

**RI.U.SO.: GIA' FATTO..... FEDERAZIONE ARCHITETTI EMILIA ROMAGNA – INDAGINE ESEMPLIFICATIVA DELL'ESISTENTE.**



<b>ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI PIACENZA</b>		
RI.U.SO.: INDAGINE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ESEGUITI SUL TERRITORIO DI PIACENZA.		
INTERVENTO ESEGUITO A PIACENZA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'EX MACELLO PUBBLICO IN SEDE DEL POLITECNICO DI MILANO FACOLTA' DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA SEDE DI PIACENZA.		
		
		
PROPRIETA': TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSO: NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO: TEMPI DI PREPARAZIONE DEL PROGETTO: TEMPI DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO: TEMPI DI ESECUZIONE COMPLESSIVI: DESTINAZIONE D'ORIGINE: DESTINAZIONE DI PROGETTO: FUNZIONI INSERITE: ENTE/PRIVATO PROPONENTE: FORMA DI FINANZIAMENTO:	<b>PUBBLICA: COMUNE DI PIACENZA</b> PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA '9C AL QUADRATO' - CENTRO CIVICO - RESTAURO SCIENTIFICO VARIANTE AL P.R.G. '80 N.T.A. ART. 28 1984 CHIUDE IL MACELLO. PRIMI STUDI 1982. PRIMI PROGETTI PER FINANZIAMENTI 1994/95. 4 ANNI CIRCA PRIMI FINANZIAMENTI: PUBBLICI 1994    1° STRALCIO GIUGNO 1996    2009 <small>GIORNATA</small> EX MACELLO PUBBLICO. CON LA VARIANTE AL P.R.G. 1098 S'DESTINA A CENTRO CIVICO. LA DESTINAZIONE FINALE E DELL'OGGI E' LA SEDE DEL POLITECNICO DI MILANO FACOLTA' DI ARCHITETTURA ED INGEGNERIA, AULE DIDATTICHE, SEDE OAPPC DI PIACENZA, MUSEO SCIENZE NATURALI COMUNE DI PIACENZA FINANZIAMENTO TOTALMENTE PUBBLICO DI CIRCA € 25.000.000,00	



RI.U.SO.: GIA' FATTO..... FEDERAZIONE ARCHITETTI EMILIA ROMAGNA – **PIACENZA:** Ex Macello ed ex Caserma della Neve oggi POLITECNICO di MILANO.

ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI PARMA	
ELI.U.SO. - INAGIONE DI INTERVENTI DI RIGUALIFICAZIONE ESISTENTI DEL TERRITORIO DI PARMA	
INTERVENTO ESEGUITO A PARMA PER LA RIGUALIFICAZIONE DI FREI STAZIONE FS-EX BOSCHI	
	
	
<p><b>PROIEZIONE:</b> Intervento Urbanistico Subordinato al Piano Urbanistico Comunale, Comune di Parma, Rete Territoriale Urbana. Per realizzare l'intervento "New Station FS (Lava)" società interamente pubblica, in attuazione programatica di tutte le aree urbanistiche stimate più adatte per il nuovo intervento di riconversione del Comune di Parma.</p> <p><b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSO:</b> Programma di Rigualificazione Urbana</p> <p><b>NOME LUOGO DI INTERVENTO:</b> Programma di Rigualificazione Urbana - L.R. 10/1986 Programma Urbanistico del Comune di Parma (Regione Emilia)</p> <p><b>TEMPI DI PREPARAZIONE DEL PROGETTO:</b> 1995 - 2004 fase di ricerca, Progettazione del Comune alla Regione E.R. al fine di ottenere il progetto 2004 approvazione dell'Assemblea di Programmazione Urbanistica 2005 approvazione progetto preliminare 2006 approvazione progetto definitivo 2007 approvazione progetto esecutivo primo strato 2008 approvazione progetto esecutivo secondo strato 2009 approvazione progetto definitivo secondo strato 2010 approvazione progetto esecutivo</p> <p><b>TEMPI DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO:</b> 2005 approvazione progetto preliminare 2006 approvazione progetto definitivo 2007 approvazione progetto esecutivo primo strato 2008 approvazione progetto esecutivo secondo strato 2009 approvazione progetto definitivo secondo strato 2010 approvazione progetto esecutivo</p> <p><b>TEMPI DI ESECUZIONE COMPLESSIVI:</b> 2011-2015</p> <p><b>DESTINAZIONE D'USO:</b> Solo residenze a uso abitativo elementare compresi in un tessuto consolidato misto, artigianale-residenziale</p> <p><b>DESTINAZIONE DI PROGETTO:</b> Attività sportive, Attività distrettuali, Attività commerciali, Attività artigianali e di intermediazione connesse alle residenze, Residenze</p> <p><b>RUOLO DEL PROGETTO:</b> Attività sportive, Attività distrettuali, Attività commerciali, Attività artigianali e di intermediazione connesse alle residenze, Residenze, Progettazione di Intervento, Servizi sociali, Assistenza per l'intervento di recupero edilizio</p> <p><b>INTERVENUTO PROPONENTE:</b> Comune di Parma (C.P.)</p> <p><b>FORMA DI FINANZIAMENTO:</b> Ministero, Comune di Parma, Regione</p> <p><b>PROGETTO URBANISTICO:</b> Urbanistico, Comune di Parma, Regione</p> <p><b>PROGETTO ARCHITETTONICO:</b> Urbanistico, Comune di Parma, Regione</p>	



VEDUTA DEL PRIMO STRATO DEI LAVORI REALIZZATI



VEDUTA TRIDIMENSIONALE DEL NUOVA PIAZZA DI FRONTE ALLA STAZIONE



VEDUTA TRIDIMENSIONALE DELL'INTERNO DELLA NUOVA COPERTURA DELLA STAZIONE



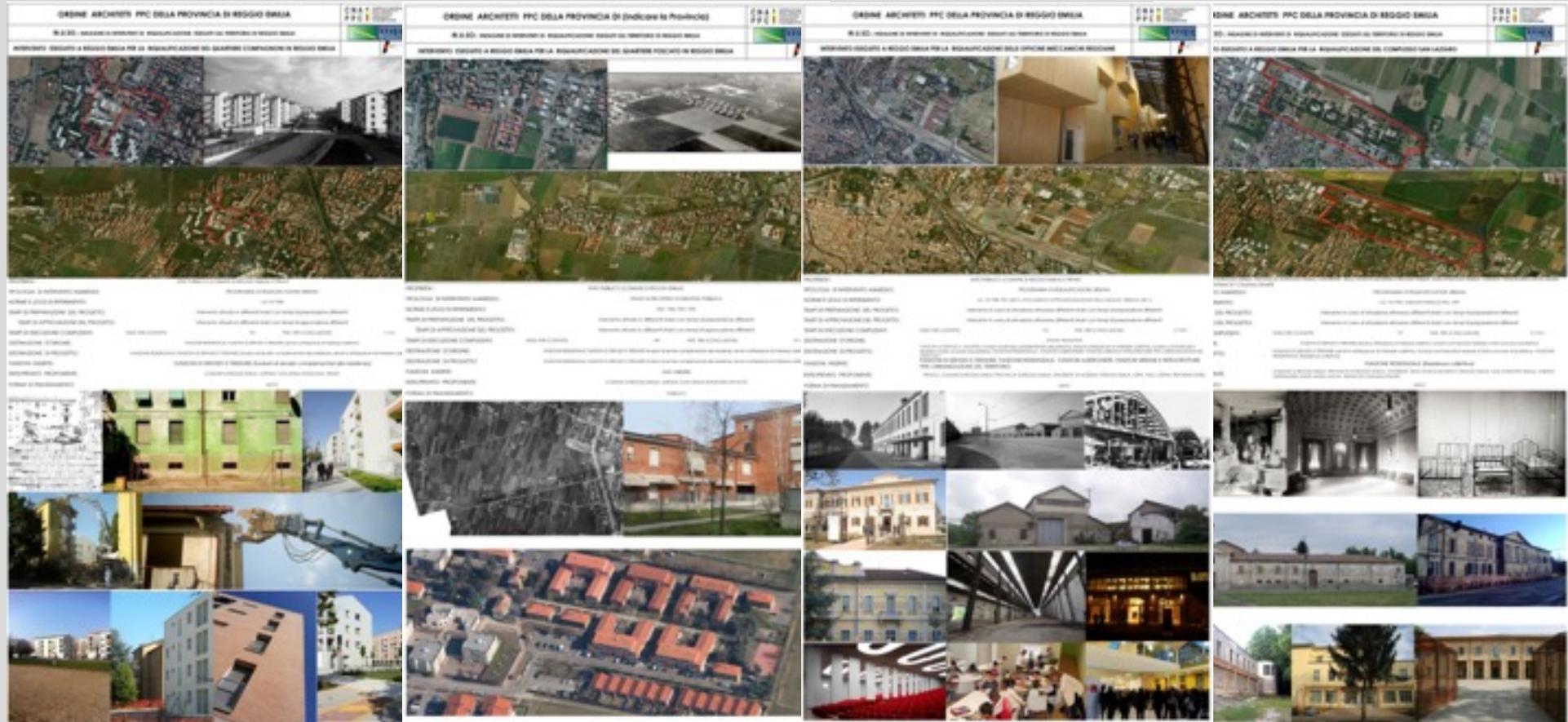
IL FRONTI SPAZIALE DELLA NUOVA STAZIONE (PROGETTATO IL 04.05.2014)



LA RESIDENZA COLTA NORD VERSO LA STAZIONE



LA TENDATA INTERNA DEL NUOVO COMPLESSO RESIDENZIALE - SENARI



RI.U.SO.: GIA' FATTO..... FEDERAZIONE ARCHITETTI EMILIA ROMAGNA – **REGGIO EMILIA:**  
COMPAGNONI- FOSCATO – OFF. REGGIANE - SAN LAZZARO.

ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI MODENA		CNA PPC
RI.U.SO.: INDAGINE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ESEGUITI SUL TERRITORIO DI MODENA		
INTERVENTO ESEGUITO A MODENA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO EX ACCIAIERIE FERRIERE		
		
		

PROPRIETA':	privato.		
TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSO:	cd che è stato previsto dal PRO.PPC e altro strumento urbanistico		
NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO:	L. 457/03 PRG approvato con Del. C.C. n. 187 del 11/12/1998		
TEMPI DI PREPARAZIONE DEL PROGETTO:	tempi necessari alla preparazione amministrativa/finanziaria del progetto		
TEMPI DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO:	Approvato		
TEMPI DI ESECUZIONE COMPLESSIVI:	INDO RES (CONATE)	CONFINATA	FINE RES (CONCLUSIONE)
DESTINAZIONE D'ORIGINE:	destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'atto del percorso di recupero.		
DESTINAZIONE DI PROGETTO:	destinazione d'uso prevista al termine del processo di recupero.		
FUNZIONI INSERITE:	9.400 mq per Residenze per 110 alloggi, di cui 70 edifici libere, 40 ERP, 16.025 uffici, servizi, commercio.		
ENTE/PRIVATO PROPONENTE:	privato.		
FORMA DI FINANZIAMENTO:	mixto.		

ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI MODENA		CNA PPC
RI.U.SO.: INDAGINE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ESEGUITI SUL TERRITORIO DI MODENA		
INTERVENTO ESEGUITO A MODENA PER LA RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO EX FONDERIE CORNI		
		
		

PROPRIETA':	privato.		
TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSO:	cd che è stato previsto dal PRO.PPC e altro strumento urbanistico		
NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO:	L. 457/03 PRG approvato con Del. C.C. n. 187 del 11/12/1998		
TEMPI DI PREPARAZIONE DEL PROGETTO:	tempi necessari alla preparazione amministrativa/finanziaria del progetto		
TEMPI DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO:	Approvato		
TEMPI DI ESECUZIONE COMPLESSIVI:	INDO RES (CONATE)	CONFINATA	FINE RES (CONCLUSIONE)
DESTINAZIONE D'ORIGINE:	destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici vigenti al momento dell'atto del percorso di recupero.		
DESTINAZIONE DI PROGETTO:	destinazione d'uso prevista al termine del processo di recupero.		
FUNZIONI INSERITE:	15.800 mq per Residenze, 214 alloggi (140 edifici libere, 74 ERP), mq 33.800 per commercio, uffici e servizi (0.200 caseggiati Consolati), 1.341 commercio		
ENTE/PRIVATO PROPONENTE:	pubblico, privato.		
FORMA DI FINANZIAMENTO:	mixto.		

RI.U.SO.: GIA' FATTO..... FEDERAZIONE ARCHITETTI EMILIA ROMAGNA – **MODENA: EX ACCIAIERIE FERRIERE – EX FONDERIE CORNI.**



<b>ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI FERRARA</b>		
R.I.U.S.O.: INDAGINE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ESEGUITI SUL TERRITORIO DI FERRARA		
INTERVENTO ESEGUITO A FERRARA PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA INDUSTRIALE DELLA DARSENA, PROGETTO DARSENA CITY		
		
		
PROPRIETA':	ente pubblico (Comune di Ferrara) + privati (Consorzio Agrario/Italcas)	
EPOLOGIA DI INTERVENTO-AMMESSO:	ristrutturazione urbanistica (Piano Particolareggiato di iniziativa privata - PPI)	
NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO:	L.R. 1/1978 e L.R. 30/2000	
FASI DI ARTICOLAZIONE DEL PROGETTO:	progetto partito nel 1995 come Piano Particolareggiato all'interno del PZO 1981/74 e liquidato come ambito di PZO nel 1999; completato nel 2001, a meno di una porzione di residenze mai costruite a causa della crisi del mercato immobiliare	
DESTINAZIONE D'ORIGINE:	§ 4.7, residenze, commerciale, artigianale, direzionale, ricettivo, attrezzature sociali	
DESTINAZIONE DI PROGETTO:	studentato, cinema multiplo, galleria commerciale, supermercato, torre per uffici, hotel, parcheggi interrati, alloggi per libero mercato, nuova viabilità, ristrutturazione ponti	
FUNZIONI INSERITE:	studentato, cinema multiplo, galleria commerciale, supermercato, torre per uffici, hotel, parcheggi interrati, alloggi per libero mercato, nuova viabilità	
ENEL/PRIVATO PROPONENTE:	ente pubblico (comune di Ferrara)	
FORMA DI FINANZIAMENTO:	mixto (regione ER+Comune di Ferrara+Magasini Danusso spa)	



R.I.U.S.O.: GIA' FATTO..... FEDERAZIONE ARCHITETTI EMILIA ROMAGNA – **FERRARA**: RIQUALIFICAZIONE EX AREA INDUSTRIALE DELLA DARSENA.



ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI RIMINI	
RI.U.SO.: INDAGINE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ESEGUITI SUL TERRITORIO DI RIMINI	
INTERVENTO ESEGUITO A RIMINI PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA EX BIRRIFICIO "ITALA PILSEN"	
	
	
	
PROPRIETA': TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSO: NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO: TEMPI DI PREPARAZIONE DEL PROGETTO: TEMPI DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO: TEMPI DI ESECUZIONE COMPLESSIVI: 1800 ANNI 2000 DESTINAZIONE D'ORIGINE: DESTINAZIONE DI PROGETTO: FUNZIONI INSERITE: ENEP/PRIVATO PROPONENTE: FORMA DI FINANZIAMENTO:	PIÙMA / PUBBLICA EDILIZIA RESIDENZIALE E TERZIARIO ALL'INTERNO DEL QUADRO NORMATIVO VIGENTE NEL PERIODO: tempi necessari alla preparazione amministrativa/finanziaria del progetto: tempi necessari all'approvazione del progetto: CANTIERE ANE PER CONCLUSIONE: EX BIRRIFFIO "ITALA PILSEN" RESIDENZIALE E SPICCO SOCIETA' NAZIONALE PUBBLICO PRIVATO / PUBBLICO 

ORDINE ARCHITETTI PPC DELLA PROVINCIA DI RIMINI	
RI.U.SO.: INDAGINE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ESEGUITI SUL TERRITORIO DI RIMINI	
INTERVENTO ESEGUITO A RIMINI PER LA RIQUALIFICAZIONE DI AREA EX MANIFATTURA TABACCHI	
	
	
	
PROPRIETA': TIPOLOGIA DI INTERVENTO AMMESSO: NORME E LEGGI DI RIFERIMENTO: TEMPI DI PREPARAZIONE DEL PROGETTO: TEMPI DI APPROVAZIONE DEL PROGETTO: TEMPI DI ESECUZIONE COMPLESSIVI: 1800 ANNI 20 DESTINAZIONE D'ORIGINE: DESTINAZIONE DI PROGETTO: FUNZIONI INSERITE: ENEP/PRIVATO PROPONENTE: FORMA DI FINANZIAMENTO:	PIÙMA EDILIZIA RESIDENZIALE, TERZIARIO E COMMERCIALE DI MEDIA DESTINAZIONE ALL'INTERNO DEL QUADRO NORMATIVO VIGENTE NEL PERIODO: tempi necessari alla preparazione amministrativa/finanziaria del progetto: tempi necessari all'approvazione del progetto: CANTIERE ANE PER CONCLUSIONE: EX MANIFATTURA RESIDENZIALE SPICCO E COMMERCIALE SOCIETA' ASSOCIATA PRIVATO 

RI.U.SO.: GIA' FATTO..... FEDERAZIONE ARCHITETTI EMILIA ROMAGNA – **RIMINI**: RIQUALIFICAZIONE AREA EX BIRRIFICIO "ITALA PILSEN" ed EX MANIFATTURA TABACCHI.

ORDINE ARCHITETTI P.P.C. DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

RI.U.SO.: INDAGINE DI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE PROGETTATI SUL  
TERRITORIO DELLA PROVINCIA DI RAVENNA

RIQUALIFICAZIONE DELLA DARSENA DI CITTA'



1 foto aerea, 2 censimento delle proprietà 3 vista dal centro verso il mare (ovest/est), 4 particolare dell'edificio di Cino Zucchi (2011), 5 vista dalla parte terminale del comparto darsena di Città (dal ponte mobile verso la città;ovest/est); 6 Ericailcane (2011 nell'ambito del murales e street art festival); 7 corte interna dell'Autorità portuale (Arch. Anita Sardellini; 2001 progetto vincitore del concorso indetto dal Comune di Ravenna, il rappresentante dell'Ordine in giuria era Francesco Dal Co; realizzazione 2004-2007); 8 edificio BUNGE Italia; 9 Tiro a segno nazionale; 10 Autorità portuale; 11 l'ultima gru



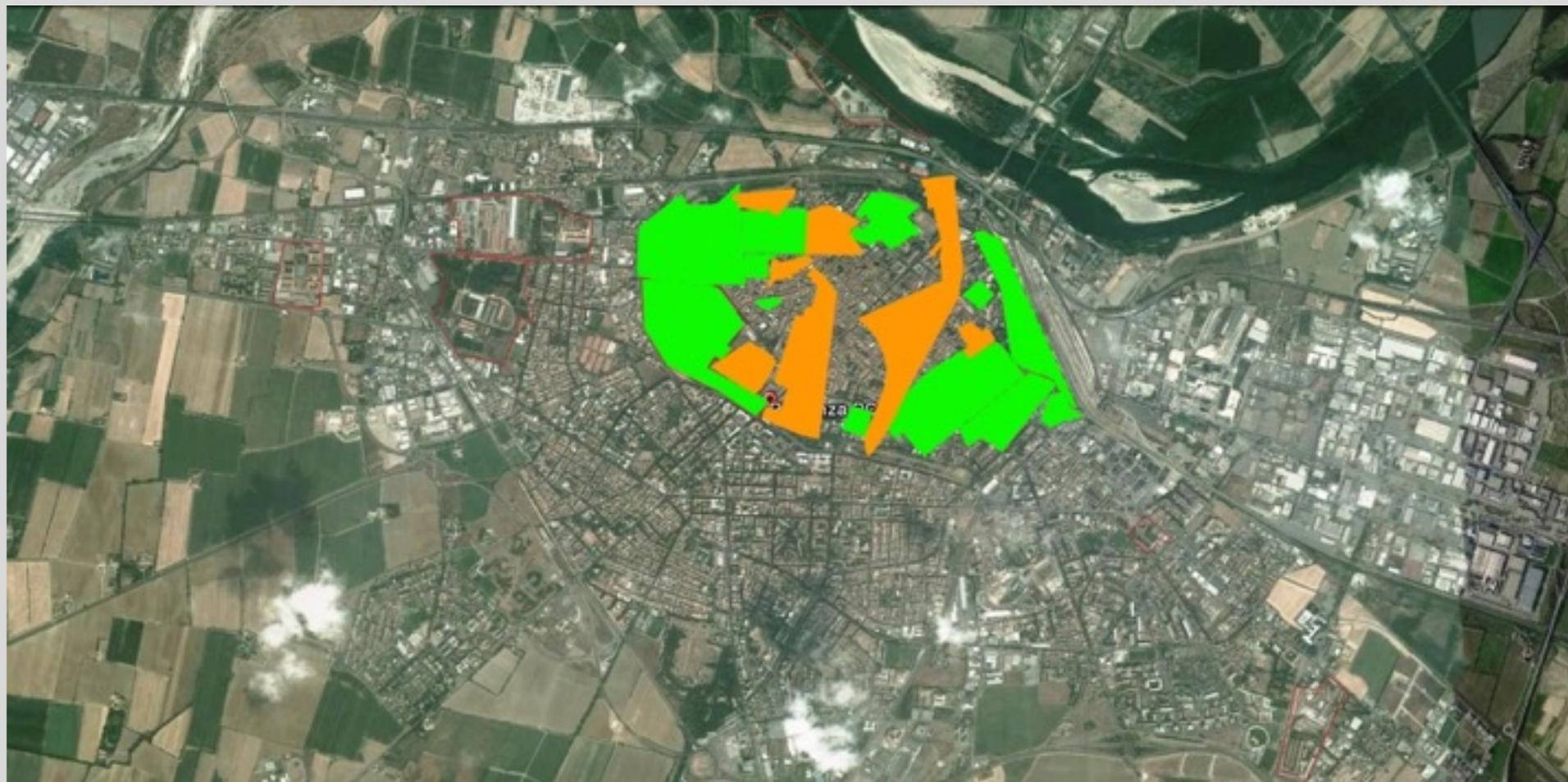
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di PIACENZA



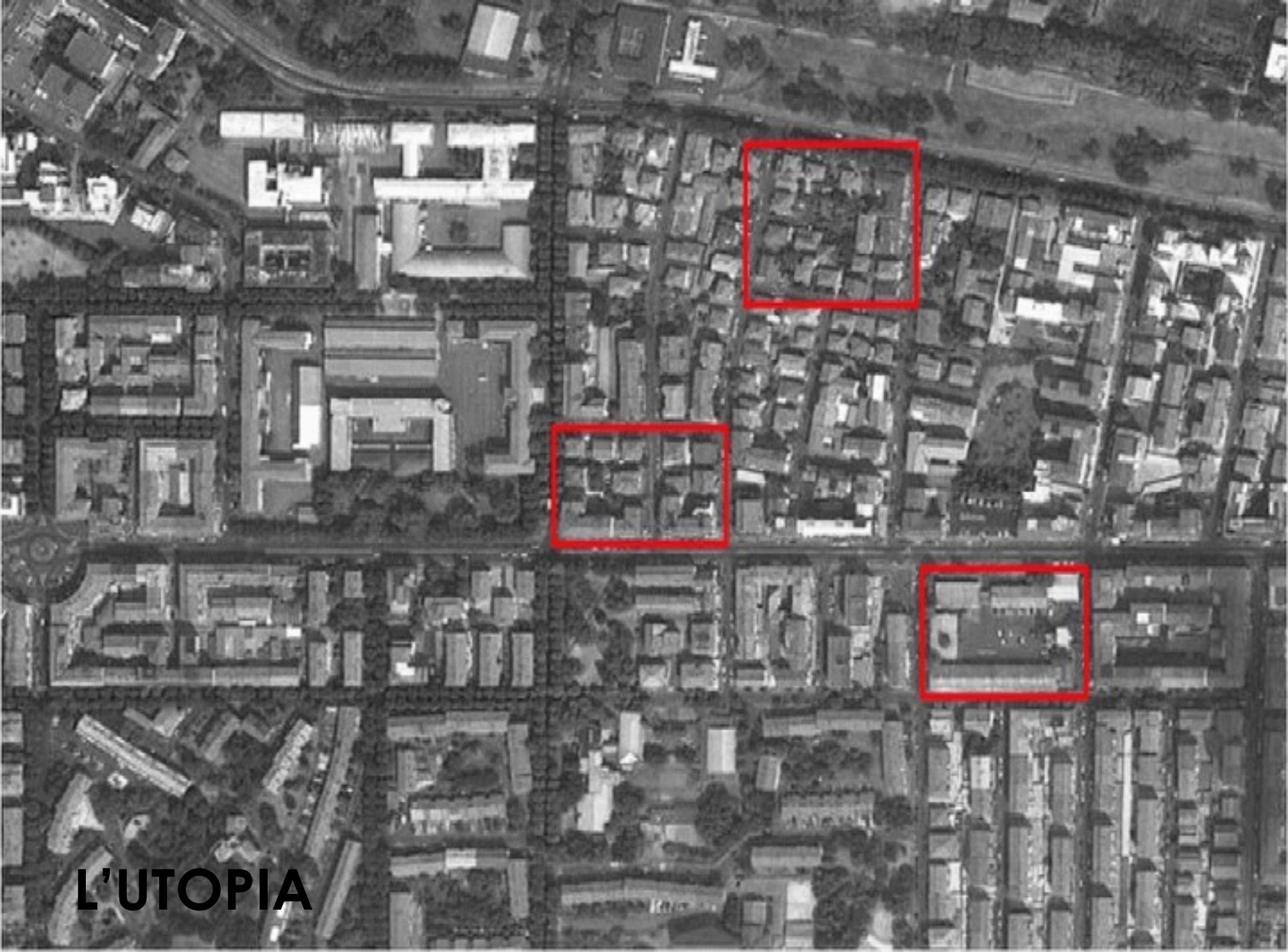
LE AREE MILITARI, DEMANIALI e PRIVATE LIBERE A PIACENZA.



ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI e CONSERVATORI della PROVINCIA di PIACENZA



LE AREE MILITARI, DEMANIALI e PRIVATE LIBERE A PIACENZA.



**L'UTOPIA**



L'UTOPIA



L'UTOPIA



L'UTOPIA

Il Gruppo di lavoro RI.U.S.O. ,interno alla FEDERAZIONE ORDINI ARCHITETTI P.P.C. EMILIA ROMAGNA, a partire dal suo insediamento nel novembre 2013, ha pensato di dialogare di Riqualficazione Urbana non prima di valutare sui propri territori provinciali quali siano state le aree siano esse pubbliche o private, già state oggetto di Riqualficazione. Ci siamo dati degli obbiettivi che qui vengono riassunti, preludio ad una seconda parte più operativa in cui selezionare aree su cui intervenire per definire nuove strategie della riqualficazione. Si è inoltre condiviso il non "selezionare" i tipi di intervento, scelta che sta ad indicare che riqualficare riguarda e ha riguardato tutta quanta la città (ovvio in modo costruttivo). Si è quindi pensato che fosse opportuno "mappare" tutto quanto dall'edifico storico, all'area dismessa, alla fabbrica non più operativa ecc. sia di buon esito progettuale sia anche di meno buono. Il punto di partenza del nostro lavoro è stato quello di mostrare che la riqualficazione Urbana in Italia è già iniziata qualche anno addietro sia a livello Pubblico, con interventi di servizio alla città ed al cittadino, sia a livello Privato, sotto l'egida di interventi "speculativi" in cui l'impresa ha ricavato benzina per il motore dalla vendita di un prodotto che era l'appartamento. Oggi il panorama è totalmente modificato e l'appartamento non è più il "bene" di rivalutazione (sorta di salvadanaio) ma sta diventando bene di consumo e servizio alla persona da cui, parrebbe, lento e progressivo disvalore con evidenti ripercussioni su tutto il comparto edile.

Qui di seguito le riflessioni fatte e gli ambiti di riflessione che vengono riportate in ambito Regionale e al nostro CNAPPC.

#### GLI OBIETTIVI STRATEGICI.

##### 1. IDEA DI CITTA'

Tutte le argomentazioni che possiamo trattare devono in ogni caso partire dall'IDEA DI CITTA', da cosa vogliamo proporre al nostro vivere futuro (nostro inteso in senso ampio, cioè alle generazioni future).

##### 2. IL PROGETTO E LA SUA PARTECIPAZIONE.

E' IL NUCLEO DA CUI PARTIRE!!! Certo non deve essere escluso dal contesto di dialogo generale, ma cucito con le Amministrazioni locali. Non deve rimanere nel libro dei sogni la partecipazione pubblica al progetto, ma questa può divenire logica partenza, da cui l'amministrazione, attraverso l'input iniziale, ed il progettista, per la sua parte di competenza, fanno sintesi dei voleri dei cittadini. Solo attraverso una condivisione delle idee si può giungere ad un risultato di massima condivisione. Sul tema sono da prendere in considerazione i gruppi di lavoro territoriali (urbani e rurali), le associazioni di quartiere, le associazioni di volontariato ecc.

##### 3. MANCANZA DELLE AMMINISTRAZIONI NEL DIBATTITO SULLA RIQUALIFICAZIONE.

Generalmente ci occupiamo di verificare il tema della riqualficazione, ma le Amministrazioni spesso non danno giuste indicazioni come se non volessero assumersi responsabilità o meglio possono mancare di una visione collettiva del problema.

##### 4. PIANIFICARE PRIMA DELLE NORME, IMPORTANZA DEL PROGETTO E NON SCEGLIERE DI "PIANIFICARE PER NON PIANIFICARE" ATTRAVERSO LE NORME.

Scelta di metodo per non lasciare libertà di intervento. Pianificare significa porre le Amministrazioni nel loro ruolo Politico di "controllore" e "gestore" della pianificazione attraverso la lettura e la condivisione del progetto.

##### 5. PARTIRE DALLA CITTA' PUBBLICA.

Micro interventi? Ricucire la città attraverso una migliore distribuzione degli spazi pubblici? Proporre forme concorsuali, di PPP, di Appalti concorso ecc., di iniziative private mirate al "crowd funding", al "venture capital" al "social landing" e a tutte quelle forme di ricerca fondi privati che possono portare ai micro interventi necessari per rilanciare e riqualficare anche la cosa pubblica. In tutto ciò è sempre

l'Amministrazione che detta le condizioni del suo "volere" in giusta mediazione con le proposte che giungono.

#### **I TEMI DELLA RIQUALIFICAZIONE. PROPOSTE.**

1. SVOLUMETRIZZAZIONE PIUTTOSTO CHE AUMENTO DI VOLUME COME PREMIALITA' AL DEMOLIRE E RICOSTRUIRE.

E' forse necessario proporre "premiabilità" (meglio se fiscale) a chi costruisce di meno o almeno in volumetria uguale alla precedente, attraverso demolizione e non a chi costruisce di più. Riteniamo essere importante restituire "suolo a suolo" e togliere volume alle città, se è vero che le città non crescono più in termini abitativi. Gli interventi sulla città contemporanea (anni '50/2000) sono impellenti. Intervenire sul mercato esistente, non prevedendo quindi Piani Strategici con aumento di abitanti, ma lavorando sui numeri esistenti e previsti per il futuro, dove studi urbanistici e sociologici "vedono" le città medio piccole non aumentare per numero di abitanti. Da cui la proposta/idea di sottrarre volume.

2. CONTENIMENTO E LIMITAZIONE DI USO DEL SUOLO e non STOP INCONDIZIONATO.

Importanza dell'utilizzo del linguaggio. Forse è meglio proporre un progressivo raggiungimento del "consumo zero" piuttosto che da subito vietarlo. Altro punto cercare di divulgare il concetto di utilizzo della casa come "servizio" e non come "bene". E se bene può legittimamente essere, un disincentivo ahimè "forzoso" potrebbe essere quello di aumentare gli oneri di urbanizzazione a tutti coloro che vogliono, ripetiamo legittimamente, costruire in ambiente agricolo anche se possibile perché inserito nei piani urbanistici. Ulteriore proposta potrebbe essere quella di indicare temporalità di intervento, cioè se entro max 5 anni (ad esempio) si può perdere il diritto edificatorio. Forse qualche proposta è possibile.

3. PAGAMENTO ONERI.

Il nodo "oneri" può essere un problema. Un punto potrebbe essere, che gli oneri debbano essere "versati" ai Comuni e non, come qualche Amministrazione propone, il non pagarli a fronte di demolizione e ricostruzione con aumento di Volume. Il non pagare oneri vuol dire non far confluire nelle casse delle Amministrazioni soldi utili per le opere di Urbanizzazione Primarie che altrimenti sarebbero in capo alle aziende edili che a loro volta aumenterebbero i prezzi di vendita. Certo, alti sono i costi di eventuali bonifiche ma forse è più pensabile intervenire su fiscalità in detrazione per chi opera per interventi di bonifica, da cui si potrebbe pensare ad oneri da versare in cambio di opere di bonifica a basso costo. Tutto per ridurre i costi della Riqualificazione.

4. INTERLOQUIRE CON GLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO E LE AGENZIE IMMOBILIARI.

Possono divenire i veri "contatti" per giungere ad una eventuale proposta di riqualificazione della città contemporanea. Sono le figure professionali con cui relazionarsi per trovare le dinamiche di eventuale proposta di delocalizzazione temporanea dei proprietari di appartamento. Spostamento utile per una eventuale proposta di progetto di demolizione e ricostruzione con ritorno della proprietà in nuovo alloggio con i criteri costruttive dell'oggi. Da sperimentare.

5. STANDARD DIMENSIONALI e PARAMETRI ABITATIVI.

Perché costruire con altezza a m. 2,70 e non a m. 2,50? Perché le stanze da letto a mq. 14 e magari non a mq. 12? Pensiamo al risparmio in materiali da costruzione, ed al risparmio di energia per il mantenimento degli appartamenti. Si propone la necessità di rivisitare tutti i parametri abitativi.

#### **ALTRE PROPOSTE.**

1. CONSORZI OBBLIGATORI.

In vigore negli anni '70 quando la proprietà era minore di oggi e forse c'era una volontà differente di approcciarsi alla cosa di tutti. Un piccolo e non preciso riassunto. Ci sono stati comuni, anche Emiliano Romagnoli, che rifecero interi isolati del centro storico attraverso la compartecipazione dei proprietari dei singoli alloggi che contribuirono con quote parte alla riqualificazione dei loro edifici e dei comparti pubblici

- (in parte). Tentativo riuscito. Ma oggi? Necessario studiare e comprendere se possibile attivare all'oggi l'iniziativa.
2. PROPOSTE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE  
Ritorna il ruolo delle Amministrazioni come "coordinatrici" del progetto di Riqualificazione. Necessario che individuino agglomerati, isolati, quartieri, zone entro cui "sperimentare" il processo della riqualificazione che non può essere lasciato totalmente all'imprenditore privato ma con esso è necessario relazionarsi per un migliore prodotto finale. Necessario progettare con il gestore finale dell'opera con la figura economica che, fatta la manifestazione di interesse su aree messe a bando dal Comune, dovrà alla fine gestire l'intero intervento.
  3. LE PERMUTE IMMOBILIARI  
L'introduzione di agevolazioni fiscali per le permutazioni immobiliari, una modalità di trasferimento e scambio di immobili che, se adeguatamente incentivata, consentirebbe di sbloccare un considerevole numero di alloggi invenduti, permettendo una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, impedirebbe spreco di terreno agricolo per nuove costruzioni.
  4. COSTITUZIONE DI COMITATI SPONTANEI DI CITTADINI PER LA MANUTENZIONE, SGRAVI FISCALI  
Diminuire il gravame fiscale locale attraverso la costituzione di gruppi spontanei di cittadini a cui trasferire l'organizzazione di servizi e della manutenzione di strade e piazze, in cambio di una detassazione relativa a IMU, TASI, o altri tributi locali.
  5. IMPRENDITORIALITA'  
Significa che le imprese devono fare le imprese. Magari diventando monoproprietari di interi edifici o condomini che una volta non più redditizi, possono con più facilità, rispetto alla proprietà diffusa, delocalizzare gli affittuari (diminuzione della proprietà), demolire l'edificio e riconvertirlo in altro da, a seconda delle utilità del momento. Monoproprietà diffusa ma in capo ad Immobiliari. Esempio alquanto calzante le proprietà ACER (Ex INA, ex IACP ex.....). E' stato il primo soggetto pubblico a "sostituire" l'edificato datato.
  6. ESPROPRIO  
E' termine da utilizzarsi con molta attenzione, ma è evidente che la proprietà sembra bloccare il mercato. Quando si arriva a percentuali altissime di proprietà privata diffusa, risulta complesso poter intervenire. Poniamo tre proposte:
    1. esproprio pubblico di ciò che è possibile (ma mancano i soldi pubblici);
    2. imprese che devono trasformarsi in Immobiliari monoproprietarie per avere facilità di movimento e di modifica delle destinazioni d'uso a seconda del mercato, attraverso la demolizione degli edifici di proprietà;
    3. il terzo punto trovare una sorta di esproprio compensativo salvaguardando il diritto edificatorio.
  7. PROPRIETA' PUBBLICA E PROPRIETA' PRIVATA  
Fondamentale ci sembra distinguere tra ciò che è pubblico e ciò che è privato anche se la "commistione" pubblico-privato sembra ottenere sempre più ampi consensi. Sul pubblico potremmo pensare ad interventi legati alle parti di servizio compreso abitativo sociale (dove può intervenire anche il privato), mentre il privato potrebbe occuparsi di abitativo derivante da sostituzione di edifici esistenti già destinati all'abitativo con garanzia di servizi pubblici di qualità (anche in questo caso giusto equilibrio con il pubblico come organo propositivo e di controllo).
  8. RI.U.SO. TEMPORANEO E SOSTITUZIONE  
Questa proposta nasce da esperienze già vissute nel nord Europa dove le aree inserite nei piani come aree di lottizzazione e non utilizzate per il loro fine, vengono concesse a titolo "quasi" gratuito per attività ludico-ricreative. Nel momento in cui la proprietà decide di intervenire l'affittuario viene de localizzato in altro ambito, senza terminare l'attività ludico ricreativo. Certo ci vuole parecchia flessibilità del gestore. Equivale ad un altro punto essenziale. Se le città come detto paiono non aumentare non si comprende come si possa rigenerare una spazio "vuoto" partendo nuovamente dal costruire abitativo. Forse conviene dotarsi del termine "sostituire", cioè qualificare l'esistente, dotarsi di migliore qualità del servizio.

9. INCENTIVI GOVERNATIVI.

Fondamentale l'opera del Governo nell'individuare forme defiscalizzanti. Cioè, se i Comuni individuassero aree di trasformazione, attraverso gli atti Governativi defiscalizzanti si potrebbe proporre una "evasione legale" della tassazione. Chiunque intervenisse in queste aree di trasformazione, vedrebbe la pressione fiscale ridotta a "zero" come forma incentivante per intervenire in zone da riqualificare.

10. RICERCA DI FONDI PUBBLICI E PRIVATI.

Il vero tema. I Piani Finanziari devono essere sostenibili, gestibili e proiettati verso una visione più alta e futura della città, da cui la domanda : che città vogliamo? E' la domanda/tema dell'inizio. E' su questa basilare domanda che si può necessariamente partire a dialogare.

11. GLI ATTORI DEL RI.U.SO.

Con logica ramificazione:

- Le strutture Governative, che devono indicare strade percorribili di detrazione fiscale diffusa o "DEFISCALIZZAZIONE TOTALE LEGALE" a tutti coloro che intervengono su aree da sostituire;
- gli Enti Locali, i veri interlocutori sul territorio (Regione, Comuni);
- i Privati, nelle forme imprenditoriali oggi presenti (imprese, banche, immobiliari, fondi di investimento, ecc.);
- tutto il terzo settore, ricchezza da non disperdere;
- le varie associazioni e gruppi sui territori;
- I tribunali con le aste immobiliare sempre più diffuse.

I COMPONENTI IL GRUPPO DI LAVORO RI.U.SO.

COORDINATORE :

Arch. Giuseppe Baracchi (PC)

COMPONENTI:

Arch. Laura Gazzola (PC)

Arch. Luca Boccacci (PR)

Arch. Vittorio Gimigliano (RE)

Arch. Giovanni Cerfogli (MO)

Arch. Francesca Lanzarini (BO)

Arch. Claudia Cagneschi (FC)

Arch. Luca Bernardi (RM)

Arch. Sergio Fortini (FE)

Arch. Maria Elena Mantellini (FE)

Hanno collaborato fattivamente

Arch. Gioia Gattamorta (RA)

Arch. Maria Cristina Garavelli (RA)



...GRAZIE PER LA PAZIENZA.