



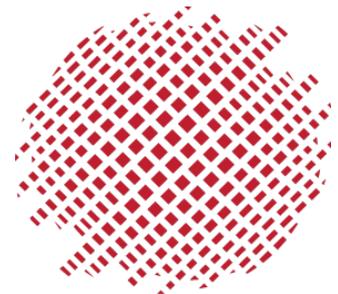
CHIERI | 14 e 15 luglio 2017

AREA

in

TRASFORMAZIONE

AREA Changing:
un percorso partecipato sulla rigenerazione urbana a Chieri



avanzi
SOSTENIBILITÀ PER AZIONI

15 luglio 2017

Chi siamo

Fare rigenerazione urbana, oggi

Casi

Il percorso partecipato a Chieri

MISSION

Avanzi. Sostenibilità per Azioni è una società indipendente che dal 1997 promuove il cambiamento per la sostenibilità attraverso l'innovazione sociale.

Lo staff di Avanzi è composto da 24 esperti (e altri 30 collaboratori in aziende controllate o partner).

Elemento distintivo dei progetti di ricerca di Avanzi è l'approccio innovativo e al contempo rigoroso nello sviluppo di politiche per la sostenibilità e nel coinvolgimento dei portatori di interesse, attuato anche grazie alla collaborazione con i più qualificati centri di ricerca e le più prestigiose università d'Europa.

Avanzi opera nella promozione, disseminazione e implementazione di pratiche di sviluppo sostenibile e agisce come facilitatore di processi di cambiamento nelle imprese e nelle Amministrazioni Pubbliche in Italia.





UNICITÀ

Il coinvolgimento di università, aziende, organizzazioni non profit, innovatori sociali ed enti pubblici è un elemento distintivo di Avanzi.

Aspetti chiave:

- ✓ Siamo un gruppo di esperti con diversi profili professionali
- ✓ Siamo indipendenti
- ✓ Conosciamo gli strumenti per attuare il cambiamento per la sostenibilità: azioni di sensibilizzazione, consulenza, sperimentazioni concrete, impact investment, processi partecipativi
- ✓ Operiamo come facilitatori di partnership
- ✓ Uniamo l'imprenditorialità alla ricerca applicata e alle scienze sociali
- ✓ Lavoriamo con un'ampia varietà di clienti (grandi aziende, investitori, ONG, PA, innovatori sociali, Commissione Europea)
- ✓ Collaboriamo con policy maker, cittadini, innovatori sociali, università

AREE DI ATTIVITÀ

1.
Consulenza
aziendale per il
cambiamento
sostenibile

2.
Rigenerazione
urbana

3.
Rigenerazione
immobiliare

4.
Incubazione e
accelerazione di
imprese sociali

5.
Impact
investing e
fondo social
venture

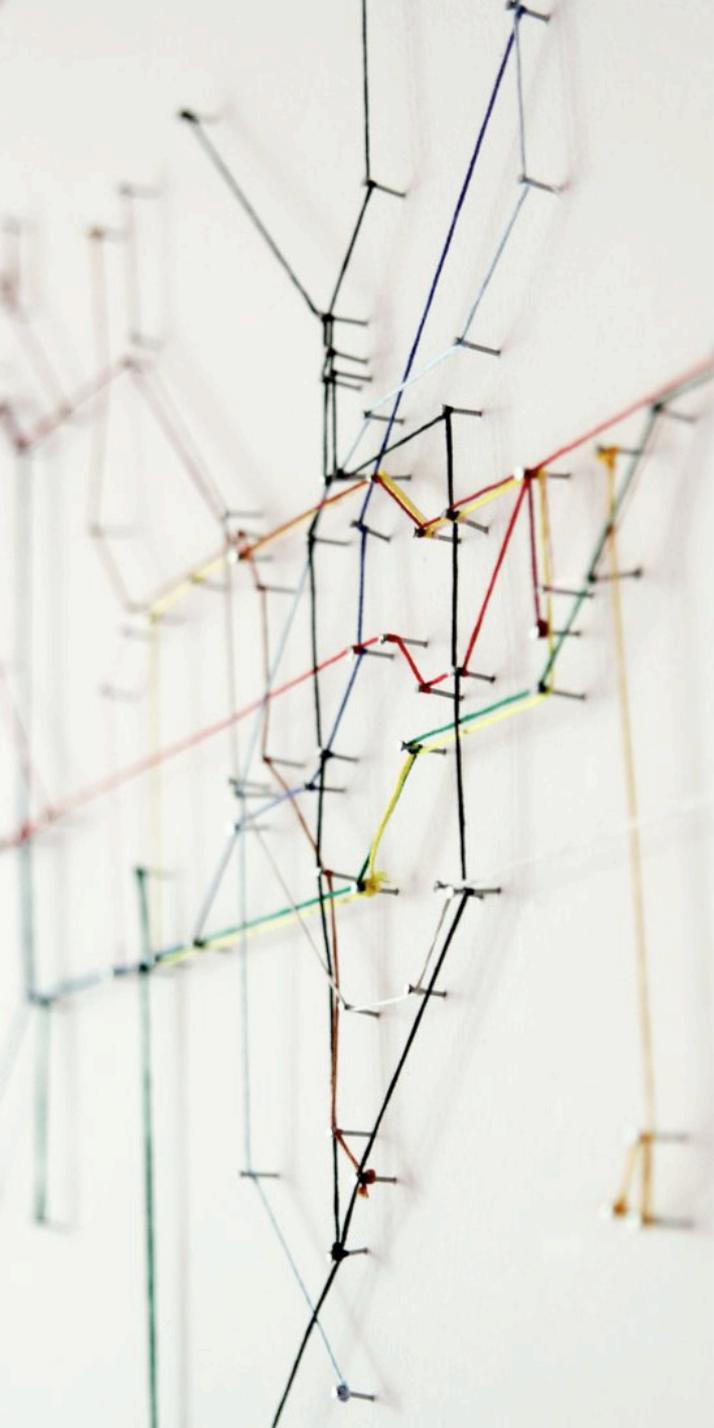
6. Comunicazione e creatività

Chi siamo

Fare rigenerazione urbana, oggi

Casi

Il percorso partecipato a Chieri



FARE RIGENERAZIONE URBANA E IMMOBILIARE OGGI

- ✓ In un mondo complesso e articolato quale quello in cui viviamo, definire l'identità di un luogo, evidenziarne il dna in rapporto ai bisogni del territorio sul quale si posiziona e a uno storytelling originale, è più che una scommessa.
- ✓ È la condizione, secondo noi, necessaria per trasformare dei progetti urbanistici in luoghi "dell'anima", luoghi cioè capaci di attrarre un target preciso e, quindi, di diventare appetibili per il mercato.
- ✓ È una sorta di inversione del processo di progettazione tradizionale, che sceglie di lavorare a priori sull'identificazione dei bisogni del territorio, per poter determinare il target di riferimento. E una volta definito il target, ne costruisce la narrazione. Una narrazione, nella quale il target finirà per identificarsi, proprio perché è il risultato di un'attenta analisi dei sogni e dei bisogni di una data popolazione.

IL PROBLEMA

OFFERTA

Esiste un **enorme patrimonio immobiliare inutilizzato**, che genera **costi** spesso insostenibili per i proprietari, pubblici e privati, e che produce **degrado** sociale nelle comunità.

I proprietari e gli operatori tradizionali della filiera immobiliare non hanno ancora elaborato **modelli sostenibili** in grado di rispondere alle mutate condizioni di contesto

DOMANDA

Una platea di attori con **attività a forte impatto sociale positivo**, che richiedono spazi a **prezzi calmierati** e hanno bisogno di luoghi che favoriscano lo scambio, l'innovazione e il consolidamento di sinergie ed economie di scala. Hanno capacità di gestione e propensione al rischio inadeguate e poca attitudine a fare rete



Disallineamento dovuto a:

- mancanza di **operatori** (investitori, sviluppatori, gestori, progettisti, amministratori...) con sguardo aperto e un atteggiamento flessibile
- incapacità di misurare, raccontare e valorizzare le **esternalità positive**
- complessità delle operazioni, che richiedono **expertise** diversificate e **risorse** da investire nella costruzione delle condizioni di successo

CHE RUOLO SVOLGIAMO



- ✓ Siamo un laboratorio di design di servizi, system integrator e, in alcuni casi, gestore diretto.
- ✓ Ridiamo vita a spazi abbandonati in modo creativo e partecipato, per ripensare le funzioni cui erano stati dedicati in servizi per la comunità. Luoghi di contaminazione e sinergia per piccole imprese e startup. Centri di produzione e fruizione culturale, poli di attrazione e di generazione di capitale sociale.

Chi siamo

Fare rigenerazione urbana, oggi

Casi

Il percorso partecipato a Chieri

Barra/a – Milano

Base (ex Ansaldo) – Milano, via Tortona

Casa Bufalini - Cesena

Ex Teatro Verdi – Ferrara

Ex Incet - Torino

Case di Quartiere - Torino

BARRA/A | MILANO



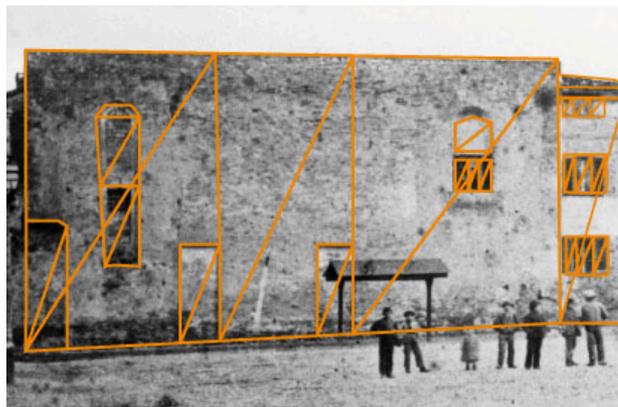
- ✓ Si tratta di un immobile ex industriale di circa 1500 mq, che, rimasto sfitto per anni, Avanzi ha preso in locazione nel 2011 per trasferirvi la propria sede.
- ✓ Il Barra/A è diventato un coworking che ospita, oltre ad Avanzi stessa, circa altre 20 piccole organizzazioni o singoli professionisti (oltre 100 persone nel complesso), tutte accomunate da un comune interesse verso i temi della sostenibilità e dell'innovazione sociale. È anche un incubatore per startup ad alto valore di innovazione ambientale e sociale.
- ✓ All'interno dello spazio, è attivo Upcycle, il primo bike-café di Milano, che offre servizi di ristorazione lungo tutto l'arco della giornata, aperto ai coworker e al pubblico.
- ✓ Il Barra/A promuove incontri dibattiti rivolti alla comunità milanese e italiana che si interessa di innovazione sociale e di altri temi sociali e culturali collegati alla sostenibilità

BASE (EX ANSALDO) | MILANO



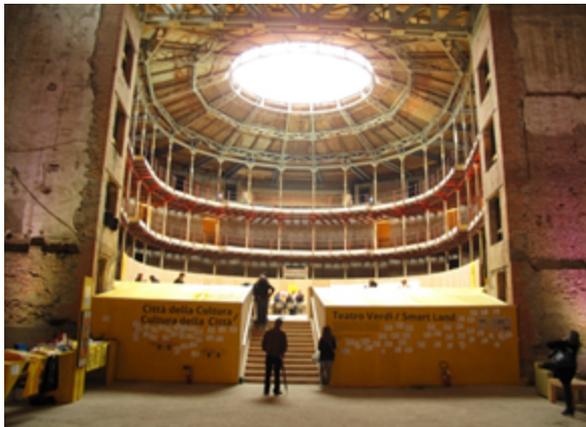
- ✓ Si tratta di un immobile ex industriale di proprietà del Comune di Milano, destinato a diversi utilizzi (tra cui i Laboratori della Scala e il Museo delle Culture).
- ✓ L'amministrazione comunale ha messo a bando la gestione della stecca su via Tortona, circa 6000 mq. Avanzi, in cordata con altri operatori milanesi dell'economia sociale, ha ottenuto la concessione dello spazio proponendo l'idea di creare un polo di rilevanza internazionale della creatività e della cultura.
- ✓ Lo spazio, che ha preso il nome di Base Milano, conterrà sale per concerti e proiezioni, un bar e un ristorante, un coworking, un incubatore per imprese creative e culturali, laboratori per sperimentazioni e prototipazioni, residenze temporanee.
- ✓ Lo stesso partenariato sta negoziando con il Comune l'assegnazione di altri 6000 mq (secondo e terzo piano) per ampliare ulteriormente l'offerta di servizi al quartiere e alla città, ma in una proiezione volta all'Europa.
- ✓ Tutto è gestito da una società low profit, in un'ottica di sostenibilità economica, ambientale e sociale.

CASA BUFALINI | CESENA



- ✓ Casa Bufalini è il bene architettonico individuato dal Comune di Cesena per ospitare il Laboratorio Aperto nell'ambito del POR FESR 2014-2020 della Regione Emilia Romagna. I Laboratori Aperti hanno l'obiettivo di collegare il tema della qualità urbana delle città con l'innovazione sociale, lo sviluppo dell'economia digitale e creativa e di un'economia dei servizi competitiva e trainante.
- ✓ Il Laboratorio Aperto ha l'obiettivo di garantire innovazione e sperimentazione sul territorio, generare nuovi servizi innovativi e di sviluppare una comunità resiliente in grado di prendersi cura del proprio territorio in un'ottica di salvaguardia ed uso sostenibile delle risorse.
- ✓ Lo spazio si configurerà come un hub capace di ospitare un co-working dedicato alla sperimentazione e alla creazione di servizi per la diffusione dell'innovazione culturale. Ma sarà anche una piattaforma creativa per generare nuove opportunità di lavoro e nuove economie sul territorio (industrie creative e culturali).
- ✓ Avanzi ha supportato il Comune di Cesena a definire un percorso di coinvolgimento degli attori locali (ambito culturale, creativo, di innovazione tecnologica, universitario e neo-imprenditoriale) per individuare i contenuti del Laboratorio Aperto e per discutere del futuro modello di gestione.
- ✓ Oltre a specifiche attività di coinvolgimento degli attori, con il supporto dell'associazione culturale Spazi Indecisi, ha realizzato un evento di sperimentazione sul campo per simulare il funzionamento dello spazio.

EX TEATRO VERDI | FERRARA

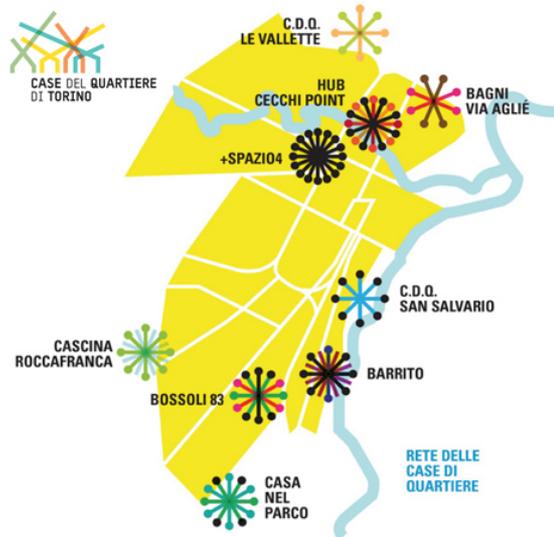


- ✓ L'ex Teatro Verdi è il bene architettonico individuato dal Comune di Cesena per ospitare il Laboratorio Aperto nell'ambito del POR FESR 2014-2020 della Regione Emilia Romagna. I Laboratori Aperti hanno l'obiettivo di collegare il tema della qualità urbana delle città con l'innovazione sociale, lo sviluppo dell'economia digitale e creativa e di un'economia dei servizi competitiva e trainante.
- ✓ Il Laboratorio Aperto ha l'obiettivo di garantire innovazione e sperimentazione sul territorio, generare nuovi servizi innovativi e di sviluppare una comunità resiliente in grado di prendersi cura del proprio territorio in un'ottica di salvaguardia ed uso sostenibile delle risorse.
- ✓ L'ex Teatro Verdi si configurerà come uno spazio aperto legato ai due temi che più di tutti rappresentano la città e il territorio, ovvero *turismo sostenibile, bicicletta e sistema fluviale*
- ✓ Avanzi ha supportato il Comune di Ferrara nell'identificazione di una strategia di recupero condivisa con gli attori del territorio ed nell'individuazione degli elementi di contenuto e di processo utili a guidare la selezione del futuro soggetto gestore
- ✓ Gli esiti di questa prima fase di lavoro hanno permesso di raccogliere molti elementi di interesse, utili a definire i filoni di attività che dovranno trovare posto all'interno dell'ex Teatro Verdi ed avviare un percorso di ascolto e consultazione per il coinvolgimento degli attori locali e della cittadinanza

EX INCET | TORINO



- ✓ Ex fabbrica di cavi elettrici situata nel quartiere di Barriera di Milano, nella zona nord della Città di Torino, acquisita dalla Provincia e poi dalla Città dopo la dismissione delle attività.
- ✓ La Città di Torino ha avviato il progetto di riconversione nel 2010 grazie ai fondi PISL e ha completato l'intervento nell'ambito del PISU Urban Barriera di Milano (fondi POR FESR 2007-2013), con l'obiettivo di creare un polo di servizi per la collettività.
- ✓ Si tratta di uno spazio di oltre 4000 metri quadri, con saloni, uffici, uno spazio ristorante e una grande piazza semicoperta.
- ✓ L'individuazione dei concessionari e del progetto di gestione è avvenuta mediante procedure di evidenza pubblica (bando di assegnazione, preceduto da avviso esplorativo per manifestazione di interesse).
- ✓ Nell'ottobre 2015 ha aperto nella porzione sud dell'edificio il Centro di Open Innovation OPEN INCET, con l'obiettivo di promuovere lo sviluppo d'impresa e in particolare l'imprenditorialità giovanile.
- ✓ A inizio 2016 una cordata di soggetti coordinata da OPEN INCET si è aggiudicata la gestione della manica est del complesso, insediandovi uffici, laboratori, spazi di coworking.
- ✓ La manica ovest del complesso, esclusa dall'intervento della Città, è stata acquisita da una cordata di imprese private per la realizzazione di un polo del food&beverage che inaugurerà nell'autunno 2017.



CASE DI QUARTIERE | TORINO

- ✓ Le Case del Quartiere sono state ideate e realizzate nella Città di Torino nell'ambito della programmazione di politiche urbane innovative.
- ✓ Sono spazi di uso pubblico riqualificati e rifunzionalizzati, sin dalla loro nascita concepiti come luogo della collaborazione tra istituzioni pubbliche, fondazioni bancarie, imprese sociali, associazioni e cittadini che, superando le politiche settoriali, attivano interventi integrati per mettere in comunicazione centri e periferie.
- ✓ Sono luoghi aperti e pubblici, inseriti nel loro contesto territoriale che si propongono e agiscono come promotori di socialità, produttori di cultura, costruttori di positive identità locali, presidi innovativi di relazione tra istituzioni e cittadini.
- ✓ Dal 2007, nell'arco di quasi 10 anni sono nate e si sono evolute nella città di Torino 9 Case del Quartiere.
- ✓ Nel 2012 si è costituita la Rete delle Case del Quartiere, che nel febbraio 2017 è divenuta associazione di promozione sociale con l'obiettivo di promuovere il confronto e mettere a sistema risorse e competenze.

Chi siamo

Fare rigenerazione urbana, oggi

Casi

Il percorso partecipato a Chieri

PERCHÉ SIAMO QUI

Maggio 2017

Il Comune di Chieri pubblica un bando per l'affidamento di un incarico per la gestione di un processo di rigenerazione condivisa e partecipata

Giugno 2017

Avanzi partecipa al bando e si aggiudica l'incarico

Luglio 2017

Avvio del processo nell'ambito dell'iniziativa "AREA in trasformazione"

Il processo si articola in **3 obiettivi** identificati dal bando

OBIETTIVO 1

Realizzazione di iniziative pubbliche nel 2017

Realizzazione della seconda edizione di Area Festival nel 2018

OBIETTIVO 2

Gestione del processo partecipativo di rigenerazione condivisa dell' area ex Tabasso

OBIETTIVO 3

Gestione del processo partecipativo di rigenerazione condivisa delle costituenti Case di CittàCittadella del Volontariato, Area Caselli, Complesso San Filippo)

2017

Momenti pubblici di informazione
e di animazione attorno ai temi
della rigenerazione urbana

✓ 15 luglio

✓ fine settembre

Prime iniziative che rappresentano l'occasione per

- > conoscere i soggetti chieresi e verificare l'interesse verso i temi trattati
- > coinvolgere le realtà chieresi nella progettazione e realizzazione delle iniziative

2018

Seconda edizione di **AREA festival**

L'approccio

- > progettare il nuovo festival a partire dalle esperienze passate:
 - AREA Festival Internazionale dei Beni Comuni 2015
 - Evento Off - AREA Prossimità del 2016
- > coinvolgere le realtà cittadine nella costruzione del programma e realizzazione di parte delle iniziative
- > confrontarsi con casi e esperti nazionali e internazionali

Area Festival dei beni comuni 2018 sarà:

- > Incontri, presentazioni, dibattiti sul tema della rigenerazione urbana che coinvolgeranno esperti, personaggi della cultura e della politica
- > Momenti di confronto con esperienze significative nazionali e internazionali di riuso di luoghi dismessi a finalità socio-culturale
- > Workshop e laboratori per dialogare con il territorio e trasformare l'area ex Tabasso

Obiettivi

- > Creare momenti di informazione, dialogo e confronto con gli attori locali e attivare forme innovative di partecipazione
- > Identificare una strategia condivisa con i principali attori del territorio per la rigenerazione dell'area
- > Avviare una sperimentazione di apertura e uso degli spazi dell'area

2017 (FASE 1)

Avvio del percorso, ricostruzione del quadro conoscitivo, primi incontri con i soggetti interessati

- > kick-off meeting (15 luglio)
- > analisi documentazione esistente, interviste
- > 3 focus group tematici

2018 (FASE 2)

Co-progettazione area ex Tabasso e avvio uso temporaneo

- > 3 incontri di co-progettazione
- > 2 incontri pubblici aperti alla cittadinanza
- > stesura del programma funzionale per l'uso dell'area
- > definizione di un patto di collaborazione per l'uso temporaneo dell'area
- > avvio uso temporaneo dell'area (in occasione della 2° edizione del Festival)
- > monitoraggio della sperimentazione di uso temporaneo dell'area

2019 (FASE 3)

Restituzione e supporto

- > restituzione degli esiti del processo
- > supporto nella definizione dell'iter burocratico amministrativo

Obiettivi:

- > Gestione del percorso partecipativo per la costituzione delle Case di Città
- > Definizione dell'assetto gestionale
- > Definizione del piano di gestione
- > Startup / accompagnamento

2017 (FASE 1)

Avvio del percorso, ricostruzione del quadro conoscitivo, primi incontri con i soggetti interessati

- > kick-off meeting (15 luglio)
- > analisi documentazione esistente, interviste
- > 1 incontro pubblico di presentazione degli esiti di analisi e di casi studio (Case di Quartiere/Community hub)

2018 (FASE 2)

Co-progettazione Case di Città, definizione del modello di gestione, startup e accompagnamento

- > 2 incontri di co-progettazione con le associazioni coinvolte nel processo costitutivo delle case di Città
- > definizione dell'assetto gestionale, del modello di governance e del piano di gestione
- > 1 incontro pubblico di presentazione dello stato di avanzamento del lavoro
- > startup e accompagnamento all'avvio delle Case di Città
- > monitoraggio della sperimentazione

2019 (FASE 3)

Restituzione e supporto amministrativo

- > restituzione degli esiti del processo
- > supporto nella definizione dell'iter burocratico amministrativo

TEAM

Claudio Calvaresi

Ilda Curti

Elena Donaggio

Davide Bazzini

Giulia Alberio

Sandra Giannini

Fabrizio Vespa