



## Tavolo 1 **ABITARE** 16|12|17

### Relazione sintetica

	Attesi	Presenti
<b>PROPONENTI</b>	12	6
<b>SOSTENITORI</b>	44	11
<b>PARTECIPANTI</b>	56	<b>21</b>

I partecipanti al tavolo sono stati suddivisi in 3 sottogruppi di lavoro, identificati per ambiti di intervento sulla base delle proposte pervenute:

1. Valorizzazione dell'esistente;
2. Gestione dei beni in stato di abbandono;
3. Nuove politiche abitative.

Successivamente, i singoli sottogruppi hanno ridefinito il focus del proprio lavoro elaborando ciascuno una "domanda guida" che indirizzasse il successivo lavoro di brainstorming:

1. Come rendere più efficace, sostenibile ed appetibile il recupero e l'utilizzo del patrimonio edilizio esistente?
2. Come reintegrare in tempi fisiologici i beni e le aree in stato di abbandono/non utilizzati/"sospesi" a vario titolo nel tessuto urbano?
3. Licenze edilizie vincolate al fabbisogno della comunità.

In risposta a tali domande, sono emerse istanze e linee guida per l'amministrazione di seguito approfondite.

#### 1. VALORIZZAZIONE DELL'ESISTENTE

I partecipanti al primo sottogruppo hanno individuato come focus delle linee guida da loro avanzate l'**appetibilità del patrimonio edilizio esistente** cittadino, adottando quindi un punto di vista onnicomprensivo. In particolare, hanno individuato nel **mix funzionale** un obiettivo da conseguire non solo nel centro storico, la cui vivibilità è compromessa dalla netta predominanza di funzioni terziarie (retail, uffici) sulle altre, ma anche nei quartieri residenziali di nuova edificazione, il cui tessuto andrebbe arricchito con servizi di prossimità fondamentali per una città che si vuole più a misura d'uomo. Nello specifico, i partecipanti hanno suggerito alcune azioni finalizzate a tale obiettivo:

- Sviluppo di un **sistema di regole e vincoli** che preveda incentivi per il recupero del patrimonio esistente inutilizzato in un quadro di flessibilità rispetto alla destinazione funzionale;

- Analisi del patrimonio architettonico esistente, ai fini sia di una valorizzazione del tessuto storico, sia di un'assegnazione funzionale coerente con le caratteristiche architettoniche degli edifici;
- Attivazione di una rete che coinvolga i proprietari del patrimonio interessato da tali interventi, per favorire sinergie e consapevolezza.

Da ultimo, i partecipanti hanno suggerito alcune aree urbane su cui concentrare prioritariamente gli interventi:

- Ospedale: come intercettare, nel processo di recupero e valorizzazione proposto, gli sviluppi di quest'area?
- Quartiere Sud, di cui si è criticata soprattutto la tipologia edilizia *high-rise* e monofunzionale, alla quale si è contrapposta come preferibile una densità più bassa e a misura d'uomo.

## 2. GESTIONE DEI BENI IN STATO DI ABBANDONO

I partecipanti al sottogruppo hanno individuato tre categorie su cui concentrare l'attenzione:

### 2.1. Aree dismesse

- Mappatura delle aree inquinate (a partire dal recepimento della documentazione regionale in materia);
- Bonifica: verificare la possibilità di interpretare la normativa vigente in modo da poter destinare il fondo aree verdi di accantonato nella apposita voce di bilancio per la bonifica delle aree inquinate;
- Definizione di un regolamento più flessibile per l'acquisizione di tali aree al pubblico.

### 2.2. Edifici vuoti e/o invenduti

Favorire l'insediamento di funzioni diverse dalla residenza in una prospettiva di mix funzionale: in particolare, si ritiene importante favorire:

- Economia di vicinato a supporto della vivibilità cittadina;
- Funzioni innovative, capaci di ibridare le tradizionali categorie (residenziale, produttivo, terziario...), quali, per esempio, spazi di coworking;

A tale scopo, si suggeriscono alcune azioni:

- Revisione, in un'ottica di maggiore flessibilità, della normativa che regola il rapporto funzionale tra piano terra e piani superiori dei singoli edifici, allo scopo di favorire sia il recupero dell'unità immobiliari sfitte o invendute che la coesistenza tra destinazioni d'uso diverse.
- Introduzione di incentivi per i proprietari per permettere canoni di locazione agevolati

### 2.3. Cantieri fermi

- Si richiedono **verifiche preventive** da parte dell'amministrazione per prevenire l'insorgere del problema.

*Si segnala che la proposta di cui al punto 2.2 ha visto l'intervento di un partecipante il quale ha espresso la propria contrarietà all'ipotesi di mix funzionale nei quartieri residenziali, adducendo a supporto della propria posizione l'incompatibilità tra funzioni residenziale e produttiva; questo intervento ha permesso ai proponenti di meglio illustrare il proprio punto di vista riuscendo a persuadere il cittadino contrario.*

## 3. LICENZE EDILIZIE VINCOLATE AL FABBISOGNO DELLA COMUNITÀ

Il gruppo di lavoro ha inizialmente avanzato la proposta di rilasciare nuove licenze edilizie solo a saturazione dello stock abitativo invenduto; a fronte di una normativa che rende tale proposta irrealizzabile, i partecipanti hanno proposto alcune azioni volte a limitare il più possibile ulteriori edificazioni e il consumo di suolo:

- valutazione del fabbisogno abitativo della città di Vimercate;
- Destinazione ad uso agricolo dei terreni non edificati;
- Vincolo di destinazione a verde delle aree il cui indice volumetrico è stato utilizzato su altre aree, aumentandone la capacità edificatoria, affinché nel tempo non vada persa la memoria di tali operazioni;
- Predisposizione di incentivi/contributi a fondo perduto per la riqualificazione dello stock abitativo esistente, differenziati tra privati cittadini e imprese
- differenziare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per gli operatori privati, per i quali saranno previsti oneri inferiori, rispetto agli operatori edilizi professionali, sui quali graveranno oneri maggiori.

I partecipanti al sottogruppo di lavoro suggeriscono inoltre di considerare il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Milano come *benchmark* a cui guardare con attenzione per la redazione di un quadro normativo coerente con le proposte sopraelencate.

#### **ELEZIONE DEI DELEGATI**

I voti dei partecipanti si sono distribuiti tra:

Maurizio Nessi - 43 voti

Stefano Perego - 33 voti

Rossella Moioli - 13 voti

I signori Nessi e Perego assumono il ruolo di delegati del Tavolo 1.

#### **NOTE**

Nonostante lo scarto tra partecipazione online e offline, il processo partecipativo si è svolto con un buon livello di fluidità e ha visto una notevole attivazione dei presenti. Soprattutto la fase di brainstorming ha visto un elevato livello di interazione tra i presenti, anche tra sottogruppi di lavoro diversi: si ritiene che questo fattore abbia consentito una forte contaminazione tra le proposte dei presenti, determinando in ultima analisi l'elaborazione di linee guida organiche e, soprattutto, arricchite di numerosi spunti assenti nella partecipazione online.