

POLITECNICO DI TORINO  
I FACOLTA' DI ARCHITETTURA  
Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città  
**Tesi meritevoli di pubblicazione**

---

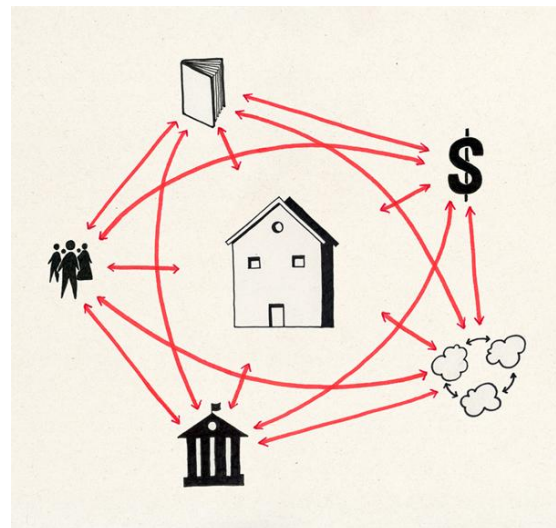
### **RED Rigenerazione Edifici Dismessi**

di Luca Cretella, Gian Maria Mazzei

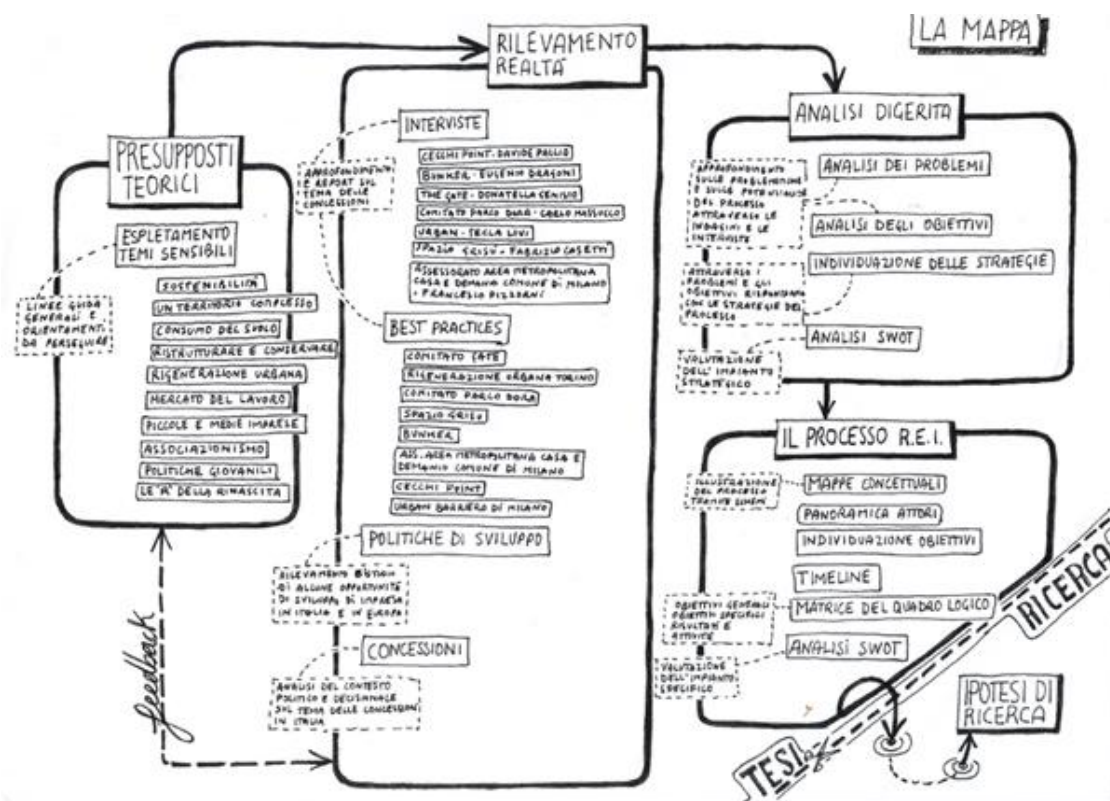
Relatore: Gianfranco Cavaglià

Il patrimonio edilizio pubblico inutilizzato, già da tempo, ha assunto i contorni di un problema difficile da affrontare e complicato da tramutare in opportunità. Il nostro lavoro di Tesi può definirsi come una ricerca di un processo che ambisce a trasformare tale patrimonio in una opportunità per realizzare politiche di incentivi per le PMI, di rigenerazione urbana e di riutilizzo. In molti casi tali edifici si comportano come un peso per le amministrazioni; tale situazione si verifica poiché vi è basso potere economico per ristrutturare tali fabbricati.

E' nata la difficoltà di darli in locazione o di alienarli sia perché col tempo tali edifici deperendo suscitano scarso interesse sia perché negli ultimi anni il privato si è molto indebolito. La maggioranza dei regolamenti comunali per la concessione di edifici di proprietà pubblica è rivolto a soggetti no profit quali associazioni e enti che corrispondono un canone di locazione in funzione delle attività sociali, di assistenza e di aiuto che svolgono in luogo delle città. Già da tempo questi soggetti non ricevono più le sovvenzioni economiche, da parte delle amministrazioni pubbliche, sulle quali avevano fondato la loro sostenibilità economica e sono costretti ad avviare attività economiche per riuscire a rientrare delle spese. Riteniamo che si potrebbe aggiornare il concetto di "attività di interesse per la città" aggiungendo ad "attività di tipo sociale" la dicitura "attività di tipo economico lavorativo" perché il problema lavoro, che si sta generando già da anni, inevitabilmente può diventare un problema sociale. L'enorme quantità di metri quadrati inutilizzati dalle pubbliche amministrazioni potrebbero servire ad aiutare tutti quegli attori economici intenzionati ad avviare una attività lavorativa o in difficoltà finanziarie che potrebbero godere della messa a disposizione di questi spazi per svolgere attività lavorative. L'ipotesi è mettere a disposizione tali edifici, richiedendo un canone di affitto normalmente riservato ai soggetti no profit, per realizzare poli professionali con diversi soggetti all'interno quali artigiani, professionisti, commercianti etc.



Il vantaggio per loro sarebbe quello di pagare un affitto basso che li aiuterebbe a ridurre le spese fisse e quindi ad ottenere con più facilità la sostenibilità economica nonché di lavorare in un contesto ricco di professionalità e competenze diverse; dall'altro lato le amministrazioni verrebbero ad alleggerirsi di uno o più edifici che comportano spese di natura economica e gestionale. Il ritorno sarebbe anche di natura edilizia perché il suddetto edificio verrebbe ristrutturato per pezzi dai singoli soggetti nelle parti private e con lo sforzo di tutti nelle parti comuni; così facendo si vedrebbe la riattivazione di fabbricati che producono lavoro, economia, indotto per il locale senza l'investimento di denaro da parte del soggetto pubblico bensì solo mettendo a disposizione tali spazi con concessioni trentennali. Logicamente alla base dell'applicazione di questo processo vi deve essere uno studio attento delle caratteristiche spaziali e funzionali dell'edificio. La restituzione nella realtà di uno scenario simile è stata da noi verificata tramite delle interviste che abbiamo sottoposto a chi ha già avviato dei processi simili (amministrazioni, privati, associazioni). Tali indagini ci hanno aiutato a mettere in luce degli aspetti burocratici e amministrativi che messi a sistema possono aiutare a completare un meccanismo in grado di porre a regime interventi del genere.



Mappa concettuale della Tesi

Per ulteriori informazioni, e-mail:  
 Luca Cretella: [luca86\\_c@libero.it](mailto:luca86_c@libero.it)  
 Gian Maria Mazzei: [gianmariamazzei@libero.it](mailto:gianmariamazzei@libero.it)

Servizio a cura di:  
 CISDA - HypArc, e-mail: [hyparc@polito.it](mailto:hyparc@polito.it)