POLITECNICO DI TORINO
Repository ISTITUZIONALE

SET DI INDICATORI COME STRUMENTO DI INDAGINE DEI FATTORI ABILITANTI IL SUCCESSO DI SEI CASI DI RIGENERAZIONE CULTURALE URBANA

Original
SET DI INDICATORI COME STRUMENTO DI INDAGINE DEI FATTORI ABILITANTI IL SUCCESSO DI SEI CASI DI RIGENERAZIONE CULTURALE URBANA / Abastante, F., Lami, I.M., Mecca, B.. - In: LABOREST. - ISSN 2421-3187. - ELETTRONICO. - 24:(2022), pp. 31-37. [10.19254/LaborEst.24.05]

Availability:
This version is available at: 11583/2970090 since: 2022-07-28T08:19:33Z

Publisher:
Mediterranea University of Reggio Calabria, Italy - Mediterranea University Press, Italy

Published
DOI:10.19254/LaborEst.24.05

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

(Article begins on next page)

18 November 2026

Indicator Set as a Tool to Investigate the Enabling Factors of Success of Six Cases of Urban Cultural Regeneration

SET DI INDICATORI COME STRUMENTO DI INDAGINE DEI FATTORI ABILITANTI IL SUCCESSO DI SEI CASI DI RIGENERAZIONE CULTURALE URBANA

Francesca Abastante, Isabella M. Lami, Beatrice Mecca
DIST - Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio, Politecnico di Torino, viale Mattioli, 39, 10125 - Torino, Italia
francesca.abastante@polito.it; isabella.lami@polito.it; beatrice.mecca@polito.it

Abstract
The huge heritage of unused buildings and areas on the Italian territory constitutes one of the main issues of contemporary cities. These artifacts represent an opportunity for economic and social profit, for the reduction of waste and consumption of raw materials, and for the creation of new values for society. In this context, adaptive reuse combined with culture can be a useful and valuable tool to reactivate abandoned sites, areas and buildings, renewing their image and usefulness for society. The aim of the paper is to analyze six Italian cases of cultural urban regeneration characterized by different governance models, low intensity of financial capital and high intensity of cultural and human capital, through a set of indicators with the intention of highlighting which factors fostered or hindered the success of some projects..

KEY WORDS: *Indicator; Indicators Set; Urban Cultural Regeneration; Adaptive Reuse.*

1. Introduzione

Una delle questioni cruciali nelle città contemporanee è rappresentata dall'enorme patrimonio di edifici e aree inutilizzate [1] che può costituire un problema per i sistemi urbani: gli edifici pubblici abbandonati costituiscono un patrimonio congelato e sottoutilizzato per la comunità, mentre gli edifici privati possono portare a problemi fisici che influenzeranno il quartiere e i suoi dintorni, portando persino ad attrarre attività illegali [2].
La rigenerazione urbana è una questione su larga scala, che cerca di affrontare problemi urbani di diversa natura - economica, sociale e ambientale - al fine di considerare le interconnessioni tra i diversi campi che portano al declino delle città [3, 4]. Negli ultimi anni la cultura si è rivelata uno strumento utile per l'attivazione di questo tipo di processi di rigenerazione urbana. Infatti, questa, insieme alla creatività, rappresenta un valido motore per riattivare siti, aree ed edifici abbandonati, rinnovandone l'immagine e contribuendo ad aumentare il livello di benessere e di inclusione sociale [5].
In parallelo si osserva che il riuso adattivo (in inglese "adaptive reuse") di edifici inutilizzati costituisce uno degli strumenti chiave dei processi di rigenerazione: si tratta della pratica di inserimento di un nuovo contenuto in un contenitore esistente, il cui approccio più radicale prevede la massima conservazione e la minima trasformazione [6, 7]. Questa pratica, combinata con progetti creativi basati sulla cultura, può costituire nel suo insieme un fattore chiave per validi interventi di rigenera-

zione urbana. L'obiettivo di questo articolo è analizzare sei casi italiani di rigenerazione urbana culturale, caratterizzati da diversi modelli di governance, da una bassa intensità di capitale finanziario e un'alta intensità di capitale culturale e umano. Questi casi studio sono stati selezionati e studiati all'interno della ricerca "Forme Regole e Valori nella città contemporanea", coordinata dal secondo autore [8], e sono stati analizzati attraverso un set di indicatori al fine di evidenziare quali aspetti hanno favorito o ostacolato il successo di alcuni progetti.
Dopo questa breve introduzione, si osserva che la sezione 2 fornisce una descrizione dell'approccio metodologico attraverso gli indicatori di analisi, la sezione 3 delinea una breve panoramica dei casi studio, seguita dalla sezione 4 che riporta le performance di ogni progetto rispetto al set di indicatori. La sezione 5 discute i risultati dell'analisi e la sezione 6 riassume le conclusioni.

2. Metodo: approccio basato su indicatori

Sulla base di una precedente analisi effettuata relativamente ai metodi utilizzati per valutare le rigenerazioni culturali urbane [9], proponiamo qui un set di 13 indicatori per analizzare sei casi studio di riuso adattivo ubicati in Italia. Questi indicatori sono stati definiti sulla base della letteratura scientifica [5, 9, 10 - 14] e possono essere suddivisi in cinque macro-criteri (contesto, caratteri architettonici, governance e socio-culturali).
Di seguito si riporta nel dettaglio la loro descrizione.

2.1. Contesto

A1_Localizzazione. Questo indicatore distingue diverse realtà in termini di infrastrutture esistenti, connessioni, numero e tipo di servizi offerti. Consideriamo la classificazione delle aree urbane in base alla popolazione residente [15]: i) grandi aree metropolitane (pop.>1,5 mln ab.); ii) aree metropolitane (500.000 ab.<pop.< 1,5 mln ab.); iii) aree urbane medie (200.000 ab< pop.< 500.000 ab.); iv) piccole aree urbane (pop.< 200.000 ab.).

A2_Numero di servizi ricreativo-culturali. Per comprendere meglio il contesto dei casi studio, proponiamo di quantificare il numero di scuole d'arte, spazi di coworking, centri culturali e sportivi. Poiché queste attività sono destinazioni ricreative o scolastiche/lavorative, l'analisi dovrebbe essere eseguita considerando un bacino di 1.500 m , o di 15' minuti a piedi [16].

A3_ Numero di parchi pubblici. In linea con A2, A3 quantifica il numero di parchi pubblici che si trovano nelle aree limitrofe al sito di rigenerazione urbana. Dal momento che possiamo considerare questi luoghi come destinazioni ricreative o di relax, l'analisi dovrebbe essere eseguita tenendo conto di un bacino di 1500 m, o di 15' minuti di cammino [16].

2.2. Caratteri Architettonici

B1_Adattabilità. Al fine di valutare le qualità spaziali di un edificio secondo l'approccio del riuso adattivo, questo indicatore propone di misurare l'adattabilità degli spazi. Secondo [13], questo indicatore è dato dal rapporto tra il numero medio di spazi compatibili con ogni uso rispetto al numero totale di spazi disponibili (per maggiori dettagli si veda [13]).

B2_Flessibilità. Questo indicatore comporta il riutilizzo di un edificio per nuove funzioni attraverso alterazioni fisiche [17]. Secondo [13], l'indicatore considera la somma delle possibili operazioni di addizione e sottrazione di spazio che si possono effettuare sull'edificio, ponderate rispetto al grado di priorità, in relazione al valore di priorità totale (per maggiori dettagli si veda [13]).

B3_ Livello di espandibilità della trasformazione. L'abbondanza di spazio è una risorsa chiave nel processo di riuso adattivo [6]. Di conseguenza, questo indicatore evidenzia il grado di espandibilità della rigenerazione intesa come margine per un possibile intervento incrementale. Il livello di espandibilità della trasformazione è misurato attraverso una scala qualitativa: alto, medio, basso, nessuno.

2.3. Governance

C1_Tipo di Operazione. Questo indicatore evidenzia la natura dell'operazione su una scala qualitativa nominale: privata, pubblica, partenariato pubblico-privato. In questo modo si possono identificare gli attori urbani che hanno innescato il processo, la loro posizione e il loro ruolo rispetto ai processi di riuso adattivo analizzati.

C2_Tipo di supporto della Pubblica Amministrazione (PA). Le relazioni stabilite con le autorità locali possono in alcuni casi portare alla cooperazione e promuovere il processo, in altre situazioni la PA può rivelarsi completamente indifferente o ostile al processo, ostacolandone lo sviluppo. Trattandosi di un elemento influente sul successo del progetto, è interessante osservare il ruolo della PA su una scala nominale: neutrale, cooperativo, pro-attivo, ostile.

C3_Proposta di valore. Secondo [18], l'efficienza e l'efficacia di un luogo non dipende solo dal capitale finanziario, ma anche dalla capacità di accumulare: capitale umano (U), capitale sociale (S), capitale culturale (C), capitale tecnico-scientifico (T) e capitale ambientale (E). L'indicatore mira a indagare quale tipo di capitale è stato promosso e incentivato dal processo di rigenerazione.

2.4. Socio-Culturale

D1_ Percezione delle attività per la comunità. Al fine di misurare come la dinamicità del processo di rigenerazione culturale abbia influenzato i cittadini, intendiamo osservare il livello di percezione personale legato all'aumento dell'offerta di attività per la comunità e di spazi di interazione sociale. Questi dati sono stati indagati attraverso questionari e/o interviste a residenti e utenti degli spazi in trasformazione misurati su una scala ordinale: basso, sufficiente, buono e alto. Per ogni caso si riporta la media ponderata dei valori ottenuti.

D2_ Partecipazione alle attività per la comunità. Oltre all'indicatore D1, si propone di rilevare un secondo aspetto intangibile legato alla quantificazione dell'eventuale aumento della partecipazione agli eventi per la comunità promossi dall'iniziativa. Esso è stato valutato attraverso interviste/questionari secondo una scala dicotomica. Per ogni caso si riporta la percentuale di intervistati per i quali si è stato registrato un aumento.

D3_Percezione eventi culturali. Questo indicatore mira a misurare come la dinamicità del processo di rigenerazione culturale abbia influenzato i cittadini, rilevando il livello di percezione personale legato all'aumento dell'offerta di eventi culturali. Anche in questo caso, questi dati sono stati indagati attraverso questionari e/o interviste valutati su una scala ordinale: basso, sufficiente, buono e alto. Per ogni caso si riporta la media ponderata dei valori ottenuti.

D4_Partecipazione a eventi culturali. Questo indicatore mira a quantificare l'eventuale aumento della partecipazione agli eventi culturali promossi dalla nuova organizzazione. È stato valutato attraverso interviste/questionari e rilevato su una scala dicotomica. Per ogni caso si riporta la percentuale di intervistati per i quali si è registrato un aumento.

3. Casi studio

I casi studio analizzati sono sei, omogeneamente distribuiti sul territorio italiano: Toolbox, a Torino; Fabbrica Grisù, a Ferrara; Caos, a Terni; Officine Zero (OZ), a Roma; Ex Fadda, a San Vito dei Normanni; Farm Cultural Park, a Favara (per maggiori dettagli si rimanda a [19]). Di seguito si delineano le rispettive caratteristiche rilevate fino al 2020, anno di conclusione della ricerca "Forme Regole e Valori".

TOOLBOX, situato in una ex area industriale a Torino (Piemonte), è un hub e uno spazio di coworking e innovazione. Toolbox è un'operazione privata a scopo di lucro. La struttura dell'edificio con travi e pilastri in cemento armato è rimasta inalterata e in buone condizioni nel breve periodo di abbandono (1 anno). Si compone di tre piani fuori terra e permette la progettazione di grandi spazi aperti e con grandi finestrature. Con i suoi 11.294 m^2 di superficie utile lorda, l'edificio ospita diverse funzioni complementari, tra cui: uno spazio di coworking; un Fablab focalizzato su tecniche di stampa, smart house sperimentale e creazione di prototipi; uno spazio riservato alle discipline creative; un laboratorio creativo di stampa e arti grafiche; una scuola per diventare web developer full-stack con JavaScript e Python; e un'agenzia pubblicitaria. Vengono inoltre organizzati eventi culturali, di aggiornamento e di formazione.

FACTORY GRISU' si trova in una ex caserma dei pompieri di circa 3.600 m^2 di superficie totale a Ferrara (Emilia-Romagna). Factory Grisù nasce come un polo imprenditoriale creativo all'interno di un edificio di proprietà della Provincia di Ferrara, concesso in comodato d'uso gratuito al consorzio di imprese "Factory Grisù".
Si tratta, quindi, di un'operazione di partenariato pubblico-privato, creata dall'associazione Grisù e sostenuta dal Comune. Dopo 8 anni di disuso, l'edificio è stato oggetto di vari lavori di ristrutturazione eseguiti dalle imprese del consorzio. Tuttavia, data la natura temporanea dei contratti di concessione (5 anni), questi lavori sono stati eseguiti in modo semplice e approssimativo. Le imprese non pagano un affitto, ma una quota di adesione al consorzio e una quota di contribuzione. Inoltre, si assumono i costi di completamento dei lavori necessari per l'utilizzo dello spazio. Factory Grisù ospita aziende con attività a scopo di lucro incentrate sulla cultura e la creatività, come ad esempio: una start-up di produzione audiovisiva e multimediale; una cooperativa di grafici; una società di ingegneria e architettura; un ristorante e uno spazio multifunzionale; un ufficio di comunicazione e gestione aziendale. Il complesso prevede anche eventi e progetti di carattere sociale e culturale.

CAOS è situato nell'ex area industriale SIRI (Società Italiana di Ricerca Industriale) di circa 44.000 m^2, in un quartiere vicino al centro di Terni (Umbria). CAOS si configura come un centro di produzione e fruizione dell'arte e della cultura. Si tratta di un'operazione di partenariato pubblico-privato, in cui il Comune di Terni, in collaborazione con un investitore privato, ha attivato un progetto di riuso dell'area con destinazione culturale.
La gestione dell'iniziativa è stata affidata a un'associazione composta da cittadini locali impegnati in campo culturale. Dopo 12 anni di abbandono, il progetto di riuso ha previsto interventi di restauro conservativo per un recupero funzionale e formale e per preservare le caratteristiche architettoniche degli edifici. Il complesso è costituito da una serie di edifici con diverse destinazioni d'uso, che fino al 2019 erano così configurate: un edificio principale dedicato a museo d'arte moderna e contemporanea, sale multifunzionali, attività espositive; un edifi-

cio adibito ad areaLab dedicato a laboratori didattici e creativi; un edificio a forma di "L" dedicato a museo archeologico, biblioteca, bar-ristorante e teatro. Inoltre, l'Associazione prevedeva attività, eventi e festival culturali.

OFFICINE ZERO si trova nell'ex area industriale RSI (Rail Services International Italy) di circa 29.000 m^2 , nel quartiere "Casal Bertone - Portonaccio" di Roma (Lazio). Il progetto OZ nasce come iniziativa di occupazione abusiva a seguito del fallimento dell'azienda (2008), che ha portato all'attivazione di una cassaintegrazione per i lavoratori.
OZ si è classificata come una multi-fabbrica, dedicata al lavoro condiviso e gestita direttamente dai lavoratori.
Nel 2017 il gruppo BNL Paribas ha dichiarato il suo interesse ad acquisire l'area, in conformità con le sue operazioni immobiliari nello stesso quartiere. Per ovviare allo sgombero, gli occupanti hanno richiesto al Comune una dichiarazione di pubblica utilità del progetto, tuttavia senza successo, si dimostra necessario il trasferimento delle loro attività in un nuovo spazio. In fase di studio, nel 2019, i 22 edifici ospitavano gli spazi produttivi con circa 50 lavoratori (falegnami, restauratori, tappezzieri, designer, associazione per il turismo sostenibile, collettivo artisti-architetti); spazio di coworking per liberi professionisti; mensa; spazio multifunzionale per eventi; spazi per attività sportive e culturali. Inoltre, si prevedevano eventi culturali/artistici e progetti sociali per il quartiere.

EX FADDA si trova in un ex stabilimento vinicolo di circa 12.700 m^2 di superficie totale, a San Vito dei Normanni (Puglia). Ex Fadda si delinea come un centro culturale e laboratorio di innovazione sociale, nato da un programma promosso dalla Regione Puglia dedicato allo sviluppo giovanile. In questo senso, Ex Fadda rappresenta un'operazione di partenariato pubblico-privato.
L'edificio è stato restaurato nel 2012, dopo 48 anni di disuso, e ha iniziato a ospitare associazioni e iniziative guidate dalla popolazione locale. Il complesso in muratura e copertura in legno è composto da due parti: la prima divisa in spazi più piccoli e la seconda, libera, in un unico spazio multifunzionale sormontato da una volta centrale. Ex Fadda ospitava diverse funzioni complementari come: un centro di formazione e produzione musicale, un progetto di artigianato comunitario, un collettivo di fotografi e videomaker, una scuola di danza classica e contemporanea, un programma di partecipazione pubblica e consultazione sui temi della rigenerazione urbana a livello locale.

FARM CULTURAL PARK corrisponde al centro storico di Favara (Sicilia) e si sviluppa su circa 18.000 m^2.
Farm Cultural Park (conosciuto anche come FARM) nasce nel 2010 come centro culturale indipendente e privato, con l'obiettivo di risolvere il degrado del centro storico di Favara e di migliorare la qualità della vita delle persone che vi abitano. È un'iniziativa di due soggetti privati, nati in questo villaggio. Il processo di rigenerazione è iniziato con due edifici, proseguendo nel tempo con nuovi spazi, raggiungendo nel 2019 una situazione di 1.750 m^2 completamente ristrutturati e 2.500 m^2 da ristrutturare. La risposta del comune a questa iniziativa è stata dapprima indifferente, e in seguito ostile, attraverso una denuncia per occupazione di spazio pubblico da parte di FARM. Tuttavia, a seguito delle mobilitazioni a favore di FARM a livello nazionale e internazionale, il Comune di Favara rilascia una dichiarazione di pubblica utilità del progetto, favorendo in modo cooperativo lo sviluppo del centro storico. Il progetto propone diverse funzioni, ovvero: mostre e progetti culturali, scuola di architettura per bambini, residenze per artisti, uno spazio di coworking, cucine comuni e spazio fotografico, un giardino come spazio per eventi, spazio eventi e ostello in ristrutturazione.

4. Struttura dell'analisi

Questa sezione presenta le performance di ogni progetto rispetto a ciascun indicatore. E' importante osservare che alcune delle valutazioni mostrate nella tabella (vedi Tab. 1) sono tratte da dati derivanti da studi precedenti: gli indicatori B.1 e B.2 sono basati su [13], C.1 e C.2 su [19] e [20], D.1, D.2, D.3 e D.4 derivano da questionari sottoposti a campioni di abitanti e residenti dei rispettivi luoghi da studenti del corso di laurea magistrale in Architettura Costruzione e Città del Politecnico di Torino.
Partendo da studi precedenti [19, 20], possiamo catalogare i casi di Toolbox, Factory Grisù e Ex Fadda come casi performanti dal punto di vista della sostenibilità economica, il caso di Farm Cultural Park come potenzialmente funzionante, ma ancora ad un livello di completamento del progetto inferiore rispetto agli altri, mentre possiamo affermare che Caos e Officine Zero non sono pienamente efficienti e performanti.

		CASI STUDIO					
		Toolbox	**Factory Grisù**	**Caos**	**Officine Zero**	**Ex Fadda**	**Farm Cultural Park**
A	**Contesto**						
A.1	Localizzazione	Polo Urbano	Polo Urbano	Area rurale intermedia	Polo Urbano	Area rurale intermedia	Polo Urbano
		Area Metropolitana (875.698 ab)	Piccola area urbana (132.052 ab)	Piccola area urbana (110.749 ab)	Area Metropolitana (2.856.133 ab)	Piccola area urbana (19.087 ab)	Piccola area urbana (32.059 ab)
A.2	Numero di servizi ricreativo-culturali	29	31	28	24	6	8
A.3	Numero di parchi pubblici	9	11	10	9	3	4
B	**Caratteri Architettonici**						
B.1	Adattabilità	52%	49%	71%	71%	31%	75%
B2	Flessibilità	83%	55%	58%	82%	62%	29%
B.3	Livello di espandibilità della trasformazione	alto	basso	nessuno	alto	basso	alto
C	**Governance**						
C.1	Tipo di Operazione	Privata	Partenariato Pubblico-Privato	Pubblica	Illegale	Partenariato Pubblico-Privato	Privata
	Ruolo della PA	-	Facilitatore	Sviluppatore	-	Sviluppatore - finanziatore	-
C.2	Tipo di supporto della PA	Neutrale	Cooperativo	Pro-attivo/ Ostile	Cooperativo/ Ostile	Pro-Attivo	Ostile/ Cooperativo
C.3	Proposta di valore	U,S,C,T	S,C	U,S,C,T	U,S,C	U,S,C,T	U,S,C
D	**Socio-Culturale**						
D.1	Percezione delle attività per la comunità	Buono	Buono	Sufficiente	Sufficiente	Dati non rilevati	
D.2	Partecipazione alle attività per la comunità	18%	23%	37,5%	19%	Dati non rilevati	
D.3	Percezione eventi culturali	Buono	Buono	Buono	Buono	Dati non rilevati	
D.4	Partecipazione eventi culturali	18%	31%	54,4%	12%	Dati non rilevati	

Tab. 1 - Matrice delle performance dei progetti.
(fonte: propria elaborazione)

5. Risultati

In base alle performance di ogni progetto riportate in Tab. 1, di seguito si evidenziano quali aspetti hanno favorito o ostacolato il successo dei progetti.

Perché Toolbox, Factory Grisù e Ex Fadda funzionano?

Attraverso una lettura trasversale del mix funzionale proposto dalle iniziative, della loro localizzazione territoriale (A.1) e del numero di servizi presenti nell'area circostante (A.2), possiamo dedurre che l'abilità di tali iniziative è stata quella di individuare strategie di successo investendo in settori ben accolti dal mercato locale. Infatti, si osserva che questi casi si inseriscono in realtà molto diverse: Toolbox si trova nella città metropolitana di Torino; Factory Grisù si trova al centro di una piccola area urbana; Ex Fadda si trova in una realtà rurale del sud Italia.
Parallelamente è possibile rilevare le diversità tra le funzioni proposte: Ex Fadda sviluppa attività di educazione artigianale e artistica, mentre le altre due sono principalmente legate al business. Queste differenze legate ai diversi contesti territoriali sono state probabilmente la loro fonte di successo. Nel dettaglio, Toolbox e Factory Grisù nascono in un contesto ricco di servizi (A.1) e quindi si muovono in una direzione innovativa legata al settore terziario, mentre Ex Fadda si colloca in un contesto molto diverso, con pochi servizi (A.1) e quindi l'operazione cerca di rafforzare le dinamiche locali già esistenti. Possiamo quindi identificarle come operazioni che sono state in grado di muovere gli "strumenti giusti nel territorio giusto".
Secondo i caratteri architettonici (B.1, B.2 nella tabella (vedi Tab. 1)), Toolbox presenta alti valori di adattabilità e flessibilità degli spazi, mentre non è lo stesso per gli altri due casi analizzati. In un contesto di riuso adattivo e nello specifico di casi sviluppati con basso capitale finanziario, le variabili di adattamento e flessibilità possono rappresentare un elemento fondamentale per contenere trasformazioni e costi, massimizzando la conservazione.
Di conseguenza, ciò che ha reso fattibili queste tre iniziative è l'adeguata scelta delle nuove funzioni rispetto agli edifici che le ospitano. Questo è infatti uno dei pilastri principali del concetto di riuso adattivo: "adattare il contenuto al contenitore piuttosto che il contrario" [nostra traduzione da 6, p.3]. Le attività proposte da Toolbox sono flessibili, e si adattano sia a una piattaforma completamente libera da muri e ostacoli, sia a strutture più rigide.
Al contrario, la scarsa adattabilità e flessibilità degli edifici di Factory Grisù ed Ex Fadda non ha rappresentato un ostacolo alla riuscita dei progetti, in quanto le attività pro-

poste, commerciali per Factory Grisù e artigianali per Ex Fadda, non prevedono la necessità di grandi spazi flessibili per la loro implementazione.
La Tabella (vedi Tab. 1) mostra anche che dal punto di vista della governance (C.1, C.2, C.3) si tratta di operazioni di tipo diverso: Toolbox è un'iniziativa privata, in cui la PA ha avuto un atteggiamento neutrale, mentre Factory Grisù ed Ex Fadda nascono da un partenariato pubblico-privato. Nello specifico, confrontando queste ultime due, osserviamo che la partecipazione del soggetto pubblico è molto diversa: in Ex Fadda il contributo della PA è stato principalmente monetario, mentre per Factory Grisù la PA ha dato un supporto attivo, in grado di facilitare la nascita dell'iniziativa senza incentivi monetari.
Possiamo quindi dedurre che un ulteriore fattore che ha reso fattibili quelle operazioni è il ruolo della PA: certamente non ostile e con una partecipazione il più possibile neutrale o propositiva.
Vale la pena sottolineare che questi casi promuovono l'accumulo di quasi tutti i capitali (C.3), non solo quello finanziario. Questo si evince anche dai valori rilevati tramite gli indicatori di percezione dell'aumento dell'offerta di eventi culturali e comunitari che tendono ad essere buoni o sufficienti (D.1, D.3), anche se la partecipazione agli eventi promossi dalle iniziative di Toolbox e Grisù è molto bassa (D.2, D.4), probabilmente perché vengono percepiti come luoghi di lavoro.
Possiamo concludere che investire in cultura è sicuramente un elemento importante per rinnovare l'immagine di un edificio o di un'area, ma è comunque fondamentale riuscire ad accumulare tutti i tipi di capitale per raggiungere l'efficienza e l'efficacia del sito riqualificato.

Perché CAOS, OZ e FARM non funzionano allo stesso modo?

Osservando le prestazioni di CAOS, è possibile constatare che il punto cruciale della minor riuscita dell'operazione potrebbe risiedere nel cambiamento del tipo di appoggio della PA. Infatti, la PA agisce inizialmente come sviluppatore della trasformazione, ma quando l'amministrazione comunale viene sostituita da una nuova, l'appoggio dell'attore pubblico passa da essere proattivo a ostile, a favore di progetti differenti. Il graduale declino dell'operazione CAOS è quindi individuabile sia in questo aspetto, sia rispetto al fatto che, all'epoca dello studio, la comunità sembrava non utilizzare appieno il luogo (D.2 e D.4), il che comporta un minor ritorno economico.
Allo stesso modo, uno dei principali problemi di OZ risiede nella natura illegale della trasformazione, che ha di conseguenza comportato una relazione conflittuale con la PA. Inoltre, nonostante si trovi in un territorio ricco di servizi abbastanza simili a quello in cui sorge Toolbox, OZ non è stato in grado di proporre attività innovative come quest'ultimo. A suo sfavore gioca anche la scarsa partecipazione della comunità agli eventi promossi da OZ (D.2, D.3).
Infine, sembra che il margine di espandibilità dell'operazione sia alto, in quanto gli interventi di ristrutturazione degli spazi sono stati minimi e tutti gli edifici necessitano di un profondo restauro. È possibile che questa situazione sia dovuta alla mancanza di fondi e al processo di appropriazione illegale, che prima o poi avrebbe portato ad una potenziale chiusura.
FARM è un'iniziativa molto diversa rispetto alle altre essendo un processo in corso, all'epoca dello studio.
In questo senso, non è possibile valutarne la riuscita, infatti dimostra un alto margine di espandibilità dell'operazione con circa 2.500 m^2 da restaurare. Secondo le performance, il progetto si trova in una piccola città con pochi servizi e quindi, come per Ex Fadda, propone attività incentrate su scuole d'arte, spazi espositivi e residenze per artisti. Questi fattori, insieme al tipo di operazione privata supportata in modo cooperativo della PA e la promozione di quasi tutti i capitali, potrebbero portare al successo dell'operazione una volta che sarà completata.
A fronte di tutto ciò, è possibile mettere in evidenza i fattori che possono aver favorito il successo dei casi studio analizzati: i) la partecipazione neutrale/positiva della PA; ii) un'adeguata selezione delle attività in funzione dei caratteri architettonici e territoriali; iii) la capacità di considerare la rigenerazione urbana come una questione multidimensionale che promuove l'accumulo di capitale umano, sociale, culturale, tecnico ed economico.

6. Conclusioni

Questo lavoro analizza sei casi studio italiani di rigenerazione urbana culturale, caratterizzati da differenti peculiarità. Tre dei sei casi sono stati catalogati come performanti dal punto di vista della sostenibilità economica, uno potenzialmente funzionante, ma ancora ad un livello di completamento del progetto inferiore rispetto agli altri, e due casi non pienamente efficienti e performanti. Alla luce dell'analisi, sviluppata tramite un set di 13 indicatori utili ad osservare sia aspetti tangibili che intangibili, si identificano quattro fattori che possono essere cruciali nello sviluppo di una strategia in grado di contribuire positivamente all'economia e all'ambiente dei luoghi in cui sorgono.
Come detto sopra, questi quattro aspetti appartengono ai campi del contesto e dei caratteri architettonici, in termini di funzioni e attività inserite nei contenitori pre-esistenti (edifici, sito, aree), e della governance, in termini di tipo di partecipazione della PA e di accumulazione di diverse forme di valore.
Riconosciamo che si tratta di conclusioni tratte da un campione di casi studio piuttosto ridotto, tuttavia potrebbero essere il punto di partenza per ulteriori analisi più ampie, che includano anche altri indicatori rilevanti, relativi a informazioni sulla percorribilità, sul tempo di disuso e sul tipo di agenti coinvolti.

Bibliografia

[1] Campagnoli G., Tognetti R.: *L'Italia da riusare, La Nuova ecologia*. Maggiori informazioni su: www.osservatorioriuso.it, 2016

[2] Moroni S., De Franco A., Bellè B.M.: V*acant Buildings. Distinguishing Heterogeneous Cases: Public Items Versus Private Items; Empty Properties Versus Abandoned Properties*. In: Lami I. (eds): Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions. Smart Innovation, Systems and Technologies. Springer, Cham, vol.168, 2020

[3] De Magalhaes C.: *Urban Regeneration*. In: International Encyclopedia of the Social & Behavioral Sciences, 2015

[4] Pensa S., Masala E., Lami I.M., Rosa A.: *Seeing is knowing: data exploration as a support to planning*. In: Civil Engineering, Special Issue on Visualisation. Proceedings of the Institution of Civil Engineers. Civil Engineering, vol. 167, 2014

[5] Ferilli G., Sacco P. L., Tavano Blessi G., Forbici S.: *Power to the people: when culture works as a social catalyst in urban regeneration processes (and when it does not)*. In: European Planning Studies, vol. 25(2), pp. 241 - 258, 2016

[6] Robiglio M.: *The Adaptive Reuse Toolkit. How Cities Can Turn their Industrial Legacy into Infrastructure for Innovation and Growth*. In: Urban and regional Policy Paper, n. 38, 2016

[7] Abastante F., Lami I. M., Mecca B.: *How to revitalise a historic district: A stakeholders-oriented assessment framework of adaptive reuse*. In: Mondini G., Oppio A., Stanghellini S., Bottero M., Abastante F. (Eds.): Values and Functions for Future Cities. Green Energy and Technology. Springer, Cham, 2020

[8] Lami I.M.: *Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions*. In: Smart Innovation, Systems and Technologies. Springer, Cham, vol. 168, 2020

[9] Mecca B., Lami I.M.: *The appraisal challenge in cultural urban regeneration: an evaluation proposal*. In: Lami I. (eds): Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions. Smart Innovation, Systems and Technologies. Springer, Cham, vol. 168, 2020

[10] Laprise M., Lufkin S., Rey E.: *An Indicator System for the Assessment of Sustainability Integrated into the Project Dynamics of Regeneration of Disused Urban Areas*. In: Building and Environment, n. 86, pp. 29 - 38, 2015

[11] Tavano Blessi G., Tremblay D-G., Sandri M., Pilati T.: *New trajectories in urban regeneration processes: Cultural capital as source of human and social capital accumulation - Evidence from the case of Tohu in Montreal*. In: Cities, n. 29, pp. 397 - 407, 2012

[12] Bonini Baraldi S., Salone C.: *Theoretical Basis and Design of Analysis*. In: Lami I. (eds): Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions. Smart Innovation, Systems and Technologies. Springer, Cham, vol. 168, 2020

[13] Manrique J. F.: *The potential of forgotten space A method for the assessment of spatial qualities in adaptive reuse projects*. Master Thesis in MSc Architecture Construction City, tutor Lami I.L., co-tutor Robiglio M., Baima L., Politecnico di Torino, 2019

[14] Abastante F., Corrente S., Greco S., Ishizaka A., Lami I.M.: *A new parsimonious AHP methodology: Assigning priorities to many objects by comparing pairwise few reference objects*. In: Expert Systems with Applications, vol. 127, pp. 109 – 120, 2019

[15] Censis: Rileggere I territori per dare identità e governo all'area vasta. Il governo delle aree metropolitane in Europa, 2014. Maggiori informazioni su: http://www.astrid-online.it/static/upload/protected/Le-c/Le-citta-metropolitane-in-Europa-CENSIS_febbraio-2014.pdf

[16] McCormack G.R., Giles-Corti B., Bulsara M.: *The relationship between destina-tion proximity, destination mix and physical activity behaviours*. In: Preventive Medicine, n. 46, pp. 33 - 40, 2008

[17] Schneider T., Till J.: *Flexible Housing*. Amsterdam; Boston: Architectural Press, an imprint of Elsevier, 2007

[18] Landry C.: The Creative City: *A Toolkit for Urban Innovators*. Earthscan Publications. London, 2008

[19] Porta A., Abastante F.: T*he Case Study Profiles*. In: Lami I. (eds): Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions. Smart Innovation, Systems and Technologies. Springer, Cham, vol. 168, 2020

[20] Bonini Baraldi S., Salone C.: *Governance, Economic Sustainability and Socio-spatial Relationships*. In: Lami I. (eds) Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions. Smart Innovation, Systems and Technologies. Springer, Cham, vol. 168, 2020

© 2022 by the author(s); licensee LaborEst (Reggio Calabria, Italy) ISSN online 2421-3187. This article is an open access article distributed under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution 4.0 International License (https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/)