



Scenari di trasformazione e prove di fattibilità nel percorso partecipato per il recupero e il riuso dell'ex deposito ATAC Vittoria a Roma

Lea Angeloni*, Alessandro Giangrande*, Elena Mortola*, Romina Peritore*

* Associazione culturale PSP (Progettazione Sostenibile Partecipata)

Introduzione

La diffusione di pratiche di riappropriazione dello spazio pubblico volte a soddisfare la richiesta crescente di luoghi aperti alla fruizione e all'uso collettivo induce a ritenere sempre più strategici e urgenti il recupero e la trasformazione dei beni pubblici dismessi o sottoutilizzati. La scelta dei nuovi usi di questi beni dovrà avvenire attraverso percorsi partecipativi e la sperimentazione di nuove forme di autorganizzazione e gestione dei loro spazi che – entro un quadro regolamentato – potranno accogliere anche alcune attività a carattere privato.

L'alienazione dei beni del patrimonio pubblico non rappresenta quasi mai il modo migliore di risolvere i problemi economici e finanziari dello Stato o degli enti che ne sono i proprietari, anche se le politiche nazionali e locali, specie in Italia, sembrano invariabilmente orientate in questo senso.

Le proprietà dell'ATAC in via di dismissione sono quindici, per un totale di 165.000 mq. Esse riguardano sia complessi immobiliari (che l'ATAC, per fare cassa, intende alienare previa trasformazione urbanistico-edilizia) sia immobili da destinare a vendita diretta. Crediamo che queste proprietà, per la maggior parte, non debbano essere vendute ma riqualificate e messe a frutto in modo da soddisfare i bisogni pregressi delle comunità e consentire alle popolazioni urbane di svolgere in esse quelle pratiche sociali che sono maggiormente idonee a produrre beni comuni.

In questo lavoro viene descritto in dettaglio il processo partecipativo che ha portato alla costruzione di uno scenario futuro condiviso dalla comunità locale – ispirato a un'idea di città dove il rispetto dell'ambiente è d'obbligo e il valore d'uso prevale sempre su quello di scambio – che è stato utilizzato per elaborare una semplice esemplificazione progettuale per l'ex deposito ATAC Vittoria.

Ma perché tutto ciò possa avere un esito concreto occorrerà che i soggetti che hanno partecipato al processo inducano l'amministrazione a mettere in atto, per il recupero e il riuso dell'ex deposito, una procedura di partenariato pubblico-privato che comporti modalità innovative di finanziamento affatto alternative alla vendita.

La dismissione dell'ex deposito ATAC Vittoria

Nel 1915, in accordo con lo sviluppo urbanistico dei quartieri Prati e Della Vittoria e in linea con il programma di ampliamento e modernizzazione delle reti tecnologiche e del traffico, il Comune di Roma concede in comodato gratuito all'ATM (oggi ATAC) un'area di circa 15.000 mq per realizzare il deposito tramviario "Vittoria". Dal 1920 il deposito, ormai realizzato, contribuisce al disegno del quartiere delineando la forma di alcune importanti aree come quelle di piazza Bainsizza e della rete stradale limitrofa.

Il nuovo PRG (2008) prevede per le aree e le strutture dell'ATAC la possibilità di "dismissione o riconversione funzionale degli immobili per usi diversi dal servizio pubblico locale" con trasformazione delle loro destinazioni da "servizi di pubblica utilità a nuove specifiche destinazioni d'uso" da precisare, ferma restando la volumetria esistente (art. 84 comma 4 delle Norme Tecniche di Attuazione).

Nel febbraio 2008, in un'assemblea pubblica, è presentato il progetto vincitore del concorso internazionale bandito nel 2007 dal Comune che prevede per l'area una massiccia cementificazione con residenze di lusso, uffici, studi privati, negozi ecc. Il progetto incontra la decisa opposizione di tutti gli intervenuti e viene ritirato; l'assemblea approva la mozione presentata dal Comitato Cittadino Della Vittoria che ribadisce la richiesta di realizzare nell'area un parco verde con servizi pubblici di carattere sociale, culturale e sanitario, carenti nel quartiere. Il consiglio del Municipio Roma XVII vota all'unanimità un ordine del giorno che riconosce la carenza di servizi pubblici e impianti sportivi nel quartiere e chiede all'assessore alle Politiche della Programmazione e Pianificazione del Comune di Roma l'attivazione di un processo partecipativo.

Dopo il mutamento intervenuto a seguito delle elezioni amministrative del 2009, filtrano più volte indiscrezioni sull'intenzione del Comune di mantenere invariate le precedenti decisioni in merito alla riconversione dell'ex-deposito in un'area di edificazione privata intensiva. L'ATAC, da parte sua, manifesta l'intenzione di procedere con sollecitudine alla vendita dell'area.

Nell'aprile del 2011 nasce il Coordinamento Cittadino Progetto Partecipato (CCPP) formato da abitanti, associazioni e organismi attivi nel territorio del Municipio. Il CCPP svolge alcune attività per identificare i desiderata degli abitanti e degli studenti del quartiere in merito alle possibili trasformazioni dell'area dell'ex deposito: camminate di quartiere, compilazione di questionari, analisi SWOT, costruzione di scenari che prefigurano il futuro dell'area in modo "visionario".

Su richiesta del CCPP il 14 giugno 2011 il Municipio attiva il Laboratorio di Progettazione Partecipata per la riqualificazione e il riuso dell'ex deposito ATAC Vittoria.

Il Laboratorio utilizza i materiali prodotti dal CCPP per valutare e scegliere le attività e le pratiche che gli abitanti maggiormente desiderano svolgere nel complesso riqualificato ed elabora le linee guida per il recupero e il riuso degli spazi dell'ex deposito. Promuove una raccolta di firme per dare forza alle proposte degli abitanti, indice assemblee pubbliche per discutere con le istituzioni e i cittadini del futuro dell'ex deposito e critica le versioni successive dei programmi unitari di valorizzazione territoriale elaborati Dipartimento VI del Comune, del tutto incongruenti con le sue linee guida.

Il 2 agosto 2012 il Municipio esprime parere contrario all'approvazione della proposta di deliberazione comunale riguardante il programma già contestato dal Laboratorio.

Nella fase di consultazione messa in atto dal Comune in ottemperanza al regolamento comunale della partecipazione (settembre 2012), gli abitanti e le associazioni si pronunciano sfavorevolmente nei confronti del programma stesso. Poiché il parere del Municipio e dei cittadini non è vincolante, il Comune prosegue nel suo iter: autorizza l'ATAC a concedere, a garanzia dei finanziamenti bancari, l'iscrizione di ipoteca sugli immobili in dismissione (tra cui anche l'ex deposito Vittoria) e decide di portare all'approvazione della Giunta Comunale la delibera con le varianti di PRG necessarie.

La delibera, sottoposta all'approvazione del consiglio comunale il 10 aprile 2013 – ultimo giorno utile della consiliatura – non viene approvata, grazie anche all'attività di presidio dei cittadini nell'aula durante le assemblee consiliari.

Il processo di progettazione partecipata

All'inizio del 2012 l'associazione PSP, che fa parte del Laboratorio di Progettazione Partecipata, invita i membri del Laboratorio a partecipare a un seminario per elaborare una proposta progettuale per il recupero e riuso dell'ex deposito ATAC rispettosa delle linee guida elaborate in precedenza.

I membri che accettano di partecipare sono in tutto una decina. Anche quelli che sono privi di specifiche competenze disciplinari sono messi nella condizione di contribuire attivamente all'elaborazione della proposta progettuale con l'aiuto di un metodo che s'ispira alle teorie sviluppate da Christopher Alexander (Alexander et al. 1977, Alexander 2002-2005), integrate da nuovi concetti la cui validità è confermata dai risultati delle sperimentazioni progettuali svolte da alcuni membri di PSP (Giangrande 2009, Giangrande et al. 2009, Giangrande e Goni Mazzitelli 2011, Giangrande e Mortola 2011a, Giangrande e Mortola 2011b, Mortola e Mecarelli 2012). Questo metodo si articola in tre fasi: identificazione della *wholeness* del luogo, costruzione dello scenario futuro (o *visioning*) e *unfolding*.

Identificazione della wholeness

Gli elementi fondamentali della *wholeness* (totalità, interezza) di un luogo sono i suoi *centri viventi* (living center).

“Quando uso la parola centro mi riferisco a un sistema fisico distinto che occupa un certo volume nello spazio e possiede una speciale, rilevante coerenza.” (Alexander 2005, Book 1, p. 84).

“In ogni regione dello spazio alcune sub-regioni hanno un’intensità maggiore come *centri*, altre meno [...]. La configurazione complessiva dei *centri*, in parte inclusi gli uni negli altri, con le loro relative intensità, costituisce una singola struttura. Definisco questa struttura la *wholeness* di quella regione” (Alexander 2005, Book 1, p. 96).

La “vita” di un centro consegue dai suoi valori intrinseci consolidati: naturalistici, storico-testimoniali, architettonici, artistici, sociali, culturali, economici ecc.; dall’importanza che gli abitanti gli riconoscono come luogo ricco di memorie e di significati identitari; ma anche e soprattutto dalla “speciale, rilevante coerenza” che gli deriva dalle connessioni esistenti tra le sue diverse parti e con i *centri* vicini. Questa coerenza è resa spesso evidente dalla presenza di *proprietà geometriche fondamentali*¹ e di un insieme di *pattern*² strutturati secondo le regole di uno specifico linguaggio.

Sono parte della *wholeness* del luogo anche i *centri latenti*, ovverossia quei *centri* che non possiedono tutti i requisiti necessari per essere *viventi*, ma che potrebbero acquisirli con opportuni interventi di recupero e rivitalizzazione. Altri elementi sono gli *accessi appropriati* all’ambito considerato, distinti in reali e potenziali, e le *viste importanti*, anch’esse distinte in reali e potenziali.

La *mappa della wholeness* è lo strumento che rappresenta sia gli elementi che contribuiscono alla *wholeness* del luogo, determinandone di fatto la struttura profonda, sia i “detrattori” che la riducono: *aree danneggiate*, *accessi inappropriati* e *viste sgradevoli* (per maggiori dettagli vedi AA.VV. 2012).

La Figura 1 mostra la *mappa della wholeness* elaborata per l’ex deposito ATAC Vittoria e il suo immediato intorno.

Le informazioni contenute nella mappa saranno utilizzate in seguito sia per la costruzione dello *scenario futuro*, sia come guida per lo sviluppo di un progetto coerente con la struttura profonda del luogo (*unfolding*).

¹ Le *proprietà* sono strumenti utili per riconoscere i *centri*, per capire sempre più cose della loro vita e dei modi in cui interagiscono; nel processo progettuale aiutano a trasformare ogni *centro latente* o *area danneggiata* (vedi oltre) in un *centro vivente*, rendendo le caratteristiche geometriche dei suoi spazi congruenti con le pratiche che in esso si svolgono e creando le necessarie relazioni spaziali e funzionali con gli altri centri (Alexander 2002-2005, Book 1, pp. 143-252).

² Un *pattern* è un “modulo” o “vocabolo” spaziale che descrive il nucleo della soluzione di un problema che si presenta in modo ricorrente nel contesto fisico e sociale di un luogo, in situazioni storiche e geografiche diverse (archetipo) e a diversi livelli di scala. I *pattern* sono collegati tra loro secondo le regole di uno specifico linguaggio (*pattern language*) (Alexander et al. 1977).

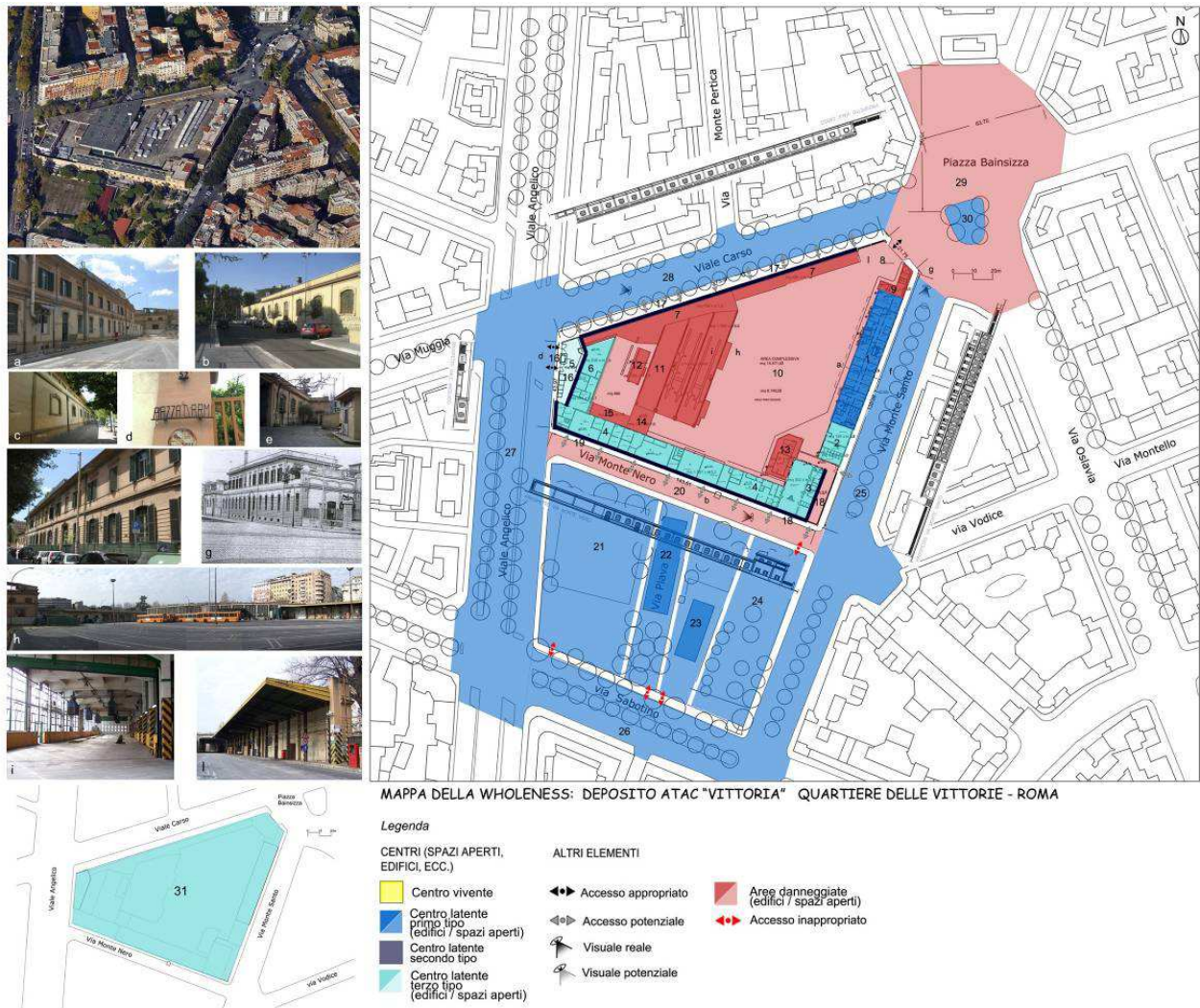


Figura 1. Mappa della wholeness

Costruzione dello scenario futuro (visioning)

Uno *scenario futuro* prefigura i cambiamenti che gli attori interessati desiderano per i loro spazi di vita. La prefigurazione non si riferisce a uno specifico orizzonte temporale, ma è una “visione” orientata a un futuro lontano, un “racconto dal futuro” che potrà sempre essere aggiornato in funzione della mutata situazione del contesto.

I partecipanti s’immedesimano in un abitante che ritorna dopo molti anni nei suoi luoghi d’origine e li trova rivitalizzati, trasformati in conformità alle sue volizioni attuali. Ciascuno racconta ciò che vede e sente, le emozioni che prova, associando una o più immagini non necessariamente contestualizzate – foto di progetti già realizzati altrove, schizzi ecc – che anticipano le caratteristiche dei *centri* da sviluppare: le frasi che i partecipanti pronunciano sono registrate in modo puntuale e riorganizzate in forma di racconto. Il racconto non è necessariamente coerente: le situazioni che i partecipanti prefigurano possono anche essere diverse (se riferite allo stesso luogo)

e non compatibili (se riferite a luoghi differenti). Le incoerenze saranno eliminate solo in una fase successiva del processo progettuale.

Nel nostro caso i partecipanti, dopo un iniziale disorientamento – dovuto probabilmente alla scarsa abitudine a immaginare il futuro dei luoghi – hanno iniziato a sviluppare il loro scenario prefigurando gli spazi recuperati dell'ex deposito e le nuove attività che in essi si svolgono (*centri viventi* in nuce).

L'intero ambito d'intervento è stato poi articolato in undici sotto-ambiti. Ogni *centro vivente* in nuce è stato collocato nel sotto-ambito destinato a ospitarlo. Alcuni *centri* sono stati immediatamente eliminati perché incompatibili con il sotto-ambito stesso per motivi dimensionali e/o per palese incompatibilità con i centri adiacenti.

Si è proceduto quindi a disegnare la *mappa dello scenario condiviso* selezionando in ogni sotto-ambito i *centri* che i partecipanti hanno riconosciuto essere maggiormente validi e coerenti con la struttura profonda del luogo (leggi la *mappa della wholeness*) e con le linee guida del Laboratorio.

Di seguito sono riportati pochi frammenti degli scenari sviluppati da alcuni partecipanti. I principali *centri viventi* in nuce sono riportati in grassetto.

SCENARIO 1 (Caterina)

[...]

Anche all'interno del complesso si può camminare sul piccolo **marciapiede** dal bell'acciottolato che circonda il **giardino** interno.



Guardo l'**edificio** che corre lungo viale Carso e non supera in altezza il muro di cinta retrostante. Al piano terra ci sono piccoli **negozi** di servizio e quelli degli artigiani, introvabili in altre zone del quartiere. Al piano superiore varie **sale** a disposizione dei cittadini si affacciano con piccole **terrazze** sul giardino. Mi propongo di tornare la domenica mattina quando gli spazi artigianali e commerciali sotto i **portici**, adornati dalle bouganville e altri rampicanti, si animano con i **mercatini** destinati alla vendita di prodotti agricoli a chilometro zero e di prodotti del commercio equo e solidale.

SCENARIO 2 (Elena)

[...]

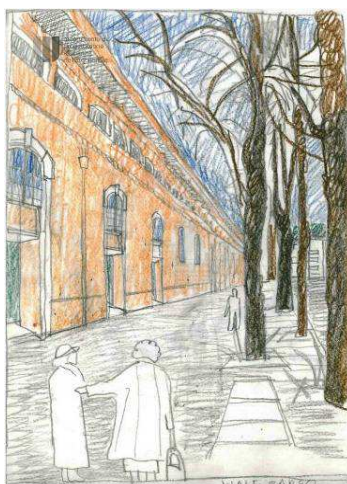
Finalmente Piazza Bainsizza è diventata verde ed è tutt'uno con il "cuore verde" dell'ex-deposito. Io e il mio amico ci sediamo sulle **sedute** in travertino che hanno preso il posto del vecchio triste cancello.



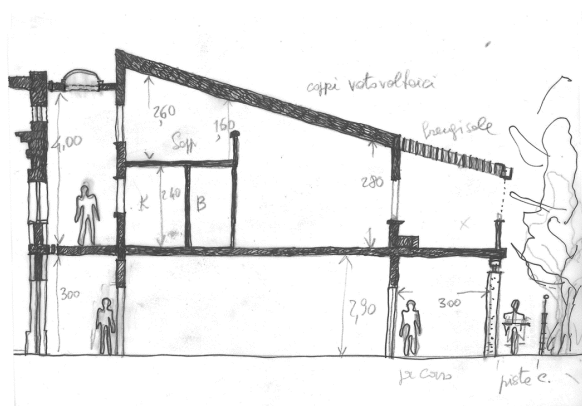
Il luogo è fresco perché le sedute sono ombreggiate da grandi salici. L'esposizione a nord rende forti e frondosi i salici. Dalla nostra posizione privilegiata vediamo sia la **piazza** sia l'**ingresso al giardino**; ammiriamo il bel cancello di ferro che a quest'ora è ancora aperto.

Dietro il cancello si vede solo un bosco verde. Si sente un venticello che viene da Monte Mario. Il vento spira perché le altezze degli edifici del complesso non sono cambiate; inoltre l'aria si rinfresca passando sopra il lungo **stagno**.

[...]



Entrando da una delle aperture di viale Carso vedo un corpo scala con un ascensore che porta al primo piano. Gli **appartamenti**, prevalentemente di piccolo taglio, hanno il vantaggio di avere molti servizi nell'immediato intorno.



Sono alloggi in affitto e in proprietà. Il complesso rispetta criteri di sostenibilità: i soggiorni sono orientati a sud, protetti da un frangisole. Il tetto, opportunamente coibentato, è rivestito da un film fotovoltaico. Tutto l'edificio si affaccia sul grande **spazio verde** raffrescato dal lungo stagno.

SCENARIO 4 (Sandro)

[...]

Appena entrato, mi accorgo della ricchezza della vegetazione presente all'interno: una vera **piazza verde** con prati e siepi, ma anche numerosi alberi di alto fusto. A dire il vero avevo già notato dall'esterno le chiome degli alberi più alti, ma non immaginavo ciò che avrei trovato all'interno.



Unfolding (ovvero sviluppo con mantenimento/rafforzamento della wholeness)

Il concetto di *unfolding* discende dalla filosofia di Alexander. Interessato soprattutto a trasformare l'esistente nel rispetto della struttura profonda dei luoghi, Alexander rifugge sia dal "creare" nuove forme arbitrarie, del tutto incoerenti con il contesto, sia dal riprodurre pedissequamente le forme del passato. Secondo Alexander nulla vieta che gli interventi – di recupero o di nuova costruzione – siano sviluppati secondo uno stile che è proprio della contemporaneità, purché non peggiorino la coerenza e il carattere unitario del luogo.

Il processo di *unfolding* comporta innanzitutto la progettazione dei nuovi *centri viventi* a partire dai *centri* in nuce corrispondenti localizzati nella *mappa dello scenario condiviso*³.

In questa sede non è possibile illustrare le fasi del processo di *unfolding*, che ha comportato l'uso contestuale di *trasformazioni geometriche fondamentali*⁴ e del *pattern language* (AA.VV. 2012): ci limiteremo pertanto a riportare una tavola che presenta il risultato finale di un esercizio progettuale per il recupero e riuso dell'intero complesso, dove gli spazi definiti in maggiore dettaglio sono quelli della piazza verde centrale (Figura 2). Nella tavola sono mostrati anche alcuni schizzi e foto già presenti negli scenari futuri, che saranno utili come immagini di riferimento per sviluppare il progetto a una scala più dettagliata.

³ I *centri viventi* preesistenti, che funzionano da "catalizzatori" del processo di sviluppo, sono conservati così come sono. L'*unfolding* riguarda soltanto la trasformazione dei *centri latenti* e degli altri spazi che riducono la *wholeness* del luogo, come le *aree danneggiate*, gli *accessi inappropriati* e le *viste sgradevoli*.

⁴ Si tratta delle procedure che possono aiutare il progettista a disegnare spazi caratterizzati dalla presenza di specifiche *proprietà geometriche fondamentali*.

La piazza verde (o parco urbano), con prati, siepi e numerosi alberi di alto fusto, occupa quasi tutto lo spazio aperto del complesso («La cosa più impressionante del nuovo complesso sono gli 8000 mq di verde!»). Il rumore arriva soffocato e lo smog fa fatica a entrare grazie ai muri di confine. A realizzare la piazza verde concorrono: • il "cuore verde" (o centro della piazza), uno spazio ondulato per la presenza di piccole colline artificiali, dove le persone possono sedersi o sdraiarsi sul prato, al sole o all'ombra degli alberi, • un pergolato da cui scendono bellissimi glicini, vicino all'ingresso di piazza Bainsizza, • un piccolo giardino olfattivo che ricorda quello dell'Alcazar di Siviglia, con fiori e piante aromatiche, • una zona silenziosa per fare meditazione, esercizi di yoga o pratiche fisico-energetiche, • un anfiteatro "verde" con il proscenio in posizione ribassata rispetto al terreno circostante e la gradinata a forma di semicerchio, • attrezzi di legno per la ginnastica distribuiti nel parco, • un orto, curato e utilizzato dagli ospiti del DSM e dai frequentatori del centro anziani, • un vecchio tram storico, utilizzato dai bambini per i loro giochi

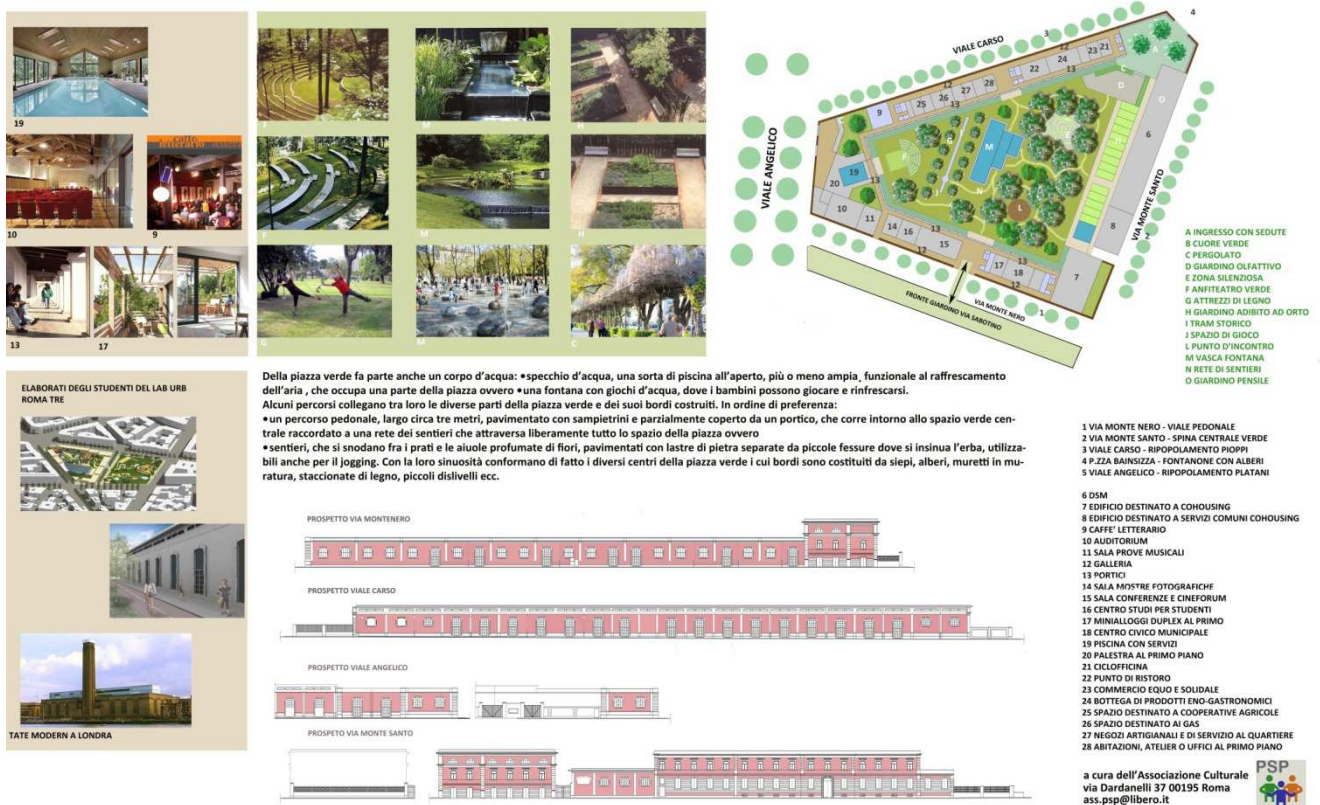


Figura 2. Riqualficazione e riuso dell'ex deposito ATAC Vittoria: planimetria del complesso e recupero delle facciate esterne

Contro l'alienazione del patrimonio pubblico dismesso

Dopo oltre 150 anni dall'unità d'Italia, l'idea che l'alienazione dei beni pubblici non sia uno strumento adeguato per ripianare i debiti contratti dallo Stato e dagli enti pubblici che ne sono i proprietari non è certo diffusa presso la classe politica del paese.

Che la vendita di questi beni sia un pessimo affare e già stato messo in evidenza, tra gli altri, da Basilio (2012). Dopo aver affermato che il valore complessivo dei nostri beni demaniali ammonta a una cifra compresa tra i 500 e gli 800 miliardi di euro, Roberta Basilio chiosa: "Se tutto ciò rendesse solo l'1 per cento del proprio valore, si coprirebbe la metà delle spese ordinarie della macchina statale. E se rendesse appena il 2 per cento, tutti gli idonei dei concorsi universitari potrebbero entrare di ruolo".

La storia da ragione a Basilio. Dal 1861 in poi ogni processo di alienazione dei beni pubblici non ha contribuito di fatto a risanare il bilancio dello Stato, ma ha determinato soltanto una perdita definitiva di spazi pubblici, che altrimenti avrebbero potuto essere utilizzati come beni comuni. Quintino Sella, alla fine del 1872, alla Camera dei Deputati dice che dalle privatizzazioni dei beni

pubblici si erano ricavati soltanto 277 milioni di lire, a fronte di un valore di mercato degli stessi di 700.798.613 lire.

Nei tempi recenti le cose sono andate ancora peggio. E' il caso, ad esempio, delle operazioni di cartolarizzazione di Tremonti (Scip 1 e Scip 2), che a fronte di beni con un valore di mercato pari a 16 miliardi di euro, alle casse dello Stato ne sono arrivati soltanto 2.

Ancora oggi di fronte alle pressanti esigenze finanziarie di correzione dei conti pubblici, si può assistere all'obiezione che la rendita ottenibile dall'ente pubblico è molto minore dei fondi che si possono ottenere con la dismissione del suo patrimonio.

Ma come è possibile mettere a frutto i beni pubblici dismessi, senza procedere alla loro vendita? Ciò che segue cerca di fornire qualche risposta alla domanda.

Verso la fattibilità dei progetti

Molto spesso le amministrazioni e lo Stato hanno deficit di bilancio e non hanno le risorse necessarie per realizzare le opere pubbliche.

La Cassa Depositi e Prestiti (CDP), ente creato appositamente per finanziare le opere pubbliche, dal 2009 ha modificato in parte la sua *mission* finanziando privati: di fatto si comporta spesso come un soggetto speculativo privato, a discapito degli enti locali ai quali propone la (s)vendita degli immobili comunali e la privatizzazione dei servizi pubblici locali (Bersani 2013).

La via maestra sembra essere quella di svolgere azioni politiche per riportare la CDP alle sue funzioni originarie, per evitare il continuo ricorso al *project financing*.

Il *project financing* nasce nei paesi anglosassoni per finanziare iniziative economiche che prevedono la realizzazione di un progetto, valutato dai finanziatori per la sua capacità di generare flussi di cassa ed in virtù della remunerazione del capitale di rischio: da qui la necessità di applicare un prezzo al servizio come controprestazione che l'utente è tenuto a effettuare per fruire del servizio stesso, consentendo al privato di svolgere un'attività organizzata di tipo imprenditoriale, con costi e ricavi.

Nelle opere pubbliche, dove la funzione sociale è predominante e l'applicazione di tariffe socialmente accettabili non consente di generare flussi di cassa in grado di consentire il rimborso dei fondi impiegati, il *project financing* non sembra essere la forma migliore di partenariato pubblico-privato. Da qui la necessità di considerare altre forme per il finanziamento e la gestione di questo tipo d'interventi.

Attualmente già esistono – o sono incorso di sperimentazione – forme di finanziamento alternative, dove le amministrazioni si rivolgono non solo ai soggetti finanziatori usuali (Europa, Stato, Regione, banche, grandi imprese private) ma anche ai soggetti il cui interesse è quello di contribuire a uno sviluppo che contemperi il profitto con la sostenibilità ambientale e sociale del territorio di cui fanno parte: abitanti, *city users*, cooperative e imprese locali.

Nel seguito analizziamo alcune di queste forme, messe soprattutto in atto in altri paesi e che potrebbero dimostrarsi utili anche in Italia, con particolare riferimento a quelle che per la dimensione economica potrebbero essere maggiormente applicabili a casi di riabilitazione e recupero di spazi pubblici, come quello che riguarda l'ex deposito ATAC.

Crowdfunding

Una pratica di sostegno economico-finanziario e di gestione dei progetti di utilità pubblica basata

su reti di autofinanziamento *web* è il *crowdfunding*⁵ civico, cioè il finanziamento diretto dei progetti di riqualificazione effettuato dai cittadini stessi, una nuova forma di democrazia basata sul *web* che ha dato il via ad una nuova generazione di *civic start-up* che lascia decidere direttamente ai cittadini i miglioramenti da apportare nei loro quartieri, dalla realizzazione di nuovi giardini al recupero di spazi aperti abbandonati, consentendo loro di fare donazioni per realizzare le opere.

Nell'ottica dello sviluppo di un'altra economia basata sulla cooperazione, la fiducia e il coinvolgimento attivo dei cittadini, il *crowdfunding* si è velocemente affermato all'estero con piattaforme famose come Kickstarter e IndieGoGo, *Citizeninvestor*, ma è presente anche in Italia grazie a piattaforme di raccolta fondi come Eppela, ShinyNote, SiamoSoci e la neonata Starteed.

Brickstarter, una piattaforma *crowdfunding* finlandese, sta portando avanti due esperimenti a piccola scala: un gruppo locale sta facendo una ricerca per sviluppare una proposta alternativa per un master plan a livello di quartiere; un altro gruppo sta elaborando soluzioni per un *wind park* e un piccolo insediamento urbano lungo la costa.

Un altro caso è la ricostruzione della Moschea di Joplin in Missouri (USA), rasa al suolo da eventi catastrofici nel 2011. Un gruppo indipendente locale ha avviato la sua ricostruzione tramite una campagna di *crowdfunding*, chiedendo 250.000 dollari, che sono stati raggiunti in una settimana. A questi si sono aggiunti ulteriori fondi per finanziare la sicurezza, l'espansione della struttura originaria e le strade di accesso. Per questa iniziativa sono stati raccolti in tutto più di 400.000 dollari.

Il limite del *crowdfunding*, è costituito dalla dimensione del problema economico: per recuperare l'ex deposito sarebbe infatti necessario un finanziamento di alcune decine di milioni di euro, una cifra di quattro ordini di grandezza maggiore di quella che, per un singolo progetto, si riesce in genere a raccogliere con tale pratica⁶.

Cooperative di Comunità

Le Cooperative sono costituite da soggetti che si autorganizzano in forma partecipativa e mutualistica per risolvere problemi e bisogni comuni. In un modello di nuovo protagonismo sociale e di maggiore equità tra tutti i cittadini, la cooperazione si propone come una infrastruttura sociale diffusa che arricchisce l'economia, crea mobilità e capitale sociale, rafforza la coesione. All'interno di questa cornice ideale si colloca il progetto delle "Cooperative di Comunità" avviato a fine 2010 dal Congresso Nazionale di Legacoop.

Le Cooperative di Comunità possono essere utilizzate per affrontare problemi di degrado o di sottoutilizzo del patrimonio pubblico, anche in grandi città, laddove l'investimento dei soci potrebbe riguardare interventi di recupero del patrimonio che può essere utilizzato da loro stessi per attività sociali, culturali e commerciali. Il patrimonio resta di proprietà pubblica a tutto vantaggio della comunità che verrebbe a utilizzare i servizi offerti dai soci impegnati nelle diverse attività. Gli interventi potrebbero essere articolati per attività (residenziale, culturale, sociale, ristoro, sport e commerciale), mentre i soci potrebbero essere imprese di costruzione, esperte nel recupero; privati

⁵Il termine *crowdfunding*, coniato da Michel Sullivan, può essere considerato una declinazione di *crowdsourcing*, definito come processo attraverso il quale il potere dei molti può essere sfruttato per compiere imprese che un tempo erano appannaggio di pochi soggetti specializzati (Howe 2006)

⁶ Il finanziamento assegnato in media a ciascuno dei 9000 progetti presentati alle piattaforme italiane è stato di circa 1500 euro.

interessati a gestire un'attività tra quelle sopra indicate; privati interessati a utilizzare una delle residenze singole o organizzate in cohousing, ecc.

Un'esperienza interessante in Germania è quella di Tubinga dove il Comune, nel 1993, ha acquistato l'area della Caserma Francese, un'area di 65 ettari con edifici militari, e l'ha trasformata grazie ad un piano urbanistico in un quartiere residenziale che offre servizi per la comunità, aree verdi e collegamenti con tutta la città. Ciò è stato possibile grazie al contributo di Cooperative di Comunità private formate da famiglie o da *singles* e da piccole aziende innovative. Il Comune ha indicato i criteri di progettazione, e ha posto un limite ai prezzi massimi di vendita o di affitto.

Il prestito obbligazionario

In Italia il Consiglio dei Ministri, con riferimento alle grandi opere infrastrutturali, ha individuato alcuni strumenti a sostegno del partenariato pubblico-privato atti a favorire lo sviluppo di forme di finanziamento alternative al finanziamento bancario, quali il prestito obbligazionario (2010).

Questa forma di finanziamento viene già utilizzata dalla città di New York a partire dal 2002 per finanziare i progetti da realizzare (trasporti, *education*, sanità, salute e servizi sociali, *housing*, cultura, biblioteche e parchi, manutenzioni, ecc.). Il programma è finanziato principalmente mediante l'emissione di debito a lungo termine (principalmente obbligazioni). Poiché i progetti variano notevolmente in termini di dimensione, complessità e costi, il flusso di spesa può essere considerevolmente irregolare, mettere a bilancio queste spese comporterebbe un onere eccessivo e imprevedibile per i contribuenti, a causa della variazione delle aliquote fiscali di anno in anno.

Nel 2009 l'impegno di capitali è stato di 9.5 miliardi di dollari di cui il 75% coperto da finanziamenti di cittadini; il restante dallo Stato di New York, dallo Stato federale, e da sovvenzioni private (New York City Independent Budget Office 2010). E' opportuno notare che il prestito, nell'anno considerato, è stato effettuato nonostante il debito complessivo della città di New York ammontasse a 54, 4 miliardi di dollari, pari a circa 6600 dollari per abitante.

Conclusioni

Quanto precede mostra che il soggetto pubblico è in grado di mantenere la proprietà pubblica del patrimonio a patto che voglia sperimentare forme nuove di fattibilità economico-finanziaria e di gestione come quelle indicate.

Una proposta per il recupero e riuso dell'ex deposito ATAC Vittoria, restando l'area di proprietà pubblica, potrebbe fondarsi su alcune pratiche di finanziamento e partenariato pubblico-privato tra quelle sopra indicate.

Bibliografia

- AA.VV. (2012), *Scenari futuri per l'ex deposito ATAC "Vittoria" a Roma*, Quaderno OPEN PISM/PSP n. 1, collana a cura di Elena Mortola Aracne editrice, Roma.
- Alexander C. (2005), *The Nature of Order* (4 voll), CES, Berkeley. (vedi anche il sito web www.livingneighborhoods.org)
- Alexander C., Ishikawa S., Silverstein M. (1977), *A Pattern Language. Town, Building, Construction*, Oxford University Press, New York.
- Basilio R. (2012), *Vendere i beni pubblici è un pessimo affare*, il manifesto, 3 aprile, p. 15.
- Bersani M. (2013), *Cassa Depositi e Prestiti. Segreto bipartisan e fretta sospetta sul rinnovo del cda*, il manifesto, 18 febbraio.
- Giangrande A. (2009), *Dispense del corso Progettazione e pianificazione sostenibile*, Facoltà di Architettura, Università Roma Tre (in giangrande.dipsu.it/dispense-del-corso-progettazione-e-pianificazione-sostenibile).
- Giangrande A., Goni Mazzitelli A. (a cura di) (2011), *Pratiche e strategie di riappropriazione della città. Il caso di via Casilina Vecchia e via del Mandrione*, Aracne, Roma.
- Giangrande A., Guidetti G., Mortola E. (a cura di) (2009), *Spazi didattici all'aperto. Un processo di progettazione partecipata*, Gangemi editore, Roma.
- Giangrande A., Mortola E. (a cura di) (2011 a), *Progettazione partecipata. Il caso dell'Angelo Mai nel rione Monti a Roma*, Gangemi editore, Roma.
- Giangrande A., Mortola E. (2011b), *Esperienze didattiche e di ricerca: il caso di Valco San Paolo a Roma*, in 'Contratti di Fiume' (a cura di M. Bastiani), Dario Flaccovio editore.
- Howe J., (2006), *The Rise of Crowdsourcing*, Wired, giugno.
- Mortola E., Mecarelli F. (a cura di) (2012), *Cohousing e progettazione partecipata nei centri storici. Il caso di un monastero a Magliano Sabina*, Gangemi editore, Roma.
- New York City Independent Budget Office January, (2010), *A Guide to The Capital Budget*.