BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

16

numero 1 anno 2016

BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

16

numero 1 anno 2016

The Inclusive, Resilient, Safe and Sustainable City: Models, Approaches, Tools

BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

Via Toledo, 402
80134 Napoli
tel. + 39 081 2538659
fax + 39 081 2538649
e-mail info.bdc@unina.it
www.bdc.unina.it

Direttore responsabile: Luigi Fusco Girard
BDC - Bollettino del Centro Calza Bini - Università degli Studi di Napoli Federico II
Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n. 5144, 06.09.2000
BDC è pubblicato da FedOAPress (Federico II Open Access Press) e realizzato con Open Journal System

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

Editor in chief
Luigi Fusco Girard, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

Co-editors in chief
Maria Cerreta, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Pasquale De Toro, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

Associate editor
Francesca Ferretti, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

Editorial board
Antonio Acierno, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Luigi Biggiero, Department of Civil, Architectural and Environmental Engineering, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Francesco Bruno, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Vito Cappiello, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Mario Coletta, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Teresa Colletta, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Ileana Corbi, Department of Structures for Engineering and Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Livia D'Apuzzo, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Gianluigi de Martino, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Francesco Forte, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Rosa Anna Genovese, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Fabrizio Mangoni di Santo Stefano, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Luca Pagano, Department of Civil, Architectural and Environmental Engineering, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Stefania Palmentieri, Department of Political Sciences, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Luigi Picone, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Michelangelo Russo, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Salvatore Sessa, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

Editorial staff
Alfredo Franciosa, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Francesca Nocca, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy

Scientific committee
Roberto Banchini, Ministery of Cultural Heritage and Activities (MiBACT), Rome, Italy
Alfonso Barbarisi, School of Medicine, Second University of Naples (SUN), Naples, Italy
Eugenie L. Birch, School of Design, University of Pennsylvania, Philadelphia, United States of America
Roberto Camagni, Department of Building Environment Science and Technology (BEST), Polytechnic of Milan, Milan, Italy
Leonardo Casini, Research Centre for Appraisal and Land Economics (Ce.S.E.T.), Florence, Italy
Rocco Curto, Department of Architecture and Design, Polytechnic of Turin, Turin, Italy
Sasa Dobricic, University of Nova Gorica, Nova Gorica, Slovenia
Maja Fredotovic, Faculty of Economics, University of Split, Split, Croatia
Adriano Giannola, Department of Economics, Management and Institutions, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Christer Gustafsson, Department of Art History, Conservation, Uppsala University, Visby, Sweden
Emiko Kakiuchi, National Graduate Institute for Policy Studies, Tokyo, Japan
Karima Kourtit, Department of Spatial Economics, Free University, Amsterdam, The Netherlands
Mario Losasso, Department of Architecture, University of Naples Federico II, Naples, Italy
Jean-Louis Luxen, Catholic University of Louvain, Belgium
Andrea Masullo, Greenaccord Onlus, Rome, Italy
Alfonso Morvillo, Institute for Service Industry Research (IRAT) - National Research Council of Italy (CNR), Naples, Italy
Giuseppe Munda, Department of Economics and Economic History, Universitat Autònoma de Barcelona, Barcelona, Spain
Peter Nijkamp, Department of Spatial Economics, Free University, Amsterdam, The Netherlands
Christian Ost, ICHEC Brussels Management School, Ecaussinnes, Belgium
Donovan Rypkema, Heritage Strategies International, Washington D.C., United States of America
Ana Pereira Roders Department of the Built Environment, Eindhoven University of Technology, Eindhoven, The Netherlands
Joe Ravetz, School of Environment, Education and Development, University of Manchester, Manchester, United Kingdom
Paolo Stampacchia, Department of Economics, Management, Institutions, University of Naples Federico II, Naples, Italy
David Throsby, Department of Economics, Macquarie University, Sydney, Australia

7 Editoriale
Luigi Fusco Girard

37 Cultural heritage, the UN Sustainable Development Goals, and the New Urban Agenda
Jyoti Hosagrahar, Jeffrey Soule, Luigi Fusco Girard, Andrew Potts

55 Il riuso del patrimonio costruito: progettare per la *sharing economy*
Roberto Bolici, Giusi Leali, Silvia Mirandola

65 Gli spazi aperti della scuola come infrastrutture tecnologiche verdi per la città
Filippo Angelucci, Cristiana Cellucci, Michele Di Sivo, Daniela Ladiana

83 Sostenibilità ambientale nell'era dell'antropocene: un nuovo paradigma tra ambiente, tecnica ed etica
Angelo Figliola

97 La condivisione come generatrice di trasformazioni
Adolfo F. L. Baratta, Fabrizio Finucci, Luca Montuori

113 Domesticità e spazi pubblici
Gioconda Cafiero, Viviana Saitto

125 *Neue Stadt* e *Märkisches Viertel*: declinazioni dello spazio abitativo secondo Oswald Mathias Ungers
Gilda Giancipoli

143 San Laise, una collina per la pace
Daniela Buonanno, Carmine Piscopo

155 La città che si sgretola: nelle politiche urbane ed economiche le risorse per un'efficace manutenzione
Alessandro Sgobbo

177 Innovating by integrating:
policies for resilient and attractive cities
Marichela Sepe

189 Sharing practices and dematerialized services in smart cities
Eleonora Riva Sanseverino, Raffaella Riva Sanseverino, Valentina Vaccaro

207 Sustainable construction site:
place of knowledge and transformation
Antonella Violano, Alessandra Cirafici, Letteria Spuria, Lucia Melchiorre

IL RIUSO DEL PATRIMONIO COSTRUITO: PROGETTARE PER LA SHARING ECONOMY

Roberto Bolici, Giusi Leali, Silvia Mirandola

Sommario

La sempre maggiore incidenza dell'intervento sull'esistente a fronte delle nuove costruzioni fa sì che la valorizzazione del patrimonio costruito urbano, intesa come riconversione funzionale, diventi occasione per una sua efficace ed efficiente gestione, rispondendo alle mutate esigenze della collettività in termini di welfare, cultura e lavoro. In questa logica, tra le nuove destinazioni d'uso, emergono per il loro carattere innovativo le funzioni legate alle più attuali dimensioni del lavoro collettivo connesse alla *sharing economy*.
L'aumento crescente di queste nuove realtà e la scarsa conoscenza degli aspetti progettuali e gestionali dei relativi "contenitori" hanno stimolato lo sviluppo della ricerca "Valorizzazione del patrimonio immobiliare dismesso o sottoutilizzato. Progettare per il coworking", volta a delineare, secondo le logiche della progettazione tecnologica ambientale, il quadro attuale e a restituire una serie d'informazioni utili non solo alla conoscenza, ma anche alla progettazione di tali tipologie di spazi all'interno di edifici dismessi o sottoutilizzati e alla loro gestione.

Parole chiave: riuso, patrimonio costruito, economia collaborativa

REUSE OF BUILT HERITAGE: PLANNING FOR THE SHARING ECONOMY

Abstract

The reuse of urban property underutilized assets becomes an opportunity to an efficient and effective buildings management and to the supply of services for the community in terms of welfare, culture and work, generating new economic, social and environmental value. In relationship to their innovative features, the new functions linked to the actual dimensions of sharing work are emerging. The increase of these new types of sharing work and the insufficient knowledge about design and management of the relative "box" have urge the development of the research "Enhancement of abandoned or underutilized assets. Design for coworking". The main goal of the research was to define, within the logic of the environmental technology design, the key points of the current framework.

Keywords: reuse, built environment, sharing economy

1. L'economia collaborativa per la rigenerazione urbana

La Strategia Europa 2020 dell'Unione Europea ha assegnato alle politiche di coesione un ruolo fondamentale nello sviluppo socio-economico del territorio. L'attuazione di tali politiche richiede la valorizzazione di un'economia maggiormente efficiente, competitiva, e più attenta alle questioni ambientali anche in termini di recupero del costruito e consumo di suolo (crescita sostenibile), sostegno all'occupazione, soprattutto quella giovanile, per favorire la coesione sociale e territoriale (crescita inclusiva) e, infine, lo sviluppo di un'economia della conoscenza e dell'innovazione (crescita intelligente).

Strategie necessarie al raggiungimento di tali obiettivi sono l'uso ottimale delle risorse e delle opportunità finanziarie in settori economici chiave e la strutturazione di un approccio integrato e coordinato degli interventi. L'attivazione sinergica di tali elementi offre nuove opportunità per le imprese e per la collettività, dà impulso allo sviluppo locale, rafforza il coordinamento tra le politiche comunitarie, nazionali e di settore, e in senso lato agevola il processo di coesione territoriale anche attraverso l'attivazione di un partenariato tra soggetti locali e regionali, delle parti sociali e della società civile. All'interno dello scenario prospettato dall'Unione Europea il tema dell'inclusione sociale, quale modalità atta a favorire una migliore e piena integrazione della persona nel contesto sociale ed economico in cui vive, viene ricondotto, oltre all'ambito del welfare, anche alle politiche del lavoro. Per la collettività la questione occupazionale è una prerogativa indispensabile per l'accessibilità ai servizi e alle opportunità create dalla crescita economica, infatti, attraverso processi di inclusione e di riduzione del disagio sociale, essa diviene sia destinataria di interventi o di servizi, che agente attivo dello sviluppo economico, della vita sociale e del benessere di un territorio. La crisi economica internazionale caratterizzante l'ultimo decennio ha fatto emergere in modo rilevante la problematica della disoccupazione, soprattutto quella giovanile. Una possibile prospettiva è costituita dall'attivazione di collaborazioni multilaterali e innovative, che coinvolgano pubbliche amministrazioni, parti sociali, istituzioni educative, comunità e giovani (Ufficio Internazionale del Lavoro, 2012), per la costruzione di progetti che agevolino l'imprenditoria giovanile, la quale rappresenta un'opportunità per le imprese del territorio che da questa possono trarre elementi innovativi a partire dalle competenze dei giovani professionisti e portarle all'interno delle proprie aziende. La crescita sostenibile promossa dall'Unione Europea si attua anche attraverso un utilizzo razionale delle risorse e trova nel tema della rigenerazione urbana, e dunque del riuso del patrimonio immobiliare, un ampio contesto di sperimentazione. Il tema della rigenerazione urbana in chiave sostenibile rappresenta un aspetto prioritario nelle politiche di sviluppo delle città in quanto offre da un lato l'opportunità di innescare processi di riqualificazione architettonica, ambientale, energetica e sociale dei centri urbani, a partire dal riuso del patrimonio immobiliare esistente. Dall'altro lato può comportare importanti ricadute di tipo sociale ed economico, dalla trasformazione delle aree urbane degradate, in veri e propri catalizzatori di creatività e innovazione. Il recupero e la gestione strategica del patrimonio dismesso possono influenzare infatti significativamente l'intero contesto urbano in ragione della sua localizzazione in aree centrali e di pregio e al possibile valore storico artistico, costituendo così una preziosa risorsa, non solo in termini monetari immediati, ma anche quale elemento di riqualificazione e di crescita di ampie porzioni di tessuto urbano che potrebbero accrescere il loro valore e diventare attrattori di investimenti (Baiani e Cangelli, 2012). In questo scenario la valorizzazione del patrimonio pubblico sottoutilizzato o dismesso, attuata attraverso il riuso del costruito, oltre a costituire un'opportunità in

termini economici e di razionalizzazione della spesa delle amministrazioni locali, rappresenta un'occasione per sperimentare interventi di rigenerazione dei centri urbani. Investendo in aspetti quali l'innovazione tecnologica e la progettazione ambientale, tale *asset* immobiliare costituisce l'elemento cardine su cui strutturare una strategia più ampia per ripensare l'intera città attraverso la definizione di una nuova rete di spazi all'interno dei tessuti urbani consolidati, e di funzioni alternative a quelle ormai acquisite nel tempo (Ottone *et al.*, 2012). Secondo questa logica le amministrazioni locali stanno definendo nuove destinazioni d'uso per l'elevato quantitativo di edifici sottoutilizzati o dismessi per attribuire loro nuovo valore (Manzo, 2005) e per rispondere alle mutate esigenze delle collettività in termini di welfare, cultura e lavoro. Rispetto al panel di possibili nuove destinazioni, e in linea con le politiche sul lavoro europee, emergono per il loro carattere innovativo le funzioni connesse allo svolgimento di attività lavorative "collaborative", legate alla *sharing economy*. L'economia collaborativa non propone soltanto un nuovo modello di consumo, ma anche un modo alternativo di muoversi (*carsharing*), di prestare (*crowdfunding*), di lavorare (*coworking*), di imparare, di viaggiare, di stare insieme, di mangiare e, quindi, di vivere (Maineri, 2013). Collaborazione e condivisione di beni, servizi e spazi sono infatti gli elementi alla base di un cambiamento di paradigma che privilegia lo scambio di servizi all'acquisto di prodotti. I "contenitori" dell'economia collaborativa forniscono, da un lato, una risposta all'esigenza della pubblica amministrazione di attribuire una nuova funzione e di mettere a reddito il proprio patrimonio dismesso o sottoutilizzato. Dall'altro, offrono alle emergenti professionalità l'opportunità di mettere a frutto le proprie competenze all'interno di spazi di lavoro innovativi che permettono di "incubare" le proprie idee, mettendole a sistema con quelle di altri, per poi poterle proporre in modo maggiormente competitivo all'esterno. Le ricadute positive, a seguito dell'attivazione di questi contenitori per l'economia collaborativa, sono da ricercare anche nella messa a disposizione delle imprese locali di "giardini di talenti" in grado di favorire l'innovazione in termini socio-economici del territorio.

2. Le piattaforme dell'economia collaborativa. Studio di un fenomeno in crescita

L'aumento crescente del lavoro collaborativo, come rilevato dal "1st Annual Global Coworking Survey" condotto da Deskmag, e la scarsa conoscenza degli aspetti progettuali e gestionali, hanno stimolato lo sviluppo della ricerca "Valorizzazione del patrimonio immobiliare dismesso o sottoutilizzato. Progettare per il *coworking*", commissionato all'UdR TEMA del Laboratorio di Ricerca Mantova del Politecnico di Milano, Polo Territoriale di Mantova da PromoImpresa Borsa-Merci, Camera di Commercio di Mantova. Lo studio, a partire dalla ricognizione di un'ampia e dettagliata lettura del panorama nazionale degli spazi della *sharing economy* e, in particolare, di quelli per il *coworking*, ha consentito di estendere e mettere a sistema indicazioni progettuali e gestionali al fine di strutturare un concept progettuale-gestionale, declinabile in relazione alle peculiarità dei diversi contesti. Attualmente in Italia si sta verificando un costante aumento di luoghi in cui è possibile lavorare in condivisione, collaborando e creando una comunità che utilizza lo stesso ambiente: tali spazi sono individuabili in quelli per il *coworking*, i *talent garden* e i *Fab Lab*. Il termine *coworking* non definisce solo uno spazio fisico, ma allude ad un vero e proprio stile di lavoro orientato alla condivisione di un ambiente, che lascia però agli utenti la possibilità di sviluppare attività indipendenti. All'interno dei *talent garden*, oltre alla

condivisione di spazi e servizi, vengono formulate nuove idee per lo sviluppo di attività economiche in grado di evolvere in *startup* e progetti. Infine, la filosofia alla base dei *Fab Lab* è la condivisione di idee e la promozione dello sviluppo tecnologico sostenibile per portare innovazione e conoscenza tecnologica nel territorio in cui il laboratorio opera. Per restituire uno spaccato dei contenitori per l'economia collaborativa presenti a livello nazionale, la ricerca ha previsto un'analisi *desk* delle piattaforme dedicate e della letteratura di settore e la somministrazione di questionari ai gestori degli spazi; l'indagine ha censito 422 casi studio, raccolti in un *database*. L'84% degli spazi analizzati sono *coworking*, a dimostrazione che all'interno del territorio nazionale questa piattaforma è quella che risponde meglio alle richieste del mercato, prevedendo infatti minori costi di avvio rispetto all'infrastrutturazione degli spazi che deve sostenere un *fab lab*, e non richiedendo competenze manageriali specifiche, proprie di un *talent garden*. La distribuzione geografica ha messo in evidenza come il 65% delle realtà di economia collaborativa si sia sviluppato nella parte settentrionale del territorio nazionale; nello specifico per gli spazi di *coworking* è stata registrata un'alta concentrazione sul territorio lombardo (oltre il 30% del totale), in particolare nel polo milanese e nel suo *hinterland*. Data la rilevanza in termini quantitativi degli spazi di *coworking*, la ricerca ha approfondito questa nuova realtà lavorativa dal punto di vista dell'inserimento nel sistema insediativo locale, della collocazione all'interno di una determinata tipologia architettonica, del tipo di intervento edilizio, della superficie, della capacità di utenti, delle funzioni presenti all'interno dei contenitori e dei modelli di gestione. Dall'analisi è emerso che la collocazione degli spazi in relazione al contesto vede una maggiore presenza nel centro urbano (71%), a seguire nelle aree periferiche (25%), mentre è minima in contesti isolati (4%). Alla scala dell'edificio è stata registrata la tendenza al recupero degli immobili (90%) piuttosto che alla costruzione di nuovi edifici; tale constatazione avvalora il principio della sostenibilità, valore alla base dell'economia collaborativa, che vede nella riqualificazione dell'esistente un'opportunità per rendere tali spazi nuovamente attivi e ridurre il consumo di suolo. Essendo gli spazi di *coworking* generalmente localizzati in strutture esistenti recuperate, è risultato interessante rilevare anche che circa i quattro quinti di essi fanno riferimento a edifici con destinazione residenziale e commerciale con una lieve prevalenza di immobili a carattere residenziale, mentre solo una minima parte è localizzata all'interno di fabbricati industriali. L'analisi ha evidenziato che il 72% dei contenitori ha una superficie inferiore ai 250 mq, in particolare compresa tra i 50 e 100 mq. Viste le superfici ridotte, la maggior parte di essi possono ospitare un numero contenuto di persone (da 1 a 10); tale dimensione, se da un lato non contribuisce a generare significative economie di scala, dall'altro favorisce però la creazione di comunità. Gli spazi funzionali essenziali presenti all'interno dei vari contenitori censiti sono stati ricondotti a quattro macrocategorie: spazi di lavoro (sala riunioni, uffici *openspace*, sala studio, sala congressi), spazi di servizio (ingresso *reception*, cucina), spazi per servizi supplementari (biblioteca, laboratorio) e spazi ricreativi (area ristoro, spazio relax, spazio esterno). A partire dall'analisi delle realtà esistenti è stata articolata, in base alla loro diffusione, una gerarchizzazione di tali funzioni che ha permesso di determinare come spazi fondamentali di un *coworking* gli uffici *openspace* (spazi facilmente adattabili e flessibili che permettono agli utenti di lavorare all'interno di un ambiente ampio che stimola la collaborazione), e le sale riunioni (necessarie a svolgere incontri senza disturbare gli altri *coworkers*). Data la natura prevalente informale di queste piattaforme, gli spazi *relax* e le aree ristoro (spazi attrezzati per favorire il dialogo tra i

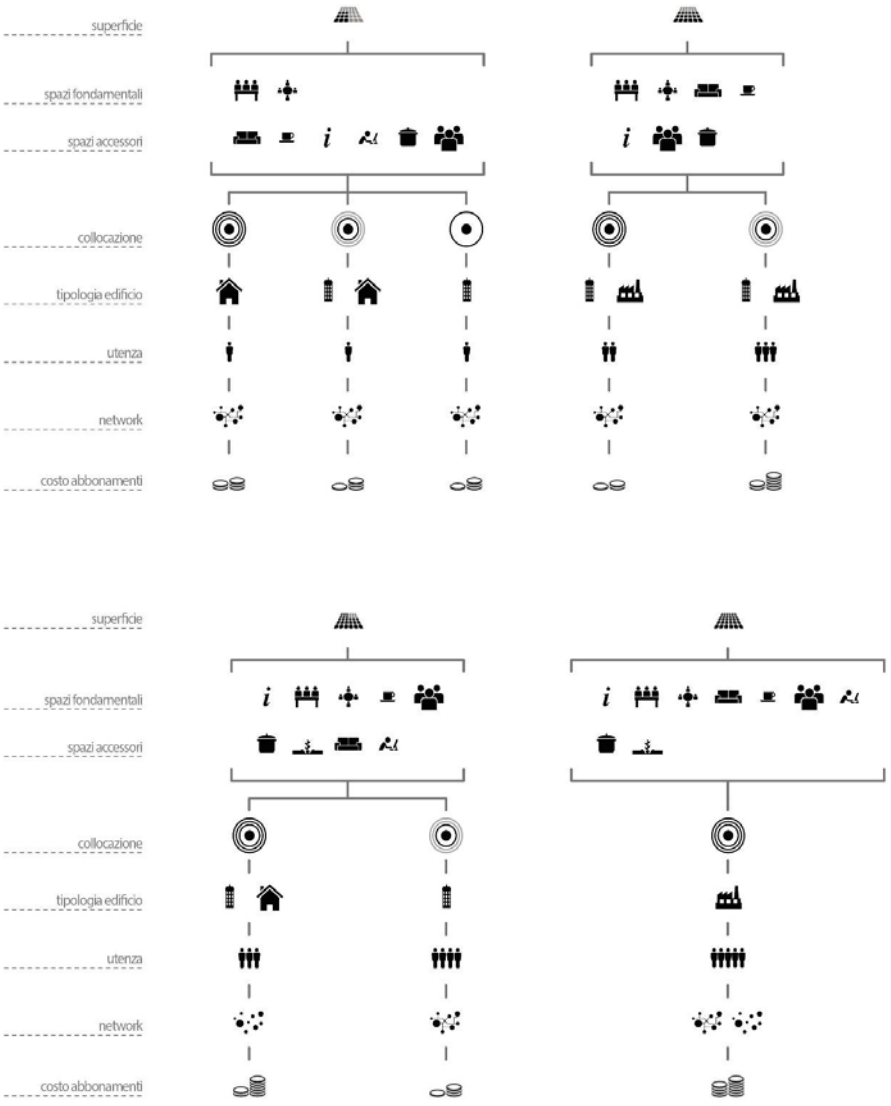
.

coworkers) sono fondamentali per la creazione di un ambiente che favorisca la socializzazione e la condivisione. Complementari a questi spazi sono le sale studio e gli uffici privati, ossia ambienti destinati in modo esclusivo ad alcuni utenti, e le sale congressi strutturate per ospitare presentazioni ed eventi. In un numero minore di casi è stata rilevata la presenza di un locale attrezzato a cucina e di spazi destinati a biblioteca e laboratori; si tratta in questo caso di piattaforme di *coworking* ibride, con caratteristiche più comuni ai *fab lab*. Rispetto al tema della gestione degli spazi è stato riscontrato che la modalità prevalente è di tipo privato, oltre un quarto delle piattaforme analizzate aderisce a una rete, e solo nel 10% dei casi analizzati per fruire degli spazi è necessario attivare una *membership*. In particolare l'adesione a un *network* permette di aumentare in modo esponenziale la comunità di un *coworking*, creando un ecosistema di relazioni nel quale si attivano proposte e si sviluppano contaminazioni nella sfera imprenditoriale e professionale, in particolare a livello di *freelance* e di piccoli *team* di lavoro. I vantaggi dell'appartenere a un *network* generalmente sono l'utilizzo di un *brand*, l'avere a disposizione una consulenza base per la gestione e la presenza sui *media* e sui *social*, aumentando così la visibilità e la conoscenza della struttura nei confronti di possibili *coworkers* presenti nel territorio. I costi di abbonamento che un utente sostiene all'anno per usufruire degli spazi si attestano mediamente tra i 1.000-3.000 €; i picchi rilevati fanno riferimento a piattaforme che non aderiscono a *network*, in quanto l'adesione a reti generalmente comporta una calmierazione dei prezzi. Per ottenere uno spaccato delle realtà analizzate e fornire un indirizzo metodologico per la progettazione di spazi di *coworking* è stata elaborata una matrice comparativa (Fig. 1), che ha messo a sistema le informazioni relative alle funzioni con le superfici, la localizzazione, le tipologie di edifici ospitanti queste attività, la quantità di utenti ospitabili, l'adesione a *network* e infine il costo annuo degli abbonamenti. La lettura della matrice, costituita da quattro sezioni definite in funzione dell'estensione delle superfici delle piattaforme collaborative e della loro collocazione geografica, ha fatto emergere che gli spazi con dimensioni ridotte (0-250 mq) trovano una collocazione in aree centrali, periferiche e in contesti isolati, all'interno di tipologie edilizie residenziali e commerciali. Essendo le piattaforme di piccole dimensioni hanno di conseguenza una capienza ridotta e si appoggiano a reti esistenti per sviluppare la propria attività. Il costo dell'abbonamento è inferiore per gli spazi in periferia o isolati. Gli spazi con superfici medio-piccole (250-500 mq) trovano un riscontro solo in centro e in periferia, dove si collocano all'interno di edifici commerciali e industriali. Anche in questo caso l'adesione a una rete è elemento caratterizzante. L'accesso agli spazi ha un costo più elevato nelle strutture periferiche, piuttosto che in quelle centrali. Le realtà che hanno superfici medio grandi (500-1.000 mq) sono localizzate in contesti centrali e periferici, occupando principalmente edifici a destinazione commerciale e residenziale e incrementando il numero di utenti ospitabili. In questa categoria l'adesione a reti non è diffusa. Vi è una notevole differenza del costo di abbonamento tra le strutture centrali e quelle periferiche. Le piattaforme con superfici estese (maggiore 1000 mq) sono generalmente localizzate in aree centrali all'interno di edifici dismessi a carattere industriale e forniscono un elevato numero di postazioni. Il costo degli abbonamenti è medio-alto e come nella precedente classe l'adesione a *network* non è un elemento caratterizzante. Leggendo infine le informazioni in modo trasversale emergono alcuni elementi caratterizzanti l'intero sistema quali la relazione diretta tra l'incremento del numero delle funzioni, degli utenti ospitabili e l'aumentare della superficie, la collocazione

.

preferenziale nei centri urbani, l'edificio commerciale come tipologia edilizia prevalente, la diffusione dell'adesione a *network*, la proporzione tra il costo degli abbonamenti proposti ai *coworkers* e la dimensione dei locali, e quindi delle funzioni offerte, e il costo maggiore per l'accesso a piattaforme collocate nei centri storici.

Fig. 1 – Matrice comparativa

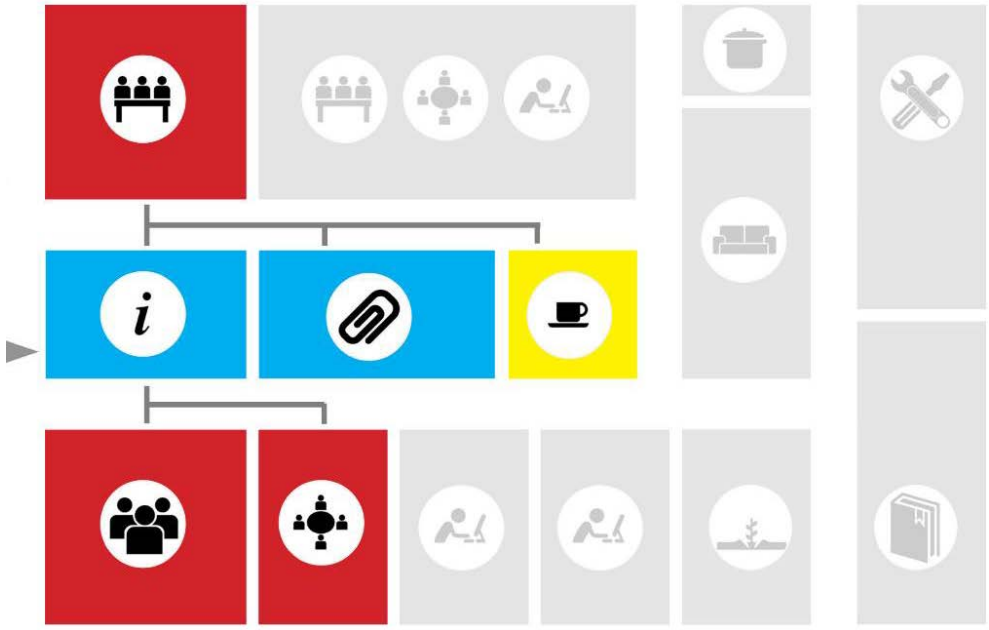


Fonte: Autori (2016)

3. Proposta per la definizione di un *concept* progettuale-gestionale

L'analisi degli spazi presenti nelle piattaforme collaborative analizzate ha permesso di definire le reciproche relazioni tra le funzioni presenti in un *coworking*. Lo studio dei rapporti tra gli spazi ha permesso di condurre una lettura sinottica dei diversi elementi che strutturano i contenitori per l'economia collaborativa, e di definire un *concept* di articolazione degli spazi, dei percorsi e dell'utilizzo dei servizi nel tempo (temporaneo, medio e lungo termine). Gli spazi destinati a essere utilizzati dagli utenti in modo temporaneo (es. uso giornaliero) vengono localizzati vicino all'ingresso e sono inseriti in un percorso che consente di raggiungere solo alcune funzioni all'interno del *coworking* (ufficio *openspace*, area ristoro, servizi, sala congressi e sala riunioni) (Fig. 2).

Fig. 2 – Schema percorsi e funzioni: utilizzo occasionale



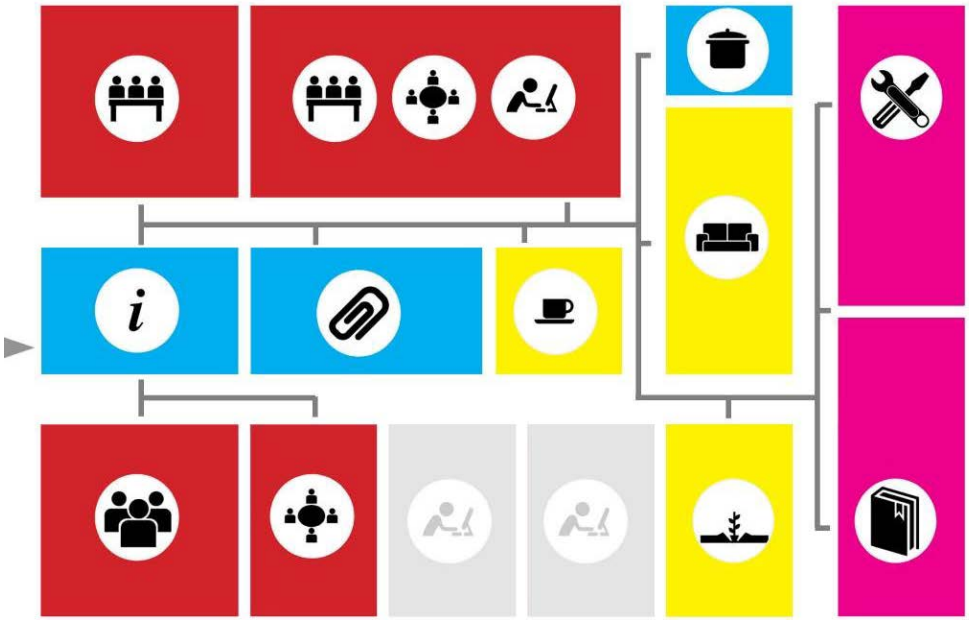
spazi di lavoro (sala riunioni, ufficio *openspace*, sala studio/ufficio, sala congressi)
spazi di servizio (ingresso/*reception*, cucina, locale stampanti/archivio, servizi igienici)
spazi ricreativi (area ristoro, spazio relax, spazio esterno)
spazi per servizi supplementari (biblioteca, laboratorio)

Fonte: Autori (2016)

Gli utenti che utilizzano gli spazi in modo più strutturato, ma limitato nel tempo (ad esempio, uso settimanale-mensile), possono fruire di ulteriori servizi secondo un crescente

livello di accessibilità degli spazi (area di lavoro *openspace* flessibile, alla cucina, alla zona *relax*, allo spazio esterno, alla biblioteca e al laboratorio) (Fig. 3).

Fig. 3 – Schema percorsi e funzioni: utilizzo nel medio periodo

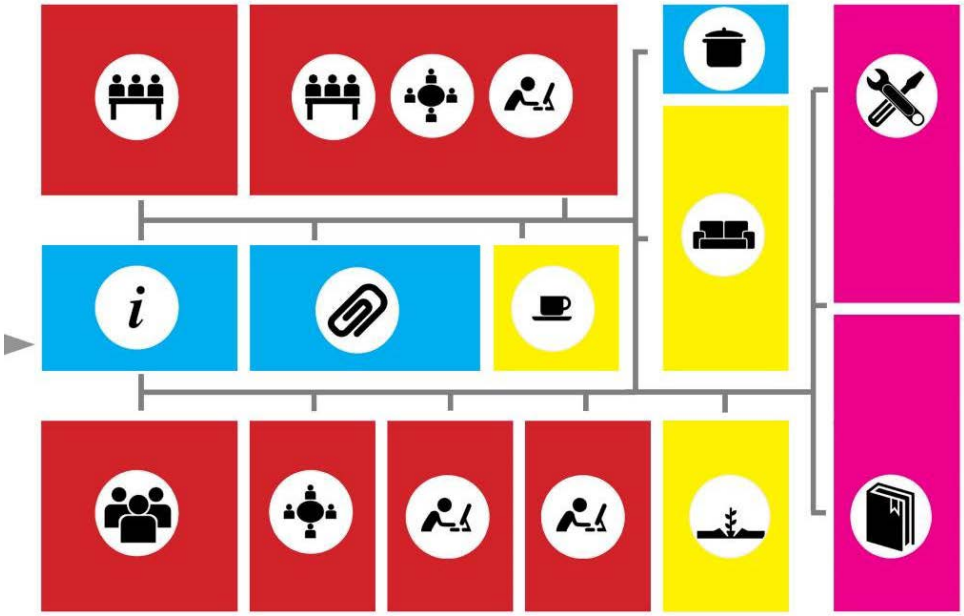


Fonte: Autori (2016)

Infine, gli utenti che utilizzano lo spazio con maggiore continuità nel tempo (ad esempio, semestrale-annuale) hanno la possibilità di occupare dei locali caratterizzati da un maggiore livello di *privacy* (uffici) (Fig. 4). Gli spazi di *coworking* nelle 24 ore possono essere gestiti con differenti modalità, in funzione dei servizi offerti dalla piattaforma. È previsto un funzionamento base con apertura diurna degli spazi dalle 7 alle 20 e con la possibilità di aperture serali in determinate occasioni (esposizioni, eventi, riunioni, ecc.).
Una seconda modalità di gestione permette una fruizione dei locali nelle 24 ore per consentire l'accesso alle postazioni di lavoro e ai diversi servizi anche in orario notturno.
Lo studio ha visto la predisposizione di una matrice di predimensionamento, che ha messo in relazione sia le superfici minime di riferimento con il numero massimo di utenti ospitabili, sia il peso percentuale di una funzione in relazione alla superficie totale.
La lettura della matrice ha fatto emergere delle osservazioni in merito alle superfici: l'estensione degli ambienti di lavoro ha un peso percentuale costante nelle diverse soluzioni spaziali, mentre la superficie degli spazi di servizio diminuisce in proporzione all'aumentare dell'offerta di attività. All'aumentare dell'estensione del *coworking* la percentuale di superficie destinata ad aree ricreative rimane costante. Infine le superfici

dedicate ai percorsi sono contenute dato il carattere prevalente *openspace* delle piattaforme collaborative e la necessità di condividere gli spazi della struttura.

Fig. 4 – Schema percorsi e funzioni: utilizzo nel lungo periodo



Fonte: Autori (2016)

4. Conclusioni

Come descritto nei passaggi introduttivi, gli interventi di rifunzionalizzazione possono costituire un'efficace risposta alle molteplici domande di cambiamento espresse dalla collettività e, pur non rappresentando ancora una narrazione unitaria capace di interloquire in modo adeguato con gli amministratori, si dimostrano un campo privilegiato per la sperimentazione di modelli di gestione pubblico-privata del patrimonio immobiliare e di integrazione fra attività economiche e funzioni culturali e socio-economiche (Bacchella *et al.*, 2015). La questione del riuso diventa dirimente in ambito architettonico, in quanto l'individuazione delle nuove funzioni non può prescindere da una valutazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e tecnologiche dell'immobile e delle peculiarità che caratterizzano l'ambito territoriale di riferimento. La presenza di tali fattori endogeni ed esogeni innesca problematiche specifiche: per gli immobili caratterizzati da valenze culturali si genera un conflitto tra le istanze della conservazione e della trasformazione a causa dell'inserimento di nuove attività. Allo stesso tempo, le nuove attività insediate possono produrre effetti positivi sull'intorno territoriale se in grado di innescare processi di recupero diffuso di aree sottoutilizzate o possono determinare effetti negativi se non governate in modo efficace (De Medici e Pinto, 2012).

Riferimenti bibliografici

Bacchella U., Bollo A., Milella F. (2015), "Riuso e trasformazioni degli spazi a vocazione culturale e creativa: un driver per lo sviluppo, ma a quali condizioni?". *Il Giornale delle Fondazioni*, Allemandi.

Baiani S., Cangelli E. (2012), "Valorizzazione e sviluppo sostenibile dei sistemi locali". Technè, vol. 3, Firenze University Press, Firenze, pp. 341-343.

De Medici S., Pinto M.R. (2012), "Valorizzazione dei beni culturali pubblici e strategie di riuso". *Technè*, vol. 3, Firenze University Press, Firenze, pp. 140-147.

Mainieri M. (2013), "Ho inventato (e scritto) Collaboriamo!, per riunire tutti i servizi collaborativi italiani". *Che Futuro!*, 28 marzo 2013, http://www.chefuturo.it/.

Manzo R. (2005), "Il processo di rivitalizzazione del patrimonio pubblico", in Manzo R., Tamburini G. (a cura di), *Il patrimonio immobiliare pubblico. Nuovi orizzonti. Il ruolo dell'Agenzia del Demanio*. Il Sole24Ore, Milano.

Ottone F., Calvelli S., Cocci Grifoni R., Losco G., Perriccioli M., Rossi M., Ruggiero R., Tascini S., Coccia M. (2012), "Rigenerare le città attraverso la valorizzazione del patrimonio pubblico: tecnologie ambientali e creatività". *Technè*, vol. 3, Firenze University Press, Firenze, pp. 303-306.

Ufficio Internazionale del Lavoro (2012), *La crisi dell'occupazione giovanile: è il momento di agire. Risoluzione e conclusioni della 101a sessione della Conferenza Internazionale del Lavoro*. Ginevra, CH, www.ilo.org.

Roberto Bolici
Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Laboratorio di Ricerca Mantova, UdR TEMA (Technology, Environment and Management), Politecnico di Milano, Polo Territoriale di Mantova
Piazza d'Arco, 3 – 46100 Mantova (Italy)
Tel.: +39-0376-317061; email: roberto.bolici@polimi.it

Giusi Leali
Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Laboratorio di Ricerca Mantova, UdR TEMA (Technology, Environment and Management), Politecnico di Milano, Polo Territoriale di Mantova
Piazza d'Arco, 3 – 46100 Mantova (Italy)
Tel.: +39-0376-317061; email: giusi.leali@polimi.it

Silvia Mirandola
Dipartimento di Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito, Laboratorio di Ricerca Mantova, UdR TEMA (Technology, Environment and Management), Politecnico di Milano, Polo Territoriale di Mantova
Piazza d'Arco, 3 – 46100 Mantova (Italy)
Tel.: +39-0376-317061; email: silvia.mirandola@polimi.it

.