

Lultima serata tematica del nostro percorso Officina Vivaio, quella del 29 marzo, sarà dedicata alla “governance dei Beni Comuni”, in modo da ragionare insieme sull'aspetto più fortemente caratterizzante del progetto per l'area ex-Isotta Fraschini. Un terreno di frontiera, complesso e difficile, nel quale è necessario addentrarsi con il corretto punto di vista.

In generale, gli interventi immobiliari sono condotti (legittimamente e ovviamente) con il fine del profitto per l'azienda che li realizza. La “parte pubblica” del progetto consiste in una cessione di terreno da parte dell'operatore al Comune e nella realizzazione, per i cosiddetti “oneri di urbanizzazione”, di interventi utili alla collettività: un asilo, un parco giochi, una ciclabile, ecc. Nel nostro caso, invece, il punto di vista va ribaltato: il cuore del progetto non è l'intervento immobiliare tradizionale, che procura il profitto all'operatore, ma lo sono il parco, il museo, gli archivi, tutto quanto si realizzerà per Brera, compresa la ristrutturazione della Bernardino Luini, e quella parte residenziale che dovrà rispettare i criteri e i valori della Carta dell'Habitat. Tutti beni che verranno gestiti in perpetuo come “Beni Comuni” direttamente dalla cittadinanza, da associazioni e anche dall'Amministrazione in carica, secondo un modello di gestione innovativo ancora da definire.

È per questo che serve un punto di vista diverso, perché il progetto è “diverso” nella sua essenza e rovescia le logiche immobiliari. Non lo si può capire se non si coglie questa differenza. Ed è per questo, ben consapevoli di quanto sia complesso il quadro, che abbiamo avviato il nostro lungo percorso di Officina Vivaio. ●

LE BASI DEL COMMON HOUSING

Lintervento residenziale nell'area ex-Isotta Fraschini è tra gli ambiti che destano maggior interesse quando ci si addentra nel progetto. Verrà realizzato tenendo in considerazione i principi del “Common Housing”, un metodo di progettazione ed edificazione “cooperativo” che ci ha illustrato Alessandro Maggioni, presidente di Confcooperative. «In questi tempi, soprattutto a Milano, è tutto un fiorire di iniziative in cui la dimensione della condivisione pare essere diventata una costante: iniziative immobiliari di ogni stampo che non mancano di mettere l'accento su spazi di coworking condominiali, su parchi gioco in cortile, servizi di concierge e via dicendo»,

esordisce Maggioni. «Una parola, in questi annunci, risuona sempre riferita a tali spazi e servizi, la parola “esclusivi”. Ossia alternative a quello che offre la città. Si tratta di torsioni di marketing che seguono la scia post-Covid che porta alla richiesta di spazi aggiuntivi all'alloggio, con l'obiettivo prioritario di creare valore così da riuscire a vendere le case a prezzi ancora più alti. Ecco, dunque, la necessità di specificare quanto il “Common Housing” di Confcooperative si ponga in una prospettiva alternativa a ciò, poggiandosi su tre pilastri interconnessi ed essenziali: quello mutualistico, quello della qualità degli alloggi e quello dei servizi per il benessere abitativo.

Maggioni si addentra poi nella descrizione di questi pilastri. «Punti focali del pilastro mutualistico sono i capisaldi stessi del cooperativismo delle origini: partecipazione dei soci, trasparenza nella gestione, frazionamento dei costi senza profitto, democrazia deliberativa (una testa un voto) in una società di persone e ▶



Alessandro Maggioni

IL PENSIERO DEI GIOVANI

Scrive Andrea: «Dall'incontro organizzato da Officina Vivaio con il prof. Consonni abbiamo imparato a concepire costruzioni e servizi non più come “galline dalle uova d'oro” da cui estrarre ricchezza lasciando in moltissimi casi un guscio vuoto privo di attrattiva ed esposto a degrado e delinquenza, bensì come strutture sinergiche con utenti e cittadini che sappiano costantemente motivarsi; da quello con l'arch. Zucchi che la specializzazione costituisce un limite alla sopravvivenza dell'opera nei decenni e nei secoli a venire; che le massime accessibilità e disponibilità consentono invece un successo più duraturo nel tempo. Questi concetti sono applicabili anche alla mobilità sostenibile: non più “autobus degli studenti”, “treni dei pendolari”, “alta velocità dei manager”, bensì un sistema che offra a tutti una scelta funzionale alla necessità di oggi. Ma che la offra anche domani, quando la necessità sarà diversa.

Senza cercare per forza tecnologie inusuali (costose) che mascherino una scarsa capacità di valorizzare con strumenti esistenti le necessità di spostamento, ossia di vita, del più ampio numero di persone. Gli elementi che emergono da Officina Vivaio, ben maturati, possono anche contribuire a una mobilità davvero più sostenibile, integrata nella città dei Beni Comuni».

Sottolinea invece Gabriele: «La riqualificazione dell'area ex-Isotta Fraschini sarà la più estesa singola azione di cambiamento della facies di Saronno. Partecipo agli incontri organizzati dalla proprietà dell'area perché, come giovane cittadino ritornato dall'estero da poco, desidero informarmi, ascoltare e valutare le proposte al di fuori del gioco delle opposte retoriche e lontano dal turbinio semplificativo dei media».

Conclude Jack: «Il progetto dell'area ex-Isotta-Fraschini offre una grande opportunità di rigenerazione della città di Saronno. Dopo anni di

tentativi velleitari di recupero urbano, si fa strada un progetto unico nel suo genere con l'obiettivo di rendere questa preziosa superficie un bene comune. In questi mesi ho deciso di seguire i diversi incontri proposti da Officina Vivaio dove agronomi, geologi, urbanisti e architetti coinvolti in un'opera innovativa studiano un nuovo concetto di mutamento interno dei complessi esistenti attraverso la progettazione di modelli innovativi di spazio pubblico combinato al verde. A ogni incontro il progetto si fa sempre più interessante e come da un disegno preparatorio si giunge passo dopo passo all'opera finale, si delinea sempre con più concretezza la sua struttura. Rimane comunque una grande sfida da sostenere sia per la sua realizzazione sia per quanto riguarda la gestione dell'intera area una volta ultimata ma come diceva Helen Keller: “L'ottimismo è la fede che porta alle realizzazioni. Nulla può essere fatto senza speranza o fiducia”. ●

► non di capitale. Per quanto riguarda la qualità degli alloggi, il capitolato e la descrizione dei lavori delle realizzazioni punta alla massima qualità dell'immobile in modo da creare "valore" per i soci (ovvero per chi quelle case dovrà abitarle) e non per vendere con un maggior ricavo. Per questo, le imprese non possono contare su modifiche al ribasso, spesso in uso in molti processi costruttivi».

Infine, il benessere abitativo: «Negli interventi residenziali si strutturano servizi che servano realmente agli abitanti e che trovino spazio al piede degli edifici di CH, secondo un doppio livello: servizi di preminenza condominiale e servizi collettivi aperti al quartiere. È un approccio "inclusivo" e non "esclusivo", per tornare al concetto espresso all'inizio. Ciò significa pensare a un

modello di ideazione e gestione che porti benefici in primis agli abitanti delle iniziative di CH ma, al contempo, porti anche ricchezza, umana e di servizi, al quartiere. Il tutto, anche in tal caso, dando priorità alla necessità di individuare il miglior servizio (o il miglior prodotto) al minor costo, replicando anche in tal caso un percorso che valorizzi gli alloggi per chi deve poi abitarli, e non per venderli a un prezzo maggiore.

«In sintesi», conclude Maggioni, «senza la compresenza di tutti e tre questi elementi fondativi, non a caso chiamati pilastri, non si può parlare di CH. L'obiettivo finale è dunque quello di fare buone case per buoni abitanti, così da provare a ritessere sprazzi di urbanità in cui la dimensione umana correlata a una sobria giustizia riporti fiducia nei rapporti di vicinato». ●



EX-ISOTTA FRASCHINI: UN PATRIMONIO COMUNE

di Roberto Ogliari e Vanessa Vaio

Sono parecchi mesi che l'area dell'ex-Isotta Fraschini è al centro dell'attenzione della comunità saronnese e, crediamo sia opinione di tutti che stiamo parlando non di un'area dismessa da rigenerare, ma di un vero e proprio Luogo del Patrimonio della Città. I Luoghi del Patrimonio, nei progetti di valorizzazione del territorio, svolgono spesso il ruolo di attrattore e di motore di crescita.

Sebbene ne siano già state raccontate, con chiara determinazione le opportunità e le visioni future dal punto di vista urbanistico, architettonico e sociale, forse non si è sottolineato il ruolo di catalizzatore di consapevolezza, in grado di portare valore nella vita di tutti coloro che ne fanno esperienza.

Interpretare il Patrimonio per riscoprirne e potenziarne l'identità è il primo passo per connettere l'ex Isotta Fraschini alla comunità. Infatti, l'interpretazione del patrimonio (Heritage interpretation) è uno strumento di lavoro in grado di rendere unico un luogo, semplicemente riconoscendo e valorizzando i valori che esso non solo incarna, ma che sono fondanti della stessa comunità locale. Grazie alla nuova relazione, tra il luogo e la comunità,

che con questo metodo si viene a creare, diventa facile creare strategie condivise orientate al breve, medio e lungo periodo. Diventa anche più semplice definire obiettivi economici, sociali e ambientali, misurabili, quantificabili e comunicabili, in cui la valorizzazione del bene e delle attività culturali a esso collegate diventano un fattore di innovazione, crescita sociale ed economica, e di sviluppo territoriale ad ampio raggio e intersettoriale.

Questo metodo di lavoro permette anche di sviluppare servizi, linguaggi e strumenti che valorizzino e raccontino, con coerenza e concretezza, la propria storia. Il racconto, da tecnico e freddo, si fa rilevante, appassionante e attuale. Il messaggio di cui il luogo si fa ambasciatore, crea esperienze appassionanti, autentiche e immediate. Inclusività, attenzione e rispetto del contesto di vita e della cultura degli utenti sono connaturate nell'heritage interpretation.

Non c'è retaggio ed eredità senza un'apertura al mondo, con un occhio al passato, per sapere da dove si viene, e uno ai giovani, per immaginare, creare il futuro, coinvolgendo emotivamente e intellettualmente la comunità locale e tutto il proprio pubblico. ●

TRE NUOVI VIDEO SUL PATRIMONIO SARONNESE

Verranno pubblicati nelle prossime settimane, sul nostro canale YouTube, sui social e sul sito, tre nuovi video che andranno a raccontare alcuni temi correlati al progetto Vivaio Saronno. Il primo, che sarà già disponibile nel momento in cui leggerete queste righe, è un approfondimento sul progetto "Chiese Aperte 360", che ha riguardato il restauro delle tre chiese principali di Saronno:

San Francesco, Santi Pietro e Paolo e il Santuario. Narratori sono l'architetto Carlo Mariani, responsabile del restauro, Andrea Germi, archivist, e Federica Bruschi, restauratrice. Seguiranno un'intervista con Mara De Fanti, responsabile del Museo della Ceramica Giuseppe Gianetti, e un approfondimento su Il Chiostro, galleria d'arte contemporanea aperta alla città in viale Santuario. ●



Carlo Mariani in San Francesco

PROSSIMI INCONTRI

mercoledì 23 marzo

"L'Accademia delle Belle Arti di Brera e la città"

relatore: Giuseppe Bonini, professore emerito di estetica dell'Accademia

martedì 29 marzo

"La governance dei Beni Comuni"

relatori: Roberto Ogliari, amministratore unico di Agamai,
e Felice Besostri, avvocato ed ideologo dei Beni Comuni

Auditorium Aldo Moro | 20.30 | prenotazioni sul nostro sito

Hai una domanda da fare?
Falla sulla nostra piattaforma online!

Vuoi partecipare a un incontro?
Prenota il tuo posto sul nostro sito!

www.vivaioaronno.org