, una presenza di viabilità carrabile, per quanto a velocità controllata, e l'integrazione con il resto della città.



SICUREZZA

INTEGRAZIONE URBANA

W

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

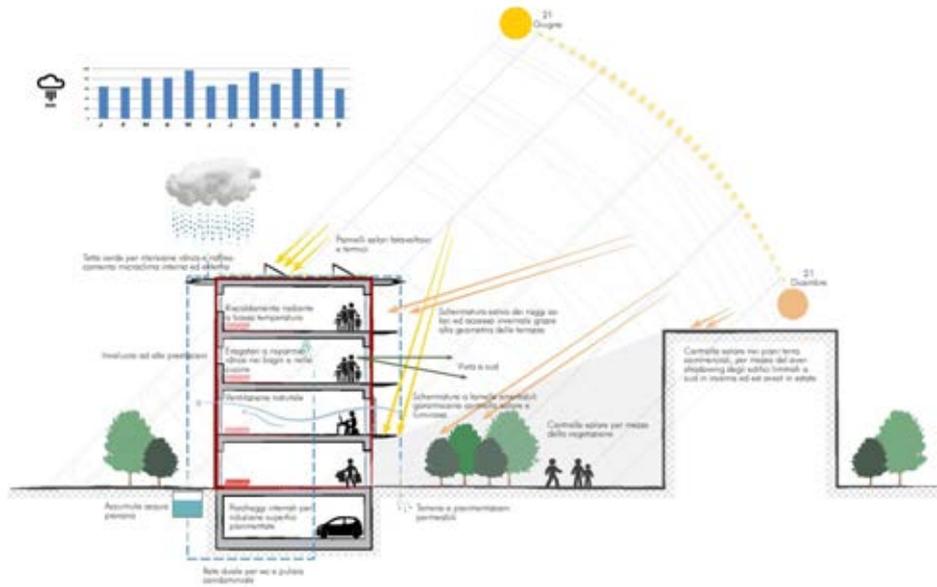
Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile



# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## UN DISTRETTO AD IMPATTO ZERO



W



W

# RESPONSABILITÀ SOCIALE DI IMPRESA E OBIETTIVI DI SVILUPPO SOSTENIBILE DELL'AGENDA 2030

Studio di fattibilità nell'ambito della responsabilità sociale d'impresa finalizzato all'identificazione e utilizzo di metodologie di coinvolgimento attivo della cittadinanza per l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile

## ALLEGATO 2 – Tool Indicatori di Sostenibilità

Ambito	Indicatore	SDGs di riferimento	Tipologia indicatore
Ambientale - mobilità	Percentuale di persone che entro un raggio di 0,3 km hanno accesso al trasporto pubblico almeno ogni 20 minuti.	11	opzionale
Ambientale - mobilità	Percentuale marciapiedi e piste ciclabili	11, 13	fondamentale
Ambientale - mobilità	Numero di auto/moto per nucleo familiare	11, 13	fondamentale
Ambientale - acqua	Consumo di acqua pro capite	6, 13	fondamentale
Ambientale - Energia	Quota di energie rinnovabili sul consumo di energia	7, 13	fondamentale
Ambientale - Emissioni	Emissioni di gas serra pro capite	7, 13	fondamentale
Ambientale - Gestione Rifiuti	Rifiuti prodotti per abitante	11, 13	opzionale
Ambientale - Gestione Rifiuti	Tasso di riciclo	11, 13	fondamentale
Ambientale - Qualità dell'aria	Numero di volte in cui viene superato il limite delle principali emissioni di inquinanti atmosferici sulla qualità dell'aria definito dalle Direttive europee (PM10, O3, NO2)	11, 13	opzionale
Ambientale - Qualità dell'ambiente	Inquinamento acustico	11	opzionale
Ambientale - Qualità dell'ambiente	Spazi verdi	11, 13, 15	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Vicinanza ai servizi di base	3, 10, 11	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Percezione di soddisfazione rispetto agli spazi pubblici	3, 11	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Soddisfazione dei cittadini rispetto la comunità locale	3, 10, 11	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Metri quadrati di spazio pubblico, ricreativo e all'aperto pro capite	3, 11, 13	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Spazio abitativo pro capite	3, 11	opzionale
Sociale - Qualità della vita	Qualità del proprio alloggio	3, 11	fondamentale
Sociale - Qualità della vita	Densità di popolazione	11	opzionale
Sociale - Coesione Sociale	Tasso di criminalità	11, 16	fondamentale
Sociale - Coesione Sociale	Distribuzione del reddito	10	fondamentale
Sociale - Partecipazione	Possibilità di contribuire al processo decisionale	5, 10, 11	fondamentale
Sociale - Partecipazione	Tasso di partecipazione alle attività civiche promosse nell'area	5, 10, 11	opzionale
Sociale - Cultura	Dinamismo culturale	4, 10, 11	fondamentale
Economico - Attrattività economica	Attrattività economica del territorio	8, 9, 11	fondamentale
Economico - Occupazione	Tasso di occupazione di donne e uomini di età compresa tra 20 e 64 anni	5, 8	fondamentale
Economico - Infrastrutture	Mantenimento della qualità delle infrastrutture smart	11	fondamentale
Performance	Raggiungimento delle milestones di progetto		fondamentale