

## Orari

9:00-9:10

**Saluti del Presidente dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Venezia**

*Ivan Antonio Ceola*

9:10-9:20

**Saluti del Presidente del Centro nazionale di studi urbanistici**

*Maurizio Tira*

*(Presidente del CeNSU - Università degli Studi di Brescia)*

9:20-9:30

**Saluti del Consiglio Nazionale degli Ingegneri**

9:30-9:50

**Introduzione. La rigenerazione e la micro-rigenerazione per la ri-forma della città**

*Piero Pedrocco*

*(Presidente del CeRSU Veneto - Università degli Studi di Udine)*

9:50-10:10

**La rigenerazione urbana tra qualità sociale e fattibilità economica**

*Dionisio Vianello*

*(Past president dell'AUDIS-Associazione aree urbane dismesse e CeNSU)*

10:10-10:30

**La micro-rigenerazione per la qualificazione puntuale della città: strumenti e metodi**

*Flavio Piva*

*(Presidente del CeRSU FVG)*

10:30-10:50

**La rigenerazione urbana nel Veneto. Problemi, prospettive, attese**

*Giovanni Salmistrari*

*(Presidente dell'ANCE Veneto – Associazione nazionale costruttori edili del Veneto)*

10:50-11:10

**La rigenerazione urbana nel Friuli Venezia Giulia. Problemi, prospettive, attese**

*(ANCE FVG – Associazione nazionale costruttori edili del Friuli Venezia Giulia)*

11:10-11:30

Sosta Caffè

11:30-11:50

**Possibili trasformazioni urbane in aree del demanio portuale**

*Nicola Torricella*

*(Direttore Tecnico dell'Autorità portuale di Venezia)*

11:50-12:10

**Aree urbane dismesse e potenzialità inesprese**

*Marina Dragotto*

*(Segretario generale AUDIS – Associazione aree urbane dismesse)*

12:10-12:30

**Dalla parte del Credito: strutture finanziarie per la rigenerazione urbana**

*Nicola Dammicco*

*(Responsabile dell'Area Real Estate Nord Est di UniCredit)*

12:30-12:50

**City users e modificazioni d'uso: una prospettiva demografica**

*Alessio Fornasin*

*(Università degli Studi di Udine)*

12:50-13:10

**Perché non partono le piccole rigenerazioni urbane? Il punto di vista di un immobiliare**

*Bruno Paludet*

*(Past president nazionale della FIMAA – Federazione Mediatori Agenti d'Affari)*

13:10-13:30

**Opportunità e problemi di promozione immobiliare nel Veneziano**

*Cristiano Perale*

*(Libero Professionista)*

13:30-13:50

**Metodi di valutazione funzionale delle aree di rigenerazione urbana**

*Giulia De Pace*

*(Dottorato di Ricerca – Università degli Studi di Udine)*

## Rigenerazione e microrigenerazione urbana nel Nord est italiano

Il Seminario di studi si pone l'obiettivo di approfondire le tematiche del rinnovo urbano sia su vasta scala che a livello puntuale nelle città in trasformazione, secondo le dinamiche dei cicli economici, sociali e demografici attualmente in essere e prefigurabili nel prossimo futuro.

Il Nord est italiano è un'area geografica che negli ultimi decenni è stata caratterizzata da intense dinamiche di trasformazione territoriale e urbana. Esse tuttavia non hanno portato, come in altri casi italiani ed europei, ad addensamenti significativi di popolazione e industria, con esclusione forse di Porto Marghera, fenomeno datato e riconducibile ad un modello industriale tipico del Novecento.

Il relativo decadimento della "Terza Italia", fondata sulla piccola e media industria diffusa su vasti territori regionali, ha comunque contribuito, dentro e fuori dalle città consolidate, a generare vuoti urbani ed ambientali di difficile sanabilità e gestione.

Il processo di conformazione urbana in queste regioni, con un ritorno all'investimento immobiliare che sappia ricucire brani di città lacerata dallo *sprawl* e dalla crisi di lungo ciclo economico, si presenta perciò difficile e prevedibilmente di lunga durata. Ad esso si devono associare le preoccupazioni sull'uso, recentemente indiscriminato, dei suoli. Se da un lato necessita ridurre e portare a zero il consumo aggiuntivo di suolo per usi urbani, dall'altro non si può dimenticare che ciò sarà possibile solo in una logica di ridisegno del sistema insediativo e polare secondo logiche contemporanee, che sappiano tener conto assieme della domanda e dell'offerta globale e locale. Ma ciò richiede un grande sforzo interpretativo circa i complessi aspetti che dominano la società contemporanea.

Proprio in una logica globale e locale bisogna chiedersi quali siano i nuovi fruitori e i nuovi finanziatori e promotori delle trasformazioni a venire. L'uso ed il recupero delle aree dismesse non può con ciò essere slegato né dal ridisegno delle aree urbane in senso economico ed ambientale, né da una loro partecipazione ai fenomeni economici scalari di razionalizzazione e di internazionalizzazione in atto.

Al fianco della rigenerazione delle grandi aree industriali, dismesse o in dismissione, di cui non è ancora chiara la futura destinazione d'uso, si apre il tema di una micro-rigenerazione puntuale degli assetti strutturali della città consolidata, che stentano a trovare finanziatori e che necessitano di incontrare una domanda sia residenziale che terziaria profondamente variegata e mutata rispetto ai pregressi. (*segue*)

(segue) Il modello di città industriale e di regione a industrializzazione diffusa pare lasciare il passo, anche nel Nord est italiano a nuove forme insediative, con caratteristiche di *mixité* alquanto elevate e differenziate al loro interno e con frammentazione dei modi d'uso dei centri abitati secondo costumi sempre più variabili e complessi, spesso poco interagenti tra loro, secondo linee di comportamento di *city users* e gruppi sociali che possono risultare tra loro sghembi anche quando compresenti in uno stesso spazio e in uno stesso luogo.

Varrà allora porsi il problema di quale sia il concetto di rigenerazione e micro-rigenerazione cui tendere per la riforma della città e del territorio contemporanei. E per farlo varrà la pena di considerare gli elementi emergenti dalle esperienze presenti soprattutto nel nostro Paese ed in Europa, sia al livello della grande rigenerazione urbana che dei fenomeni che possano generare qualificazioni e riqualificazioni puntuali paradigmatiche, progettuali, funzionali, di procedure urbanistiche ed attuative.

Il ruolo degli operatori di settore è stato troppo spesso dimenticato su questi temi, creando così uno iato tra la teoria e la prassi. E' invece anche guardando alle esperienze degli operatori immobiliari e dei tecnici di settore che bisogna capire quale sia la possibilità che l'offerta ha di incontrare la domanda sociologica e demografica in essere.

Sulla domanda posta dai *city users* dovremmo pertanto chiederci quale sia l'offerta disponibile attraverso l'azione degli operatori immobiliari locali ed internazionali, quale la possibilità di combinarne assieme gli sforzi di differenti soggetti pubblici e privati, quali le possibilità che danno al sistema i finanziatori, certamente non indifferenti al fenomeno di riproduzione e trasformazione socio economica della città. Bisognerebbe inoltre tornare ai fondamenti dell'analisi urbana, a partire dalle proiezioni demografiche, per capire e dimensionare i fenomeni della domanda, far crescere "piccoli *developer*" che affrontino unitariamente tutti i temi della rigenerazione di piccola scala, puntare su piani attuativi anche di piccola dimensione.

Ma lo sforzo che si deve fare riguarda anche gli strumenti della pianificazione. E tra questi, per primi, gli strumenti di valutazione delle possibilità che le aree dismesse offrono alla collettività.

Oltre agli strumenti della pianificazione complessa pubblica e privata, come i programmi di riqualificazione urbana, i contratti di quartiere, le società di trasformazione e le *missions*, si dovrà pensare a strumenti analitici, posti a valle del processo, utili a indirizzare le azioni propedeutiche ad un ridisegno della città e del sistema insediativo. Questi strumenti analitici potrebbero rivelare azioni più razionali ed efficaci in termini di costruzione di senso e di messa in sinergia di aree di recupero, capaci di diffondere innovazione al loro interno, tra di esse e verso la rimanente parte della città consolidata.



Ordine Ing. Venezia dista 5 minuti a piedi da Ospedale dell'Angelo e relativa Stazione Ferroviaria all'Angelo. In auto Uscite Tangenziale "Castellana" e "Terraglio":  
a) treni locali direzione Treviso, FS Ospedale Angelo  
b) autobus n° 24H da Venezia P.le Roma (ACTV)  
c) autobus n° H2 da FS Venezia Mestre (ACTV) discesa a fermata Terraglio villa Salus.

Segreteria organizzativa  
CENTRO REGIONALE STUDI URBANISTICI DEL VENETO  
presso Ordine degli Ingegneri di Venezia  
tel: +39 041 5289114  
fax: +39 041 5228902  
e-mail: crsuveneto@gmail.com



**Centro regionale studi urbanistici del Veneto**  
**Centro regionale studi urbanistici del Friuli Venezia Giulia**  
**Ordine degli Ingegneri della provincia di Venezia**

Seminario di studi  
**Rigenerazione e micro-rigenerazione urbana nel Nord est italiano**



presso  
**Ordine degli Ingegneri della provincia di Venezia**  
Via Bruno Maderna, 7 int. 29 - 7°p, 30174 Venezia Mestre  
**Sabato 11 Giugno 2016**  
ore 9:00 -13:50

Con il patrocinio di:  
Centro Nazionale di Studi Urbanistici CeNSU

**Agli iscritti agli Ordini degli ingegneri verranno attribuiti 4 CFP, previa iscrizione tramite Fondazione ingegneri veneziani**