

LE FONDAZIONI PER UNA NUOVA REALTÀ URBANA

Sempre più spesso si sente parlare di rigenerazione urbana. Anche le Fondazioni di origine bancaria non solo non sono nuove al genere, ma anzi questa è una disciplina che praticano già da parecchio tempo, eventualmente con altri nomi. Perché, se per rigenerazione urbana si intende il recupero e la riqualificazione di spazi nelle periferie degradate delle città, e spesso anche nei centri storici trascurati o dimenticati, limitando il consumo di suolo, salvaguardando il paesaggio e l'ambiente, dando attenzione alla sostenibilità e alla germinazione di interventi di natura culturale e sociale, finalizzati al miglioramento della qualità della vita delle comunità, senz'altro di iniziative in questo senso le Fondazioni di origine bancaria ne hanno finora realizzate molte. Un impegno, questo, che, come pochi altri, è politico, in quanto concernente la "polis", cioè quei luoghi, le città, che - lo scrive Italo Calvino - "sono luoghi di scambio, ma questi scambi non sono soltanto scambi di merci, sono scambi di parole, di desideri, di ricordi".

Così da parte delle Fondazioni abbiamo iniziative di social housing, ovvero di edilizia privata sociale in contesti dove non solo si dorme, ma ci si diverte, si studia, si fa la spesa e, possibilmente, si lavora; abbiamo la trasformazione di edifici storici o industriali abbandonati in veri e propri poli di aggregazione sociale e culturale; abbiamo diversificate iniziative di recupero delle periferie. Periferie: una parola assolutamente chiave in questo contesto. Negli ultimi decenni il tasso di urbanizzazione è ovunque cresciuto moltissimo e oggi metà della popolazione mondiale vive in un'area urbana. Anche in'Italia c'è stata una progressione crescente, con conseguenze, spesso, di espansione delle aree periferiche, il che molte volte vuol dire disagio. Così al di là dei fenomeni che riguardano luoghi ritenuti in questo senso emblematici, come Tor Bella Monaca, Scampia o lo Zen di Palermo, i problemi derivanti dalla marginalità oggi sembrano essersi estesi a molte periferie delle grandi città, arrivando a insidiare anche i centri storici di piccoli e grandi centri.

Nel 2017 il Parlamento italiano ha svolto un'inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie, dalla quale emerge che il 61,5% dei residenti nei capoluoghi metropolitani vive in periferia e che il 33,8% abita in quartieri dove c'è una significativa presenza di famiglie con potenziale alto disagio economico. L'incidenza di queste famiglie è variabile fra 1-3% nel Nord, fino al 4-14% nel Mezzogiorno, con punte massime a Napoli, Palermo e Catania. Come ben focalizza il Rapporto della Commissione d'inchiesta, "le periferie urbane non sono più definibili semplicemente come ambiti lontani dal nucleo storico della città o come polarità opposta alle aree centrali, ma come una condizione trasversale che intanto riguarda l'espansione fisica della città, particolarmente pronunciata negli ultimi due decenni, ma che comprende tutte quelle zone più densamente popolate, dove sono riscontrabili fenomeni di degrado, di marginalità, di disagio sociale, di insicurezza e di povertà", aggiungendo poi: "ogni iniziativa volta a migliorarne le condizioni dovrà collocarsi all'incrocio fra diverse azioni, da quelle per la riqualificazione territoriale alle politiche per l'abitare, alle politiche sociali e per la sicurezza". È evidente che questi criteri siano utili per chiunque intenda operare in tal senso e, in ogni caso, lo sono per molte delle iniziative sostenute e operate dalle Fondazioni, la cui parola d'ordine, declinata in piccoli e grandi interventi, e ponendo l'attenzione su aspetti diversi a seconda delle esigenze dei vari territori, sembra essere "città bene comune". Ovvero, come afferma il presidente di Acri, Giuseppe Guzzetti, «*ripensiamo gli spazi in cui le nostre comunità vivono, s'incontrano, lavorano e crescono, rigenerando le periferie, rivitalizzando i centri storici, implementando progetti di housing sociale, in un confronto continuo con la collettività e potenziando le migliori pratiche del Terzo settore, per la realizzazione di nuovi modelli di welfare metropolitano e urbano*».

Una nuova cultura dell'abitare

Non si può parlare di rigenerazione urbana senza partire dall'housing sociale. Si tratta di un campo in cui le Fondazioni di origine bancaria sono state pioniere, prima fra le altre Fondazione Cariplo. A partire dal 2004 ha cominciato a sperimentare una formula per offrire alloggi in locazione a canoni ridotti del 40-50% a giovani coppie, studenti, lavoratori con redditi bassi, immigrati regolari, famiglie monogenitoriali, anziani. Ovvero a quelle categorie sociali che non rientrano nei parametri per l'assegnazione di case popolari, ma che non sono nemmeno in grado di accedere a un'abitazione a prezzi di mercato. Questa sperimentazione è alla base del piano nazionale di edilizia sociale varato dal Governo nel 2009. Tramite fondi di investimento locali sostenuti dalle Fondazioni e dal fondo nazionale Fia (Fondo Investimenti per l'Abitare) emanato da Cdp Investimenti Sgr, società partecipata al 70% da Cdp Spa e al 15% ciascuna da Acri e Abi, fino a oggi sono stati realizzati circa un quarto dei 20mila alloggi complessivi previsti dal piano. Al di là dei numeri è il modello abitativo di questi interventi che ha rivoluzionato il modo di concepire l'abitare e di pensare alle periferie. Nei condomini di social housing, oltre agli alloggi ci sono infrastrutture condominiali, spazi per orticoltura, ricreativi, culturali e servizi dedicati ai giovani e alle famiglie. Inoltre gli inquilini sono coinvolti in percorsi che li portano alla gestione delle aree condivise e dei servizi collaborativi che scelgono di sviluppare (doposcuola per i bambini, orti, bikesharing, carsharing, ecc). **Si tratta di un modello originale e innovativo che sta suscitando interesse anche all'estero.** Non a caso il Parlamento Europeo nel giugno scorso ha invitato i vertici di Fondazione Cariplo e di Fondazione Housing sociale a illustrare la formula dell'housing sociale sperimentata in Lombardia. La prima esperienza di questo tipo è stata il sostegno alla realizzazione del Villaggio Barona, seguita dalla definizione e implementazione di un piano particolarmente ampio, che ha portato a realizzare fino a oggi oltre mille appartamenti, suddivisi in cinque grandi progetti: Borgo Sostenibile e Cenni di Cambiamento (in foto), entrambi nella Periferia Ovest di Milano; Via Padova 36, condominio in una delle zone più multietniche del capoluogo lombardo; Abit@giovani, progetto di housing diffuso in tutte le nove zone della città, riservato agli under 35; Casa Crema +, realizzato a Crema in località Sabbioni. Molto attiva su questo fronte è anche Compagnia di San Paolo, che da undici anni porta avanti il suo Programma Housing. Coniugando gli aspetti architettonici e urbanistici con quelli sociali ed economico-finanziari, il Programma ha contribuito alla nascita e alla diffusione di una nuova cultura dell'abitare, fatta di partecipazione, socialità, sostenibilità ambientale, solidarietà intergenerazionale. Esso sperimenta, infatti, nuovi modelli di housing sociale: dalle Residenze temporanee nei quartieri torinesi di Porta Palazzo e di San Salvario, con il risanamento architettonico di due immobili e il recupero urbanistico delle aree circostanti, al Condominio Solidale di via Gessi, che prevede il co-housing tra persone anziane e madri con figli minori o persone sole inserite in percorsi di autonomia sociale. Ci sono poi "StessoPiano", un servizio di intermediazione immobiliare sociale rivolto ai giovani in cerca di spazi in coabitazione, con locazione di appartamenti privati a condizioni particolarmente favorevoli; e "CiVediamo", progetto che favorisce la permanenza delle persone anziane presso la propria abitazione. Per finire c'è "Coabitazione Giovanile Solidale", che coinvolge giovani volontari per lo svolgimento di un vero e proprio "portierato sociale"; né manca il sostegno a progetti di housing sociale sviluppati da soggetti terzi, attraverso un apposito bando di erogazione e la partecipazione al capitale di due fondi a rendimento etico: Fondo Abitare Sostenibile Piemonte e Fondo Housing Sociale Liguria.

Ma non ci sono soltanto le grandi Fondazioni. Ad Ascoli Piceno, per esempio, nel 2015 è stato inaugurato un originale esempio di housing sociale in pieno centro storico, realizzato nell'ambito del Fia dal Fondo HS Italia Centrale (promosso dalle Fondazioni Carisap e Tercas). Si tratta di Palazzo Sgariglia, uno degli edifici storici più belli del centro ascolano, che dopo decenni di abbandono e degrado è stato recuperato e trasformato per ospitare al suo interno 30 abitazioni, di cui 24 destinate all'housing sociale e 6 alla vendita nel libero mercato. Inoltre al piano terra dell'edificio sono stati realizzati spazi destinati all'aggregazione fra i condomini e con l'intera cittadinanza. È un'esperienza di successo che ha rivitalizzato il centro storico, rafforzando il senso di comunità di chi ci vive, ed ha

al contempo dato una risposta innovativa e sostenibile al disagio abitativo senza ulteriore consumo di suolo.

Quelli citati sono soltanto due esempi di intervento delle Fondazioni di origine bancaria nel campo dell'housing sociale, ma esperienze analoghe ci sono in tutta la Penisola, dal Veneto all'Emilia Romagna, dalla Toscana alle Marche e all'Abruzzo. Una mappatura completa e aggiornata si può consultare sul sito www.housing-sociale.it.

La rigenerazione urbana punta sull'attivazione delle comunità

Rigenerare una città non significa solo ricostruirla, abbellirla, rifunzionalizzarla, ma vuol dire restituirle l'anima. Ovvero renderla un luogo vivo, in cui gli abitanti si sentano a casa. Per questo l'impegno delle Fondazioni in questo campo si muove **non tanto sul versante dell'urbanistica quanto piuttosto su quello della "riattivazione comunitaria"**. I loro approcci sono diversi, ma fanno riferimento a una comune visione: **la questione delle periferie si affronta solo coinvolgendo chi in questi quartieri ci abita e vitalizzando gli spazi condivisi**.

Nella nostra brevissima carrellata partiamo da "Bella Fuori", un progetto portato avanti tra il 2007 e il 2015 dalla Fondazione del Monte, in collaborazione con il Comune di Bologna. L'obiettivo è stato programmare interventi di "riqualificazione partecipata" di aree periferiche pubbliche per ridurre il degrado. Nella convinzione che la qualità e la bellezza non siano un'esclusiva dei centri storici, ma possano e debbano diventare elemento di connotazione comune della città contemporanea in tutte le sue parti, Bella Fuori ha interessato alcune aree di quartieri periferici come Navile, San Donato e San Vitale. Il coinvolgimento della popolazione residente ha consentito di elaborare una soluzione urbanistica capace di coniugare l'innovazione e la creatività dei progettisti con le reali esigenze dei cittadini. Sulla cultura come volano di rigenerazione punta anche la Fondazione Cr Firenze con il bando "Spazi attivi", di quasi un milione di euro. Servono a finanziare piccole ristrutturazioni e la messa a norma di locali e spazi, pubblici e privati, da destinare ad attività culturali, sociali e ricreative durevoli. La Fondazione di recente ha anche promosso un bando per percorsi di rigenerazione ecologica delle aree verdi pubbliche, chiamato "Paesaggi comuni.", con cui sta finanziando associazioni, comitati di quartiere, enti di promozione sociale, organizzazioni di volontariato, riuniti in partenariati, affinché si occupino di curare gli spazi verdi, i giardini e le aiuole della città. L'obiettivo, oltre la manutenzione, è far riscoprire questi spazi: i beneficiari dei contributi, infatti, dopo il recupero, dovranno organizzare al loro interno eventi culturali, educativi, incontri aperti alla cittadinanza. Sulla stessa lunghezza d'onda si muove la Fondazione Con il Sud con il "Il bene torna comune", iniziativa partita nel 2008 che, con uno stanziamento di oltre 11,1 milioni di euro, è riuscita ad attivare e riaprire al pubblico ben 28 beni storico-artistici abbandonati nel Mezzogiorno (ville e palazzi storici, ex luoghi di culto, castelli e fortezze, beni archeologici e di archeologia industriale). La formula adottata prevede che gli enti pubblici e privati proprietari di immobili inutilizzati li mettano gratuitamente a disposizione per dieci anni. La Fondazione ne seleziona alcuni e coinvolge le organizzazioni del Terzo settore perché diano vita all'interno di questi luoghi ad attività sociali e culturali economicamente sostenibili, che "restituiscono" il bene alla collettività.

C'è, infine, "Lacittàintorno", il programma di rigenerazione urbana di Fondazione Cariplo. Con un budget di 10 milioni di euro, in tre anni, intende supportare un modello utile a favorire il benessere e la qualità della vita nelle aree periferiche delle città, sperimentandolo in primis a Milano. Qui si è partiti lo scorso ottobre in due quartieri "pilota": Adriano/Via Padova e Corvetto/Chiaravalle, rispettivamente nelle aree Nord-Est e Sud-Est della metropoli lombarda. È in queste zone, dove accanto alle criticità è presente un ricco tessuto di associazioni, cooperative sociali e gruppi informali, che Lacittàintorno vuole ampliare le opportunità, promuovere il protagonismo delle comunità nello sviluppo delle aree, "accendere le luci" con nuovi progetti artistici e di aggregazione, iniziative culturali e di dibattito, al fine di renderle attrattive nel contesto cittadino.

Nascono spazi per conoscere, crescere e lavorare

Da Palazzo Branciforte nel centro di Palermo a Palazzo Bracci Pagani nel cuore di Fano, dal Palatium Vetus di Alessandria a Palazzo Binelli di Carrara, da Palazzo de'Mayo sul Corso di Chieti al Polo di Sant'Agostino a Modena, e così via in tutta Italia, sono moltissimi gli edifici storici restaurati dalle Fondazioni, e spesso loro sedi istituzionali, che per la gran parte sono dedicati a servizi al pubblico, fungendo da veri e propri poli di aggregazione culturale e sociale. A fianco a queste esperienze, da tempo consolidate, sono sempre più numerose le iniziative delle Fondazioni che hanno l'obiettivo di **recupero di aree dismesse, per lo più residue da precedenti attività industriali, la cui riqualificazione e rifunzionalizzazione sta migliorando il volto delle città**. Grazie a interventi delle Fondazioni, quasi sempre in sinergia con altri attori, sia pubblici che privati, questi **spazi prima abbandonati sono oggi destinati a nuovi usi in favore delle comunità**: per studiare, avviare un'impresa, conoscere, rilassarsi. Senza alcuna pretesa di esaustività, ne presentiamo alcuni. Fondazione Cr Trieste, per esempio, ha riconvertito alcuni edifici del porto realizzando un polo espositivo e una piscina terapeutica, Fondazione Carivit ha realizzato il Museo della Ceramica in un ex mattatoio, Fondazione Cr Firenze sta trasformando il granaio della famiglia Medici in riva all'Arno in un hub digitale per ospitare start up innovative, Fondazione Cr Cuneo ha finanziato un bando sperimentale per abbattere gli "ecomostri" che deturpano i centri urbani del suo territorio, Fondazione Cariparo sostiene gli Enti locali che recuperano le aree urbane dismesse per realizzare parchi gioco dedicati ai bambini.

Andando su dati di cronaca, il riscontro positivo di molte iniziative è evidente. Sono più di 130mila le persone che hanno visitato nei primi 6 mesi le nuove Ogr-Officine Grandi Riparazioni di Torino, rinate il 30 settembre scorso dopo la riqualificazione di un maestoso edificio industriale di fine Ottocento nel cuore della città. Qui si riparavano i treni, ma Fondazione CRT ha acquisito l'area di 35 mila metri quadri e l'ha trasformata (dopo mille giorni di lavori e con un impegno economico complessivo di 100 milioni di euro) in una nuova Officina delle idee, della creatività, dell'innovazione. Le OGR sono un centro di produzione e sperimentazione internazionale di arte e cultura in tutte le sue declinazioni (mostre, spettacoli, concerti – dalla musica classica a quella elettronica – eventi di teatro, danza, e persino esperienze di virtual reality, oltre a simposi, conferenze, workshop), un hub per acceleratori di imprese, laboratori di ricerca e sui Big Data, un'eccellenza nella ristorazione. Un esempio unico in Europa di riconversione industriale finalizzata a far convivere al proprio interno due anime: la ricerca artistica in tutte le sue declinazioni e la ricerca scientifica, tecnologica e industriale.

Sempre di riconversione di edifici industriali possiamo parlare spostandoci di 150 km verso Est. All'interno delle ex acciaierie Ansaldo di Via Bergognone 34 a Milano, nel distretto Tortona (zona di riferimento del design e della moda), si trova Cariplo Factory, un grande polo di open innovation inaugurato nel 2006 da Fondazione Cariplo. Qui, grazie al coinvolgimento di incubatori d'impresa, acceleratori, università e centri di ricerca, le Pmi e le grandi aziende possono incontrare giovani creativi, startuper e imprenditori sociali. Lo scambio e la contaminazione di idee e di competenze danno vita a un fertile ecosistema orientato all'innovazione.

Mirata esclusivamente al sociale è invece l'esperienza di Ascoli Piceno. Qui la Fondazione ha acquistato e ripristinato un edificio abbandonato nel centro storico cittadino, dando vita alla Bottega del Terzo settore: una "casa" in cui le organizzazioni del territorio possono incontrarsi, farsi conoscere, trovare servizi, attivare collaborazioni. Si tratta infatti di uno spazio di coworking, specificamente destinato al non profit, assolutamente nuovo per l'Italia. C'è poi M9 della Fondazione di Venezia. È un'area di 10 mila metri quadri nel centro di Mestre, progettata e costruita secondo i più moderni criteri di ecosostenibilità, che sarà una piccola smart city nella quale troveranno ospitalità cultura, con il Museo del Novecento, servizi per i cittadini e commercio, generando occupazione, crescita e benessere per la collettività. Rimanendo in Veneto, un ex ospedale e l'ex distretto militare sono stati riconvertiti in sede universitaria grazie alla Fondazione Cassamarca, che ha anche recuperato l'ex Convento San Francesco di Conegliano, trasformato in campus e sede di attività culturali. Per non parlare del grandissimo intervento per l'Area Appiani (80 mila mq): una delle più importanti iniziative immobiliari di valenza pubblica in ambito italiano, che ha dato vita a una nuova "cittadella delle istituzioni" sui terreni dell'ex fornace Appiani.