TAVOLA ROTONDA
LA GRANDE TRASFORMAZIONE DEL QUARTIERE SARPI:
DISTRETTO URBANO DISMISSIONI NUOVE PROGETTUALITA'

Giovedì 24 Ottobre 2019 - ore 20.45

Hotel Leonardo - Via Messina 10 Milano

Dismissioni commerciali e nuove politiche di rigenerazione urbana: temi e questioni aperte

Luca Tamini

Professore di Urbanistica, resp. *URB&COM Lab*
Politecnico di Milano, Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

INDICE

Il contesto e lo scenario trasformativo

Una questione aperta: dismissioni commerciali e nuove politiche di rigenerazione urbana

2

Una premessa

I servizi commerciali di prossimità non si rilanciano con politiche settoriali: il commercio urbano può rigenerarsi e tornare competitivo se si ripensa in chiave integrata tra più funzioni e servizi

L'offerta commerciale se vuole vincere non compete solo sul prezzo ma si ibrida con altri settori e si integra sempre più con una componente di servizio e di valore aggiunto
(vantaggio competitivo dei centri urbani)

expo 2015: un acceleratore per lo sviluppo territoriale

Il primo maggio 2015 si inaugura ufficialmente l'Esposizione Universale di Milano

- 184 giorni: oltre 20 milioni di visitatori
- più di 150 Paesi partecipanti

Il 31 ottobre 2015 l'Esposizione chiude e l'area è infrastrutturata e operativa come una città

Un indicatore di attrattività urbana:
il gettito dell'imposta di soggiorno

2012: 24 milioni di euro

2017: 45 mio €

2018: 48 mio €
(11 mio di soggetti paganti + 2 mio esenti)

2019: 54 mio € (stima)

Fonte: https://dati.comune.milano.it/openbilancio/entrate

CORRIERE DELLA SERA
MILANO / CRONACA
vivimilano

IL REPORT

Turisti, al Comune di Milano un «tesoretto» da 54 milioni: triplicati gli hotel in città

Tassa di soggiorno, incassi record nel 2019. A Milano il turismo è soprattutto business e lo dimostra la progressione del numero delle strutture ricettive: dalle 1.008 accreditate nel 2014, si è passati alle 1.353 nel 2015, alle 2.113 nel 2016, fino alle 3.642 nel 2018

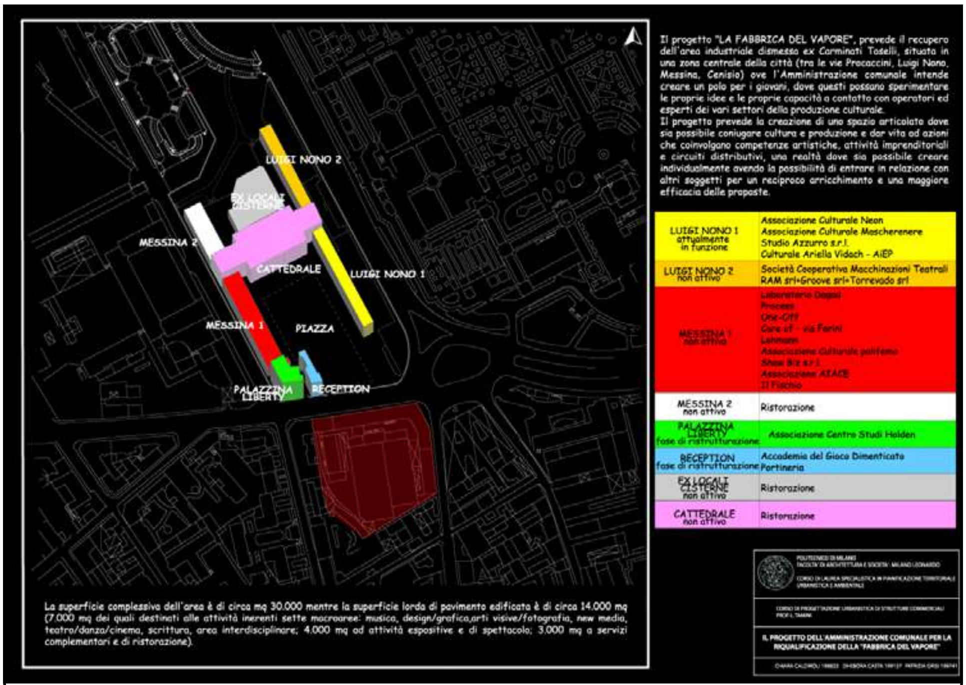
Progetto MIND (ex Expo)

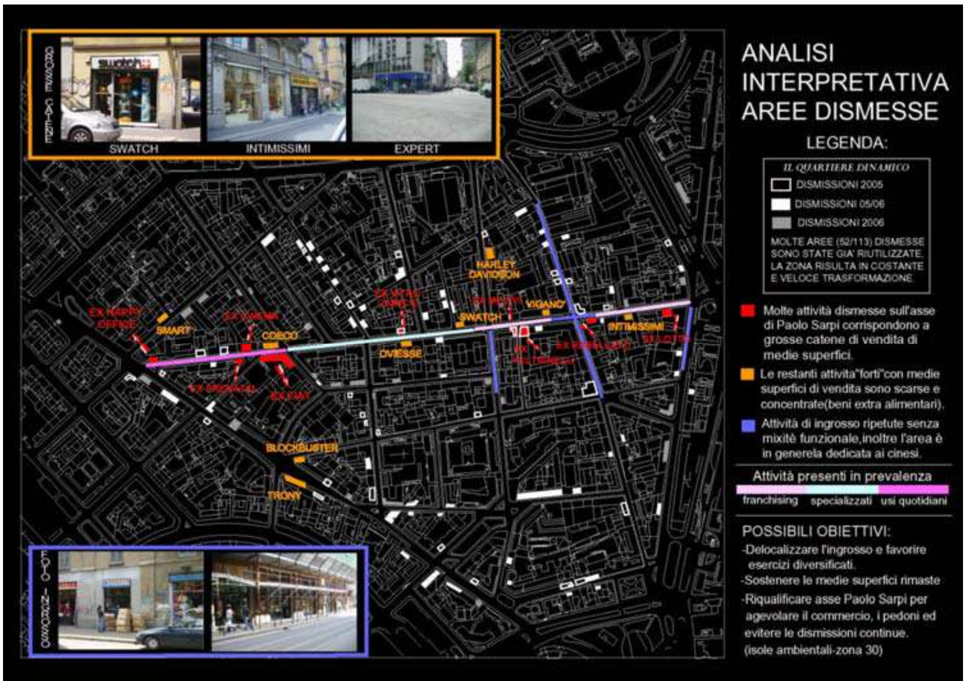
Fonte: https://www.mindmilano.it/

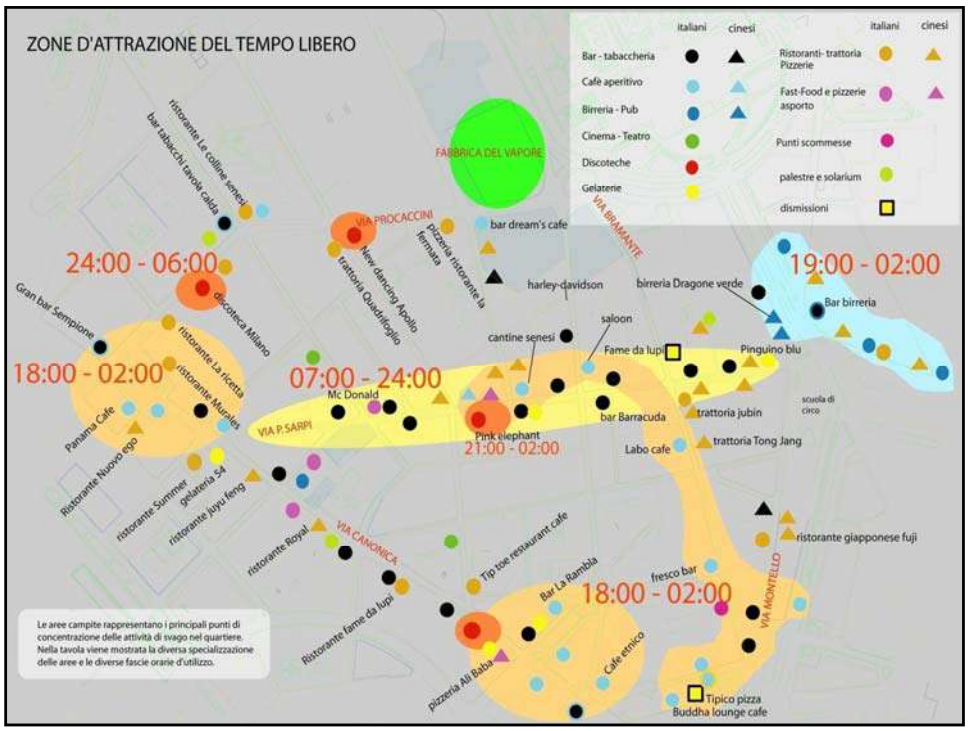
Progetto MIND (ex Expo)

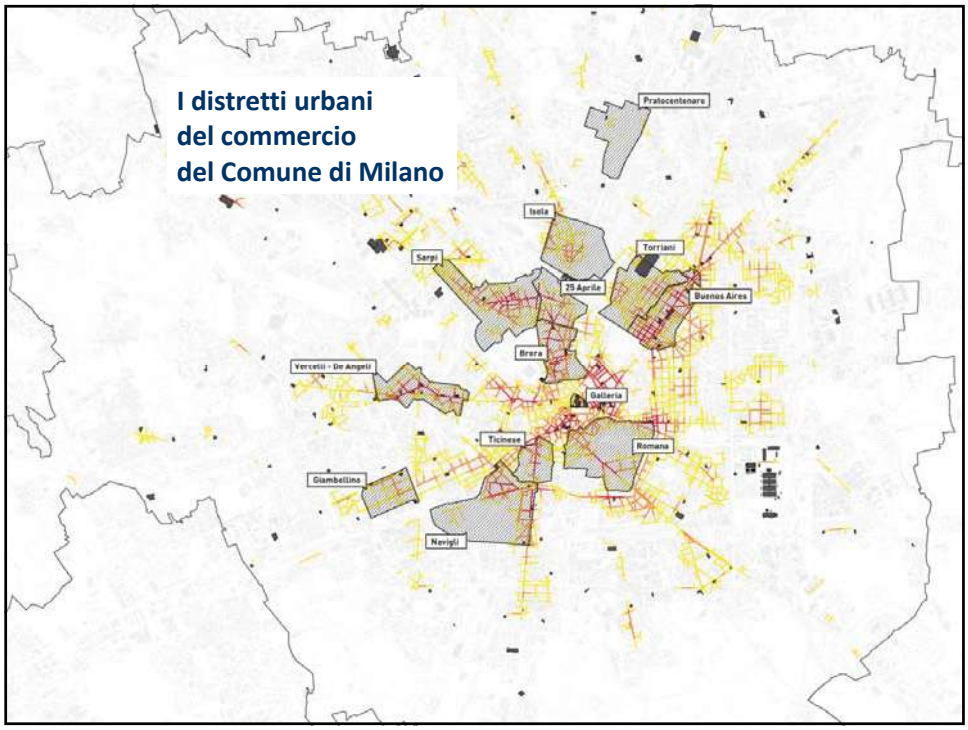
Fonte: https://www.mindmilano.it/

LA GRANDE TRASFORMAZIONE DEL QUARTIERE SARPI

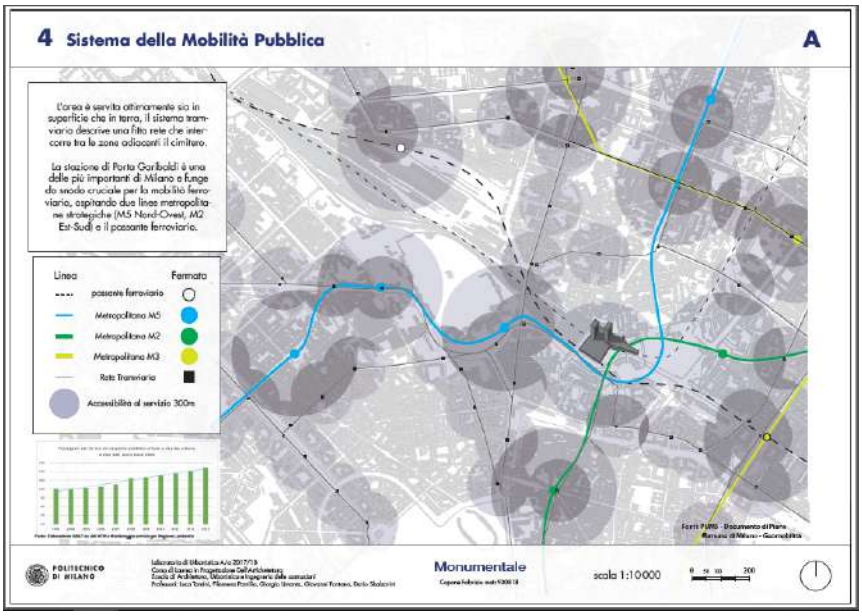

LUIGI NONO 2
EX LOCALI CISTERNE
MESSINA 2
CATTEDRALE
LUIGI NONO 1
MESSINA 1
PIAZZA
PALAZZINA LIBERTY
RECEPTION
Il progetto "LA FABBRICA DEL VAPORE", prevede il recupero dell'area industriale dismesso ex Carminati Toselli, situato in una zona centrale della città (tra le vie Procaccini, Luigi Nono, Messina, Cenisio) ove l'Amministrazione comunale intende creare un polo per i giovani, dove questi possano sperimentare le proprie idee e le proprie capacità a contatto con operatori ed esperti dei vari settori della produzione culturale.
Il progetto prevede la creazione di uno spazio articolato dove sia possibile coniugare cultura e produzione e dar vita ad azioni che coinvolgano competenze artistiche, attività imprenditoriali e circuiti distributivi, una realtà dove sia possibile creare individualmente avendo la possibilità di entrare in relazione con altri soggetti per un reciproco arricchimento e una maggiore efficacia delle proposte.
LUIGI NONO 1 attualmente in funzione
Associazione Culturale Neon
Associazione Culturale Mascherenere
Studio Azzurro s.r.l.
Culturale Ariella Vidach - AiEP
LUIGI NONO 2 non attivo
Società Cooperativa Macchinazioni Teatrali
RAM srl+Groove srl+Torrevado srl
MESSINA 1 non attivo
MESSINA 2 non attivo
Ristorazione
PALAZZINA LIBERTY fase di ristrutturazione
Associazione Centro Studi Holden
RECEPTION fase di ristrutturazione
Accademia del Gioco Dimenticato
Portineria
EX LOCALI CISTERNE non attivo
Ristorazione
CATTEDRALE non attivo
Ristorazione
La superficie complessiva dell'area è di circa mq 30.000 mentre la superficie lorda di pavimento edificata è di circa 14.000 mq (7.000 mq dei quali destinati alle attività inerenti sette macroaree: musica, design/grafica,arti visive/fotografia, new media, teatro/danza/cinema, scrittura, area interdisciplinare; 4.000 mq ad attività espositive e di spettacolo; 3.000 mq a servizi complementari e di ristorazione).
POLITECNICO DI MILANO
IL PROGETTO DELL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE PER LA RIQUALIFICAZIONE DELLA "FABBRICA DEL VAPORE"


SWATCH
INTIMISSIMI
EXPERT
HARLEY DAVIDSON
VIGANO'
SMART
OVIESSE
BLOCKBUSTER
TRONY
ANALISI INTERPRETATIVA AREE DISMESSE
LEGENDA:
IL QUARTIERE DINAMICO
DISMISSIONI 2005
DISMISSIONI 05/06
DISMISSIONI 2006
MOLTE AREE (52/113) DISMESSE SONO STATE GIA' RIUTILIZZATE. LA ZONA RISULTA IN COSTANTE E VELOCE TRASFORMAZIONE.
Molte attività dismesse sull'asse di Paolo Sarpi corrispondono a grosse catene di vendita di medie superfici.
Le restanti attivita"forti"con medie superfici di vendita sono scarse e concentrate(beni extra alimentari).
Attività di ingrosso ripetute senza mixité funzionale,inoltre l'area è in generela dedicata ai cinesi.
Attività presenti in prevalenza
franchising specializzati usi quotidiani
POSSIBILI OBIETTIVI:
-Delocalizzare l'ingrosso e favorire esercizi diversificati.
-Sostenere le medie superfici rimaste
-Riqualificare asse Paolo Sarpi per agevolare il commercio, i pedoni ed evitere le dismissioni continue.
(isole ambientali-zona 30)


ZONE D'ATTRAZIONE DEL TEMPO LIBERO
italiani
cinesi
Bar - tabaccheria
Cafè aperitivo
Birreria - Pub
Cinema - Teatro
Discoteche
Gelaterie
Ristoranti- trattoria Pizzerie
Fast-Food e pizzerie asporto
Punti scommesse
palestre e solarium
dismissioni
FABBRICA DEL VAPORE
VIA PROCACCINI
VIA BRAMANTE
VIA P.SARPI
VIA CANONICA
VIA MONTELLO
24:00 - 06:00
18:00 - 02:00
07:00 - 24:00
21:00 - 02:00
19:00 - 02:00
18:00 - 02:00
ristorante Le colline senesi
bar tabaccchi tavole calde
discoteca Milano
Gran bar Sempione
ristorante La ricetta
ristorante Murales
Panama Cafe
Ristorante Nuovo ego
ristorante Summer
gelateria 54
ristorante Juyu feng
Mc Donald
Pink elephant
bar dream's cafe
Pizzeria ristorante la fermata
New dancing Apollo
trattoria Quadrifoglio
harley-davidson
cantine senesi
saloon
Fame da lupi
bar Barracuda
Labo cafe
birreria Dragone verde
Pinguino blu
Bar birreria
trattoria jubin
trattoria Tong Jang
scuola di circo
ristorante Royal
Ristorante fame da lupi
Tip toe restaurant cafe
Bar La Rambla
pizzeria Ali Baba
Cafè etnico
fresco bar
ristorante giapponese fuji
Tipico pizza
Buddha lounge cafe
Le aree campite rappresentano i principali punti di concentrazione delle attività di svago nel quartiere. Nella tavola viene mostrata la diversa specializzazione delle aree e le diverse fascie orarie d'utilizzo.


I distretti urbani
del commercio
del Comune di Milano
Pratocentenaro
Isola
Sarpi
Torriani
25 Aprile
Buenos Aires
Brera
Vercelli - De Angeli
Galleria
Ticinese
Romana
Giambellino
Navigli

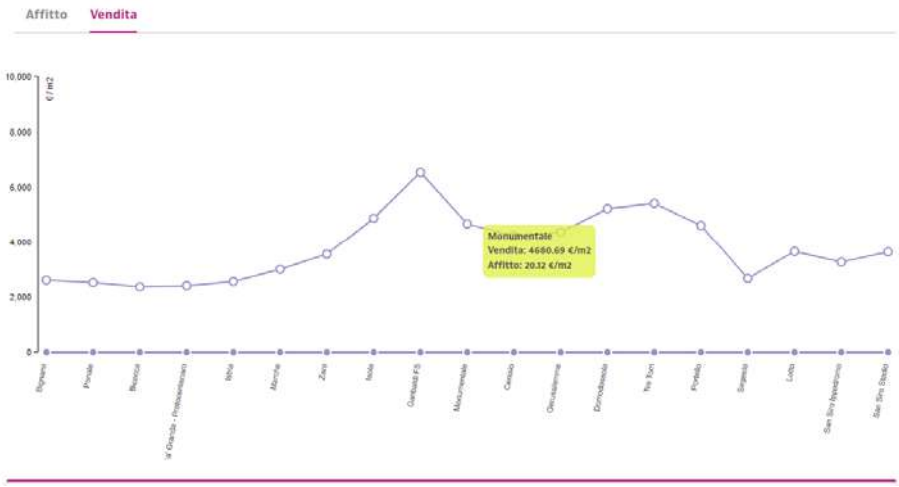
Il ruolo della linea metropolitana M5: accessibilità



IL MERCATO URBANO - AFFITTO: linea M5

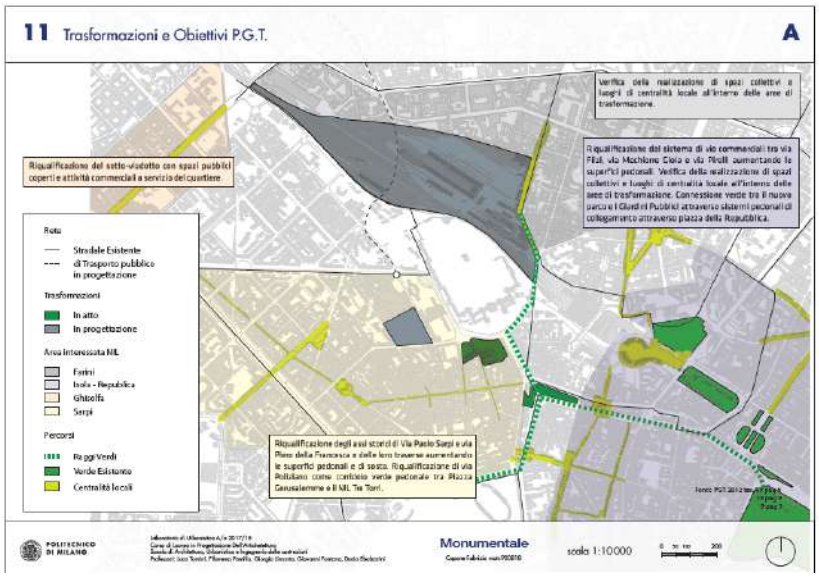
Fonte: Idealista, ottobre 2019

IL MERCATO URBANO - VENDITA: linea M5

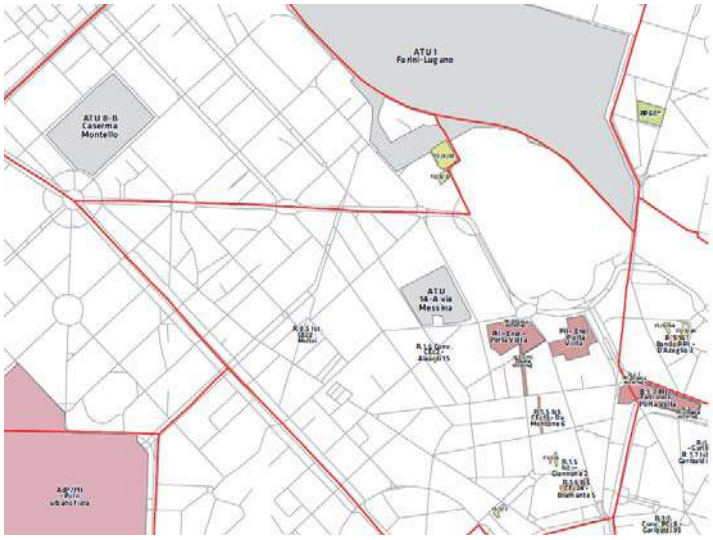


Fonte: Idealista, ottobre 2019

Piano di Governo del Territorio: trasformazioni e obiettivi
(a nord: scalo Farini)



Piano dei Servizi, NIL 69 SARPI: trasformazioni in corso

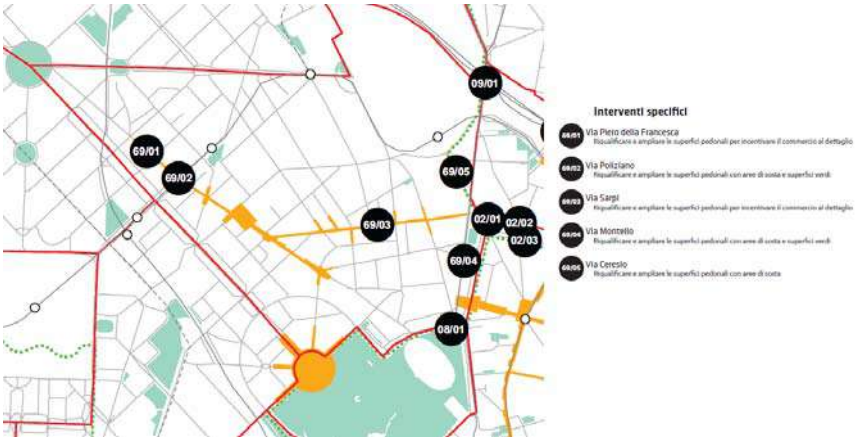


Fonte: Comune di Milano, Piano di Governo del Territorio, Schede NIL

Ambito di trasformazione urbana ATU 14-A Via Messina

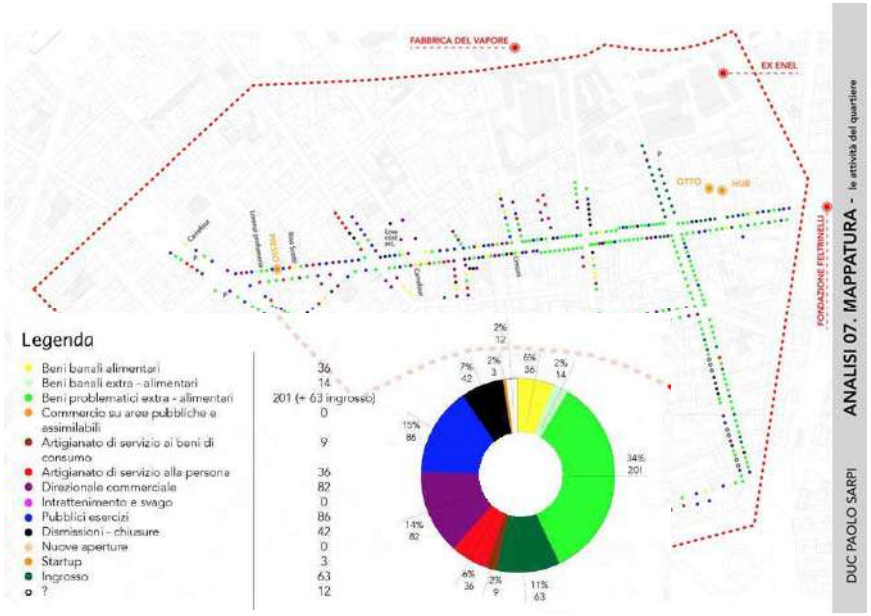
Fonte: Comune di Milano, Piano di Governo del Territorio, 2012

Piano dei Servizi, NIL 69 SARPI: progettazione locale



Fonte: Comune di Milano, Piano di Governo del Territorio, Schede NIL

2



Fonte: Urb&Com Lab, Politecnico di Milano, 2017

La crisi del commercio all'ingrosso cinese

24 Ottobre 2019

MBNews MONZA BRIANZA
Giornale online della Provincia di Monza e Brianza

Politica Attualità Cultura Sociale Ambiente Economia

MBNews MONZA BRIANZA QUOTIDIANO ONLINE - WWW.MBNEWS.IT
PMI Digital LAB
Marketing Digitale, Esempi e Consigli pratici.
Strumenti, tecniche e strategie per raggiungere i t

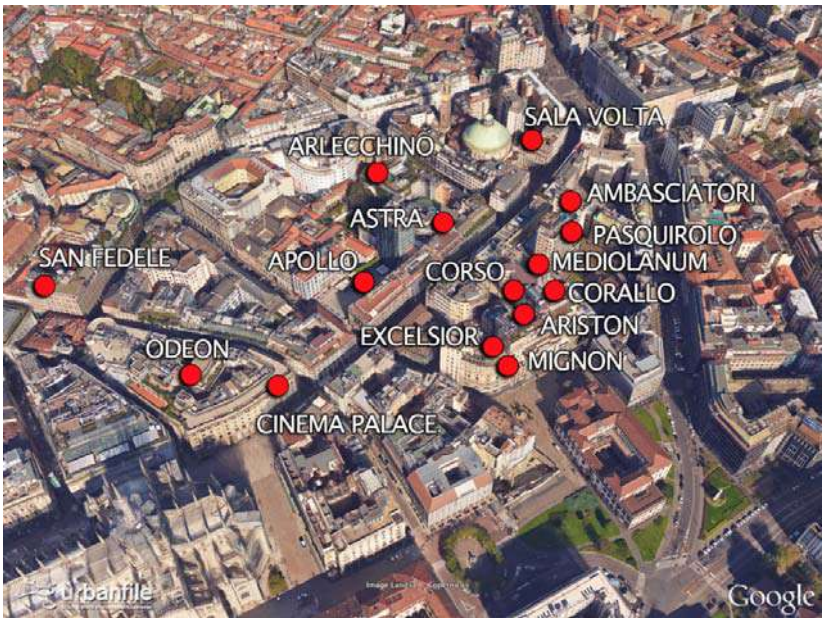
CURIOSITÀ

Agrate, a un anno dall'apertura il Centro Ingrosso Cina non fa più paura

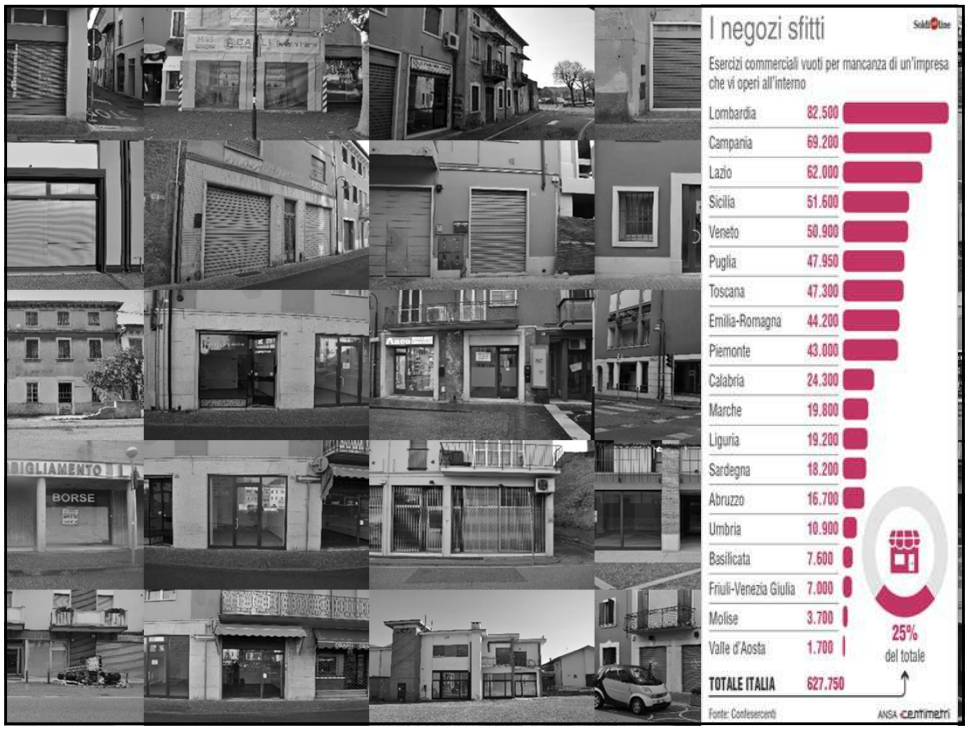
24 Gennaio 2018 Eleonora D'Errico

Facebook 62 Twitter WhatsApp Email

A poco più di un anno dall'apertura, il Centro Ingrosso Cina di Agrate Brianza non fa più così paura. Si temeva per il traffico, per le ripercussioni che avrebbe potuto avere sul commercio locale, ma al momento il centro del Sol Levante più grande d'Europa non sembra aver creato grossi danni.



La multisala diffusa di Corso Vittorio Emanuele, Milano



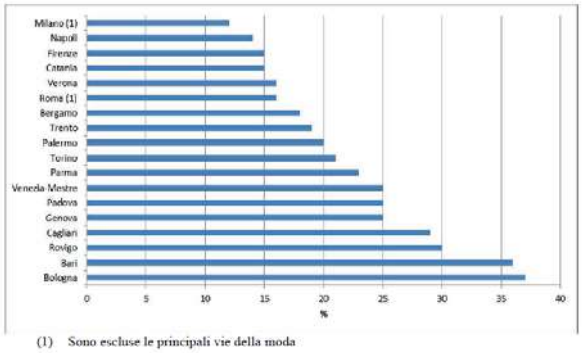
CENTRI COMMERCIALI: IL VACANCY RATE, PER CLASSIFICAZIONE, 2014 – 2017 (in %)

Classificazione	2014	2015	2016	2017
AAA	2,70	2,50	1,00	< 1,00
AA	7,00	5,90	3,40	1,50
A	5,60	5,50	4,50	3,50
BBB	8,50	6,80	3,00	3,00
BB	12,20	12,40	12,40	13,00

Fonte: Osservatorio Confimprese-Reno, *Retail* — Largo Consumo

L'esperienza italiana: criticità e opportunità
Locali sfitti a uso commerciale: la dimensione del fenomeno

Figura 3.1. Percentuale di negozi chiusi nelle principali città italiane (2014)



(1) Sono escluse le principali vie della moda

Fonte: stime Confesercenti su rilevazione delle agenzie immobiliari ANAMA

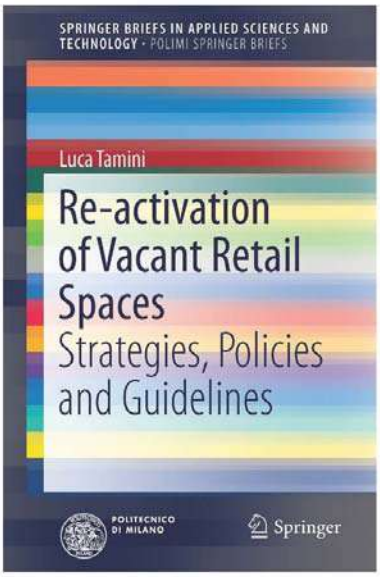
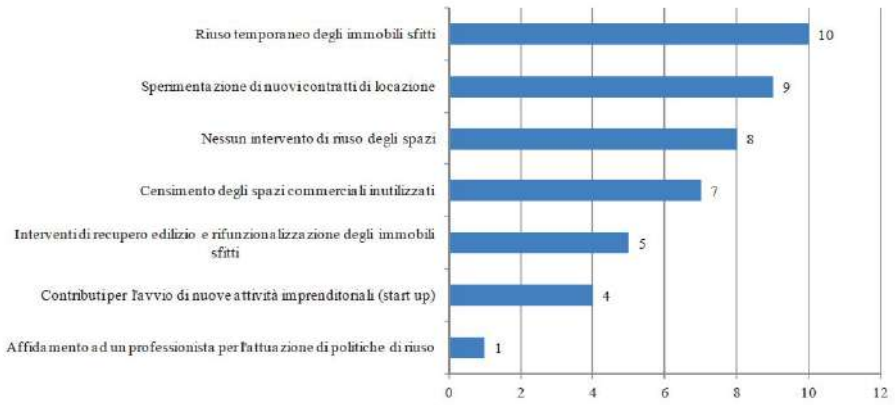


Grafico n. 4 - Politiche di riuso delle unità immobiliari ad uso commerciale nei Distretti del commercio.



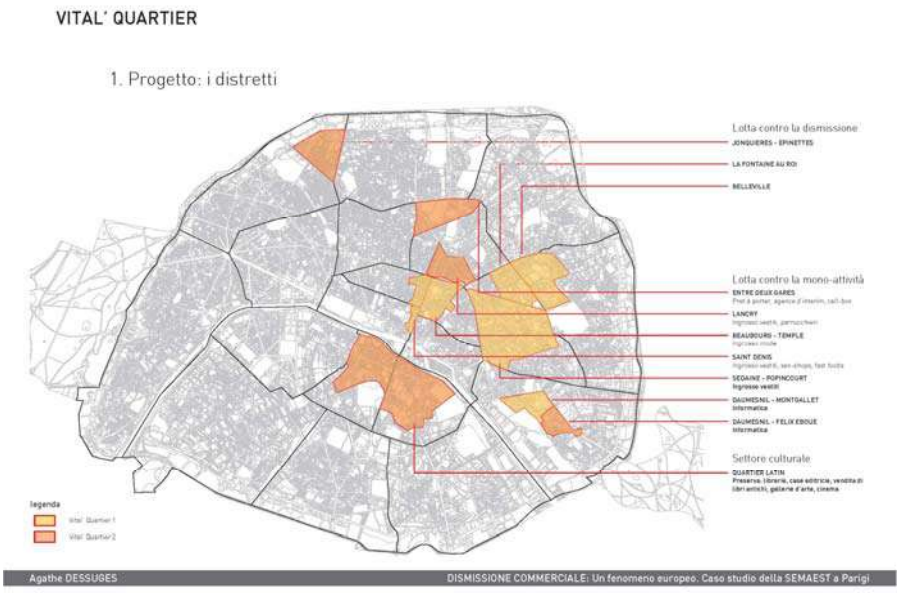
Fonte: Regione Veneto, Distretti del Commercio, 2019

Linee guida per lo sviluppo di nuove politiche di rigenerazione urbana

Quattro strategie di risposta per le agende pubbliche e private

- DISTRETTUALITÀ
- RIUSO
- CENTRALITÀ
- INTEGRAZIONE

Francia: le politiche attive di contrasto alle dismissioni



Francia: le politiche attive di contrasto alle dismissioni

VITAL' QUARTIER

3. Modalità d'intervento: acquisto/presa in gestione

Locale in vendita:
Acquisto, diritto di prelazione
Protocollo, garanzia di mantenimento di un'attività commerciale

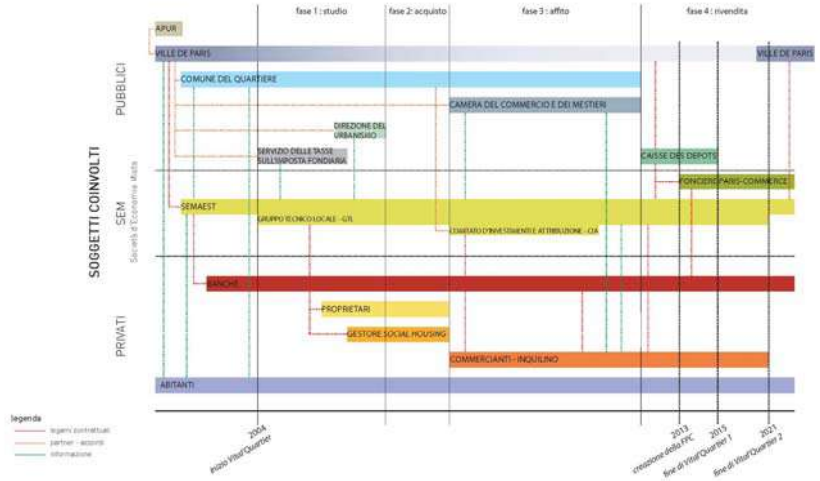
Locale non in vendita:
Contratto d'affito "tipo", 3/6/9 anni
Enfiteusi, affito a lungo periodo

→ **ristrutturazione del locale**
standard di qualità: sicurezza antincendio, norme acustiche, norme termiche, ventilazione, sanitari, anti-vandaliche, ecc...
Estetica della vetrina: stile tradizionale parigino con cornice in legno.

Francia: le politiche attive di contrasto alle dismissioni

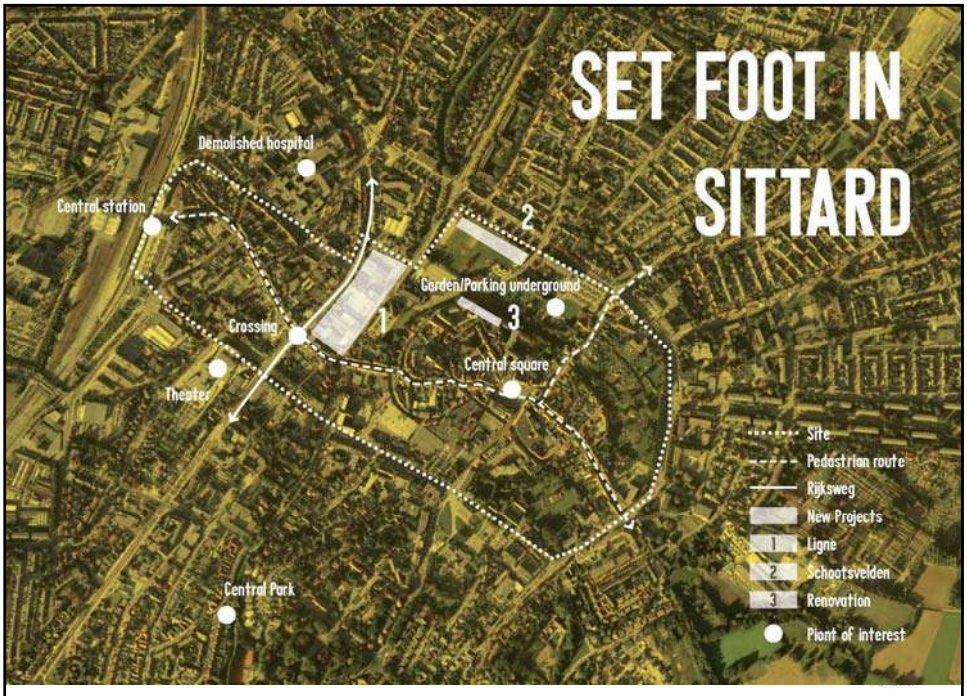
VITAL' QUARTIER

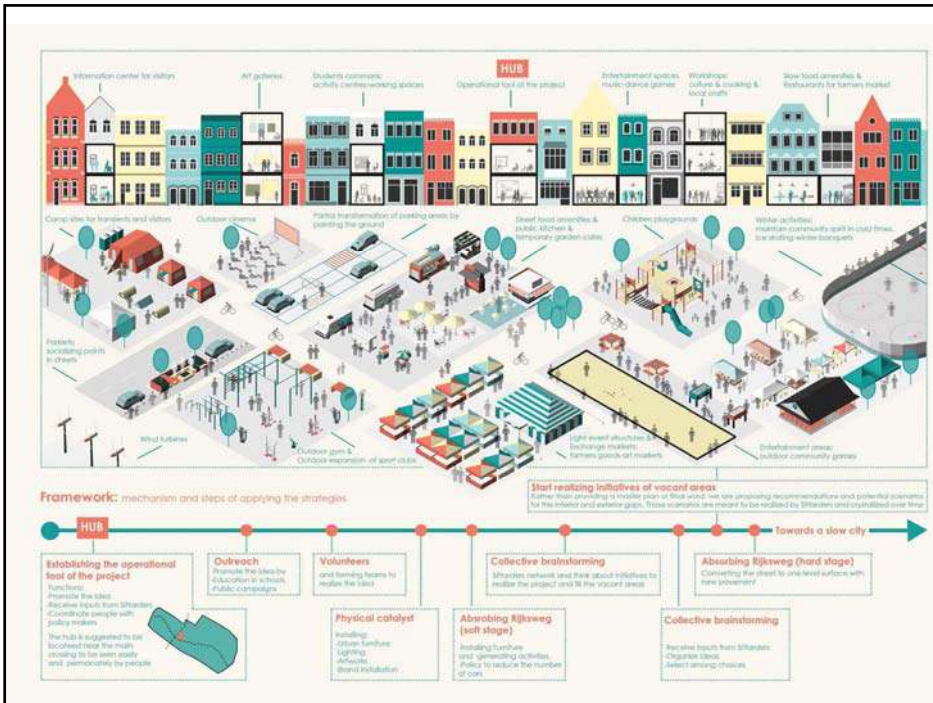
Tempistiche e attori del programma



Comune di Sittard (Olanda), Set foot in Sittard

Concorso di progettazione per il contrasto alla dismissione commerciale e la ricucitura dei frammenti del centro storico della città, settembre/dicembre 2015





"If you plan cities for cars and traffic, you get cars and traffic. If you plan for people and places, you get people and places.“,
Fred Kent, *STREETS ARE PEOPLE PLACES*

"Se pianifichi città per auto e traffico, ottieni auto e traffico. Se prevedi persone e luoghi, ottieni persone e luoghi.",
Fred Kent, *STREETS ARE PEOPLE PLACES*

L'esperienza italiana: criticità e opportunità

Centro storico e politiche attive

Le politiche attive rappresentano alcuni tentativi di risoluzione qualitativa del fenomeno della dismissione commerciale a scala urbana centrale

che hanno nel tempo prefigurato, in forme parziali e con un carattere di sperimentazione,

metodologie di indagine conoscitiva, azioni di intervento, buone pratiche contrattuali tra soggetto pubblico e privato e indirizzi e linee guida progettuali replicabili (non sempre) in altri contesti territoriali.

- *Fare Centro, Forlì*
- *Brescia Open*
- *Pop Up Lab, Toscana*
- *Sfitto a Rendere, Mantova*

Progetto *Fare Centro*
Forlì (2012-2016)

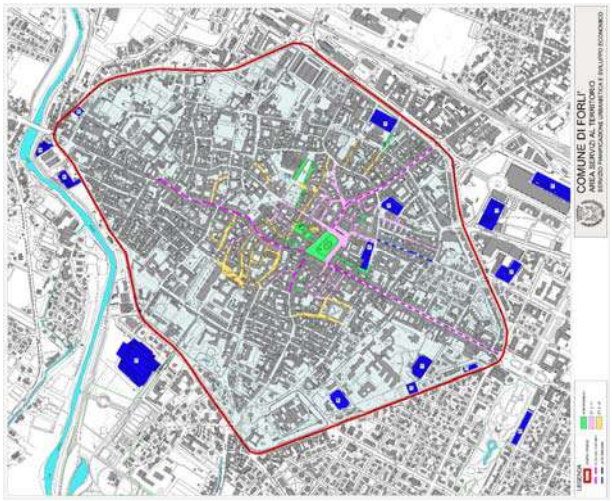
ATTORI: Comune di Forlì, Confcommercio, Confesercenti, Confartigianato, CNA, "Forlì nel Cuore" (società di promozione delle attività economiche e produttive del centro città)

Fare Centro supporta gli aspiranti imprenditori attraverso:
- l'accesso ai contributi stanziati dal Comune di Forlì e concessi ad esaurimento della disponibilità

- un contratto tipo di locazione

- database dei negozi sfitti e contatti delle proprietà

- supporto allo start up



Progetto *Fare Centro*
CCN Forlì (2012-2016)

I risultati

- 7% diminuzione del numero di negozi sfitti nelle zone individuate dal progetto;
- Riduzione della percezione di abbandono e degrado dei locali;
- 60 candidature di associazioni con proposte rivolte al target eterogeneo;
- 5 proprietà di unità sfitte aderenti alla convenzione;
- 4 cicli di attività da 2 mesi/negozio;
- 67 candidati imprenditori a Fare Centro.

Progetto BRESCIA OPEN
2013-2016

Prima

Dopo

Progetto Brescia Open, 2013-2016

- *29 locali affittati*
- *effetto «contagio»*

Comune di Mantova: progetto «Sfitto a rendere»

MANTOVA
CAPITALE ITALIANA
DELLA CULTURA 2016

SFITTO A
RENDERE

PROGETTO Mantova_Sfitto a rendere

Obiettivo: riuso spazi commerciali sfitti attraverso attività temporanee
Contesto: centro storico di Mantova
Periodo: giugno 2014 - oggi
Stakeholders: Fondazione Cariplo, Confcommercio, Camera di Commercio, Comune di Mantova
Presenza di una politica attiva già avviata: Distretto DUC Mantova
Azioni: mappatura degli sfitti e azioni di riuso temporaneo per attrarre nuovi investimenti

Periodo	Caso	Tipologia di contratto	Costo	Stato
1-7 giorni	Via Oberdan 7,9 Via Giustiziati 27	Comodato d'uso gratuito	Utenze	Non attivo Non attivo
29 giorni	Via Verdi Via Verdi 42 Via Orefici 13	Comodato d'uso gratuito o affitto calmierato	Utenze 750€	Non attivo Attivo Attivo
3-4 mesi	Via Grazioli 22 Via Verdi 54	Contratto di locazione temporanea ad uso diverso da quello abitativo	Crescente da 750€ a 1.500€ al mese, utenze escluse (+ costi di iscrizione al Registro delle Imprese)	Attivo Attivo

PROGETTO Mantova_Sfitto a rendere

via Verdi 42 – unità commerciale sfitta

PROGETTO Mantova_Sfitto a rendere

via Verdi 42 - "Laboratorio di idee" (presentazioni, lab, workshop, seminari: 29 giorni)

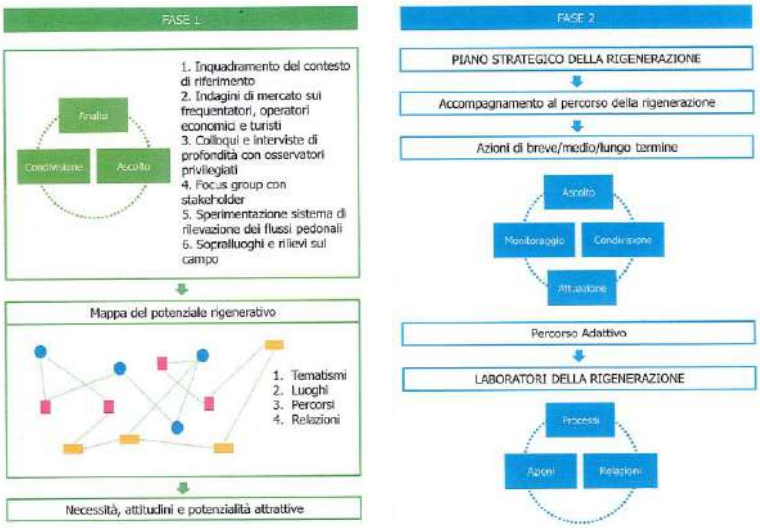
PROGETTO Mantova_Sfitto a rendere

via Verdi 42 dopo "Laboratorio di idee" (Esercizio di vicinato - Abbigliamento)

COMUNE DI ROVERETO (TN) 2018-19

Procedura competitiva con negoziazione per l'affidamento del servizio di progettazione di azioni di rigenerazione e riqualificazione urbana del centro cittadino

Il processo di rigenerazione



COMUNE DI ROVERETO (TN) 2018

Procedura competitiva con negoziazione per l'affidamento del servizio di progettazione di azioni di rigenerazione e riqualificazione urbana del centro cittadino

COMUNE DI ROVERETO (TN) 2018

Procedura competitiva con negoziazione per l'affidamento del servizio di progettazione di azioni di rigenerazione e riqualificazione urbana del centro cittadino

COMUNE DI ROVERETO (TN) 2018

Procedura competitiva con negoziazione per l'affidamento del servizio di progettazione di azioni di rigenerazione e riqualificazione urbana del centro cittadino

Via Rialto

Sede del Laboratorio

Spazi in movimento

COMUNE DI ROVERETO (TN) 2018

Procedura competitiva con negoziazione per l'affidamento del servizio di progettazione di azioni di rigenerazione e riqualificazione urbana del centro cittadino

COMUNE DI ROVERETO (TN) 2018

Invito alla creatività - *Call for ideas, 2019*

Progetto temporaneo **"Spazi in movimento"**

promosso dal Laboratorio sulla Rigenerazione urbana di Rovereto

- **Obiettivo:** dare nuova vita al alcuni spazi vuoti del centro offrendo la possibilità ai soggetti interessati (*imprenditori e professionisti ma anche associazioni no profit, cooperative*) di utilizzare i locali messi a disposizione da alcuni proprietari a titolo gratuito (per 2 mesi, dal 1° marzo al 4 maggio 2019), garantendo almeno 24 ore di apertura settimanale, con l'obbligo di apertura il sabato con orari da concordare assieme all'organizzazione. A carico delle sole attività con scopo di lucro: le spese di funzionamento (tutte le utenze e, ove, necessario l'allaccio dell'energia elettrica e/o gas metano).
- **Esito:** 10 richieste presentate e attraverso la definizione di una graduatoria, i primi cinque progetti secondo sei parametri prestabiliti si sono visti assegnare gli spazi a titolo gratuito, grazie a proposte che hanno mostrato le potenzialità di attirare visitatori e clienti/utenti e di promuovere iniziative di valorizzazione del centro storico
- **Criteri di selezione:** 1. capacità di attrarre pubblici diversi e progetti di valorizzazione del centro storico; 2. adattabilità alle caratteristiche degli spazi messi a disposizione; 3. disponibilità a collaborare attivamente al mantenimento e alla cura degli spazi; 4. sinergia con progetti e attività presenti nel centro storico; 5. innovatività del progetto nella realtà roveretana; 6. presenza e apertura settimanale delle attività laboratoriali; 7. accettazione del principio di occupazione temporanea.

COMUNE DI ROVERETO (TN) 2018

Procedura competitiva con negoziazione per l'affidamento del servizio di progettazione di azioni di rigenerazione e riqualificazione urbana del centro cittadino

- **Attività insediate**
  - *English Playgroup*. Focus: stimolare le persone a conversare tra di loro in inglese e di facilitare la creazione di una rete di relazioni tra persone e famiglie
  - *Bottega di formazione digitale.* Focus: aiutare singoli ed imprese ad ottenere il massimo dalle tecnologie digitali oggi disponibili ed acquisire le necessarie competenze da applicare nella vita quotidiana e professionale
  - *Emmpathy re-design.* Focus: utilizzare lo spazio come luogo di incontro tra aziende e liberi professionisti del territorio nel mondo del design, del videomaking, in quello della grafica e della fotografia. Le grandi aziende incontreranno i giovani professionisti con l'obiettivo di creare le condizioni ideali per innescare l'atto creativo
  - *Cre-attività in centro.* Focus: spazio nel quale è possibile trovare la situazione e i materiali per svolgere piccole creazioni artistiche personali (utilizzo di materiali riciclati per la creazione artistica; l'ultima settimana lo spazio sarà espositivo)
  - *Riciclando s'impara.* Focus: «divertirsi, giocare e fare arte dando nuova vita alle cose» (spettacoli di Burattini, fiabe, laboratori di costruzione, spettacoli)