

Politecnico di Milano
Facoltà di Architettura e Società
Corso di laurea in Architettura

Tesi di laurea specialistica
anno accademico 2006/07

autori:
Gabriele Corbetta
Benedetta Cremaschi

relatore:
prof. Gennaro Postiglione

Vuoti a rendere

l'uso temporaneo degli spazi vuoti come mezzo di riappropriazione della città

_Abstract	5
1_Usi temporanei	7
fattori in gioco	9
il luogo adatto	13
scenari tipici di sviluppo	15
attori coinvolti	18
accordi e contratti	21
lo studio del fenomeno	23
2_Il caso Berlino	25
usi temporanei a Berlino	27
risorse spaziali di Berlino	29
casi studio	39
3_Processo attuabile a Milano?	85
risorse spaziali di Milano	87
processo attuabile a Milano?	93
fase 1 individuazione	95
fase 2 informazione	100
fase 3 consultazione	101
fase 4 decisione	104
fase 5 competizione	104
fase 6 attuazione	105
fase 7 sostituzione	105
4_Ipotesi di svolgimento: competizione	109
bando di concorso	111
progetto_concept	117
progetto_livelli di reversibilità	121
progetto	127
_Glossario	135
_Bibliografia	139

A partire dallo studio del fenomeno dell'uso temporaneo nella città di Berlino, si vuole proporre un metodo attuabile a Milano per facilitare la riappropriazione temporanea, da parte dei cittadini, degli spazi inutilizzati della metropoli. Questi luoghi non hanno funzione: sono lotti non edificati, luoghi abbandonati, spazi di risulta o semplicemente pause temporanee tra una costruzione e la successiva; hanno avuto origine dai bombardamenti della seconda guerra mondiale e sono stati colmati solo parzialmente durante la ricostruzione. Utilizzando spazi esistenti ma inaccessibili come luoghi sociali da vivere, si potrebbe rispondere all'esigenza dei cittadini di avere dei luoghi d'incontro, all'esigenza delle amministrazioni di limitare il degrado ambientale e all'esigenza dei proprietari di compensare i costi di gestione di una proprietà. Gli interventi devono avere la caratteristica di essere leggeri, modificabili e rimovibili, adattabili, perciò, alle mutazioni costanti della città. La proposta prevede un ipotetico processo attuabile a Milano che proceda per fasi successive e coinvolga amministrazione, popolazione residente e giovani architetti chiamati a ridisegnare questi luoghi per renderli parte attiva della città.

Che cosa s'intende con uso temporaneo? Che cosa distingue un uso temporaneo da un uso normale? Gli usi urbani sono temporanei ormai per natura, tutti gli usi tendono ad avere una vita sempre più breve e i cicli di ricambio sono sempre più veloci. Con uso temporaneo intendiamo un uso che nasce con la consapevolezza di avere una vita limitata, l'utilizzo di spazi a particolari condizioni in uno stadio di passaggio tra la destinazione d'uso dismessa e quella futura. È uno stato provvisorio che si attua quando la proposta originaria per un sito è stata abbandonata, il suo progetto per il futuro è ancora indefinito e lo spazio può essere utilizzato a condizioni convenienti. A volte la caratteristica di temporaneità è il punto di forza, altre volte l'attività s'interrompe suo malgrado. Avviare un uso temporaneo significa utilizzare uno spazio che ha smesso di avere una funzione all'interno della città, ben sapendo però che in futuro potrà essere reclamato dal legittimo proprietario. È il caso di superfici non costruite o di edifici dismessi per i quali, al momento, non è previsto alcun utilizzo.

Le tipologie d'uso temporaneo sono le più disparate: giardini comunitari, iniziative di carattere artistico come esposizioni o performance, iniziative di carattere sociale rivolte, per esempio, ai bambini, usi sportivi quali campi da beach-volley o piste di skateboard e anche iniziative culturali con lo scopo manifesto di riportare l'attenzione sugli spazi dimenticati dalla città. Vi sono poi anche progetti commerciali che si rivolgono, però, ad una nicchia di mercato, ad un pubblico di consumatori di prodotti e servizi culturali sempre nuovi; chi promuove queste attività anche puntando al profitto mette in conto di rinnovarsi o cambiare luogo frequentemente. Nella maggioranza dei casi sembra prevalere la volontà di realizzare un'idea, di mettere in piedi un progetto piuttosto che l'obiettivo di realizzare un'attività commerciale con un profitto.

Gli usi temporanei sono anche diventati oggetto d'attenzione e

di discussione nell'ambito della pianificazione urbana, si vede in essi uno strumento per testare dei piani di sviluppo urbano con poco dispendio: si realizza ad esempio un parco su un terreno inutilizzato e gli si dà un contratto a scadenza di dieci anni, passato questo periodo si stende un bilancio e si valuta se l'intervento è stato positivo per la zona e se può essere un modello da replicare altrove, in caso contrario si trova semplicemente un'altra destinazione d'uso per il terreno. In questo caso, se l'uso temporaneo diventa un esperimento di pianificazione, è implicito il coinvolgimento della popolazione residente, fatto positivo ma che corre il rischio di degenerare se la realizzazione dell'esperimento è lasciata totalmente agli abitanti e l'amministrazione promotrice non svolge il proprio compito, sfruttando in un certo senso la buona volontà dei residenti.

L'uso temporaneo ha in sé il potere di riqualificare una zona, non strettamente limitata al sito che occupa, e di riportare l'attenzione su degli spazi abbandonati. È chiaramente preferibile avere vicino a casa uno spazio animato e vissuto da molte persone, piuttosto che uno spazio vuoto, recintato e degradato. Gli usi temporanei hanno, perciò, il potere di far aumentare il valore di una zona anche in termini economici; questo è spesso, paradossalmente, per gli utilizzatori temporanei uno svantaggio perché l'aumento di valore della zona in cui si trovano risveglia nuovi interessi economici che spesso implicano la fine dell'uso temporaneo e l'inizio di un'attività proficua per il proprietario del sito.

L'uso temporaneo è entrato nell'uso e nel linguaggio soprattutto in Germania e in Austria, esiste in tedesco un termine specifico per indicare un uso che avviene tra altre due destinazioni d'uso, *Zwischennutzung* (letteralmente uso tra), un uso che s'infiltra tra ciò che è venuto prima e ciò che verrà dopo.

Alcuni fattori sono determinanti per definire la fattibilità e la durabilità delle attività temporanee:

TEMPO: gli usi temporanei sono, come dice il nome, di durata limitata e non sono determinati dalla ricerca del proprietario dell'uso più proficuo del proprio sito. La limitazione temporale può essere dovuta sia al fatto che l'attività nasce con un contratto di durata limitata, sia al fatto che alcune attività sorte spontaneamente sono tollerate, ma possono essere terminate dal proprietario del luogo in qualsiasi momento. La definizione d'uso temporaneo comprende una vasta gamma d'idee, dagli eventi occasionali a progetti di durata stagionale, fino ad iniziative pensate per un breve periodo che, col crescere del successo e della professionalità, si trasformano in attività permanenti.

FINANZE: tutti i promotori d'usi temporanei seguono il principio per il quale "spazio a poco prezzo = durata limitata". Dato che solo pochi di loro possono aspettarsi di consolidare finanziariamente la propria attività, puntano a trovare siti disponibili gratis o dietro pagamento dei soli costi di manutenzione. I proprietari generalmente non sono invogliati ad investire in opere di costruzione per un uso limitato nel tempo. Al confronto con i progetti classici di sviluppo di un luogo, chi si occupa di progetti temporanei opera con un investimento minimo di capitale ma un grande investimento dal punto di vista del coinvolgimento personale. Attività con un rapido ricambio, in zone molto frequentate al centro della città costituiscono un'eccezione, queste tendono a pagare affitti pari a quelli di mercato, investono molto in infrastrutture e cercano di ricavare un profitto con la vendita di biglietti o da attività gastronomiche. Molti proprietari rinunciano a grandi rendimenti durante l'utilizzo temporaneo della proprietà, ma li recuperano indirettamente con il guadagno a lungo termine. Gli usi temporanei possono far aumentare il valore delle loro proprietà, migliorarne l'immagine e attrarre fruitori più proficui. Più alti sono gli interessi economici legati ad un luogo, maggiore

sarà la concorrenza tra gli utilizzatori temporanei e più attenta la pianificazione degli investimenti.

VARIETÀ DI PROPOSTE: le tipologie di uso temporaneo sono molteplici: iniziative culturali, attività per lo sport e il tempo libero, giardinaggio, usi commerciali, attività naturalistiche e sociali. Una strategia di chi investe su queste attività è quella di formare rapidamente dei cluster di progetti di diverso genere. I progetti temporanei non si sviluppano isolati, anzi attraggono ulteriori progetti anche di carattere molto diverso. Si creano delle reti, sia formali sia informali. In particolare nella fase iniziale di un progetto le condizioni per una crescita cellulare tendono a essere ideali: spazio disponibile, distretti sperimentali capaci di attrarre un largo pubblico e un basso rischio per chi inizia un'attività, portano rapidamente a micro-comunità e reti ben organizzate. Lo sviluppo è accelerato ancor più dallo stato di permanente incertezza e dalla spinta collettiva alla ricerca di un bene comune contro quello del proprietario.

Gli usi temporanei tendono a sorgere negli spazi dimenticati dall'evoluzione della metropoli, spazi che un tempo avevano un uso per definito ma che ha cessato di essere: aree ex-industriali, lotti vuoti rimanenti da distruzioni passate, aree infrastrutturali dismesse, edifici in conversione o inutilizzati. Questi spazi provvisori sono nicchie continuamente prodotte dal processo evolutivo della città. Nascono sempre là dove si ha un processo di deindustrializzazione, di sviluppo economico, di migrazione urbana o d'interesse politico. Gli utilizzatori temporanei si stabiliscono in luoghi in cui è stata abbandonata l'iniziale destinazione d'uso e che si trovano in uno stato "grezzo", momentaneamente inadatto per lo sfruttamento commerciale tradizionale. In generale più sono intatte le attrezzature di un sito, più il luogo è accessibile, più è vivace la rete di potenziali fruitori, tanto più è facile che un uso temporaneo abbia successo. Ci sono siti che non si prestano a questo tipo d'utilizzo. Se il luogo è troppo distante dalle principali vie di comunicazione, se sono necessari grandi investimenti per cominciare o se non s'individuano possibili fruitori, anche con incentivi straordinari sicuramente il sito rimarrà in disuso. Una volta che un sito d'uso temporaneo ha raggiunto la notorietà i progetti tendono ad aggregarsi a catena, gruppi di progetti simili attraggono sul luogo consumatori interessati a tutte le differenti attività e quindi il sito nel complesso rafforza la sua immagine si amplia in un bacino d'attività temporanee. Queste attività non si stabiliscono arbitrariamente ovunque nella città, ma sono necessariamente limitate a specifici contesti spaziali che determinano anche se il progetto rimarrà isolato o potrà attrarre attività simili.

SPAZIO DISPONIBILE: fattore determinante per l'utilizzo temporaneo legale di uno spazio è la sua disponibilità e la volontà del proprietario di cederlo momentaneamente a condizioni favorevoli.

DIMENSIONI DEL SITO: siti di grandi dimensioni presentano qualche ostacolo in più rispetto ai luoghi parcellizzati, che si prestano a tante piccole acquisizioni di spazio. La possibilità di insediare tante attività diverse, seppur piccole, apporta grandi vantaggi per lo sviluppo di un polo forte.

TOPOGRAFIA: luoghi attraenti dal punto di vista topografico, come ad esempio le rive del fiume, sono propizi per le attività temporanee.

CENTRALITÀ: siti nel centro cittadino con buoni collegamenti offrono migliori condizioni di altri situati nelle zone più esterne, offrono maggiore visibilità e accessibilità.

AMBIENTE SOCIALE: produttori e consumatori d'usi temporanei non sono evidenti in tutte le popolazioni urbane. Si è osservato a Berlino che i giovani e chi arriva da fuori adattano gli spazi dimessi più facilmente rispetto agli abitanti storici per cui il contesto è ormai familiare.

PIANIFICAZIONE ESISTENTE: se esistono dei piani di sviluppo per la zona o se sono stati ottenuti dei permessi di pianificazione per il sito, il valore del terreno e la pressione economica crescono di conseguenza. Se le possibilità di sviluppo sembrano essere imminenti il proprietario tenderà ad ostacolare più che a favorire gli usi temporanei.

Gli usi temporanei hanno uno sviluppo ovviamente differente dalle attività commerciali classiche, il loro successo non si valuta in base agli utili fatturati ma in base al tempo che riescono a durare senza incorrere in grandi perdite. Si possono distinguere fondamentalmente due tipologie d'uso temporaneo, in base al tipo di spazio che occupano e alle intenzioni preliminari di chi lo organizza.

USO PROVVISORIO: uso di uno spazio con consapevolezza che questo ha avuto un uso passato e ne avrà uno diverso nel futuro. L'uso provvisorio può avere durate molto diverse a seconda dei processi che hanno condizionato l'abbandono dello spazio, ma la prospettiva di chi dà il via ad un uso temporaneo di questo genere è di farlo durare finché è possibile. Se i proprietari del sito sono in attesa d'accertamenti legali o di finanziamenti prima di poter dare il via ad un nuovo uso possono passare anche molti anni. È il caso, ad esempio, di un lotto in cui è stato abbattuto un edificio residenziale e che è necessariamente destinato ad ospitarne uno nuovo o di edifici industriali in attesa di conversione, in queste situazioni si sa per certo che vi sarà un intervallo di tempo tra le due funzioni ma non se ne conosce a priori la durata.

EVENTO: uso di uno spazio per un periodo limitato di tempo, la peculiarità di quest'uso è di durare per scelta un tempo limitato, i cui limiti sono definiti dagli stessi organizzatori e non da eventi esterni. Grazie a questa caratteristica può coinvolgere spazi che già hanno una loro destinazione propria e sovvertirla. Sono difficilmente pianificabili, sono un gioco che non dipende da interessi economici, quanto piuttosto da interessi culturali, sociali, d'impatto sul pubblico. È chiamato anche uso molteplice perché affianca usi alternativi a quello ufficiale, senza volerlo soppiantare. Per esempio una piazza occupata per una settimana da un evento mantiene la sua funzione di piazza ma accoglie anche

altri usi.

Se l'immagine del luogo durante gli usi temporanei si consolida come immagine forte, con un carattere culturale, artistico o sportivo, quando il periodo concesso per queste attività sperimentali cessa ciò che viene dopo continua a subire l'influenza di quest'immagine. Anche quando il lasso di tempo per il quale durano questi usi è molto limitato, essi fanno parte di un processo di ridefinizione dell'identità del luogo, occupano il luogo non soltanto durante l'utilizzo ma esercitano un influsso anche sul successivo processo di sviluppo. Quando gli usi temporanei hanno successo, diventando permanenti o attraendo nuovi usi tradizionali, può venire modificata la pianificazione del sito, anche le strutture costruite destinate alla demolizione possono assumere un nuovo valore e quindi venire conservate. Ciò apre nuove prospettive per la pianificazione urbana, soprattutto per quanto riguarda i siti difficili da riqualificare. Qui la pianificazione classica gioca un ruolo minore: il luogo stesso, le risorse collegate e una serie di soggetti coinvolti danno la spinta iniziale al processo di riqualificazione, quale sia la forma che il luogo prenderà nel disegno rimane un problema in secondo piano.

Il processo di sviluppo sui tempi lunghi degli usi temporanei può seguire una di queste linee:

TAPPA-BUCHI: nella fase iniziale la motivazione a provare semplicemente ad usare un luogo è alta, ma pari all'accettazione della possibilità di fallire. Alcuni utilizzatori temporanei considerano questa fase come la fase normale della loro attività. Il continuo cambiamento di location e l'idea di sviluppare sempre nuovi obiettivi e modi di ottenere spazio sono diventati, per esempio, il simbolo di alcuni club berlinesi. Se un cambio di collocazione è inevitabile, molti organizzatori cercano di utilizzare l'esperienza precedente per acquisire più spazio nella nuova collocazione. Un cambio di luogo porta anche ad una scossa all'aspetto or-

ganizzativo e in molti casi ha portato soprattutto benefici, d'altro canto un troppo frequente cambio di location rende più difficile raggiungere gli obiettivi iniziali.

CONSOLIDAMENTO: tramite un intenso lavoro di pubbliche relazioni e attivismo politico alcuni utilizzatori temporanei riescono a stabilirsi in un sito permanentemente. L'uso temporaneo quindi muta in uso permanente, assume un ruolo ben delineato nel panorama cittadino o entra a far parte delle attrazioni turistiche (compare su qualche guida). Nel caso in cui l'uso temporaneo sia un evento e abbia avuto particolare successo può, invece di prolungarsi nel tempo con continuità, ripetersi molte volte anche cambiando collocazione, essere esportato, moltiplicarsi, diventare un appuntamento ricorrente, mantenendo sempre, però, la caratteristica d'uso limitato a un breve periodo.

COESISTENZA CON ATTIVITÀ AD ALTO RENDIMENTO: è anche possibile che un progetto temporaneo coesista con nuove iniziative di maggior profitto. L'uso temporaneo perciò spesso funziona da magnete che attrae il pubblico mentre l'attività economica tradizionale permette di mantenere una struttura stabile. Molti usi temporanei -indipendentemente da quanto durino o da quanto successo riscuotano- sono uno stimolo notevole per le attività tradizionali. L'effetto più importante che riescono a ottenere è quello di rivalutare l'immagine di un sito abbandonato agli occhi del pubblico, favorendo poi lo sviluppo di nuove proposte d'uso.

Nascendo fondamentalmente da un problema di reperibilità degli spazi, l'uso temporaneo inizialmente coinvolge due attori: l'utilizzatore e il proprietario del sito, entrambi hanno un interesse per lo stesso oggetto, ma obiettivi diversi. Il proprietario cerca di aumentare il valore e di ridurre i costi di manutenzione di una proprietà che al momento non rende, l'utilizzatore vuole sfruttare lo spazio e contribuire alla sua rivitalizzazione. L'esperienza ha mostrato come sia complicato, ma non impossibile, coinvolgere un proprietario orientato al profitto in un'attività non convenzionale. Il carattere economico dei siti e degli edifici è fondamentalmente cambiato, le proprietà non sono più considerate solo in termini di valore di mercato ma più complessivamente, tenendo conto di quanto costa il suo mantenimento e dei suoi possibili usi futuri. Un sito inadatto all'uso viene decisamente abbandonato e il numero di siti che non sembrano commercializzabili nel medio e nel lungo periodo sta crescendo.

Anche le autorità locali sono coinvolte, da un lato l'amministrazione pubblica è essa stessa proprietaria di spazi urbani e cerca modi per ridurre i costi di manutenzione, dall'altro il suo ruolo è anche quello di mediare e organizzare gli interessi pubblici: gli spazi abbandonati rappresentano spesso una fonte di degrado e di vandalismo che possono estendersi molto oltre il perimetro del sito in sé. Aiutare i progetti temporanei può evitare il degrado e anzi rigenerare un luogo integrandolo in un contesto urbano vivace. Il potenziale di questi siti rappresenta quindi una chance per iniziative di giovani creativi o di lavoratori volontari.

Si possono identificare una serie di soggetti coinvolti nei progetti d'uso temporaneo, ogni gruppo persegue un obiettivo diverso.

UTILIZZATORI: chi individua uno spazio pronto ad ospitare una nuova attività, si fa carico dell'adeguamento del sito e della realizzazione del progetto. Si tratta solitamente di un piccolo gruppo di persone con un particolare interesse per il luogo scelto, o

perché vi abitano accanto, o perché esso rappresenta lo spazio ideale per la realizzazione di un'idea comune. Gli utilizzatori temporanei sono stati anche definiti “pionieri urbani” per la loro caratteristica di raggiungere nuovi terreni all'interno della città e colonizzarli. Scoprono siti abbandonati e li re-inventano, si adattano all'ambiente a disposizione e ne esaltano al meglio le risorse. La possibilità di acquisire uno spazio da poter ridisegnare a proprio modo è una libertà che fa passare in secondo piano la mancanza di mezzi o di finanziamenti. Spesso chi organizza le attività temporanee ne è anche il primo consumatore, produttore e consumatore si fondono in una nuova figura che è stata chiamata “prosumer” (producer + consumer), questo sovrapporsi di figure fa sì che il coinvolgimento personale degli organizzatori sia molto alto. Anche quando hanno intenzione di sviluppare progetti sostenibili a lungo termine, gli utilizzatori temporanei sono consapevoli che le prospettive rimangono generalmente limitate dallo sfruttamento commerciale sempre incombente.

PROPRIETARI: svolgono un ruolo chiave nel permettere lo svolgimento dell'uso temporaneo, che non è attuabile senza un accordo contrattuale o almeno una tolleranza da parte del proprietario del sito. Alcuni proprietari temono di non riuscire più a liberarsi degli utilizzatori temporanei ma la maggioranza è invece più che felice di trovare **qualcuno che si faccia carico delle spese di manutenzione del sito**. Sempre più spesso i proprietari riconoscono il beneficio di un uso temporaneo ben riuscito che tenga lontano il degrado e, se associato ad altri progetti, crei una nuova identità per il luogo, portandolo all'attenzione del pubblico. In questo modo si crea un nuovo interesse e il luogo da una situazione di marginalità torna a far parte della città vissuta.

INTERMEDIARI: permettono agli utilizzatori di accedere agli spazi disponibili attraverso una rete organizzata. Sono solitamente

agenzie o imprese che tengono i contatti sia con le amministrazioni sia con i gruppi di utilizzatori temporanei, mediano tra essi e i proprietari dei siti, offrono consulenza su permessi e licenze, prendono parte ai processi locali di progettazione e in generale accelerano i processi decisionali. Hanno il compito di avviare il processo di sviluppo piuttosto che supervisionarlo sul lungo periodo.

CONSUMATORI: sono generalmente legati a chi organizza l'attività in modo simbiotico, sono coloro per cui si attiva il processo di riappropriazione dello spazio. I consumatori di attività temporanee impersonano uno stile di vita urbano inusuale e attraente, avanzano delle richieste che la città tradizionale non soddisfa. Una base fissa di consumatori garantisce la sopravvivenza economica del progetto, l'accettazione politica e la legittimazione.

ORGANI POLITICI: laddove gli organi politici hanno colto il potenziale degli usi temporanei, hanno cercato di sfruttare il meccanismo della loro nascita spontanea per riqualificare interi quartieri. Questo processo implica la partecipazione dei residenti al processo decisionale su cosa fare degli spazi disponibili e al processo pratico di riqualificazione con il coinvolgimento degli utilizzatori temporanei in un progetto di zona. Il coinvolgimento risulta positivo se gli organi politici svolgono comunque il loro compito e non lasciano totalmente in mano ai residenti il processo di riqualificazione, approfittando del loro coinvolgimento.

CONTRATTO D'UTILIZZO TEMPORANEO I proprietari e gli utilizzatori stipulano un contratto d'uso temporaneo. Questo contratto corrisponde ai normali contratti d'affitto o di locazione, ma permette al proprietario di non ricorrere al normale tempo di preavviso per la cessazione della locazione e spesso di concordare un preavviso brevissimo. In alcuni casi viene concordata l'opzione di una cessazione immediata in caso di vendita o di affitto regolare.

Un contratto d'uso temporaneo stabilisce: il tipo d'uso, la durata, l'ammontare dell'affitto, la responsabilità civile, l'obbligo dell'affittuario di mantenere ciò che gli è affidato in buone condizioni, l'obbligo dell'affittuario di acquisire sotto la propria responsabilità le licenze del caso, l'obbligo dell'affittuario di pagare quanto dovuto per acqua elettricità e nettezza urbana, la clausola per cui l'affittuario rileva lo spazio nello stato in cui si trova, un eventuale accordo sul permesso di introdurre modifiche.

La durata dei periodi di contratto va dai 3 mesi ai 10 anni secondo quanto il proprietario ritiene che la proprietà sia vendibile. Affitti a breve termine e con brevi preavvisi di disdetta sono d'ostacolo alla concessione di finanziamenti pubblici o crediti bancari.

ACCORDO DI UTILIZZO Tramite l'accordo d'utilizzo una superficie o una struttura vengono affidate all'utilizzatore temporaneo a titolo gratuito, senza che si modifichino i rapporti di proprietà. Questo genere di accordo viene spesso utilizzato quando una struttura pubblica (campo sportivo, piscina...) viene concessa in uso a un'associazione. Gli oggetti regolati dall'accordo corrispondono a quelli del contratto d'uso temporaneo ma sono ancora meno vincolanti per il proprietario.

MODELLO CONTRATTUALE FRA PROPRIETARI, INTERMEDIARI PUBBLICI E UTILIZZATORI Quando vengono intrapresi progetti temporanei nell'ambito della riqualificazione di un'area

urbana esiste la possibilità che intermediari pubblici ottengano i terreni dai proprietari con un contratto di cessione. L'intermediario distribuisce poi questi terreni con contratti d'utilizzo temporaneo a singoli o ad associazioni. Come incentivo per i proprietari dei terreni l'intermediario pubblico può accollarsi l'assicurazione sulla responsabilità civile o altri costi. Con l'utilizzatore temporaneo vengono concordati solitamente brevi preavvisi per non impedire una eventuale edificazione. La serietà degli intermediari abbassa le resistenze dei proprietari ad accettare progetti d'uso temporaneo.

L'attenzione verso gli usi temporanei da parte di architetti e urbanisti è cresciuta negli ultimi anni perché s'intravede in questo fenomeno, nato e cresciuto spontaneamente, un potenziale metodo alternativo alla pianificazione dall'alto della città. L'idea è di riuscire a trovare metodi e strumenti adatti a coordinare una riqualificazione dei piccoli spazi della metropoli per ottenere un risultato visibile poi a scala più grande. Per cultura e diffusione del fenomeno, gli studi sono iniziati in Europa centrale: Germania, Austria e Svizzera hanno una letteratura sull'argomento che in altre aree non è ancora conosciuta.

Una prima spinta alla diffusione dell'argomento è venuta dal progetto "Urban Catalyst", sostenuto dall'Unione Europea nell'ambito di un progetto di ricerca sulla città del futuro, che tra il 2001 e il 2003 ha indagato le forme d'uso temporaneo in aree urbane e proposto strumenti e strategie per includere il potenziale dell'utilizzo temporaneo nei processi di pianificazione complessi. Coordinato dall'Università Tecnica di Berlino e in collaborazione con le università e le amministrazioni locali, il progetto ha coinvolto cinque città europee - Vienna, Berlino, Amsterdam, Helsinki e Napoli - in cui sono state fatte delle proposte per alcune aree urbane di grandi dimensioni soggette a dismissioni.

A seguito di quest'esperienza i gruppi coinvolti nel progetto hanno continuato la ricerca sull'argomento. A Vienna gli architetti partner del progetto Urban Catalyst, Florian Haydn e Robert Temel, hanno organizzato il convegno "tempo..rar: temporäre Nutzungen im Stadtraum" (usi temporanei nello spazio urbano) nel maggio 2003 sollevando delle domande sui temi del temporaneo, della flessibilità e dell'accorciamento dei cicli d'uso. Per meglio convincere i partecipanti della portata del fenomeno, il convegno si è svolto ogni giorno in un luogo temporaneo differente: un piano vuoto di un grattacielo d'uffici ancora in uso alla periferia di Vienna e destinato alla demolizione, un ufficio postale di smistamento rimasto vuoto da poco e anch'esso destinato

all'abbattimento, il padiglione austriaco dell'expo a Bruxelles 1956 - chiamato anche 20er Haus - vuoto da quando il museo dell'arte moderna che ospitava è stato trasferito, un locale notturno, Fluc, ospitato in uno spazio commerciale della stazione Prater che riesce ad affittare lo spazio solo grazie al fatto che la stazione è destinata a demolizione e ha perciò affitti molto bassi.

Il gruppo promotore della ricerca Urban Catalyst (Studio UC/ Klaus Overmeyer, basato a Berlino) ha proseguito l'analisi dell'uso temporaneo concentrandosi sulla città di Berlino, luogo soggetto a continue trasformazioni negli ultimi anni, imputabili anche a questo fenomeno.

Partendo dall'ipotesi che rivitalizzare i terreni abbandonati è spesso difficile dal punto di vista economico e dal punto di vista politico e che le aree residuali nel centro delle città europee assumono col passare del tempo sempre maggior importanza per lo sviluppo urbano, si è osservato che a Berlino molti di questi spazi sono stati colonizzati spontaneamente da nuovi usi che li hanno trasformati in spazi pubblici o semi-pubblici. Questi usi non pianificati si basano su economie esterne alla pianificazione tradizionale della città. Una gamma di questi usi è stata raccolta nella pubblicazione patrocinata dall'amministrazione di Berlino, "Urban Pioneers", che ne mette in evidenza la varietà e la maggiore o minore spontaneità. Lo scopo di questi studi è di esaminare delle strategie applicabili all'uso temporaneo e di sviluppare strumenti e metodi per assorbire il loro potenziale nella pianificazione e nella progettazione della città contemporanea.

Un punto di riferimento mediatico sull'argomento è rappresentato dal sito svizzero, curato dagli ideatori di un esperimento d'uso temporaneo in uno scalo merci ferroviario (nt*/areal) a Basilea, che con un'ampia raccolta di link riguardanti l'area mitteleuropea vuole informare sugli studi e sui tentativi pratici che sono stati fatti in questo campo.

L'economia di Berlino, così come quella di molte altre metropoli in Europa, sta subendo dei cambiamenti strutturali, con il passaggio all'era post-industriale il settore dei servizi dell'informazione e della cultura assume sempre maggiore importanza. Grazie a una grande offerta di abitazioni e a una politica di controllo degli affitti, Berlino riesce ad attrarre i giovani creativi. Inoltre l'abbondanza di spazio in disuso offre varie opportunità di sperimentare idee creative. Gli usi temporanei stanno diventando un fattore sempre più significativo nel processo di trasformazione della città, qui si è sviluppata la più alta concentrazione di usi temporanei, è qui che si è iniziato a prendere in considerazione questo genere d'uso come un fenomeno con un alto potenziale.

Vi è una richiesta sempre crescente di spazi gratis o a prezzi abbordabili da parte di persone intenzionate a organizzare nuove attività sociali, spesso senza interessi economici. Questa ricerca attiva di spazi porta all'incontro con i numerosi territori urbani dismessi che vengono coinvolti in un processo di sviluppo e reintegrati nella struttura urbana, nonostante la loro apparente ridondanza.

L'amministrazione della città, prendendo atto dell'importanza crescente del fenomeno, si è organizzata per sostenere alcune attività anche perché la grande gamma di attività temporanee a Berlino è diventata un forte fattore d'immagine ed economico. Le micro-economie di questi progetti collocati in zone della città strutturalmente deboli sono sotto l'interesse dell'amministrazione comunale e degli organi politici. Nelle zone instabili della città, dove i programmi classici di riqualificazione e sviluppo falliscono, si sono avuti buoni risultati sostenendo sistemi d'impiego alternativi. Le condizioni ideali per un panorama di attività alternative si trovano in zone centrali della città grazie a spazi disponibili, buoni collegamenti e una popolazione locale che frequenta e genera attività temporanee. Inoltre a Berlino esistono una serie di agenzie private che mediano tra utilizzatori temporanei e spazi

a carattere commerciale; il ruolo di queste agenzie consiste nel negoziare con i proprietari, stabilire nuovi contatti e reti o costruire strutture organizzative. Il loro ruolo è quello di avviare il processo di sviluppo, più che supervisionarlo sul lungo periodo.

Berlino, al confronto con altre metropoli europee di simili dimensioni, ha avuto a disposizione negli ultimi vent'anni molto spazio per l'evoluzione e il cambiamento. Si tenga presente, innanzi tutto, che i confini della città coincidono con quelli del Land, la regione, l'area urbana è perciò molto estesa e l'abitato raggiunge i confini in modo disomogeneo, alternandosi a sacche di territorio ancora verde e poco urbanizzato. La storia particolare di questa città ha fatto in modo che si sviluppasse per nuclei, è una città policentrica che non rispecchia né il modello della città ad alta densità né quello della metropoli diffusa e omogenea su larga scala. L'estensione della città è di circa 890 km², di questa nel 2001 circa il 35% era superficie non costruita, comprendendo in questa categoria le aree boschive (17,9%), le aree agricole (5,1%), i bacini idrici (6,6%) e gli spazi dedicati al tempo libero (11,8%). La commistione tra spazio costruito e spazio non costruito è una peculiarità di Berlino che, entro i suoi confini, comprende una varietà di paesaggi che non riconducibile alla mera definizione di "città": grandi aree boschive come quelle della Grunewald, nuclei urbani d'impianto ottocentesco, zone commerciali costruite ex-novo negli ultimi decenni, complessi industriali lungo le rive della Sprea, grandi edifici residenziali dell'ex-Germania dell'est ed estese aree agricole. Tutto ciò si alterna entro i confini regionali causando una grande varietà anche nella morfologia dello spazio costruito. La distribuzione di spazio libero, comprensibilmente, varia molto da zona a zona e, sebbene la percentuale totale sia molto alta per un'area urbana, vi è molta differenza di disponibilità di spazio non costruito pro-capite nei diversi distretti. A Treptow-Köpenick ogni abitante ha a disposizione 383 mq di spazio libero, mentre nei distretti più centrali di Mitte o di Tempelhof-Schöneberg ne ha 21 e a Friedrichshain-Kreuzberg solamente 7 (dati del 2001). La carenza di spazi liberi è sentita soprattutto nei quartieri più vecchi che hanno mantenuto la struttura ottocentesca e nei quartieri di grandi complessi

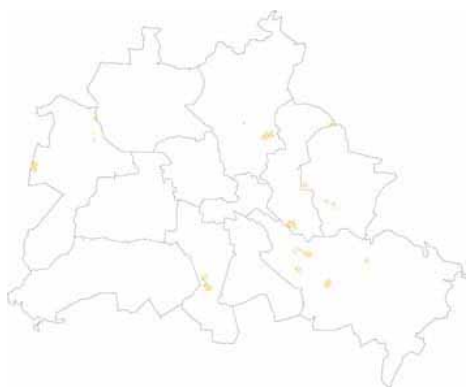
residenziali nella parte est della città. Il ruolo di questi spazi verdi è centrale nel bilancio della qualità urbana, per questo motivo dal 1992 è stato steso un piano di massima per la tutela e lo sviluppo di queste aree (Freiraumkonzept) con l'obiettivo per il 2010 di offrire a 300000 abitanti in più un totale di 500 ettari di spazio per il tempo libero.

La volontà di pianificare uno sviluppo sostenibile della città deve fare conto non solo con le grandi aree verdi che vorrebbero essere conservate nel tempo, ma anche con grandi spazi liberi di nascita recente e senza una destinazione d'uso definita. A differenza di altre metropoli, Berlino negli ultimi decenni ha visto un aumento delle superfici libere interne alla città a causa della coincidenza di diversi fattori entrati in gioco in concomitanza: innanzi tutto la caduta del muro ha lasciato libera una fascia di decine di metri che attraversa il centro cittadino, con conseguente sovvertimento di ciò che è "centro" e ciò che è "periferia"; a seguito della riunificazione della Germania si è verificato un rapido processo di de-industrializzazione che ha portato allo smantellamento dei più grandi complessi industriali d'Europa; a seguito dei progressi tecnologici è stata dismessa anche una fitta rete ferroviaria urbana ormai obsoleta. A tutti questi spazi lasciati liberi in uno stesso breve lasso di tempo, si aggiunge la mole di territorio rimasta vuota dopo le distruzioni della seconda guerra mondiale. Paradossalmente nell'ultimo decennio del Novecento la quantità di spazio disponibile è aumentata nel tempo, per cui la città ad oggi possiede, nel suo centro, spazi in avanzo pronti per nuove destinazioni, sia residenziali sia commerciali.

Dopo la fine della seconda guerra mondiale, mentre le città tedesche occidentali si sono concentrate sulla ricostruzione e sul consolidamento della propria struttura urbana, Berlino è rimasta in perenne stato di trasformazione. Anche dopo la riunificazione, l'iniziale euforia per poter finalmente "finire di costruire Berlino" cede il posto ad aspettative più realistiche: mentre nei primi anni

'90 si pensava che la popolazione urbana dovesse raggiungere i sei milioni, ci si trova oggi ad osservare che lo sviluppo demografico continua a stagnare attorno ai 3,4 milioni. Ci si accorge quindi che alcuni spazi destinati alle funzioni sociali (ospedali, scuole e asili, cimiteri) sono stati drasticamente sovradimensionati e rimangono perciò disponibili per nuovi usi.

Una volta preso atto della disponibilità di tutti questi ampi spazi sono stati prontamente stesi dei piani di sviluppo che li coinvolgano, il processo d'attuazione è, però, assai lento e si muove per gradi, vi sono tipologie di spazio che rimangono inutilizzate per decenni prima che si possa attuare ciò che è previsto da piano.

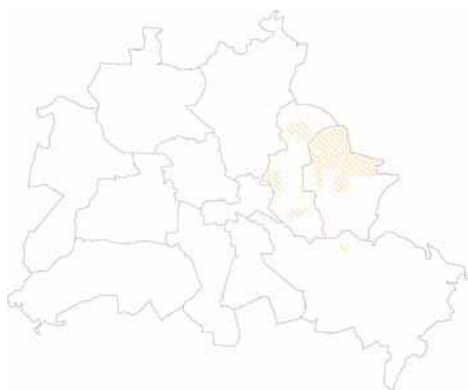


AREE INDUSTRIALI DISMESSE: Berlino, grazie anche alla sua collocazione lungo le rive della Sprea, è stata a partire dall'ultimo ventennio dell'Ottocento la culla di un fermento industriale nazionale, qui nacquero le più importanti industrie tedesche tra cui la Siemens e la Aeg che la portarono a diventare la più grande città industriale europea nei primi decenni del Novecento. I grandi complessi industriali che occupavano ampia parte della città, costituendo il centro della vita per molti quartieri, quasi vere e proprie cittadelle all'interno della città, iniziano ad entrare in crisi con il passaggio che avviene in tutta Europa a partire dagli anni '70 dall'industria pesante a quella leggera. Dopo il 1989 una radicale de-industrializzazione e una corrispondente ondata di disoccupazione colpisce la città; rimangono perciò più di 500 ettari disponibili derivanti solamente dai vecchi siti industriali. Date le grandi dimensioni e la difficoltà di venderli in blocco, questi siti rimangono facilmente abbandonati in attesa di una crescita di valore del terreno a seguito delle trasformazioni al contorno, possono essere riqualificati complessivamente solo nel lungo periodo.



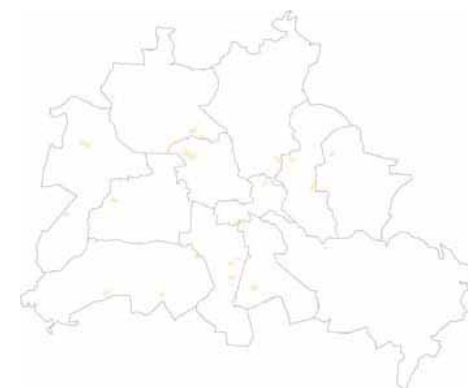


AREE INFRASTRUTTURALI DISMESSE: Berlino è sempre stata all'avanguardia nell'ambito dei trasporti, già alla fine dell'Ottocento possedeva otto linee ferroviarie con altrettante stazioni di testa. Questa complicata rete si è infittita col passare del tempo fino al periodo della guerra fredda in cui la divisione della città causò dei radicali cambiamenti nei sistemi di spostamento, molte stazioni vennero chiuse. Dopo la riunificazione cambiarono ulteriormente le esigenze, la de-industrializzazione rendeva superflui i grandi scali merci e anche gli interscambi con i porti fluviali persero importanza. Aree di vastissime dimensioni sono state dismesse e lasciate in stato di abbandono, anche l'aeroporto cittadino di Tempelhof è stato chiuso (356 ha). La fascia lasciata dal muro e le rive della Sprea nella zona est (180 ha) rappresentano altri spazi infrastrutturali dismessi.



AREE DA COMPLESSI RESIDENZIALI DEMOLITI: i grandi complessi residenziali sorti a partire dagli anni '20 (Großsiedlungen) sono concepiti per essere città all'interno della grande città e raccolgono dagli 800 ai 2000 e più appartamenti. Tutt'oggi a Berlino si trovano ancora più di una dozzina di Großsiedlungen comparabili, come popolazione, a città di piccole o medie dimensioni; vi abitano in totale un milione di persone, 800000 solamente nella parte est (due terzi della popolazione di questa parte di città). In realtà le Großsiedlungen erano sorte con ambizioni ancora più alte, i cambiamenti demografici di alcune zone e l'inadeguatezza delle strutture hanno fatto in modo che molte parti di questi complessi residenziali fossero abbandonate. Il programma di riqualificazione della parte est di Berlino (Stadtumbau Ost) prevede la demolizione dei grandi complessi residenziali costruiti sotto la DDR e delle relative attrezzature pubbliche quali asili, scuole e impianti sportivi ormai in disuso. È prevista la demolizione di 185 edifici per una superficie complessiva di 140 ettari. Il distretto maggiormente colpito da questo svuotamento è Marzahn-Hellersdorf, con un calo demografico tra il 1995 e il 2002 del 17% e picchi del 29% in alcune zone.

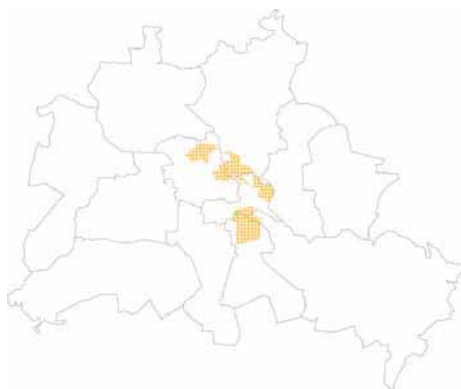


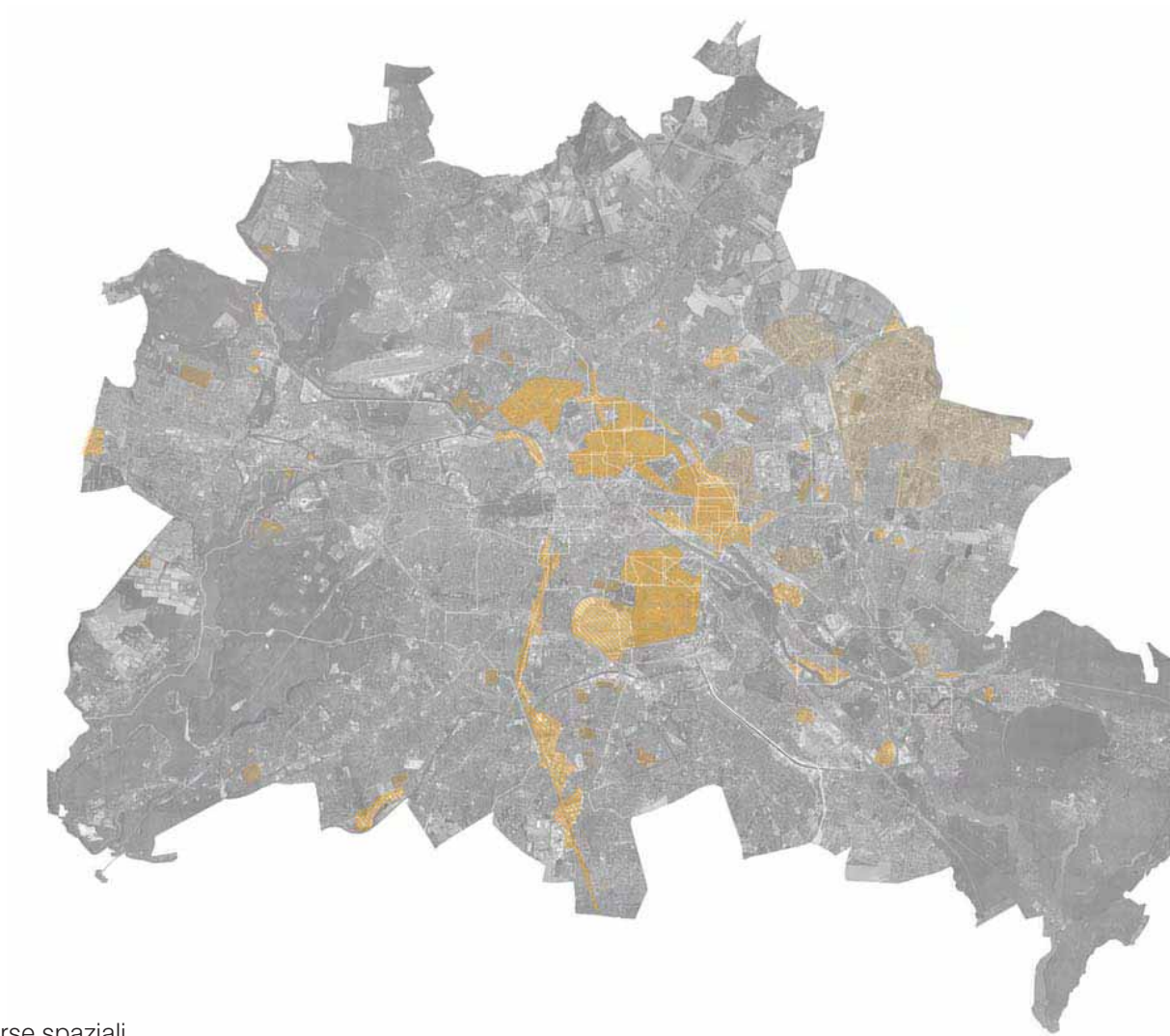


CIMITERI: tra la fine del 1990 e la fine del 2001 Berlino ha perso più di 45000 abitanti (1,3%), se si considera poi solo l'intervallo 1993-2000 il calo demografico è stato del 2,7%, questo calo di popolazione insieme all'aumento della durata della vita ha fatto sì che gli spazi destinati ai cimiteri risultassero sovradimensionati. A ciò si somma anche il fatto che meno persone oggi scelgono la sepoltura tradizionale. Circa 143 ettari sono disponibili attualmente presso i cimiteri sparsi in tutta la città; sul lungo periodo si calcola che diventeranno disponibili 320 ettari. Alcuni spazi di piccole dimensioni sono già stati trasformati in parchi, ma la conversione di tutti gli spazi risulta essere un procedimento attuabile solo sui tempi lunghi e strettamente legato alla sensibilità culturale della popolazione.

LOTTE NON COSTRUITI: Berlino è stata una delle città tedesche che durante la seconda guerra mondiale ha subito i peggiori bombardamenti e quindi riportato grandi ferite. Il bilancio finale registra la distruzione totale dell'11,3 % degli edifici e il danneggiamento pesante (tale da impedirne il mantenimento) dell'8,2%. Nei distretti più centrali, quali Mitte e Tiergarten, il 50% delle abitazioni rientrava in queste due categorie. Di 187 km² di tessuto costruito 28,5 km² sono stati completamente distrutti. Dopo la fine della guerra di più di un milione e mezzo di abitazioni solo 370000 poterono venire di nuovo abitate, 380000 risultavano essere leggermente danneggiate, più di 500000 erano state totalmente distrutte e circa 100000 seriamente danneggiate e così rimasero per lungo tempo. Anche se il processo di ricostruzione è stato rapido, rimangono ancora oggi ben visibili, sparsi nel tessuto residenziale dei lotti vuoti, veri e propri buchi nel costruito (Baulücken in tedesco). Sono chiaramente distinguibili nei quartieri più centrali dove si è conservata la matrice ottocentesca del costruito, sono interruzioni brusche nella cortina continua. Un lotto può avere dimensioni tra i 600 e i 900 m² e può essere utilizzato nel breve e nel medio periodo. Circa 1000 lotti per una superficie totale di circa 170 ettari collocati nel centro ottocentesco della città e nel suo immediato contorno sono attualmente in attesa di un nuovo utilizzo. Esiste un servizio promosso dall'amministrazione locale (Baulückenmanagement) che censisce tutti questi spazi e mette in contatto i proprietari dei terreni con chi è interessato a costruirvi.

Vedi: www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baulueckenmanagement





Berlino_risorse spaziali

Proponiamo una raccolta di esempi di usi temporanei avvenuti o in corso a Berlino. La loro evoluzione è raccontata a ritroso nel tempo da oggi al momento della loro nascita. Vi sono casi in cui l'uso è terminato da tempo e sostituito dall'edificato urbano, altri in cui prospera e ha buone possibilità di durare in futuro. La vita di queste attività è descritta dal punto di vista dello spazio fisico, delle strutture che l'hanno colonizzato e degli attori intervenuti nel processo.

Alcuni di questi spazi sono stati oggetto di studio nel workshop di esplorazione urbana "Vuoti a rendere_nuove colonie urbane a Berlino" tenutosi dal 12 al 18 novembre 2007 a cui ha partecipato un gruppo di studenti del Politecnico di Milano: Maria Soo-Ran Accorsi, Marta Balestri, Federico Cabrini, Alessio Casiraghi, Alberto Clerici, Alessandro Colli, Maria Luisa Daglia, Paola Di Salvo, Silvia Fagnoni, Roberta Filippini, Francesca Guarascio, Claudia Morandi, Eirene Papadimitriu, Matteo Perin, Andrea Pezzoli, Benedetta Sartori, Maria Elena Soriero, Giulia Urciuoli, Marta Vitali.



WORKSHOP VUOTI A RENDERE [Berlino da un punto di vista insolito: un percorso tra gli spazi dimenticati dalla metropoli affioranti come bolle in un tessuto vivace e creativo, un dietro le quinte sulla città vista dall'interno all'esterno con lo scopo di proporre nuovi modi di colonizzare questi spazi, già terreno fertile per attività temporanee che sorgono apparentemente in modo caotico, ma che sono invece il frutto di un coinvolgimento attivo degli abitanti che si riappropriano della propria città.

Aggirandosi oggi tra le vie di Berlino non possiamo non considerare la presenza, ereditata dal tempo, di numerosissimi spazi che nient'altro sono che vuoto: semplicemente saltano all'occhio, non esistono, sono frutto di distruzione o di non costruzione.

La diffusione di queste particelle spaziali è capillare e questi diversi luoghi sparsi hanno in comune l'essere privi di funzione, l'essere materiale grezzo identificabile nella loro semplice struttura, nel loro scheletro, l'avere un impatto visivo immediato e quindi una potenziale accessibilità diretta.

Non hanno funzione: sono lotti non edificati, luoghi abbandonati, spazi di risulta o semplicemente pause temporanee tra una costruzione e la successiva; hanno avuto origine dai bombardamenti della seconda guerra mondiale e sono stati colmati solo parzialmente durante la ricostruzione seguendo l'impianto preesistente.

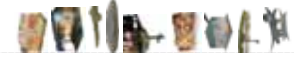
Sono materiale grezzo: sono delimitati solamente dagli oggetti circostanti, le pareti cieche degli edifici che li circondano marciano in modo inequivocabile la presenza di questi terreni. Questi elementi formano uno scheletro esterno, una struttura che è quasi un appoggio per nuovi atti propositivi. La materia alla base rimane solo terreno incolto dove la natura riconquista lentamente le sue posizioni.

Hanno impatto visivo immediato: le ferite aperte sono molto ben distinguibili all'interno del costruito, sono un'interruzione brutale

della cortina edilizia, mancanze, buchi che lasciano intravedere cosa succede all'interno dell'isolato. Si è invogliati ad entrare, a seguire lo sguardo.

Alcuni di questi spazi hanno accolto delle strutture che occupano temporaneamente i vuoti, architetture concepite con lo scopo non di riempire il vuoto, ma di riappropriarsene, di rianimarlo, di riportarlo alla fruizione come spazio pubblico, come luogo d'incontro. La motivazione comune è caricare di nuovo significato questi spazi in attesa che vengano rioccupati permanentemente - sulla scia del fenomeno spontaneo delle attività temporanee - incentivando all'azione, mettendo a disposizione gli spazi, attrezzandoli. Gli interventi in questione sono mutevoli: possono essere rimovibili o radicarsi, reversibili, modificabili e adattabili a più usi a seconda del successo delle attività o della destinazione del terreno.

L'idea di questo workshop è di studiare il fenomeno della riappropriazione di questi spazi. Si propone un breve viaggio all'interno di questa rete di attività radicate, più che al suolo, nella socialità stessa delle funzioni che di volta in volta si riscoprono vitali e generatrici di interazione tra le persone. Prendendo ispirazione dal ricco substrato culturale che la città di Berlino mette a disposizione con le sue innumerevoli ed affermate iniziative temporanee e spontanee, che nell'arco degli ultimi decenni hanno dato vita a vere e proprie culture del fai-da-te, si propone un'immedesimazione in questo particolare modo di riportare alla vita degli spazi gradualmente e da parte degli utenti stessi, senza passare dai canali formali della pianificazione "classica" che invece punta da subito alla realizzazione dall'alto di un prodotto finito.]

strutture temporanee eccezionali	elementi incorporati nell'uso	strutture temporanee stagionali	strutture temporanee consolidate	elementi intrinseci del luogo	Strutture
					RAW-Tempel + Skatehalle
					Team Venture SportsPark
					Kranbahnpark
					Mellowpark
					Flohmarkt Mauerpark
					Hi-Flyer
					YAAM
					Oststrand + Space Beach
					Wagendorf Lohmühle
					Kiezgarten Schliemannstraße
					Ein Platz für die Marie
					Unser Graceland + Kleine Wagrainr Schneeberg
					Märchen Hütte
					Tacheles
					Ponybar
					Brach. und danach
					Garten Rosa Rose
					Hundeplatz
					Beachgarden
					Kids' Garden

	promotori	intermediari	proprietari	Attori
contratto d'affitto				RAW-Tempel + Skatehalle
contratto di utilizzo temporaneo: 3 anni + successivo contratto d'affitto				Team Venture SportsPark
contratto di utilizzo temporaneo: 6 anni + successivo rinnovo di anno in anno				Kranbahnpark
accordo di utilizzo temporaneo				Mellowpark
accordo di utilizzo: terminabile senza preavviso + successivo contratto di utilizzo temporaneo				Flohmarkt Mauerpark
contratto d'affitto				Hi-Flyer
contratto d'affitto: 3 anni rinnovabile				YAAM
contratto d'affitto: rinnegoziable ogni 6 mesi				Oststrand + Space Beach
contratto di utilizzo temporaneo: 5 anni				Wagendorf Lohmühle
contratto di affitto stagionale: da Aprile a Settembre				Kiezgarten Schliemannstraße
contratto di utilizzo temporaneo: 5 anni				Ein Platz für die Marie
contratto di utilizzo temporaneo: 10 anni con opzione di rinnovo				Unser Graceland + Kleine Wagrainner Schneeberg
accordo verbale di utilizzo				Märchen Hütte
accordo verbale di utilizzo + successivo contratto d'affitto				Tacheles
contratto di utilizzo temporaneo				Ponybar
accordo di utilizzo: contratto d'affitto simbolico				Brach. und danach
accordo verbale di utilizzo: terminabile senza preavviso				Garten Rosa Rose
accordo di utilizzo				Hundepplatz
accordo di utilizzo: rinnegoziable di anno in anno				Beachgarden
accordo di utilizzo: terminabile senza preavviso				Kids' Garden
contratto di utilizzo temporaneo: 10 anni				