

Non solo un teatro e molto di più di un semplice centro polifunzionale: il nuovo Ringhiera sarà un esempio di come un centro culturale possa essere concepito come innovativo strumento per contribuire alla rigenerazione di una periferia urbana.

Il progetto si struttura attorno al consolidamento e rilancio della proposta culturale originale che l'edificio ha già ospitato nell'ultimo decennio, legata ad una idea di teatro che non si risolve negli spazi dedicati, ma piuttosto opera e si forma negli spazi di confine, fuori e dentro i luoghi dell'interazione sociale.

Per la realizzazione di questa prospettiva l'edificio di via Boifava verrà reso uno spazio "ibrido", un luogo all'interno del quale promuovere l'integrazione delle attività culturali con i servizi già presenti all'interno della struttura e con nuove attività che verranno introdotte per migliorare la qualità della vita nel quartiere, incrementare l'attrattività nei confronti della città e garantire condizioni di maggior sostenibilità al progetto.

Il volume restituisce i risultati dello studio affidato da Fondazione Cariplo a KCity, dedicato a definire i contenuti del progetto di rifunzionalizzazione del Ringhiera, attorno a cui verrà organizzata una campagna di raccolta fondi e il Comune di Milano tramite bando individuerà i futuri gestori.

KCity è una società specializzata nel design strategico di progetti e processi di rigenerazione urbana, che opera per conto di attori pubblici e privati occupandosi dell'ideazione e dello studio di fattibilità per iniziative di innovazione che prevedono il riuso degli spazi della città.

www.kcity.it



Un teatro integrato
per un progetto
di rigenerazione culturale

il RIN GHIE RA³

Un teatro integrato
per un progetto
di rigenerazione culturale



PREFAZIONE

Il Teatro Ringhiera è una Milano in miniatura. Il Ringhiera racchiude la storia milanese dagli anni del “boom” economico e della espansione urbana fino ad oggi. Le sue vicende raccontano le modalità con cui l’Istituzione pubblica, il privato sociale e il civismo territoriale si sono confrontati nei decenni con il tema dell’animazione culturale del territorio, e con l’idea stessa di quartiere.

Sorta nel 1969 come spazio civico polifunzionale insieme all’Anagrafe e alla Biblioteca, la struttura ha accolto il Teatro un decennio dopo. Tante le attività ospitate, soprattutto da parte delle molte realtà associative del territorio, ma senza un piano organico di imprenditoria culturale che valorizzasse il bene nelle sue diverse articolazioni. Negli anni Duemila le diverse necessità manutentive hanno portato a due chiusure nel giro di dodici anni: oggi il centro civico di Via Boifava necessita di indifferibili lavori di manutenzione per poter essere di nuovo agibile. Ciò rappresenta un’occasione per il Comune di Milano e Fondazione Cariplo per estendere e rilanciare la collaborazione in atto volta alla rigenerazione delle aree periferiche. Il piano di rilancio, det-

tagliatamente illustrato nel volume, presenta l’azione concordata tra Comune di Milano, Fondazione Cariplo e KCity per la completa ristrutturazione e riapertura del Ringhiera. Il piano si fonda sul recupero della vocazione territoriale originaria della sala teatrale, sulla partnership pubblico-privato, unica via che consente oggi una progettazione culturale seriamente sostenibile, e su un attento studio condotto su casi analoghi: 25 in città, 24 in Italia e 47 in Europa.

Lo scopo del piano è far vivere al Ringhiera una terza stagione, dopo quella d’origine legata al quartiere e quella “cittadina” tra gli anni Novanta e i nostri giorni, facendo sintesi delle due dimensioni con una proposta sociale e culturale autosostenibile. Ciò è possibile con una progettazione architettonica fluida e polimodale, che consenta una continua adattabilità degli spazi. L’intenzione è quella di avere uno spazio di alta qualità architettonica, caratterizzato da una specifica attenzione ai dettagli, dagli arredi all’illuminazione. Un posto dove sentirsi bene e dove la creatività sia stimolata da un contesto di pregio.

a cura di

Giuseppe Sala
Comune di Milano

Giuseppe Guzzetti
Fondazione Cariplo



Milano conosce già oggi diversi casi di successo che sono riusciti a portare cultura e creatività in contesti residenziali o ex-industriali e che sono oggi icone globali d’arte o poli espositivi internazionali: Fondazione Prada, Hangar Bicocca, Fondazione Feltrinelli e molti altri. Crediamo che la specificità del progetto presentato in questo volume risieda nell’attenzione e nella cura rivolte al quartiere e ai suoi abitanti, in continuità con il prezioso lavoro svolto nel corso di questi anni. Il successo del nuovo Ringhiera sarà allo stesso tempo, ne siamo certi, un nuovo punto a favore dello slancio milanese contemporaneo e della diffusione della cultura.

Servono, allo scopo, le migliori energie progettuali, culturali ed economiche per creare un polo teatrale e creativo che faccia scuola. Questo piano non è un libro dei sogni, ma un documento di lavoro pienamente sostenibile se ciascuno farà la sua parte: e siamo certi che così avverrà.

**Un progetto che si inserisce
nell’accordo strategico
tra Comune e Fondazione
per promuovere innovazione,
vitalità, inclusione e lavoro
nei quartieri lontani dal centro**

Questo libro restituisce i risultati dello studio affidato da Fondazione Cariplo a *KCity - Rigenerazione urbana srl*, e da questa realizzato di concerto con il Comune di Milano, tra luglio e novembre 2018.



Direzione scientifica
Paolo Cottino

Aspetti funzionali
Paolo Cottino, Giulia D'Antonio, Maria Tartari

Aspetti spaziali
Maddalena De Ferrari

Computi
Giampiero Brioni, Francesca Mondini

Ingegneria dei costi
Giampiero Brioni, Francesca Mondini

Progetto grafico
Maddalena De Ferrari, Giulia D'Antonio



Comune di
Milano

*Per il Comune di Milano, hanno contribuito
allo realizzazione dello studio:*

Filippo Del Corno, Gabriele Rabaiotti,
Andrea Minetto, Marina Messina, Annamaria
Maggiore, Stefania Rossi, Silvia Volpi, Fabio
Mele, Paolo Simonetti, Alessandro Bramati,
Anna Treglia, Stefano Parise, Sara Fresu,
Claudio Bisi.



*Per Fondazione Cariplo, hanno contribuito
allo realizzazione dello studio:*

Sergio Urbani, Cristina Chiavarino, Andrea
Rebaglio.

© ATIR

il RIN GHIE RA³

Un teatro integrato
per un progetto
di rigenerazione culturale

© ATIR

IL TEATRO NELLA CITTÀ, IL TEATRO PER LA CITTÀ

L'esperienza teatrale come assemblea di comunità, la platea come parlamento per il territorio, il Teatro come leva di riscatto sociale.

Il teatro mantiene un aspetto architettonico che ne identifica anche una funzione fondamentale, sia pure non evidente: quella di essere un'assemblea. La platea infatti è prima di tutto un luogo di riunione per una comunità, che condivide spazio e tempo di un'esperienza, quella teatrale, dove le coscienze e le intelligenze degli spettatori sono sollecitate da ciò che accade sul palcoscenico. Pur essendo pienamente consapevoli che ciò a cui stanno assistendo è, dal punto di vista meramente tecnico, una finzione, gli spettatori a teatro impegnano una straordinaria quantità di energia intellettuale ed emotiva che assume inevitabilmente una connotazione collettiva. Credo sia questo il motivo per cui le forme architettoniche in cui poi si sono costituite le principali assemblee pubbliche, ossia i parlamenti, richiamino in maniera esplicita proprio la conformazione dei primi teatri strutturati, quelli della civiltà greca. Ancora oggi quell'identificazione tra teatro e assemblea, tra condivisione di un'esperienza e discussione comunitaria, è tra i motori simbolici più potenti per comprendere quale sia, o possa essere, il significato del teatro per una società le cui forme di organizzazione e di relazione mutano così velocemen-

a cura di

Filippo Del Corno
*Assessore alla Cultura
del Comune di Milano*



te. Proprio nelle città del tempo presente i teatri sono preziosi, perchè sono luoghi in cui possiamo sottrarci dall'illusione di una perenne connessione virtuale per concentrare tutta la nostra attenzione a un rapporto materiale con la realtà scenica vissuta da corpi e voci, mentre siamo seduti accanto ad altre persone, altrettanto concrete e reali. Le reazioni generate dallo spettacolo teatrale, il confronto tra idee e opinioni che anima ogni platea, sono importantissime occasioni di tessitura di una pratica di comunità che altrimenti potrebbe rischiare di venire dispersa o frammentata. Questa è la ragione per cui è fondamentale che le città siano disseminate di teatri, e che non vi sia alcun territorio che sia privato della possibilità di sperimentare questa particolare forma di "convocazione assembleare" che il teatro ancora oggi incarna con tanta potenza; ma questo è anche l'orizzonte della sfida che riguarda oggi un teatro particolare, il Teatro Ringhiera, che proprio in un territorio caratterizzato da rischi evidenti e altrettante potenzialità virtuose, può essere identificato, anche in virtù di ciò che in questa sala è avvenuto negli ultimi anni, come la leva più efficace di riscatto sociale e trasformazione positiva.

NUOVE POLARITÀ FUNZIONALI INTEGRATE NELLE PERIFERIE

Per passione e per interesse abbiamo moltiplicato in questi anni le esplorazioni dei margini della città, degli spazi che si sono nel tempo stratificati sui suoi bordi. Queste incursioni hanno reso evidenti alcuni temi di cui si discute da anni quando si dibatte di periferie urbane, hanno permesso di misurarne non solo la veridicità ma anche la consistenza, di capire di più circa le loro origini e di aprire qualche ipotesi relativamente al modo in cui rapportarsi con queste parti di Milano.

1. Non siamo in un campo vuoto; in questi territori di frontiera sono stati depositati negli anni già diversi materiali, non tutti di qualità. Anzi. Sono materiali scomposti, spesso di risulta; sono funzioni sgradite, sono luoghi destinati ad attività fragili, in crisi, che si comprimono abbandonando spazi potenzialmente riutilizzabili ma con grande fatica. I bordi di Milano mancano (ancora) di struttura, meglio di infrastruttura; serve il nervo che li leghi ad altro, che trasmetta tensione ed energia, che associ, renda possibile lo scambio, metta in relazione e costruisca così "sistemi". Non siamo di fronte al vuoto ma piuttosto ad un tessuto scarico, scomposto, incompleto che rischia l'isolamento dalle altre parti di città se non viene "caricato".

2. Il confine di Milano, una volta superato, incontra subito altre città. Più che ad un confine ci troviamo dentro ad una frontiera che cerca di entrare in contatto con ciò che sta intorno. Il retro di Milano sembra aprirsi alla possibilità di pensarsi come fronte di un nuovo territorio, ora debole e non ancora del tutto definito, dove il compito e il ruolo che

a cura di

Gabriele Rabaiotti
*Assessore alla Casa
e Lavori pubblici
del Comune di Milano*



potranno assumere questi luoghi dipenderà dalle funzioni che vorremo e sapremo assegnargli nel prossimo futuro.

3. In questi territori fragili la scelta delle cose da fare, dell'orientamento da seguire, delle decisioni da assumere non possono essere l'esito di procedure automatiche o, per contro, di qualche guizzo creativo ed originale. Le frontiere, guardandole da vicino, pur dominate da racconti negativi, conflittuali e rivendicativi, presentano le loro luci e le loro zone d'ombra, mostrano le loro ferite e i loro percorsi di cura. Sono contesti che esprimono le loro contraddizioni e in questo consegnano all'Amministrazione ed anche alla comunità locale i risultati di quanto lì è accaduto e si è fortunatamente (e qualche volta casualmente) sperimentato. Dove esistono tracce positive diventa allora necessario insistere cercando di dare profondità, continuità e spessore a queste esperienze e alla loro eredità, anche se giovane.

Quanto è stato osservato al quartiere Gratosoglio e riportato nel volume che ci apprestiamo a leggere, rappresenta un traguardo sfidante che origina da una lettura e da una interpretazione ricca dei vincoli ed insieme delle opportunità del contesto. Ed è il contesto a dare senso all'idea di costruire un progetto culturale non limitato alla (ri)apertura di un teatro ma alla realizzazione di un grande servizio culturale integrato: una palestra di animazione, un laboratorio per il lavoro della comunità, una grande arena per la discussione pubblica, un palcoscenico per la promozione e il riconoscimento di nuovi protagonisti nella città.

Anche questo è il risultato del lavoro nelle terre di confine.

LA CULTURA COME LEVA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

In Europa vi è ormai ampio consenso sulla rilevanza della cultura quale componente delle strategie di rigenerazione e sviluppo urbano: tra diverse valenze, la cultura funziona come motore di attrattività territoriale e può promuovere l'insediarsi di nuove attività economiche in quartieri che, diversamente, non verrebbero considerati. Tramite iniezioni mirate di cultura su scala metropolitana è possibile innescare dei circoli virtuosi che, con il nascere di nuove centralità, vedano l'affermarsi di nuove "narrative" le quali, a loro volta, ne aumenteranno l'attrattività. Nell'ambito di politiche di rigenerazione urbana condotte da istituzioni che agiscono per l'interesse generale occorre tuttavia prevenire il fenomeno della gentrificazione (ovvero la sostituzione degli abitanti storici con nuovi residenti con capacità di spesa superiore) e quindi il riprodursi di disuguaglianze socio-economiche. Ciò vale a maggior ragione per Fondazione Cariplo, soggetto privato di natura sussidiaria che sostiene la cultura come bene comune e fonte di benessere per tutti i cittadini. Ispirandosi a tale principio, dal 2007 la Fondazione sostiene con entusiasmo l'esperienza del Teatro Ringhiera – affidato tramite bando pubblico del Comune di Milano a un soggetto del terzo settore – e il progetto, tanto af-

a cura di

Giovanni Fosti

Presidente di Fondazione Cariplo

fascinante quanto ambizioso, di farne un luogo che sia in grado allo stesso tempo di coinvolgere attivamente gli abitanti del quartiere e attrarre pubblici dal resto della città grazie a un'attività di produzione e programmazione che, con gli anni, si è sempre più distinta nel panorama cittadino.

Riconoscendo i risultati ottenuti e credendo nel potenziale di questo luogo per lo sviluppo del quartiere, oggi l'interesse della Fondazione si rinnova nella doppia cornice istituzionale di un'intesa con il Comune di Milano e di un programma di rigenerazione urbana a base culturale, avviato nel 2016 e in pieno rilancio. *Lacittàintorno* – questo il nome del programma – ha come finalità la promozione del benessere nei quartieri periferici della città, nell'accezione offerta da Amartya Sen nel 1998: la possibilità, per i membri di una comunità, di condurre la vita desiderata, di sentirsi liberi di scegliere – "la libertà di stare bene". Secondo Sen tale possibilità si basa sulle capabilities, che non sono tanto le capacità personali quanto le opportunità concrete di cui il cittadino dispone durante l'esistenza e – potremmo aggiungere – nei propri spazi di vita. Fondazione Cariplo predilige questo approccio perché

pone l'accento sulla natura sociale della felicità e del benessere diffuso: la cultura promossa da *Lacittàintorno* infatti è una leva di sviluppo, prima ancora che dei territori, delle comunità che li abitano e che, per questa ragione, sono riconosciute come le vere protagoniste dei processi di rigenerazione urbana. Gli attori locali vengono coinvolti nella sperimentazione di modelli innovativi d'intervento, in collaborazione con altri attori, operanti a scala cittadina e portatori di competenze complementari. Il principale dispositivo con cui *Lacittàintorno* si realizza è rappresentato dai "Punti di comunità": luoghi polifunzionali, inclusivi e sostenibili che promuovono l'incontro tra le persone e l'accesso condiviso ad attività diverse, legate al tempo libero, alla cultura, alla formazione. Grazie alla profonda conoscenza che hanno del territorio e dei suoi bisogni, gli attori locali declinano questo modello in chiave "site specific". L'auspicio è che anche il Ringhiera, nella sua nuova configurazione e in perfetta continuità con il recente passato, divenga presto a tutti gli effetti un "Punto di comunità" di *Lacittàintorno*, il primo a "trazione" interamente culturale.



**Un progetto de *Lacittàintorno*:
valorizzare gli spazi disponibili
attraverso progetti e attività
capaci di generare nuova
attrattività del territorio
con il protagonismo
delle comunità**

VISION

ALLE PORTE DI UN QUARTIERE DIFFICILE

CULTURA AD IMPATTO SOCIALE
NELLE PERIFERIE

PROVE DI INNOVAZIONE SOCIALE
NEL QUARTIERE

ASSI DI RIGENERAZIONE SOCIALE
DA INTERCETTARE

FIN DALLE ORIGINI ERA
UN PROGETTO MULTIFUNZIONALE

VERSO UN EDIFICIO IBRIDO
E MULTIFUNZIONALE

NUOVI FORMAT DEI CENTRI CULTURALI
MULTIFUNZIONALI

VERSO UN PROTOTIPO PER IL TEATRO
"DI CONFINE" A MILANO

UNA STRUTTURA DA RECUPERARE.
SPAZI PER UN PROGETTO
DI INNOVAZIONE

STATO DI FATTO DELL'ORGANIZZAZIONE
DEGLI SPAZI



PROPOSTA

RINGHIERA3:
IL CONCEPT DI PROGETTO

L'INNESTO
DEL PROGETTO SOCIALE

LA SPECIALIZZAZIONE
TEMATICA DEI TRE PIANI:
FORMAZIONE, ACCOGLIENZA,
PRODUZIONE

PRINCIPI SPAZIALI:
LA RINGHIERA, LO SPAZIO
CENTRALE, GLI ARREDI

IPOTESI DI
RIFUNZIONALIZZAZIONE
COMPLESSIVA

SCENARI ALTERNATIVI
DI FATTIBILITÀ



SIMULAZIONE

LO SCENARIO PRESCELTO
PER LA SIMULAZIONE

STIMA DEL COSTO
DI RIQUALIFICAZIONE

PIANO DI GESTIONE

BUSINESS PLAN



UN TEATRO NUOVO PER UN NUOVO TEATRO. DI NUOVO

a cura di

Paolo Cottino

Direttore tecnico di KCity rigenerazione urbana



Come a Milano è già avvenuto in passato, il progetto per un nuovo spazio teatrale si costruisce attorno ad un modo innovativo di interpretare la relazione tra società e città

Un Galileo a Milano di Massimo Bucciardini, uscito lo scorso anno per Einaudi, ricostruisce il contesto sociale e le vicende politico-culturali che hanno portato alla nascita del Piccolo Teatro di Milano. Il successo ottenuto dal libro presso un pubblico vasto e non soltanto di “addetti ai lavori”, si spiega per la sua capacità di rievocare il processo che allora ha visto l’affermazione di un nuovo modo di fare teatro intrecciarsi con il cambiamento sociale e politico della città. La realizzazione di un nuovo edificio teatrale cittadino, quindi, come celebrazione del processo di rinascita culturale urbana che il teatro brechtiano stava veicolando: per citare Strehler “un nuovo teatro per un teatro nuovo”.

Se pur in un’epoca storica segnata da condizioni del tutto diverse, il tema dello sviluppo culturale si presenta oggi di nuovo fortemente legato a quello della

rigenerazione della città. Mentre si va consolidando una cultura del progetto urbano che riconosce l’importanza degli interventi di tipo immateriale (oltre a quelli edilizi) per lo sviluppo del territorio, si diffondono come mai avvenuto in passato pratiche e progetti che, soprattutto nelle aree più marginali e degradate, scommettono sulla leva culturale. Nell’ultimo decennio a Milano la realtà periferica del quartiere Gratosoglio è stata, da questo punto di vista, un interessante luogo di sperimentazione delle azioni di rigenerazione “culturale”. L’esperienza promossa in questi anni dentro e fuori il teatro Ringhiera è stata riconosciuta come esperienza di riferimento per l’utilizzo del teatro come strumento di azione sociale e promozione comunitaria, suscitando attenzioni e interessi alla scala nazionale e internazionale.



Lo studio restituito in questo volume è stato rivolto ad indagare come, attraverso un progetto di recupero fisico e di riorganizzazione funzionale, l’edificio di via Boifava possa ancora più efficacemente veicolare questo modello di intervento culturale, diventando al contempo luogo di deposito e di rilancio dell’approccio del “teatro sociale integrato”. Un esempio vivente di un modo nuovo di concepire il teatro, più adeguato alle sfide poste dalla periferia urbana contemporanea: una funzione che non si risolve in spazi dedicati e che invece si colloca in contesti aperti e ibridi, diventando occasione e strumento di coinvolgimento della comunità e di innovazione sociale. Un centro culturale che, sulla scorta di esempi e modelli innovativi già sperimentati in varie parti del mondo, possa contribuire alla rinascita del quartiere e a veicolare la riattivazione del rapporto con la città. La scommessa è su un nuovo teatro. Di nuovo.





ALLE PORTE DI UN QUARTIERE DIFFICILE

CULTURA AD IMPATTO SOCIALE
NELLE PERIFERIE

PROVE DI INNOVAZIONE SOCIALE
NEL QUARTIERE

ASSI DI RIGENERAZIONE SOCIALE
DA INTERCETTARE

FIN DALLE ORIGINI ERA
UN PROGETTO MULTIFUNZIONALE

VERSO UN EDIFICIO IBRIDO
E MULTIFUNZIONALE

NUOVI FORMAT DEI CENTRI CULTURALI
MULTIFUNZIONALI

VERSO UN PROTOTIPO PER IL TEATRO
"DI CONFINE" A MILANO

UNA STRUTTURA DA RECUPERARE.
SPAZI PER UN PROGETTO
DI INNOVAZIONE

STATO DI FATTO DELL'ORGANIZZAZIONE
DEGLI SPAZI



ALLE PORTE DI UN QUARTIERE DIFFICILE

Il Ringhiera si colloca al margine del tessuto urbano, in una zona di frontiera segnata dalle condizioni sociali problematiche e complesse tipiche dei quartieri popolari

Nei primi anni Sessanta l'Istituto Autonomo Case Popolari avvia la costruzione di un grande quartiere autonomo, su un'area di circa cinquanta ettari, all'estrema periferia meridionale di Milano, lungo una strada di secondaria importanza che per l'occasione viene trasformata in un asse viario che dal **quartiere Chiesa Rossa** si connette al **Comune di Rozzano**. È proprio nel punto di cerniera tra il vecchio e il nuovo quartiere, lungo la via Boifava, che viene realizzato il centro civico, successivamente trasformato in teatro.

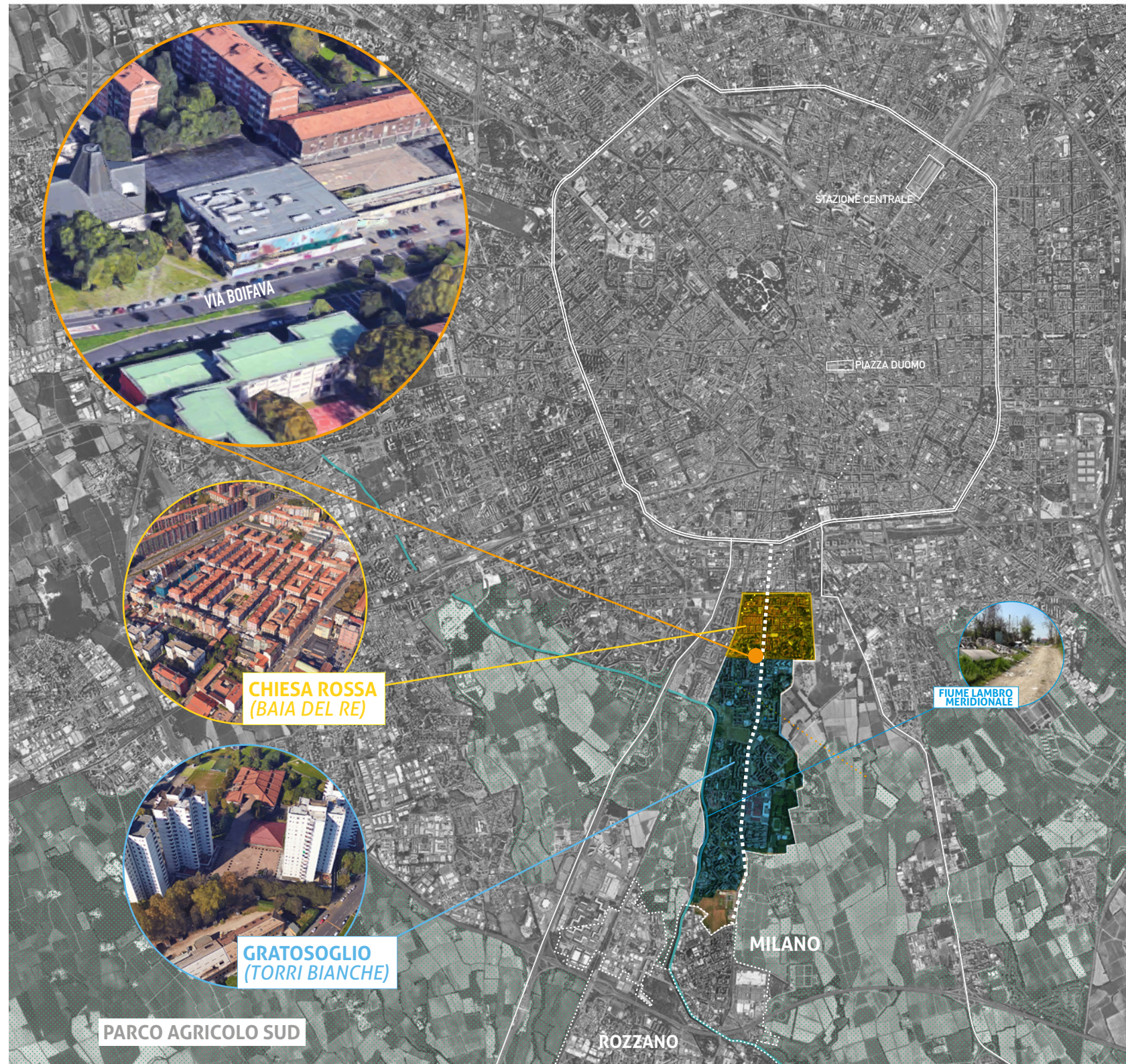
L'edificio si sviluppa come un voluminoso cubo di cemento stretto tra i **palazzi di Baia del Re** (costruiti a partire dal 1926 per le famiglie povere e gli sfrattati che fino a quel momento abitavano nelle baracche del Comune in zona Ticinese) e le nuove **torri bianche** esplicitamente ispirate all'edilizia popolare delle *banlieue* francesi.

Questa periferia a sud di Milano, che ha le sembianze di una **lingua di cemento** estesa tra l'area agricola del **Parco Sud** e le torbide acque del **Fiume Lambro Meridionale**, porta con sé una complessa stratificazione storica culturale che vede l'incontro, e spesso lo scon-

tro, tra la tradizione operaia delle famiglie milanesi, quelle immigrate dal sud Italia e le identità multietniche di più recente arrivo.

Tradizionalmente uno dei quartieri difficili di Milano, all'interno del quale i tipici problemi delle politiche sociali – conflittualità sociali e difficoltà di integrazione direttamente correlate alla concentrazione di povertà, svantaggio, disagio giovanile, vandalismo e microcriminalità – si combinano con quelli delle politiche urbane: scarsa attrattività degli spazi aperti, mancanza di servizi e opportunità di aggregazione, e una scarsa presenza di attività commerciali.

Di fronte ai rischi di "ghettizzazione", realtà associative, cooperative e organizzazioni territoriali da anni impegnano energie per promuovere dal basso iniziative e interventi che diano nuovo respiro alla zona, scontrandosi però con problemi tanto importanti quanto radicati.



CULTURA AD IMPATTO SOCIALE NELLE PERIFERIE

Per valorizzare appieno il suo potenziale nei confronti della realtà periferica in cui si colloca, il progetto culturale deve essere capace di intercettare traiettorie di rigenerazione sociale già in atto e contribuire al loro sviluppo

Nel contesto delle periferie urbane – intese soprattutto come zone povere di servizi – l'introduzione di nuove polarità multifunzionali serve certamente a migliorare la condizione degli abitanti, tenendo conto degli impatti negativi che la condizione di isolamento e la mancanza di opportunità determinano sulla vita di chi le abita. Tuttavia non esistono mix ideali, né tantomeno ricette precostituite: il contenuto funzionale degli interventi deve essere progettato, prestando attenzione ad interpretare le specificità del contesto sociale e territoriale. Questo non solo al fine di garantire una efficace rispondenza ai bisogni della comunità locale, che sono diversi nelle diverse periferie, ma anche con l'obiettivo di contribuire a mobilitare le risorse e i potenziali presenti ma inespressi all'interno di questi territori. La progettazione di centri culturali innovativi da questo punto di vista si offre come occasione privilegiata per stabilire connessioni virtuose tra attività e servizi che considerati singolarmente potrebbero faticare a garantirsi le condizioni di sostenibilità e fattibilità mettendo a frutto il

valore associato ai processi sociali e alle relazioni umane che si sviluppano preferibilmente nei contesti deprivati. Si tratta di interventi che si caratterizzano per la capacità di fare rete nel territorio e con il resto della città, tra campi di politiche settoriali e i relativi attori e tra utenti/fruitori attratti per motivi diversi, a partire dalla selezione di temi funzionali capaci di aggregare interessi diffusi e di sviluppare sinergie con gli attori locali. Il progetto di rigenerazione culturale, concepito in questo modo, ossia come processo di attivazione di comunità di progetto attorno alle opportunità garantite dagli spazi per implementare linee di sviluppo aderenti al contesto, offre un duplice valore aggiunto

- contribuisce ad innescare più ampi e articolati percorsi di rivitalizzazione culturale ed economica dei territori
- veicola la costruzione di comunità e la produzione di impatti sociali.

Futuro periferie. La cultura che rigenera
La proposta del MIBACT

www.futuroperiferie.beniculturali.it/progetto

Troppo spesso i problemi, il degrado fisico e le contestuali criticità sociali, oltre che la scarsa e scadente dotazione di attività economiche e servizi, caratterizzano molte periferie italiane. Intercettare e sfruttare i flussi di risorse di varia natura, stabilire nuove relazioni tra questi luoghi e il resto della città, è prioritario, per tutti. Che fare dunque? Da dove partire per trasformare il contesto esistente? Le esperienze in Europa e in Italia confermano chiaramente come la componente culturale rivesta un ruolo sempre più rilevante delle politiche di sviluppo urbano. Perciò è di particolare interesse valutare con quali modalità si possano riutilizzare gli spazi in chiave progettuale e con quale mix funzionale. Azioni di valorizzazione del capitale sociale e territoriale e processi di collaborazione tra gli attori segnano modalità innovative di produzione di beni e servizi che valorizzano la cultura come leva per attivare nuove forme di imprenditoria dal basso, connettendo le reti formatesi in diversi contesti.

Il convegno, promosso dalla Direzione Generale Arte, Architettura contemporanea e Periferie Urbane del MIBACT, a seguito di un percorso di ricerca e ascolto condotto sul territorio e tenutosi lo scorso 8 giugno 2017 a Roma all'interno degli spazi dell'ex Cerimant, è stato orientato da questi interrogativi e si è concluso con l'identificazione e la condivisione da parte dei partecipanti, di 6 statements a cui affidare i progetti di rigenerazione culturale:

1. Riconoscere le periferie nelle zone dove disuguaglianze sociali e degrado edilizio si combinano con povertà di funzioni e servizi
2. Investire nella cultura, non più voce di spesa ma infrastruttura per lo sviluppo durevole delle comunità
3. Sperimentare il riuso di aree ed edifici in abbandono per progettare nuovi mix di attività e servizi per il territorio
4. Attivare nuovi spazi di relazione per sostenere le iniziative dal basso e promuovere innovazione sociale ed economica
5. Abilitare le comunità incentivando processi creativi entro il quadro normativo attuale
6. Rigenerare le periferie dando spazio alla cultura è mettere a valore le principali ricchezze delle nostre città.



© Futuro Periferie

PROVE DI INNOVAZIONE SOCIALE NEL QUARTIERE

In anni recenti iniziative fondate sul coinvolgimento della comunità e micro interventi diffusi di riqualificazione degli spazi e delle attrezzature rappresentano tentativi di promuovere una rinnovata fruibilità del quartiere*

CS CARRARO

CONTRATTO DI QUARTIERE

Un contratto per la città
I Contratti di Quartiere II a Milano

GTA GRATOSOGGIO
AUTOGESTITA

GRATOBOWL

GUSTOP

PIMOFF

ORTIMISSAGLIA

LABORATORIO
DI QUARTIERE

AL QUISSAL
INTRECCI

C.S. CARRARO
RIQUALIFICAZIONE
DELLE STRUTTURE

TEATRO RINGHIERA

PQ PARK ABBIATEGRASSO

PARCHEGGIO
DI INTERSCAMBIO A RASO

RESIDENTI DI BAIA DEL RE
SOCIAL STREET

PARCO AGRICOLO SUD

LABORATORIO DI
QUARTIERE

TEATRO PIMOFF

GRATOBOWL

AL QUISSAL/
INTRECCI

ORTIMISSAGLIA

BOOKCROSSING

INFORMARE
GRATOSOUL

QUARTIERE
GRATOSOGGIO BASMETTO
SOCIAL STREET

CAMERASUDMILANO

* Selezione degli interventi previsti in zona dal Piano Quartieri del Comune di Milano - Municipio 5

* Mappatura tratta dal diario di viaggio di SUPER - Il festival delle periferie, progetto dedicato a valorizzare pratiche di abitanti e attori attivi nella periferia di Milano - Tour Gratosoglio <https://iosonosuper.com/diario-di-viaggio/gratosoglio>

ASSI DI RIGENERAZIONE SOCIALE DA INTERCETTARE

All'interno del progetto di rifunzionalizzazione del Teatro Ringhiera, alcune traiettorie di innovazione già praticate in questi anni da associazioni, enti e organizzazioni attive nel quartiere possono trovare occasione e leva di sviluppo e potenziamento

SCARSA COESIONE

ISOLAMENTO

DEBOLEZZA ECONOMICA

PARTECIPAZIONE

ATTRAZIONE

ATTIVAZIONE

PROMUOVERE MODELLI DI COMMUNITY BUILDING ATTORNO A PROGETTI FORMATIVI

"L'area della formazione al lavoro a livello locale oggi è particolarmente scoperta e il campo dei mestieri artistici e culturali può rappresentare un significativo fattore di richiamo e di attivazione di relazioni virtuose"

Luca Lo Re, Laboratorio di Quartiere



POTENZIARE LA CAPACITÀ DI RICHIAMO DEI SERVIZI ATTRAVERSO NUOVE SOLUZIONI E NUOVI FORMAT

"Con il contributo della rete si stanno sperimentando soluzioni innovative per migliorare l'attrattività dei servizi di quartiere, che devono poi passare dal virtuale al reale: un esempio in questo senso è stata la compensazione della chiusura della biblioteca con l'attivazione del servizio di bookcrossing"

Antonella Musella, Social Street Gratosoglio



CREARE SPAZI DI LAVORO PER LO START-UP D'IMPRESA A SERVIZIO DEL TERRITORIO

"La funzione di presidio sociale degli spazi aggregativi va tenuta viva provando a soddisfare domande locali (come ad esempio attraverso la creazione di punti di ristoro a servizio degli uffici della zona) la piana potrebbe diventare la piazza Gae Aulenti dei quartieri Chiesa Rossa, Missaglia, Gratosoglio".

Stefano Ferri, Milanosud

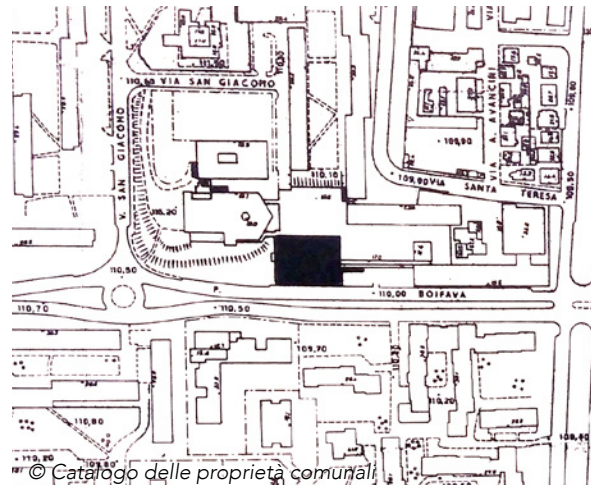


FIN DALLE ORIGINI ERA UN PROGETTO MULTIFUNZIONALE

Nato più di quarant'anni fa come centro civico, l'edificio di via Boifava ha una storia travagliata segnata da fasi di chiusura legate a criticità strutturali e gestionali

1969

Concepito e realizzato nell'ambito del progetto del nuovo quartiere popolare, nasce con la tipica vocazione pubblica del centro civico e viene inizialmente destinato a sede del Consiglio di Zona 5, dell'anagrafe e della biblioteca di zona.



1979

Al suo interno viene inaugurato il teatro con una sala da 250 posti, con l'obiettivo di facilitare il "decollo" del nuovo quartiere: pur funzionando a fasi alterne, ospita numerose manifestazioni, sia di tipo strettamente teatrale, che concertistico, culturale, politico e didattico.



1992

Incluso nel progetto gestionale del Centro Aggregativo Multifunzionale (CAM) di zona, viene destinato ad alterne modalità di utilizzo tra cui alcune iniziative a gestione diretta da parte delle associazioni del territorio e delle scuole per attività sociali e didattiche.



2005

Prima chiusura del teatro: la difficoltà del progetto di gestione in un contesto sociale problematico, insieme ad altre ragioni rimaste ignote, spingono l'associazione assegnataria a chiedere "il recesso anticipato del contratto di locazione dell'immobile". Viene nel frattempo affidata la prima perizia sulla condizione strutturale dell'edificio.



2007

A seguito di alcuni interventi strutturali viene ripristinata l'agibilità degli spazi del teatro e il loro rilancio attraverso un progetto artistico e culturale affidato alla compagnia ATIR, che gestisce gli spazi per dieci anni combinando una programmazione di rilevanza urbana, nazionale e internazionale, con attività e laboratori rivolti al quartiere e animando lo spazio antistante.

2017

Seconda chiusura del teatro, con qualche mese di anticipo rispetto alla naturale scadenza della convenzione decennale con ATIR, a fronte della necessità - rilevata tramite perizie disposte dall'Amministrazione Comunale - di "urgenti lavori di ristrutturazione".

VERSO UN EDIFICIO IBRIDO E MULTIFUNZIONALE

Nella città contemporanea i tradizionali servizi assumono nuove configurazioni, evolvendo sempre di più in un'ottica multifunzionale e integrata, di apertura continuativa e di equilibrio tra funzioni sociali e attività remunerative

Il concetto di abitare si sta rapidamente evolvendo: sempre più si diffonde l'attitudine a vivere il tempo, lo spazio e la realtà in modo fluido e strategico, in sintonia con una dimensione di vita quotidiana segnata da ritmi e fasi segnatamente diverse dal passato. Nuove modalità di abitare, lavorare, incontrarsi e fruire dei servizi si riflettono in un'evoluzione della forma e dei modelli di funzionamento della città e delle sue strutture. Sempre più spesso, ad esempio, ci troviamo di fronte a progetti innovativi, di edifici multifunzionali che sostituiscono, integrano e riconfigurano i tradizionali servizi urbani (biblioteche, centri sportivi, scuole, centri culturali,...), i quali non sono più soltanto dedicati a singole funzioni ma diventano nodi sensibili e vitali all'interno del corpo della città, abitati da comunità consapevoli, ricettive ed interagenti, e in quanto tali potenziali leve per la ricostruzione del tessuto sociale e l'avvio di processi di generazione e rigenerazione urbana.

Recentemente inquadrati e definiti come "New Urban

Body" nell'ambito del progetto scientifico per una mostra su questi temi, sono interventi che si caratterizzano per il rispetto di quattro principi essenziali:

Ibridazione: individuano nella *mixité* una logica vincente che si riflette anche sulle caratteristiche degli spazi, i quali non sono mai dedicati in modo esclusivo ad un'unica funzione;

Accessibilità: affidano alla logica della condivisione e dello *sharing* l'apertura di nuove opportunità di relazione, all'interno di un ambiente fisico e relazionale che amplia e completa l'esperienza dei fruitori;

Sostenibilità: ottimizzano l'uso degli spazi, mettendo insieme attività redditizie e attività sociali, e promuovendo il coinvolgimento delle realtà locali nella gestione di alcune parti;

Progettualità collettiva: raccontano un futuro "collettivo" nel quale il progetto sarà soprattutto il frutto di un lavoro di gruppo, un prodotto dinamico e in continua evoluzione.

Giordana Ferri
FHS - Curatrice della mostra NUB

www.newurbanbody.it



I NUB, oggetto della mostra che abbiamo organizzato, sono organismi urbani multifunzionali che, come parti autonome di un unico corpo, sono in grado di rispondere in modo flessibile e adattivo all'esigenza di ognuno di costruire il proprio palinsesto quotidiano, che può essere organizzato secondo tempi e modi dinamici, usufruendo di volta in volta di tutto quello che la città può offrire.

I NUB rispondono a queste necessità e si stanno naturalmente diffondendo nelle città, rappresentando un'importante opportunità per lo sviluppo urbano. I NUB sono:

- luoghi abitati da persone molto diverse tra loro;
- utilizzati quasi a tutte le ore;
- animati da un'ampia gamma di attività (lavorare e abitare, incontrarsi e divertirsi)
- promossi e gestiti da diversi attori (pubblici e privati, organizzazioni locali e cittadini);
- accessibili con diverse modalità di offerta (gratuitamente, a consumo, a contratto);
- fruibili su diverse scale temporali (a ore, giorni, mesi, anni);
- luoghi che operano su diversi livelli (locale e globale, fisico e virtuale);
- orientati alla sostenibilità economica, sociale e ambientale.



© Adi Design Index



© Adi Design Index



© IlViaggiatoreMagazine

NUOVI FORMAT DEI CENTRI CULTURALI MULTIFUNZIONALI

Sono ormai molti gli esempi in Europa, in Italia e anche a Milano, di centri culturali multifunzionali integrati e aperti al quartiere e capaci di incidere sui processi di rigenerazione dei contesti territoriali in cui si inseriscono

La cultura è una componente sempre più rilevante delle strategie di rigenerazione e di sviluppo urbano. E, nella grande varietà di esperienze, queste strategie sono generalmente riconducibili a processi di aggregazione delle attività artistiche e culturali presso grandi strutture polifunzionali (in genere immobili storici, spazi degradati o architetture in disuso che siano stati oggetto di recupero e/o trasformazione) per lo più affidate a gruppi coordinati di soggetti capaci di dar vita a sistemi di offerta in grado di catalizzare professionalità e risorse del territorio. In questo modo negli ultimi anni le città medio grandi hanno visto proliferare spazi di aggregazione a base culturale, luoghi capaci di dinamizzare il territorio con cui si relazionano diventando dei veri e propri punti di riferimento e attivatori di processi di rigenerazione urbana culturale.

Il successo di questi processi è quasi sempre legato alla presenza di partnership tra amministrazioni pubbliche, imprese private (profit e nonprofit) e comunità locali e alla capacità della dimensione culturale di interagire con le

altre dimensioni in gioco (economica, sociale, ambientale ecc.). Ciascuna esperienza poi definisce il proprio modello di sostenibilità in relazione al contesto sociale e territoriale di riferimento e, soprattutto, all'assetto funzionale caratterizzante, e quindi alla funzione culturale principale da cui dipende l'identità dello spazio e la logica di aggregazione e integrazione con le altre funzioni. La mappatura che è stata realizzata per indirizzare la progettazione della strategia di rifunzionalizzazione del teatro Ringhiera, ha selezionato sulla scena internazionale, nazionale e cittadina casi di teatri o di centri culturali in cui il teatro occupa uno spazio rilevante, che inglobano al loro interno diverse funzioni oltre quella prettamente performativa, e pratiche capaci di generare partecipazione e dinamizzare il contesto. L'analisi è stata impostata con riferimento a sei dimensioni-chiave per descrivere il carattere innovativo delle esperienze: *sostenibilità, accessibilità economico-culturale, multifunzionalità, partecipazione inclusiva, aggregazione intergenerazionale e multiculturale e rapporto col territorio.*

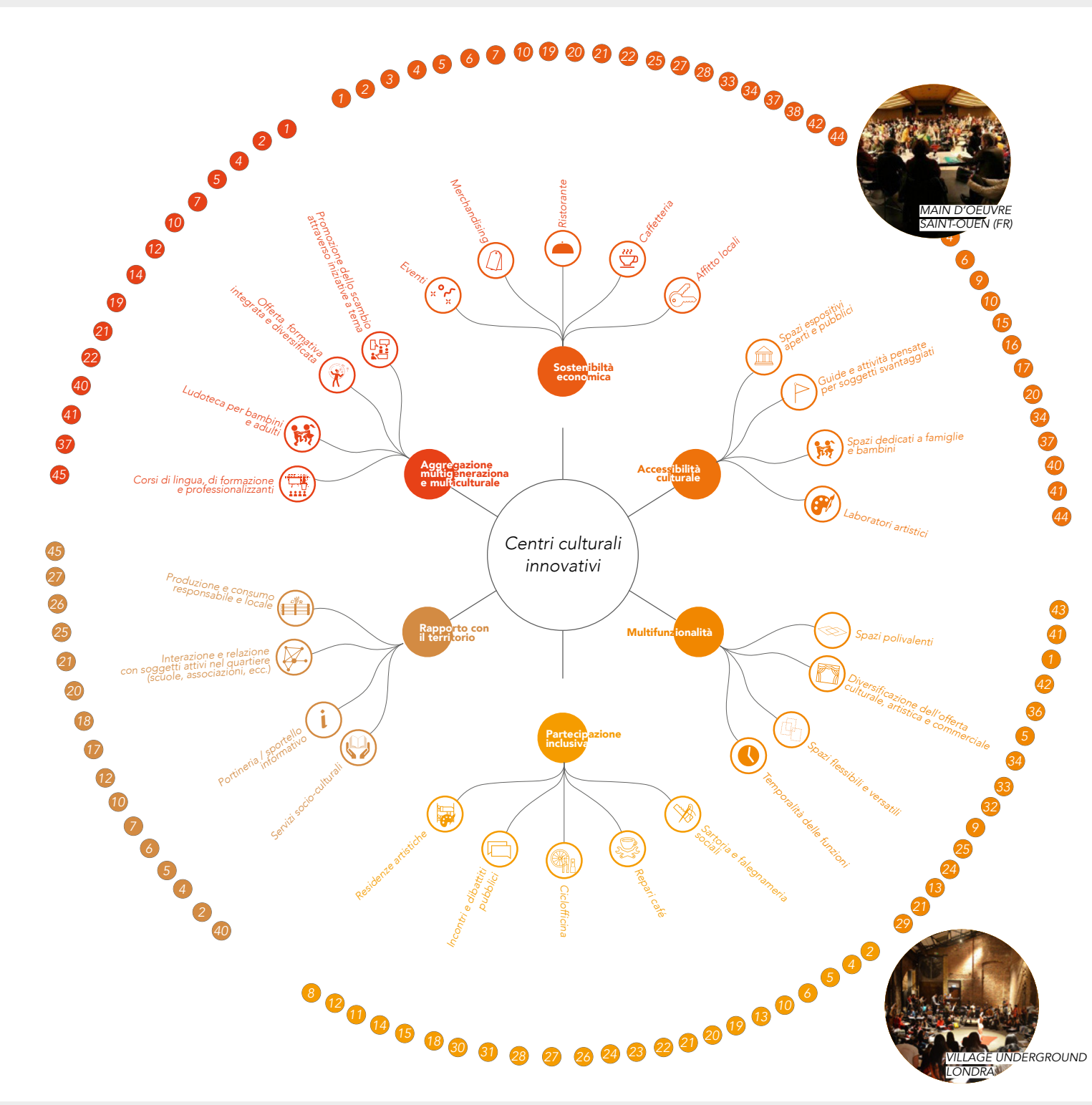


In Europa

47 Casi analizzati

11 Teatri

36 Centri Culturali

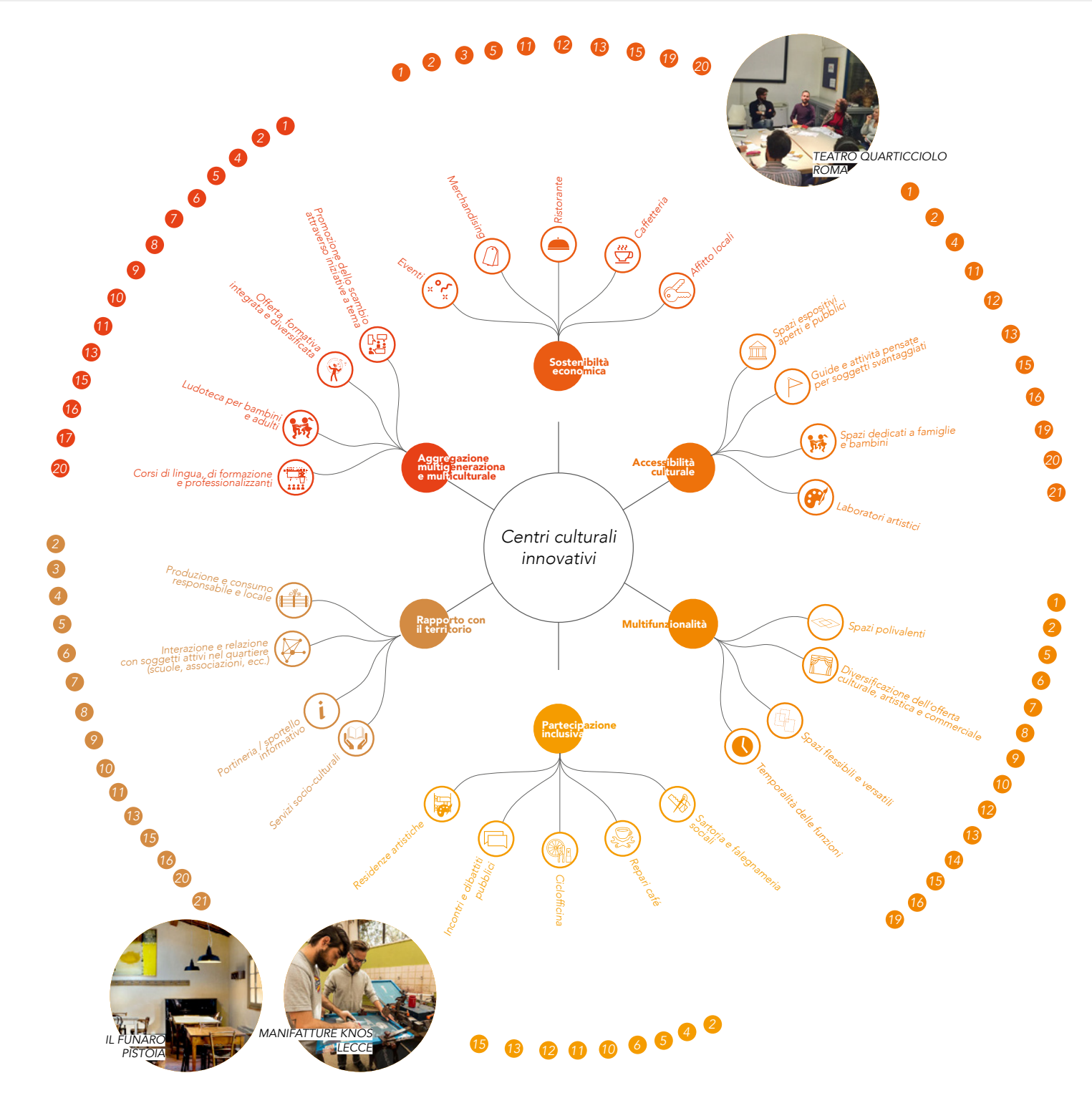




La Friche Belle de Mai, Mariglia (FR) © La Friche Belle de Mai



Les Halles de Schaerbeek, Bruxelles (BE) © Les Halles de Schaerbeek





Casa del Quartiere, Torino © Casa del Quartiere



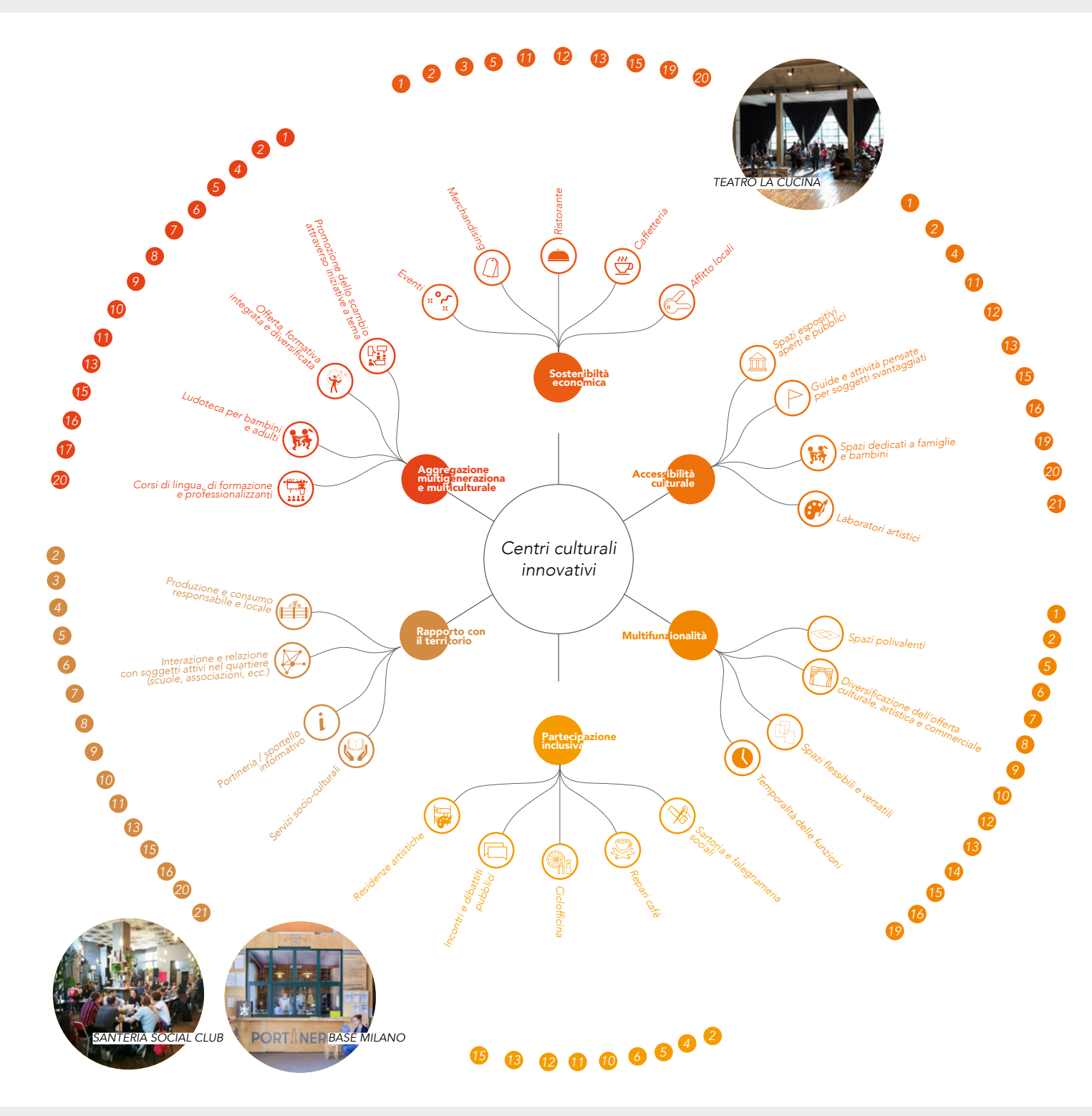
Binario 7, Monza © Monza Today

A Milano

26 Casi analizzati

6 Teatri e centri culturali visitati

8 Compagnie intervistate





Teatro Elfo Puccini, Milano © Teatro Elfo



Santeria Social Club, Milano © Santeria Milano

VERSO UN PROTOTIPO PER IL TEATRO "DI CONFINE" A MILANO

Riconoscendo il valore delle sperimentazioni portate avanti in questi anni, gli spazi del nuovo teatro Ringhiera devono essere pensati per abilitare un modo nuovo di fare teatro che opera e si forma negli spazi di confine, fuori e dentro i luoghi dedicati e nell'interazione con la comunità



Compagnia A.T.I.R.
atirteatroringhiera.it

Serena Sinigaglia

"Viviamo in un'epoca tecnologica. Il rapporto tra le persone è continuamente mediato. Le grandi metropoli conoscono bene l'alienazione che deriva dallo sgretolamento dei rapporti inter-personali. **Luoghi che offrano la possibilità dell'incontro diretto, senza mediazioni, umano tra gli umani, sono oggi quanto mai preziosi.** La forza straordinaria del teatro è quella di metterci insieme e offrirci esperienze *globali* di vita e di condivisione. Stare con gli altri giocando al teatro da spettatori o da attori – in questo senso le differenze dei ruoli non contano – ci permette di conoscere meglio noi stessi e il mondo in cui siamo immersi.

Un teatro 'di confine', un teatro sito in luoghi specifici, periferici o meno, ha di fronte a sé il compito di registrare l'evidente necessità di qualità di incontro e tradurla

in progetto, in proposta concreta. Il teatro 'di confine' combatte l'alienazione e il disagio sociale e rappresenta un presidio sociale e culturale, pacifico e creativo, capace di trasformare anche il contesto architettonico, spesso degradato, che lo circonda. Il teatro 'di confine', per svolgere la sua funzione al meglio, deve poter disporre di più spazi: per i laboratori, per gli incontri, per costruire, per provare, per disegnare, insomma per tutte le molteplici attività di natura sociale, artistica e culturale di cui si occupa. Si viene così a costituire una vera e propria micro-polis, con sale, teatro, piazza, una polis dove non esistono rapporti *mediati* o patti strumentali, dove tu non sei utile a qualcuno o a qualcosa per un terzo scopo a te ignoto, dove non è il denaro a veicolare gli incontri ma solo, appunto, l'umano per l'umano."



Andrea Capaldi

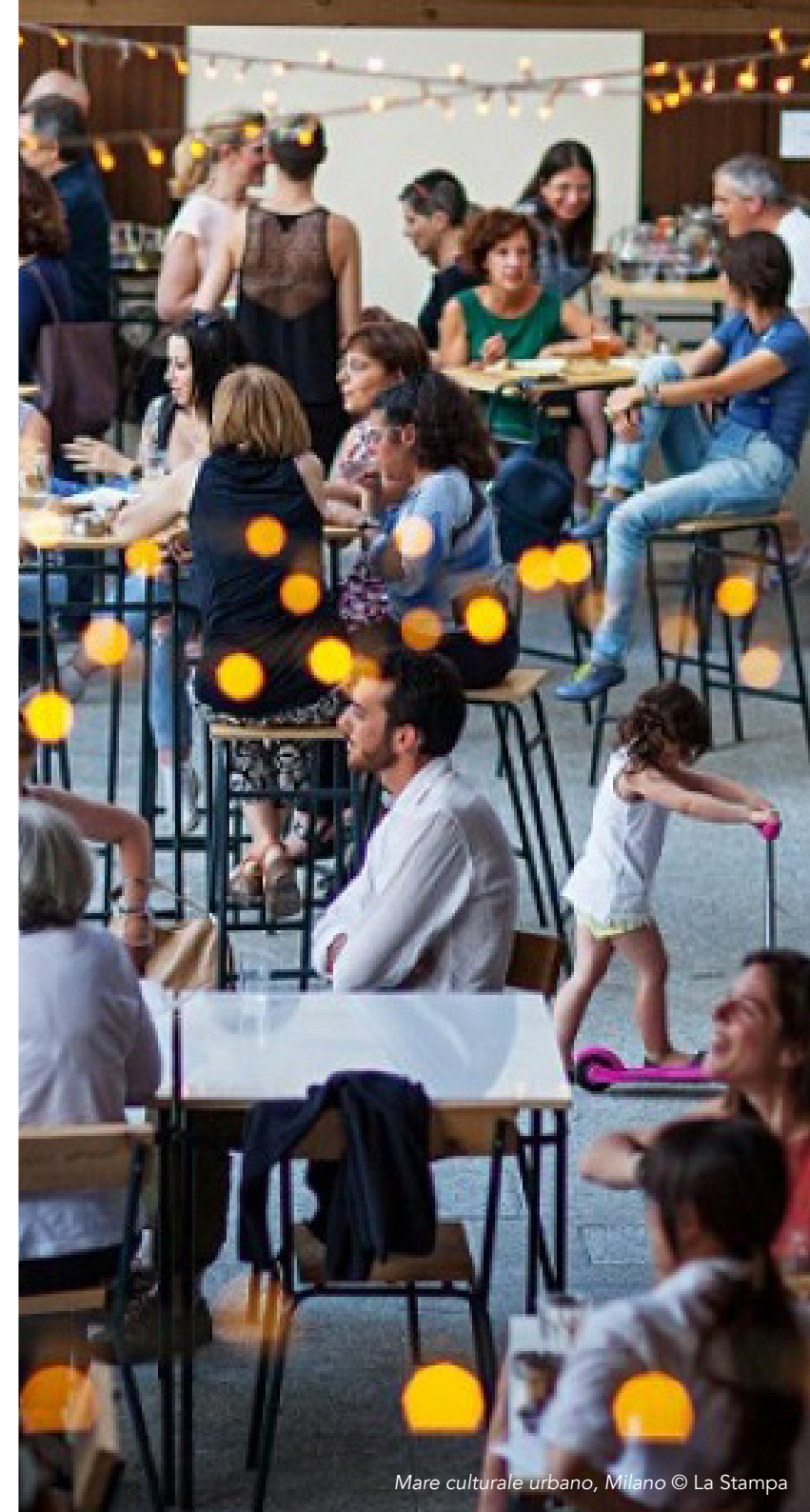
Mare Culturale Urbano
maremilano.org

"TEATRO DI CONFINE" A QUARTO CAGNINO

Mi viene in mente... il Vooroît di Gent in Belgio: uno spazio indipendente che è diventato un luogo impregnato di energia, che fa star bene chi vi passa del tempo; oltre che un punto di riferimento anche un luogo accogliente per la comunità. Vi si trovano studenti ai tavoli e vecchietti a giocare a carte, tipologia di luogo preziosissima per far incontrare diversità sociali, anagrafiche...

Si potrebbe fare... che una quota parte degli introiti generati dalle attività collaterali al teatro (es. bar) vengano impiegate per lo sviluppo di nuove attività teatrali, con il vantaggio per i gestori delle attività collaterali di un incremento dei flussi.

Qualche idea... le sale prova musicali che garantiscono un'ottima redditività con un basso investimento e poco spazio, e sono molto coinvolgenti per i giovani e la collaborazione con i dipendenti del Comune di Milano che dovrebbero essere formati ad esempio per gestire una "portineria di quartiere".





Teatro della Cooperativa
teatrodellacooperativa.it

"TEATRO DI CONFINE" A NIGUARDA



Renato Sarti

Mi viene in mente... che ormai tutti i teatri hanno anche altre funzioni e che nel riaprire il **Teatro della Cooperativa** anche noi abbiamo cercato di riattivare la antica destinazione del salone, rivolta a creare uno spazio di socialità per tutti (bambini, famiglie e anziani).

Si potrebbe fare... spettacoli che coinvolgano direttamente figure sociali stigmatizzate: sono stati un esperimento molto riuscito a Niguarda, che aiutano a sviluppare coesione sociale e identità.

Qualche idea... uno specifico investimento sui corsi, che sono molto importanti per coinvolgere il tessuto sociale soprattutto in periferia, i ragazzi e le scuole della zona e avvicinarle allo spazio del teatro. Qui hanno preso molto piede le lezioni di pianoforte e i corsi gratuiti di informatica per anziani che non hanno nipoti o figli che li aiutino.



Rosita Volani

Teatro Olinda
olinda.org

"TEATRO DI CONFINE" IN COMASINA

Mi viene in mente... la **Friche di Marsiglia**, che è una grande fabbrica trasformata in uno spazio permeabile che oggi ospita in un quartiere popolare una zona per bambini piccoli, per adolescenti a cui vengono offerte opportunità ad esempio per lo sport e il rap, il teatro, le residenze artistiche.

Si potrebbe fare... uno specifico ambito di investimento sui corsi professionalizzanti orientati alla produzione, ottimi ed efficaci non solo per l'inserimento lavorativo ma anche per contrastare, sul piano culturale, l'arrivismo molto diffuso che oggi fa passare tra i ragazzi il messaggio che l'importante non è far qualcosa di utile e che piaccia, ma diventare famoso a qualunque costo.

Qualche idea... il **bookcrossing con testi teatrali**, per poter approfondire l'universo dello spettacolo, potrebbe offrire l'occasione di intercettare anche a chi attende all'anagrafe e magari suscitare un interesse. Come scrivevano già negli anni '60 Pasolini e Calvino, la cultura alta va resa accessibile a tutti perché appartiene a tutti, senza compromessi nei contenuti.





Nudoecrudo Teatro
nudoecrudoteatro.org

"TEATRO DI CONFINE" A BOLLATE

Duetti e mezzo
duettiemezzo.it

"TEATRO DI CONFINE" A BAGGIO

Alessandra Pasi, Luca
De Marinis e Francesco
Casanova; Loredana Mazzola
e Alessandro Vallin

Ci viene in mente... il **Binario 7 di Monza** un esempio di convivenza di diversi servizi in uno spazio non performante: l'equilibrio tra attività diverse in uno spazio ibrido è molto delicato da gestire e la qualità dello spazio è il punto di partenza, dà le basi perché diverse attività si supportino reciprocamente (da questo punto di vista la Sala Fassbinder all'Elfo Puccini è ragionata bene ed è uno spazio versatile e flessibile grazie agli spalti a scomparsa).

Si potrebbe fare... una specifica strategia di apertura al territorio e **collaborazione con le associazioni locali** che rappresenta un aspetto vincente per i teatri di periferia: significa mostrare lo spazio ai residenti, attrarli e coinvolgerli attivamente, avvicinando le persone al mondo del teatro. A Baggio abbiamo sempre lavorato in strada: le persone si affacciano ai balconi dei cortili e in questo modo coinvolgiamo famiglie, anziani, immigrati.

Qualche idea... l'apertura di spazio per i bambini è un modo reale per coinvolgere le famiglie e creare una commistione tra fasce sociali, arrivando ad includere anche persone lontane dall'immaginario del teatro, che magari non pensavano di poterselo permettere. Ma è necessario mantenere un taglio completamente popolare, dall'ambiente ai prezzi.



Compagnia teatrale
Alma Rosé
almarose.it

"TEATRO DI CONFINE" IN BARONA

Manuel Ferreira

Mi viene in mente... il **Villaggio Barona** a Milano o **La casa del quartiere di San Salvario** a Torino: entrambi spazi che accolgono e riuniscono start-up e co-working di tantissime provenienze, spazi per la ristorazione, sale corsi e lavoro con il quartiere: si lavora e si mangia tutti insieme e la convivenza è utile alla contaminazione e allo sviluppo.

Si potrebbe fare... la gestione di uno **spazio di ristoro** interno è molto importante ma deve essere un servizio legato esplicitamente al teatro: non deve essere esternalizzata, perché in prima battuta deve poter rispondere a logiche rivolte a generare maggiore attrattività della funzione culturale, che è al centro del progetto.

Qualche idea... all'inizio sarà necessario prevedere costi calmierati per attrarre nuovi utenti, realtà e iscritti. Meglio prevedere un **biglietto unico** che include spettacolo, cibo e intrattenimento bambini, per creare delle condizioni di accessibilità che tengano conto del target di utenza periferico.





Terzo Paesaggio
terzopaesaggio.org



Andrea Perini

Mi viene in mente... il caso della **biblioteca comunale di Cinisello** che ospita delle cyclette per chi volesse spendere del tempo leggendo e facendo del movimento, e uno spazio con cuscini per terra e tavolini per gioco e studio. In questo modo convergono anziani, studenti e bambini in un luogo protetto e interessante: così si potrebbe migliorare la qualità dello spazio anagrafe, trasformandolo in un luogo.

Si potrebbe fare... ripensare la piazza come punto di passaggio e scambio in termini sia culturali che commerciali per renderla attraente, scommettendo anche su qualcosa di molto iconico, che funzioni da **landmark** e possa essere di interesse per qualche sponsor privato.

Qualche idea... il bar potrebbe fungere da avamposto del rilancio del **commercio locale km0**, ospitando prodotti unici forniti dalle cascine e dai produttori locali e fare da connettore tra essi e il quartiere residenziale. Potrebbe inoltre essere una bottega di rivendita di prodotti cucinati da associazioni locali che si dedicano all'attività di ristorazione.



Sergio Galasso

Itinerari Paralleli
itinerariparalleli.org

Mi viene in mente... che a livello nazionale ed internazionale, tutte le esperienze di **Community Hub** o **Service Hub** tendono verso spazi flessibili multifunzionali legati al territorio...

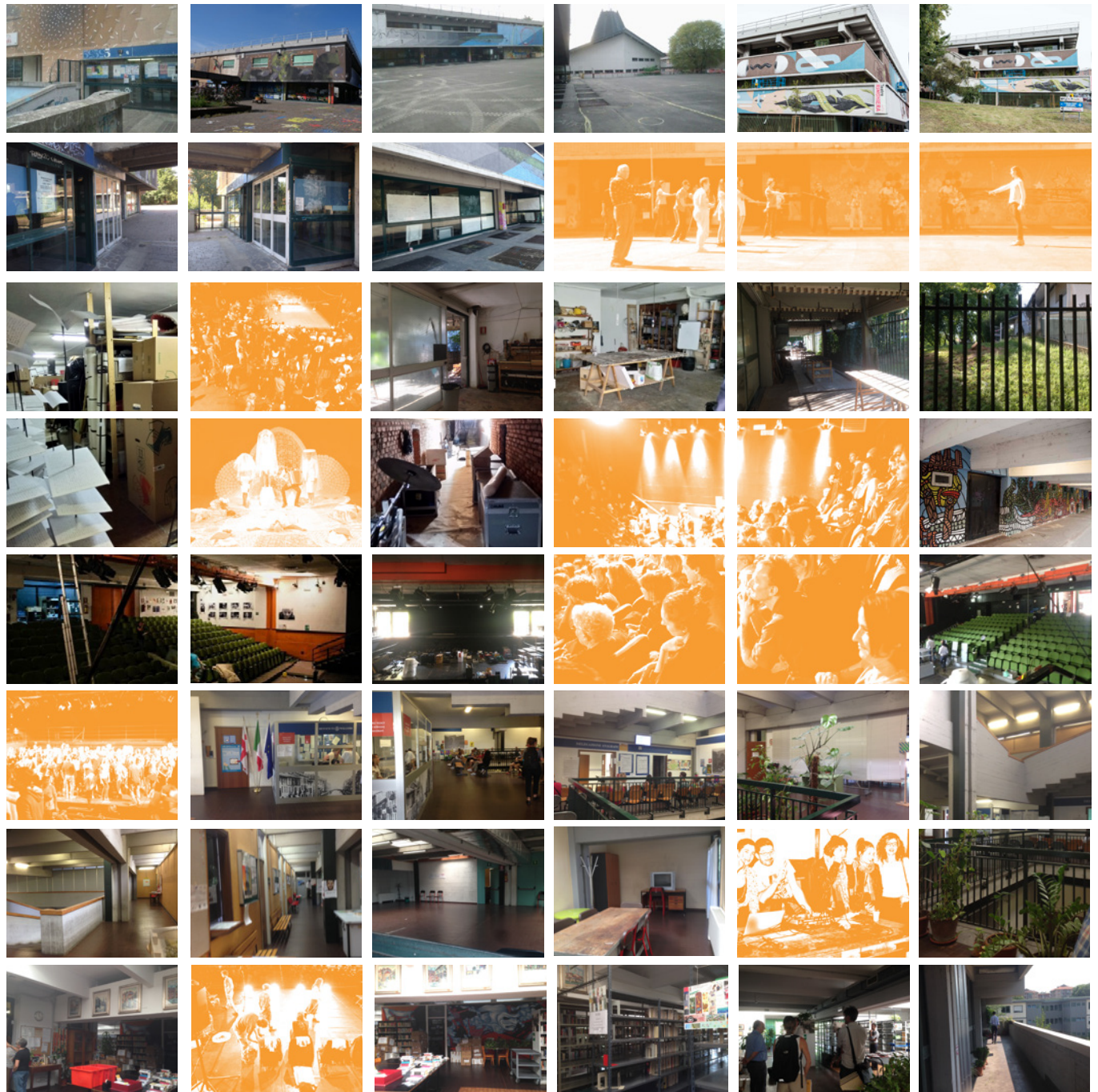
Si potrebbe fare... una **mappa dei servizi** e delle funzionalità garantite da ogni singola attività che potrebbero essere condivise generando ulteriori economie: ad esempio, non è l'affitto della scrivania del co-working che rende ma i servizi accessori che dà, i flussi (o gli incrementi di flussi) che genera (ad esempio al bar o per i corsi).

Qualche idea... La suddivisione degli spazi a cui afferranno delle funzioni deve essere ragionato secondo il modello delle **3 P (Privacy, Proximity, Publicity)**: un luogo caratterizzato da una frequentazione molto ampia e articolata deve far convivere tipi di spazi che abbiano un alto livello di privacy (come uffici, co-working), spazi di prossimità (come spazi laboratoriali ecc.) e una parte in cui fare eventi con decibel più alti ecc.

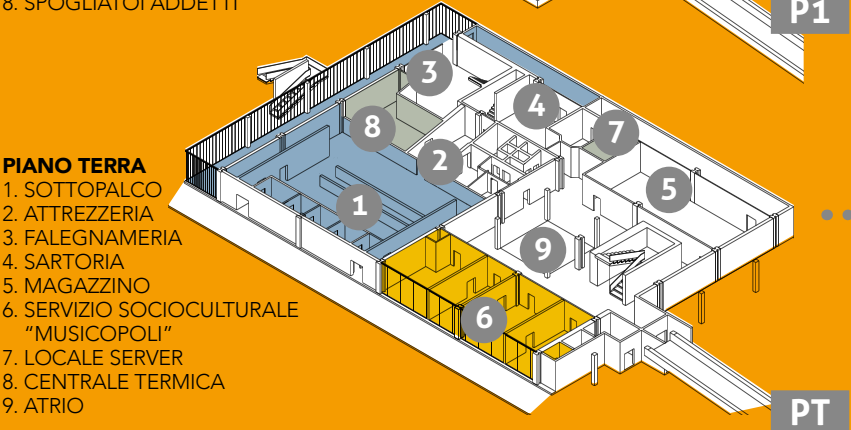
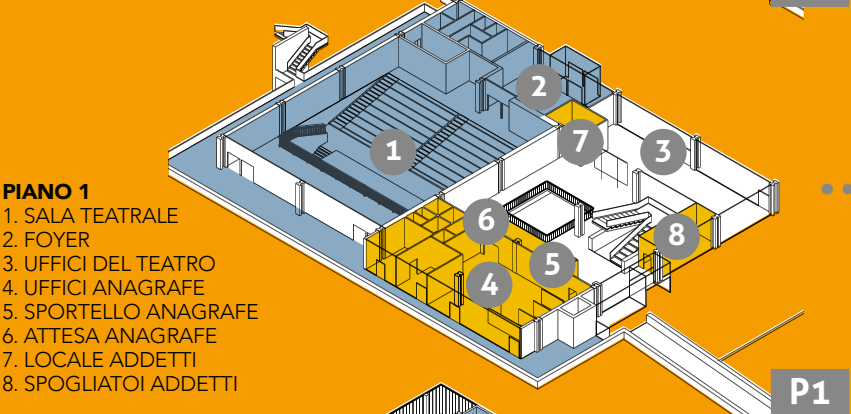


UNA STRUTTURA
DA RECUPERARE.
SPAZI PER UN
PROGETTO
DI INNOVAZIONE

Il necessario intervento di ristrutturazione viene assunto come l'occasione propizia per un più ampio e generale progetto sulla destinazione degli spazi al fine di potenziare la gestione socio-culturale promossa negli ultimi anni, migliorando le condizioni di coabitazione tra funzioni differenti all'interno della stessa struttura e ampliando le possibilità per utilizzi aggregativi.



STATO DI FATTO DELL'ORGANIZZAZIONE DEGLI SPAZI



SPAZI ASSEGNATI AL TEATRO	SPAZI "DI MEZZO" NON ASSEGNATI	SPAZI ASSEGNATI AD ALTRI SERVIZI
		 SERVIZIO DEPOSITO BIBLIOTECA  UFFICI SERVIZI SOCIALI  PALESTRA CAM
 FOYER  SALA TEATRALE	 ATTESA ANAGRAFE  UFFICI TEATRO  SPORTELLLO  SPOGLIATOIO	 ANAGRAFE
	 FALEGNAMERIA  SARTORIA  ATTREZZERIA  MAGAZZINO	 SERVIZI SOCIO-CULTURALI

RINGHIERA3:
IL CONCEPT DI PROGETTO

L'INNESTO
DEL PROGETTO SOCIALE

LA SPECIALIZZAZIONE
TEMATICA DEI TRE PIANI:
FORMAZIONE, ACCOGLIENZA,
PRODUZIONE

PRINCIPI SPAZIALI:
LA RINGHIERA, LO SPAZIO
CENTRALE, GLI ARREDI

IPOTESI DI
RIFUNZIONALIZZAZIONE
COMPLESSIVA

SCENARI ALTERNATIVI
DI FATTIBILITÀ

PROPOSTA



RINGHIERA³: IL CONCEPT DI PROGETTO

Il progetto intende proporre uno spazio culturale di nuova concezione, non solo rispetto alle forme, ma soprattutto rispetto ai contenuti funzionali: una prospettiva di innovazione multidimensionale che valorizza la realtà di partenza.

Il nuovo Ringhiera non sarà soltanto un teatro e nemmeno un semplice centro polifunzionale: con il progetto si intende inaugurare una nuova stagione della vita di questo edificio, una terza fase che fa seguito alle precedenti due.

Alla prima che ha rappresentato la fase di introduzione e avvio della gestione di una polarità funzionale in un contesto periferico, e poi alla seconda che può essere riconosciuta come la fase di attribuzione al luogo di una identità specifica e caratterizzante non soltanto rispetto al quartiere ma anche rispetto al panorama dei centri culturali cittadini.

La terza fase sarà quella della sintesi delle due precedenti all'interno di un modello gestionale evoluto, che lo renda sia strumento per una azione sociale e culturale efficace e autosostenibile che ambisce ad incidere sul processo di rigenerazione del quartiere, sia polarità attrattiva di scala urbana connotata da una proposta culturale originale e da un sistema di spazi ospitali e accoglienti.

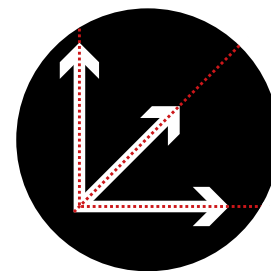
il RINGHIERA³



1

RINGHIERA ALLA TERZA

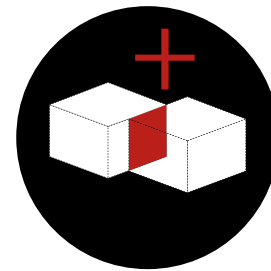
Il progetto si propone in prima istanza come strategia di potenziamento e sviluppo dell'identità costruita con la virtuosa gestione dell'ultimo decennio, dando corpo ad un teatro che opera e si forma negli spazi di confine, fuori e dentro luoghi dedicati all'interazione sociale.



2

RINGHIERA A TRE DIMENSIONI

Il progetto valorizza le peculiarità dell'edificio a supporto della attuazione di un approccio dedicato a promuovere diverse forme di integrazione: integrazione *orizzontale* tra le diverse funzioni collocate a ciascuno dei 3 piani, integrazione *verticale* tra le specializzazioni funzionali dei diversi piani, integrazione *territoriale* con gli spazi e la realtà sociale del contesto circostante.



3

RINGHIERA COME SPAZIO TERZO

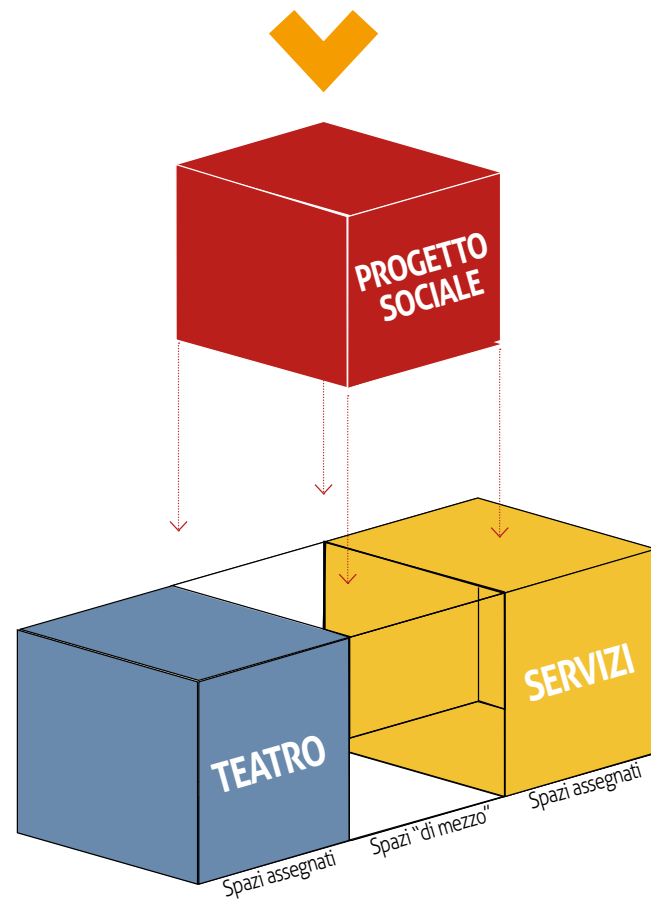
Con il progetto si intende dar corpo ad una nuova concezione di spazio culturale che presuppone il superamento delle categorie funzionali tradizionali e sostiene l'attivazione di spazi "ibridi" all'interno dei quali la sovrapposizione di attività e modelli gestionali differenti è volano di innovazione.

L'INNESTO DEL PROGETTO SOCIALE

Dal punto di vista funzionale la principale innovazione apportata dal progetto consiste nella rifunzionalizzazione sociale degli spazi “di mezzo”, collocati tra quelli a servizio della funzione teatrale e quelli dedicati ai servizi istituzionali

Rispetto allo stato di fatto dell'edificio, si prevede una complessiva riorganizzazione degli spazi guidata dall'inserimento di una terza funzione, oltre a quella del teatro e a quella rappresentata dai vari servizi istituzionali presenti. Nei numerosi spazi residuali e interclusi, oggi occupati informalmente e talvolta inadeguatamente, si prevede l'inserimento di attività orientate ad incrementare le opportunità di aggregazione per la comunità.

Per questi “spazi di mezzo” si prevede un progetto di gestione sociale, dal quale ci si attende non solo la capacità di promuovere maggior permeabilità tra le attività teatrali e i servizi, ma anche e soprattutto la capacità creare occasioni di integrazione ospitando funzioni e servizi condivisi. Un ribaltamento di prospettiva verso un modello di centro culturale realmente integrato, in cui questo genere di spazi che in una logica di semplice giustapposizione di servizi e in assenza di ambizioni volte a sviluppare relazioni sinergiche risultavano marginali e insignificanti, acquisiscono invece valore.



LA SPECIALIZZAZIONE TEMATICA DEI TRE PIANI

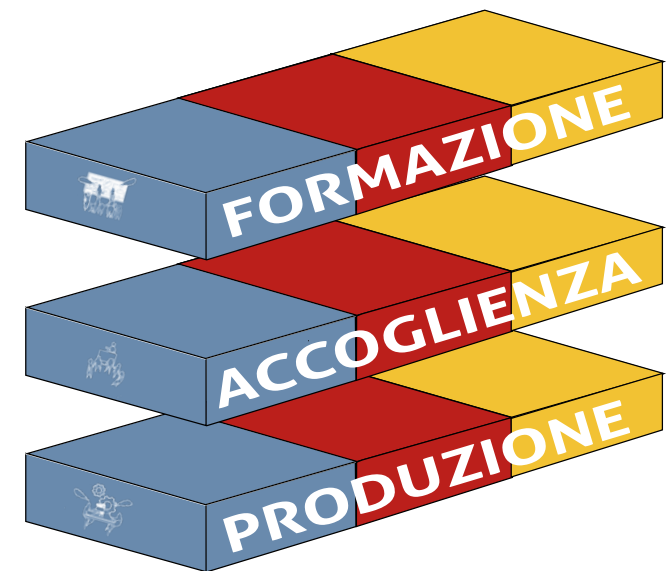
Per permettere e favorire l'instaurarsi di relazioni virtuose tra le parti, è stato identificata e assegnata a ciascun piano dell'edificio una *mission* funzionale specifica e trasversale alle diverse categorie di attività e servizi

Superando la logica di compartimentazione “verticale” dell'edificio che ha contraddistinto il passato, la redistribuzione negli spazi delle attività e dei servizi già presenti e l'inserimento dei nuovi ha seguito un principio di specializzazione “orizzontale”, ritenuto particolarmente importante in relazione al progetto gestionale. In particolare, tenendo conto degli esempi e degli spunti forniti dalle buone pratiche analizzate, si è scelto di dedicare:

Il *secondo piano* alle attività organizzative e formative correlate alla gestione e allo sviluppo del progetto culturale;

Il *primo piano* ad ospitare le attività e i servizi che presuppongono l'apertura e l'accoglienza nei confronti di pubblico più vasto;

Il *piano terra* ad ospitare le attività laboratoriali e ogni genere di servizio a supporto dell'operatività del progetto culturale.



FORMAZIONE - esempi

Le esperienze dei teatri rigenerati e dei nuovi centri culturali, dal punto di vista della rifunzionalizzazione degli spazi, mettono a disposizione degli **utenti** e dei **professionisti** attività che possono riguardare laboratori permanenti di **alta formazione** per i mestieri tecnico-artistici del teatro, **corsi di formazione**, spazi di lavoro condiviso. Inoltre, ai percorsi formativi che permettono il funzionamento delle attività strettamente legate al mondo del teatro, si affianca l'offerta ludico-formativa – destinata ai bambini e anziani – e quella professionalizzante, spesso indirizzata a giovani e soggetti svantaggiati: non mancano infatti esperienze di laboratori per detenuti, ex-tossicodipendenti, soggetti con problemi di salute mentale, tutti esempi che confermano il ruolo del teatro e dell'arte come **veicolo di inclusione**.

I casi mostrano come i **percorsi pedagogico formativi** permettano un primo concreto contatto con il territorio, in quanto offrono momenti di **aggregazione** e di **scambio**, nonché l'occasione per affrontare insieme problematiche legate al quartiere e al contesto.



Chapitô, Lisbona (PT)



È il caso del **Chapitô** a **Lisbona**, centro culturale localizzato nel quartiere di São Jorge che offre una programmazione sul piano culturale, sociale e formativo incrociando l'animazione e l'attrazione sociale attraverso le arti e lo spettacolo, in particolare il circo e l'arte di strada. Con l'intento di "includere per formare, formare per professionalizzare, professionalizzare per attivare la società civile con le arti" è diventato oggi un punto di riferimento cittadino. Il Chapitô è un progetto nato negli anni '70, frutto dei movimenti artistici di quegli anni: l'**animazione**, le **arti circensi**, lo spettacolo popolare effimero e l'**intervento socio-culturale** sono state alcune delle azioni sviluppate in quel periodo da Teresa Ricou, promotrice del progetto. L'attività teatrale e circense, connessa alla sensibilizzazione culturale e alla dinamizzazione del contesto, continua ancora oggi con la proposta artistica della **compagnia Chapitô**, la **scuola di circo** e di **teatro** e con le numerose **iniziative culturali** del centro, nonché offrendo servizi e accoglienza che integrano l'**aspetto formativo, sociale e culturale**. Il progetto Chapitô, oltre alla *Escola Profissional de Artes e Ofícios do Espectáculo* (Scuola Professionale di

Arti e Mestieri, unica in Portogallo), promuove corsi serali, workshop, conferenze e dibattiti facendo della formazione un tema centrale della sua *mission*, così come **La Condition Publique**, centro culturale insediato nel quartiere Pile a **Roubaix** – una delle città più povere di Francia, la Manchester francese che tanto ha subito la crisi dell'industria tessile – che, grazie alla sua programmazione, innesca e sviluppa **percorsi formativi e collaborativi** con attori sociali, urbanisti e con il denso tessuto associativo che popola il quartiere, facilitandone gli incontri e le collaborazioni.

La Condition Publique accoglie numerosi soggetti culturali e creativi, accompagnando e coordinando lo sviluppo di progetti insieme agli abitanti e degli attori del quartiere, mettendo a disposizione **spazi di lavoro e di formazione condivisi** come **atelier artistici**, **co-working**, **fablab** e **laboratori**.

Il suo ruolo di laboratorio creativo e sperimentale, volto all'incubazione di iniziative culturali e di innovazione sociale lo ha reso un luogo aperto, un punto di riferimento per gli abitanti del quartiere, la comunità che ruota attorno al centro culturale e per i visitatori.



La Condition Publique, Roubaix (FR)

ACCOGLIENZA - esempi



Un punto di accoglienza ben realizzato può diventare un vero e proprio servizio al cittadino, come se fosse una portineria di quartiere, idea imprenditoriale nata a Parigi nel 2015 che offre aiuto e assistenza ai residenti occupandosi di attività che spaziano dalla ricezione della posta al mettere in contatto gli utenti con professionisti in grado di supportarli in problemi più specifici. La presenza di una **caffetteria**, aperta anche fuori dagli orari degli spettacoli, è ormai diffusa e in alcuni casi costituisce un forte attrattore, soprattutto se accompagnato da una ricca offerta culturale. Oltre ad essere un supporto dal punto di vista economico può diventare uno spazio di accoglienza come un soggiorno di quartiere in cui ci si può fermare per leggere una rivista o un libro, scegliendo tra gli scaffali dedicati al **bookcrossing** o si può attendere approfittando delle prese e del wi-fi.



dipendente di Barcellona. È uno dei punti di riferimento per le arti performative indipendenti all'avanguardia e un centro risorse per le arti multidisciplinari incentrate sulla ricerca, l'innovazione e lo sviluppo di nuovi linguaggi performativi. Nel Distretto de Ciutat Vella in cui è localizzato, convivono diverse problematiche sociali: *gentrification*, sfratti, abitanti che vivono sotto la soglia della povertà, migranti, donne maltrattate, anziani con pensioni minime e sole, diversi soggetti a rischio di esclusione sociale. La localizzazione in una zona densamente turistica rende invisibili le criticità sociali rilevanti e al tempo stesso li esclude dalla vita sociale e culturale del loro proprio quartiere. Per questa ragione e con l'obiettivo di permettere agli abitanti la partecipazione attiva alla vita culturale e artistica del quartiere, l'Antic Teatre apre le sue porte tutti i giorni come luogo di **accoglienza, incontro e scambio** per vicini, soci e artisti. L'obiettivo è dinamizzare il quartiere e diffondere il modello socio-culturale in cui crede.

L'arte è qui uno strumento sociale e politico, creando **progetti artistici con la comunità** e allo stesso tempo **aprendo** le porte a vicini e vicine del quartiere. Aperto e accogliente è anche il **Vooruit** di Gent, centro culturale multifunzionale, piattaforma di riferimento per artisti e organizzazioni di diverse discipline atto a rinforzare le sinergie tra le arti e la comunità locale. Si presenta come uno **spazio di incontro e accoglienza**, un laboratorio di sviluppo, produzione, rappresentazione e partecipazione attraverso l'innovazione sociale e il coinvolgimento della comunità. La caffetteria (vissuta sia in maniera indipendente che correlata agli spettacoli) è un punto di riferimento per darsi appuntamento, un luogo accogliente molto importante per la comunità grazie ai servizi che offre. Oltre alla distribuzione di cibo infatti mette a disposizione anche riviste e giornali, wi-fi e grandi tavoli per poter lavorare nell'attesa.



Antic Teatre, Barcellona (ES)



Vooruit, Gent

PRODUZIONE - esempi



Ci sono diverse esperienze in cui è localizzata l'**intera filiera produttiva**, dove si creano cioè dalle scenografie ai costumi, passando per il trucco, e che hanno quindi spazi di per sé multifunzionali e in grado di intercettare diversi gestori e attività. La **diversificazione** degli spazi permette di pensare di dedicarne alcuni alla presenza di nuovi **modelli produttivi e aggregativi** ormai consolidati, come i **FabLab** e **Makerspace**, format ormai diffusi anche in Italia, luoghi di creazione in cui vengono messi a disposizione degli utenti dei macchinari per poter realizzare il proprio progetto, accompagnati da un esperto che ne guida la produzione; i RepairCafè e Ciclofficine, luoghi che assecondano la riscoperta del riuso e del riciclo, offrendo lo spazio e le competenze per poter

riparare dal proprio mezzo di trasporto all'orologio d'epoca; le Sartorie creative, sulla stessa scia dei RepairCafè, intercettano la volontà di fabbricare da sé i propri capi o di aggiustarne di antichi, creando dei momenti aggregativi tra chi è accomunato dalla tendenza a volersi emancipare dall'industria della moda.



In Italia esiste un caso interessante e atipico di centro culturale integrato con aspetti produttivi: sono le **Manifatture Knos** di Lecce, ex-scuola di formazione per operai meccanici, diventato in dieci anni di attività un luogo aperto alla comunità attraverso la condivisione e la creatività.

I grandi spazi delle Manifatture permettono la realizzazione di un ricco numero di iniziative di supporto all'autoproduzione aperte alla cittadinanza e in continua evoluzione grazie all'approccio coinvolgente del centro culturale. Tra queste citiamo la **Ciclofficina Popolare**, luogo di promozione della mobilità sostenibile, in cui tutti possono auto-riparare o assemblare la propria bici con pezzi nuovi o riciclati. Il tema della produzione è molto presente: tra le macchine della vecchia scuola per operai metalmeccanici è stato installato un **FabLab** con le sue stampanti 3D e il taglio laser; qualcuno taglia e cuce in **Sartoria**, o apprende le

tecniche di stampa su tessuti in **Serigrafia**.

Di altro genere, ma con gli stessi intenti a livello di impatto territoriale, la produzione promossa a **Volumes Co-working** di Parigi, spazio che integra co-working, una cucina collaborativa, spazi di fabbricazione digitale sul modello di maker-spaces e fablab. Si presenta come uno strumento di lavoro collaborativo e multifunzionale che mette a disposizione i mezzi per concepire e realizzare i propri progetti: connessione a internet, stampanti 3D, open space, cucina collaborativa. La programmazione culturale è ricca e varia e volta a offrire uno spazio di lavoro produttivo, conviviale e stimolante.



Manifatture Knos, Lecce (IT)



© Manifatture Knos



© Volumes Co-working

Volumes Co-working, Parigi (FR)

PRINCIPI SPAZIALI

Un edificio invecchiato male ma ispirato a principi spaziali ancora validi: ampi spazi per usi collettivi, permeabilità visiva, multifunzionalità. Adeguare, rispettare e potenziare sono le parole chiave del progetto che individua come principi regolatori l'elemento simbolico della ringhiera, le potenzialità dello spazio centrale a tripla altezza, un sistema di arredi flessibile, modulare, autocostruibile

Progettato secondo i principi spaziali e funzionali delle architetture nordeuropee degli anni '60/'70 per gli spazi collettivi (un esempio: la Scuola Montessori di Herman Hertzberger a Delft, 1960-1966), l'edificio di via Boifava è invecchiato male, non solo per le condizioni strutturali, impiantistiche e di cattiva manutenzione ma anche per la complicata distribuzione interna; per la sproporzionata quantità degli spazi di distribuzione orizzontale e verticale e per la difficile adattabilità alle normative attuali.

Via Boifava 17 non è certo da considerare come esempio di architettura moderna di pregio verso cui assumere un atteggiamento conservativo ma, alcuni dei principi cui il progetto si è ispirato, hanno forse ancora valore: la presenza di ampi spazi destinati all'uso collettivo senza una specifica caratterizzazione funzionale; la tripla altezza dell'atrio centrale e la conseguente permeabilità visiva tra i diversi livelli; la compresenza di macro funzioni molto diverse tra loro, sia per utenti che per orari di fruizione, tipica degli edifici contemporanei multifunzionali.

Il progetto qui presentato ha cercato perciò di dare una risposta alle seguenti istanze:

Adeguare l'edificio con una serie di operazioni mirate tra cui: il rifacimento degli impianti, la ridistribuzione interna degli spazi, la ristrutturazione;

Rispettare e valorizzare i caratteri architettonici presenti: l'ampiezza degli spazi destinati a usi collettivi, la permeabilità visiva e distributiva, il mantenimento delle finiture originali di maggior valore;

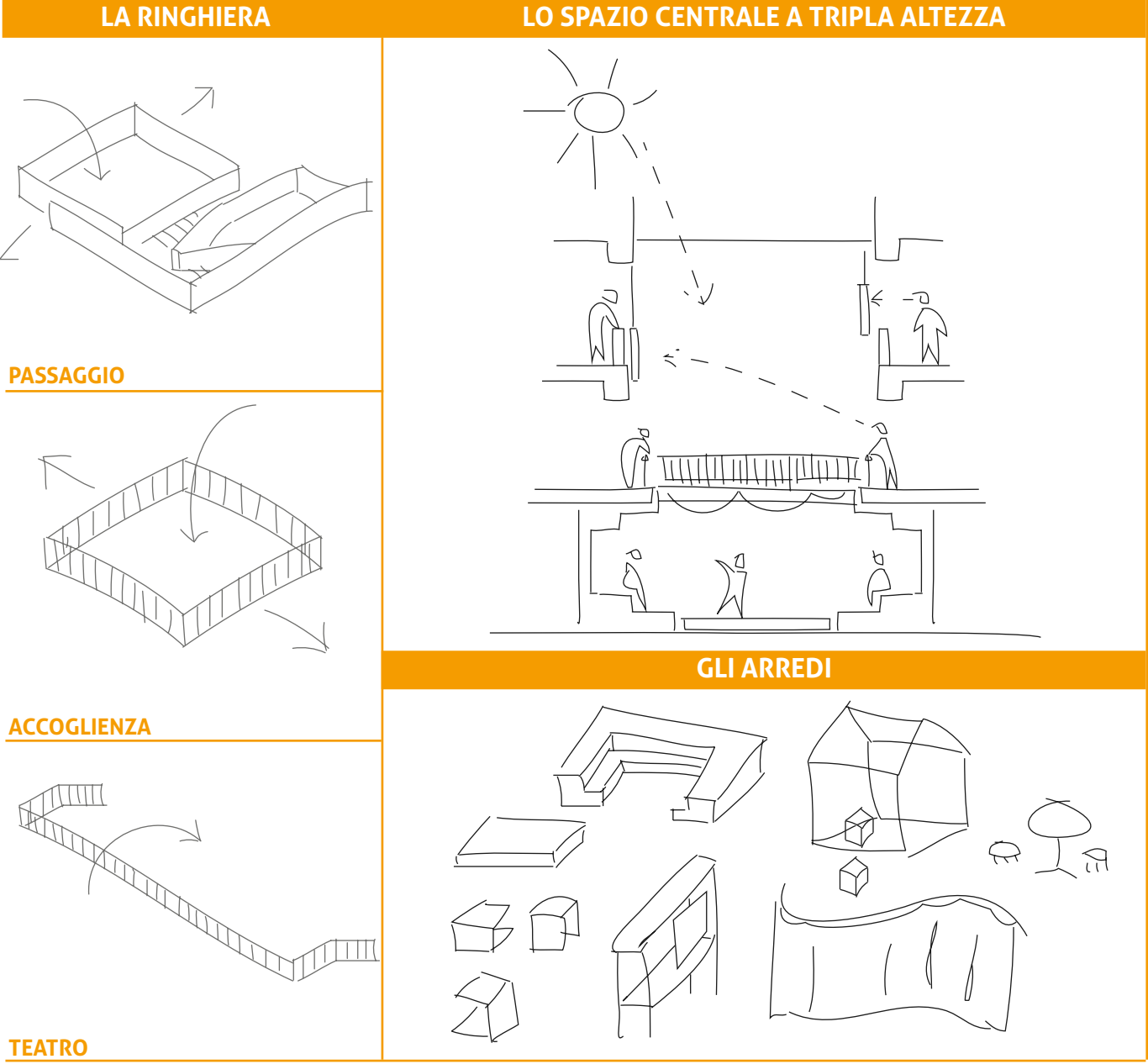
Potenziare il carattere ibrido e multifunzionale, non circoscrivendo singole funzioni in spazi specifici, ma mantenendo inalterata l'adattabilità degli spazi collettivi a nuovi usi.

A tale scopo si sono individuati 3 principi spaziali:

La ringhiera: elemento fisico ma anche simbolico, la ringhiera diventa un dispositivo che caratterizza i 3 livelli: elemento decorativo per future donazioni nella sala teatrale; luogo di incontro e affaccio nell'atrio del piano primo; supporto per materiale grafico e visivo al piano secondo;

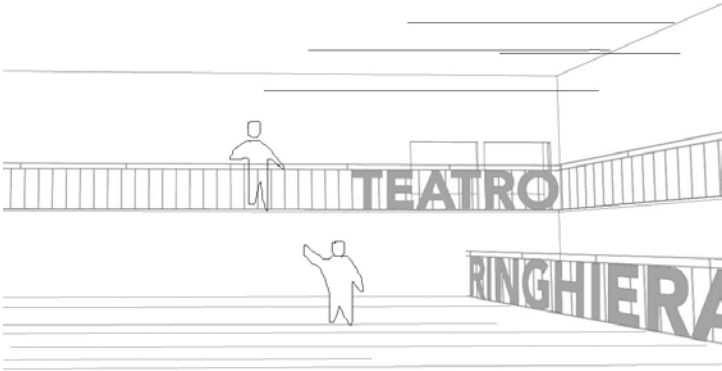
Lo spazio centrale: un'ampia zona che, con gli opportuni adeguamenti alla normativa vigente, è pensato come luogo di riferimento per il quartiere;

Gli arredi: un sistema di arredi flessibili, modulari, autocostruibili che permettano lo svolgersi di attività diverse.

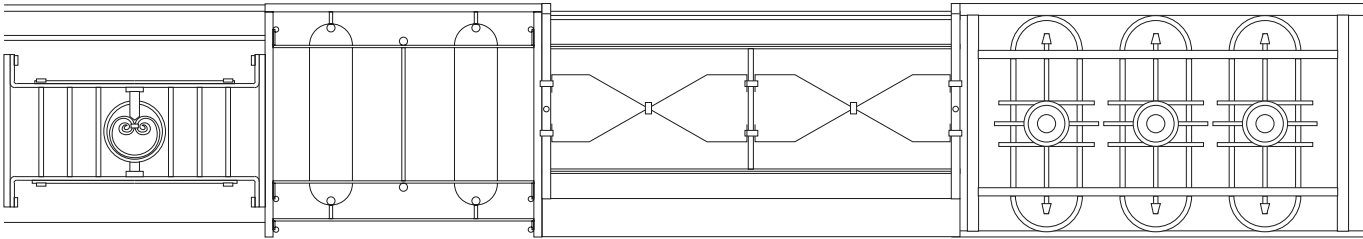


LA RINGHIERA IN TRE VERSIONI

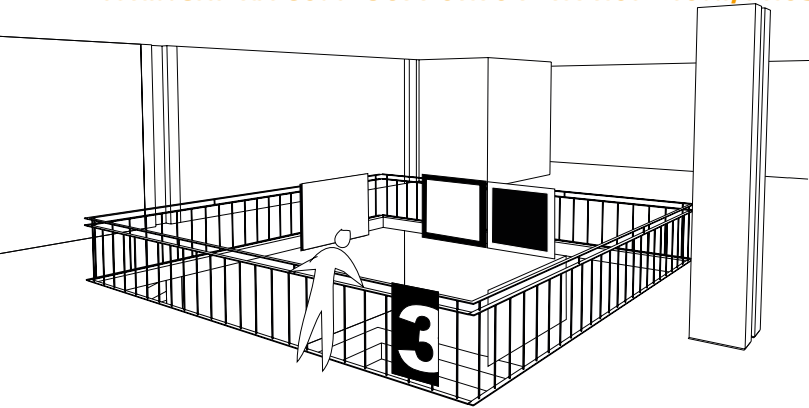
LA RINGHIERA COME ELEMENTO SIMBOLICO



LA RINGHIERA COME DISPOSITIVO PER "DONAZIONI CON DEDICA"



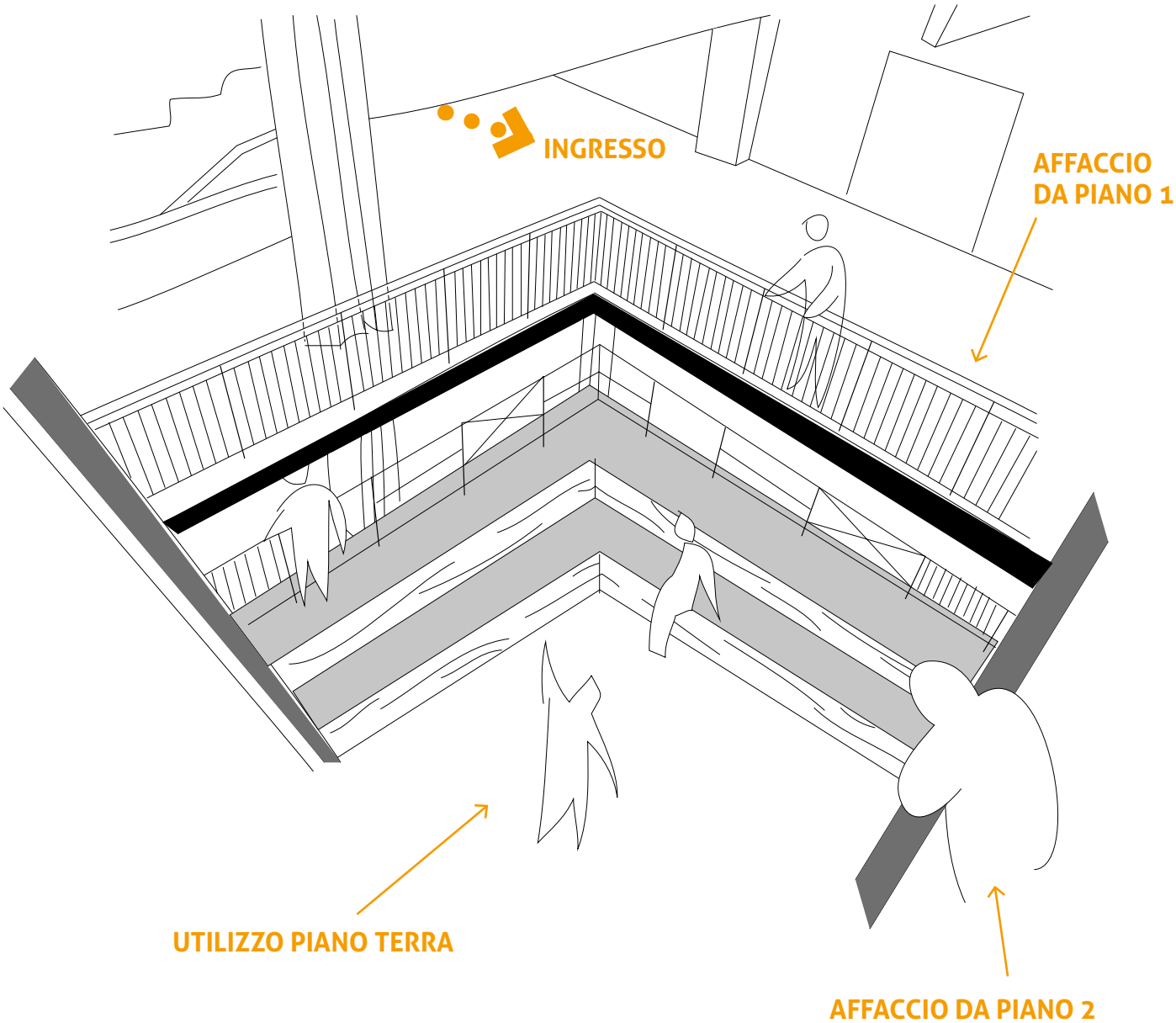
LA RINGHIERA COME SUPPORTO PER PROIEZIONI, PRODOTTI GRAFICI, MATERIALE DI COMUNICAZIONE



Encore Hereux Architectes, Ciné 32, Auch (FR), 2012



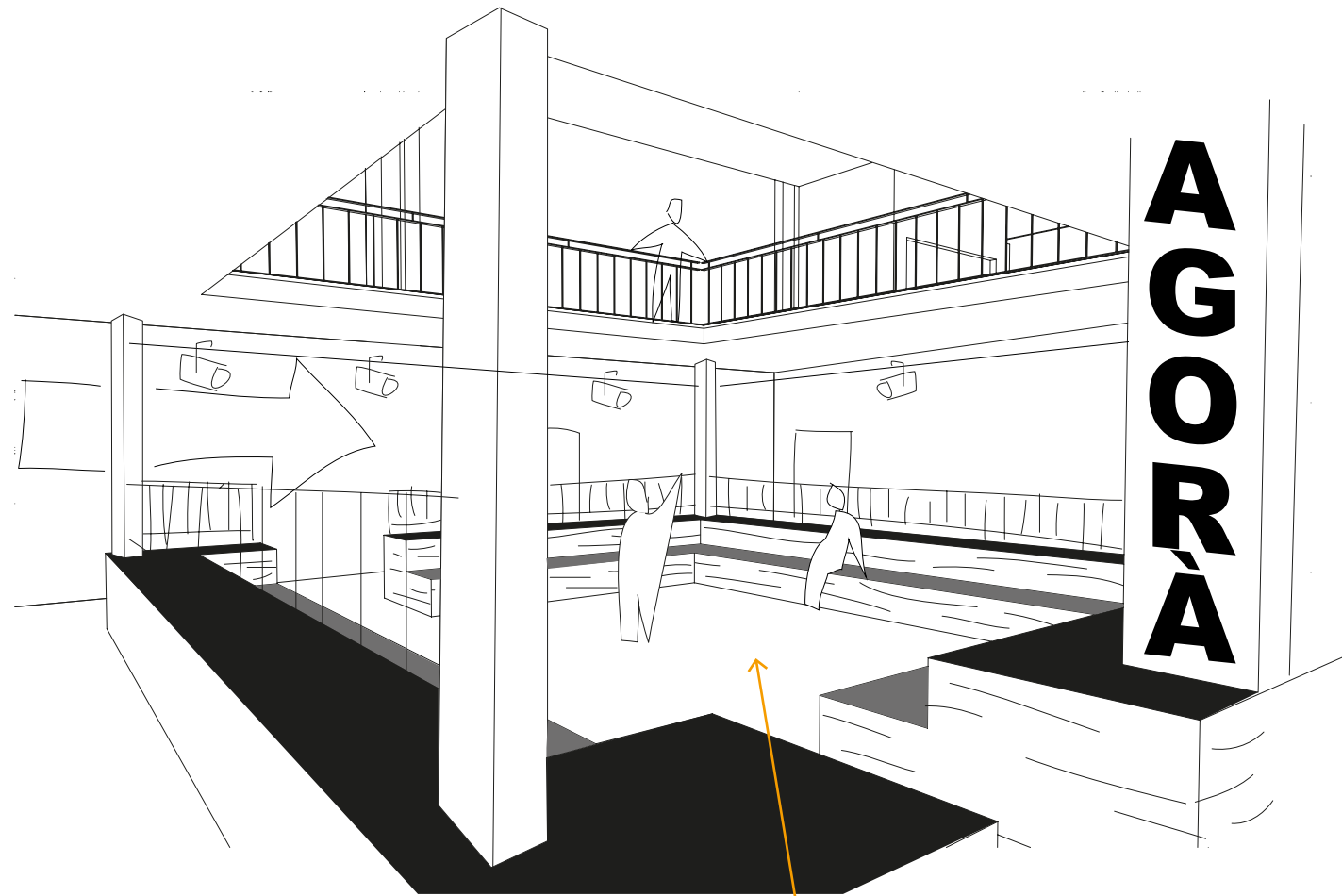
LO SPAZIO CENTRALE A TRIPLA ALTEZZA #1



Herman Hertzberger, Montessori School, Delft (NL), 1960



LO SPAZIO CENTRALE A TRIPLA ALTEZZA #2

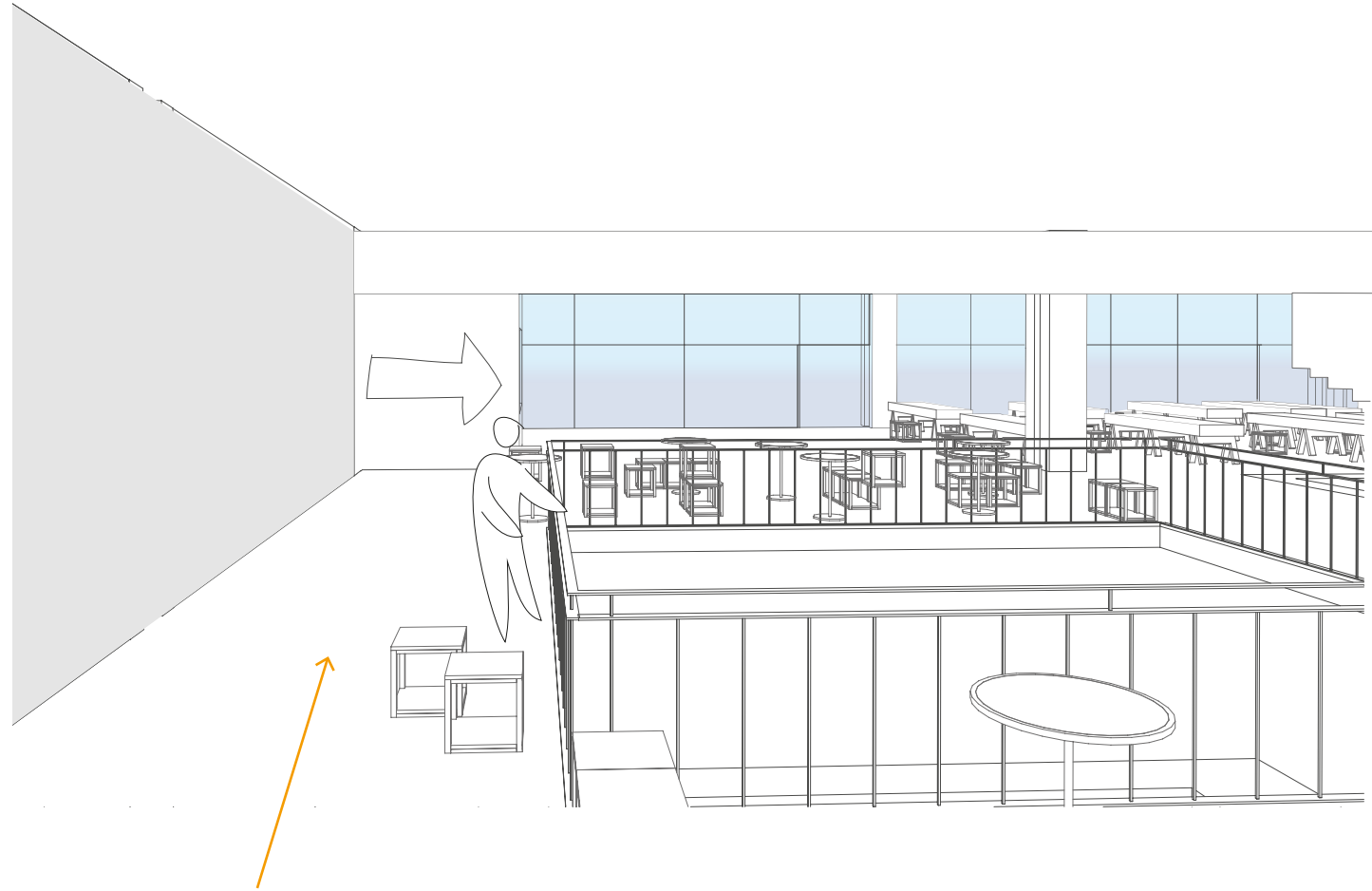


**RIPRISTINARE LO SPAZIO
DI RAPPRESENTAZIONE
A PIANO TERRA CON UNA
PICCOLA SALA APERTA PER PROVE
TEATRALI, CORSI, PERFORMANCE,
PRESENTAZIONI**

Atelier Bow Wow, Small case study house, Los Angeles (USA), 2009

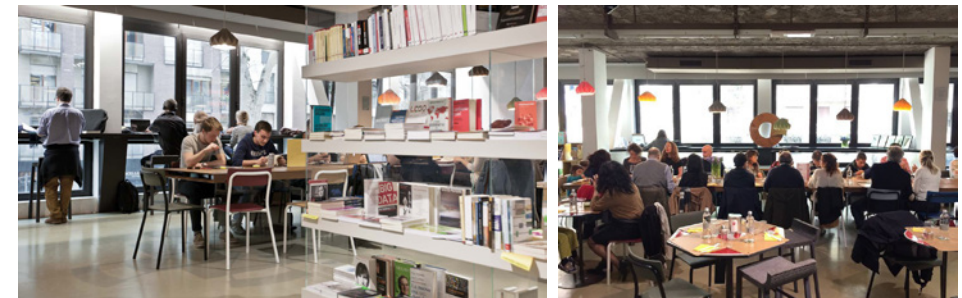


LO SPAZIO CENTRALE A TRIPLA ALTEZZA #3



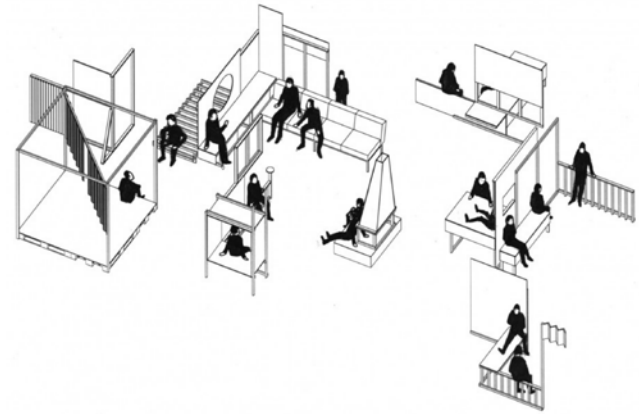
**LIBERARE LO SPAZIO CENTRALE E
RIAPRIRE LA VISUALE VERSO LA
PIANA, GARANTENDO COSÌ MAGGIORE
PERMEABILITÀ E LUMINOSITÀ**

Open Bar, Milano

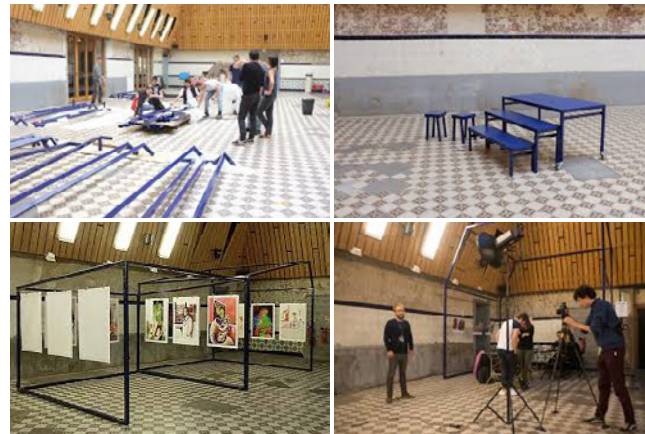
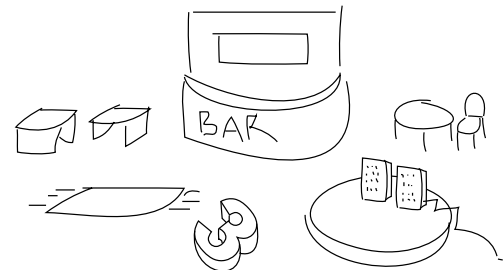
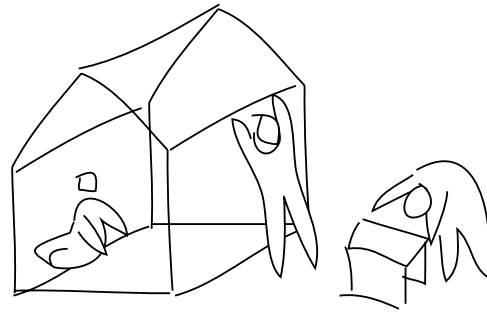


GLI ARREDI: MODULARI, ADATTABILI E AUTOCOSTRUIBILI

MODULARITÀ/FLESSIBILITÀ/ ADATTABILITÀ
UNA SERIE DI STRUTTURE LEGGERE, MODULARI
E SMONTABILI SI ADATTANO A SPAZI E ATTIVITÀ
DIVERSE



AUTOCOSTRUZIONE
IL TEATRO DIVENTA IL LABORATORIO
PER LA AUTOCOSTRUZIONE
E AUTOPROGETTAZIONE DEGLI ARREDI

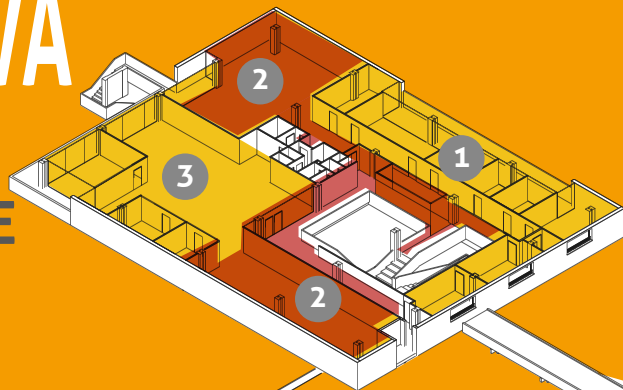


Patrick Bouchain, *La Condition Publique* (Roubaix,FR), 2003



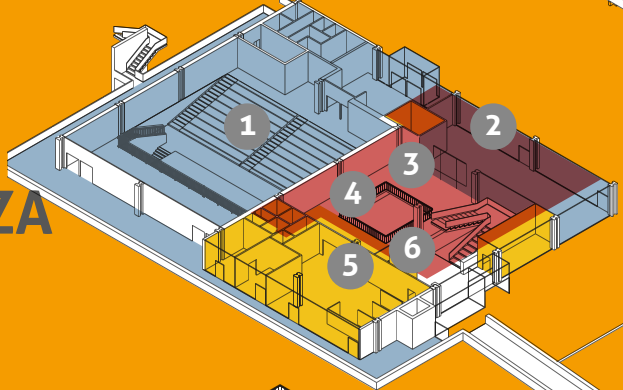
IPOTESI DI RIFUNZIONALIZZAZIONE COMPLESSIVA

P2 FORMAZIONE



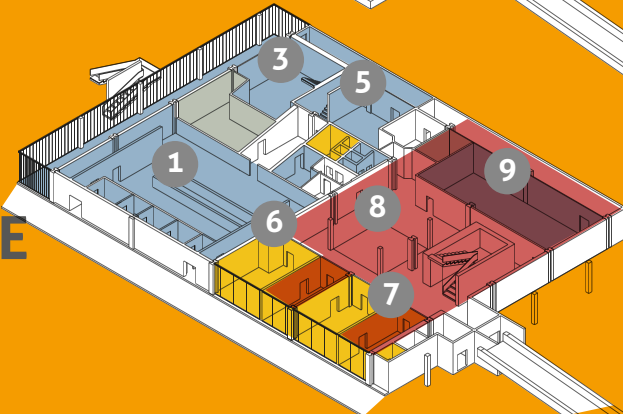
- 1. SERVIZI SOCIALI/CAM
- 2. SALA/PALESTRA
- 3. UFFICI E FORMAZIONE

P1 ACCOGLIENZA



- 1. SALA
- 2. FOYER
- 3. BAR/CAFFETTERIA
- 4. SALA ATTESA CONDIVISA
- 5. ANAGRAFE
- 6. DESK CONDIVISO

PT PRODUZIONE



- 1. SOTTOPALCO
- 2. ATTREZZERIA
- 3. FALEGNAMERIA
- 4. SARTORIA
- 5. MAGAZZINO
- 6. AULE MUSICOPOLI
- 7. NEGOZI
- 8. AGORÀ
- 9. CUCINA

TEATRO	SPAZIO CENTRALE	SERVIZI ISTITUZIONALI
 	 	 P2
 	 	 P1
 	 	 PT

SCENARI ALTERNATIVI DI FATTIBILITÀ

L'orizzonte trsguardato dal progetto Ringhiera³ potrà essere perseguito per step progressivi, contraddistinti da tempi e costi differenti e da gradi successivi di sviluppo dell'intervento di riqualificazione dell'edificio

Tenendo conto del fatto che la fattibilità dell'intervento di riqualificazione sarà legata al successo di una operazione di *crowdfuning* e che quindi non è dato sapere a priori il monte risorse che sarà nelle disponibilità dei promotori, sono stati studiati sei differenti scenari che interpretano in modo via via più sofisticato il *concept* di progetto, con particolare riferimento a:

Il *rapporto con la dimensione temporale*: ciascuno dei 6 scenari, che potrà essere realizzato in tempi differenti e successivi, presuppone **tempistiche di realizzazione via via maggiori** che in parte dipendono dalla possibilità – che si riduce nel passaggio a scenari più complessi – di intervenire senza sospendere e relocare temporaneamente le attività oggi presenti nell'edificio.

Il *rapporto con il valore di costo*: come lo schema riportato nella pagina affianco contribuisce ad evidenziare, tranne in alcuni casi, ciascuno scenario esprime **valori di costo diversi e indipendenti**, non riferibili cioè a quelli abbinati allo step precedente (questo per via delle potenziali economie di cantiere, così come per via dei criteri di stima che sono stati adottati).

Il *rapporto con il contenuto dell'intervento di riqualificazione*: nel passaggio dallo scenario 1 allo scenario 6 cresce il grado di complessità dell'intervento e quindi anche il **livello di qualità della trasformazione** dell'edificio esistente, sul piano del miglioramento delle condizioni di accessibilità, dell'importanza degli interventi e della qualità delle finiture, dell'estensione degli spazi coinvolti e delle performance attese in termini energetici.

I **primi due scenari** si ispirano alla *vision* descritta nel primo capitolo orientando in tal senso l'intervento di ristrutturazione ma non arrivano ad implementare il *concept*: non innestano cioè il progetto sociale, limitandosi a riorganizzare (con interventi minimali o con interventi di ottimizzazione) le funzioni già esistenti.

Gli **scenari dal 3 al 5** implementano il *concept* costruendo rispettivamente e in via cumulativa la specializzazione tematica prevista per il tre piani.

L'**ultimo scenario** completa l'intervento ampliandosi ad includere anche le aree esterne.

	1	2	3	4	5	6
	MINIMAL	OTTIMIZZAZIONE	ACCOGLIENZA	FORMAZIONE	PRODUZIONE	ESTERNO
🕒	T1	T2	T3	T4	T5	T6
💶	costo X	costo X+N	costo Y	costo W	costo Z	costo Z+M
SCENARI						
ACCESSIBILITÀ	X	X	X	X	X	X
RISTRUTTURAZIONE	X	X	X	X	X	X
LAYOUT		X	X	X	X	X
EFFICIENTAMENTO						X

SCENARIO 1: MINIMAL

1

MINIMAL

ACCESSIBILITÀ

Potenziamento dei percorsi di accesso agli spazi del teatro.

RISTRUTTURAZIONE

Riqualificazione dei soli spazi dedicati al teatro per renderli più performanti e attuali.
Adeguamento degli impianti per le sole funzioni teatrali.

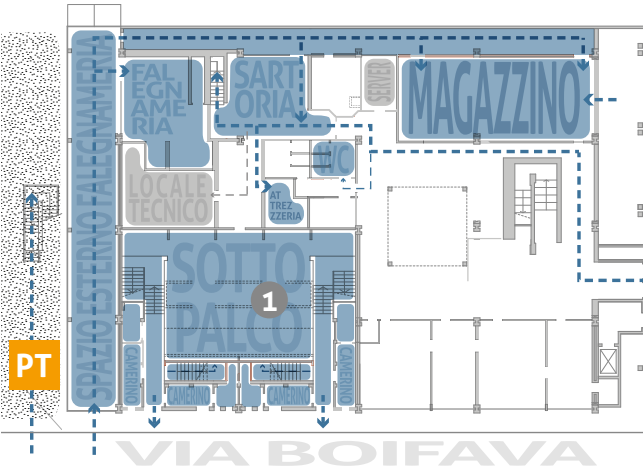
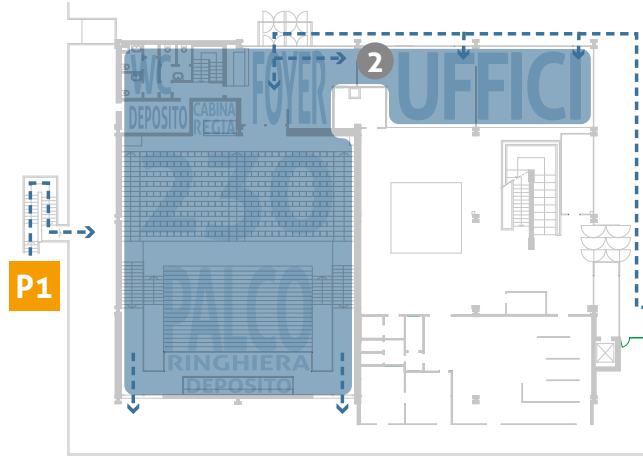
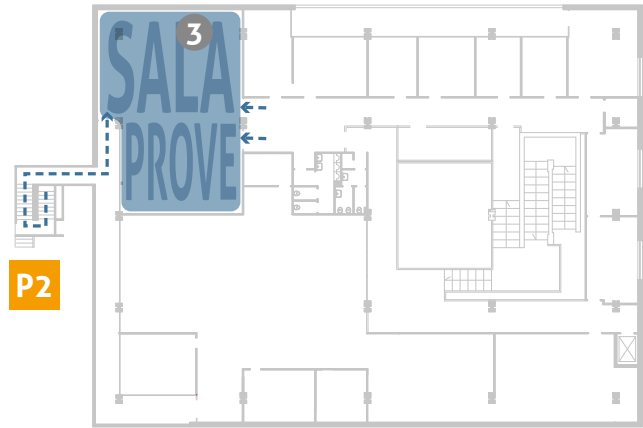
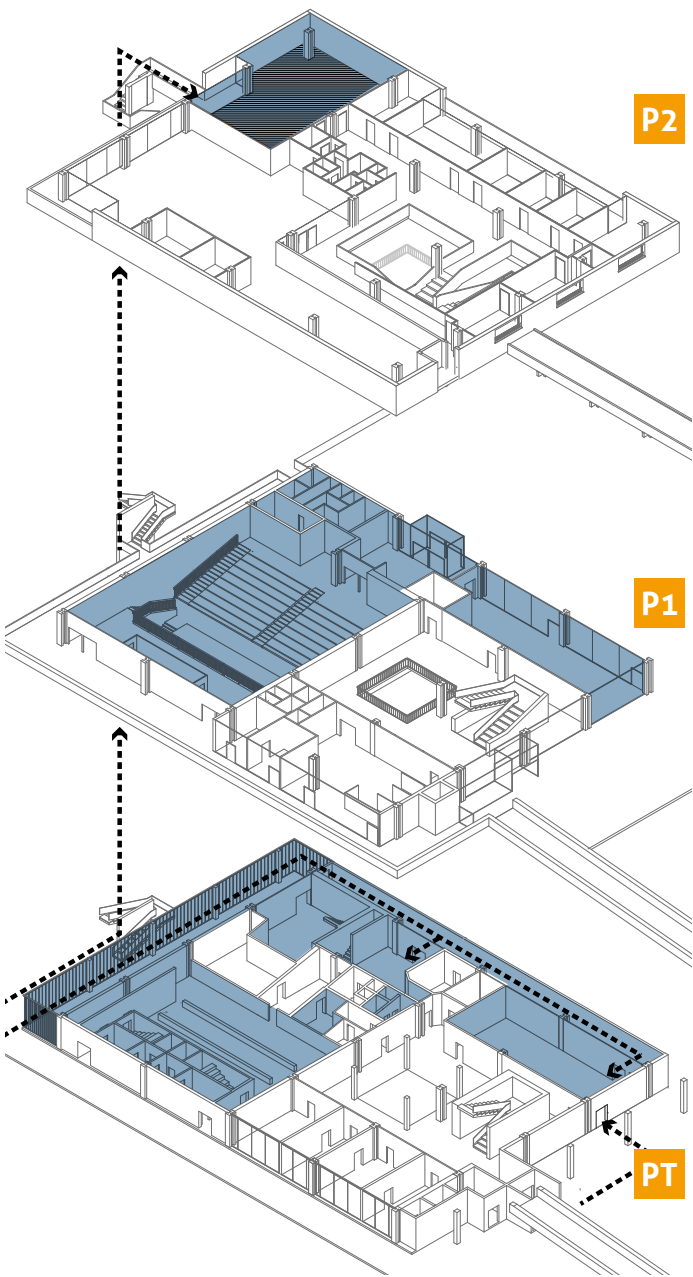
LAYOUT

Non è prevista alcuna modifica alla localizzazione delle attuali funzioni.

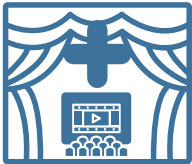
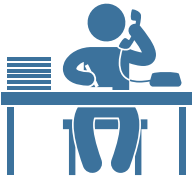
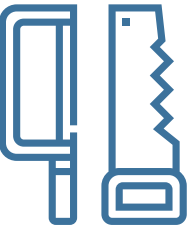
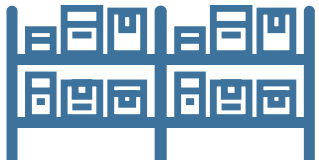
EFFICIENTAMENTO

Non è previsto alcun intervento.

* Poiché l'elaborazione del progetto architettonico presentato all'interno di questo studio risponde prima di tutto all'esigenza di stimare costi, benefici e future modalità di gestione, il livello di sviluppo che ne deriva è necessariamente ad uno stadio di definizione non esaustivo; pertanto si rimanda a fasi di progettazione più di dettaglio per la verifica della conformità delle soluzioni indicate dalle normative vigenti



SCENARIO 1: MINIMAL

FUNZIONI TEATRALI		SPAZI "DI MEZZO"	SERVIZI ISTITUZIONALI	
 SALA PROVE  SALA PROVE IN CONDIVISIONE CON C.A.M			 SERVIZI SOCIO-CULTURALI P2	
FOYER  PALCO   BIGLIETTERIA UFFICI 			 SERVIZI AL CITTADINO P1	
 180MQ FALEGNAMERIA LABORATORI SPAZI DI LAVORO CAMERINI X4  ATT REZZ ERIA LIGHT DESIGN   SARTORIA  100MQ MAGAZZINI			 SERVIZI SOCIO-CULTURALI PT	

SCENARIO 2: OTTIMIZZAZIONE

2

OTTIMIZZAZIONE

ACCESSIBILITÀ

Potenziamento dei percorsi di accesso e, al piano terra, separazione degli ambiti di servizio al teatro.

RISTRUTTURAZIONE

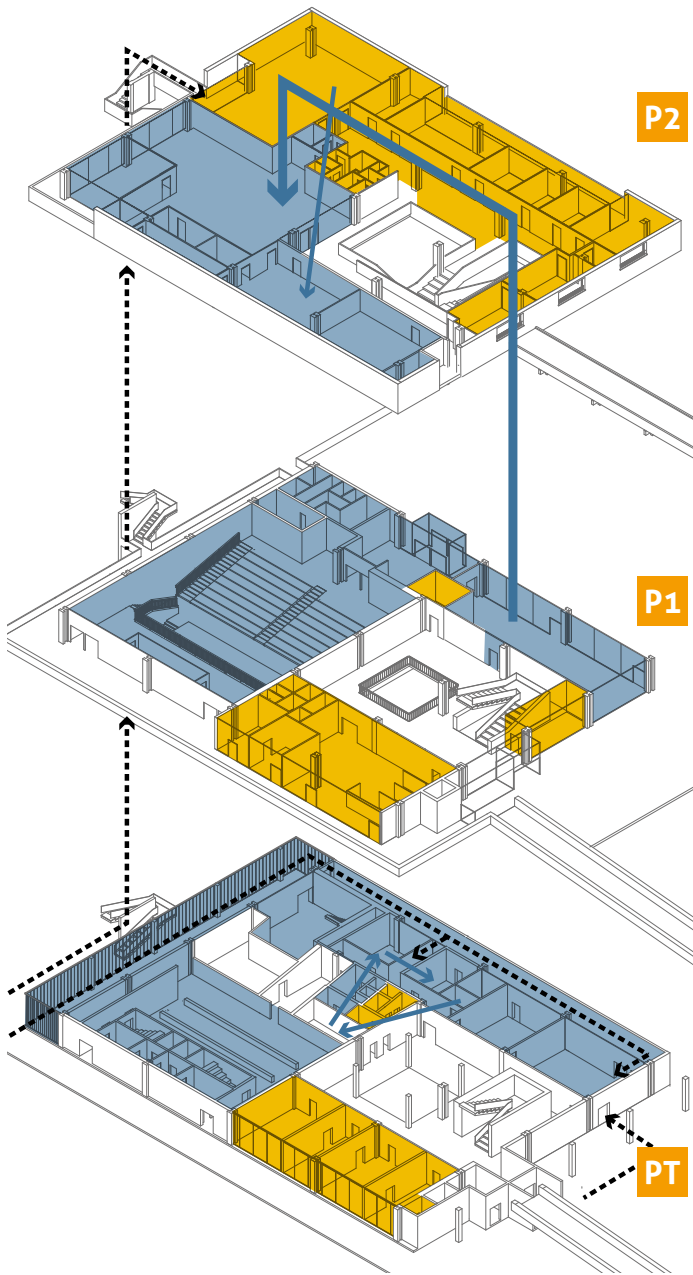
Riqualificazione degli spazi dedicati al teatro e alle nuove funzioni.
Adeguamento degli impianti per le funzioni esistenti e nuove.

LAYOUT

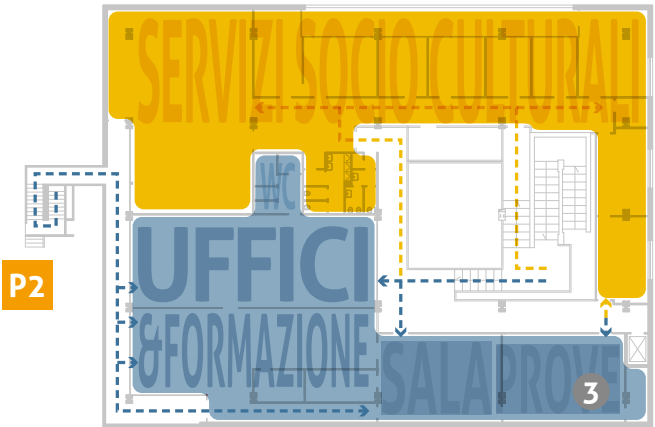
Piano Terra: Ottimizzazione del layout per inserire nuove funzioni di servizio al teatro.
Piano Secondo: Spostamento degli uffici e di nuove funzioni teatrali nei locali dell'ex Biblioteca (ad avvenuto trasferimento).

EFFICIENTAMENTO

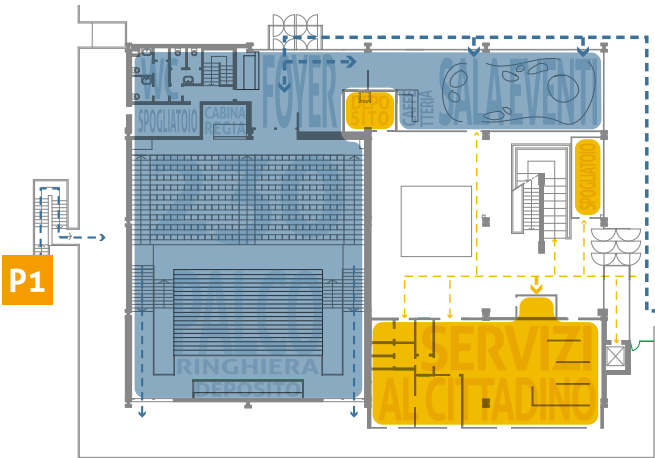
Non è previsto alcun intervento.



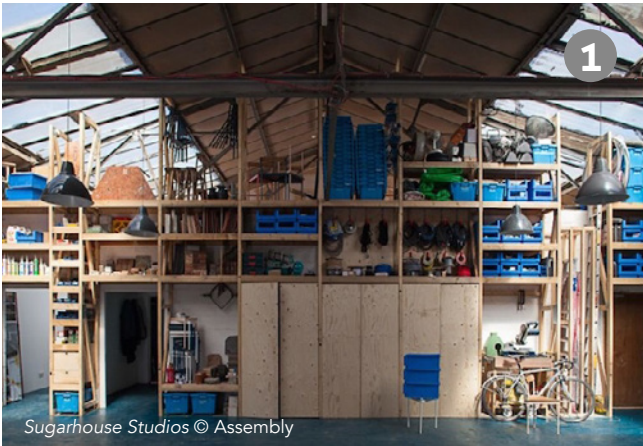
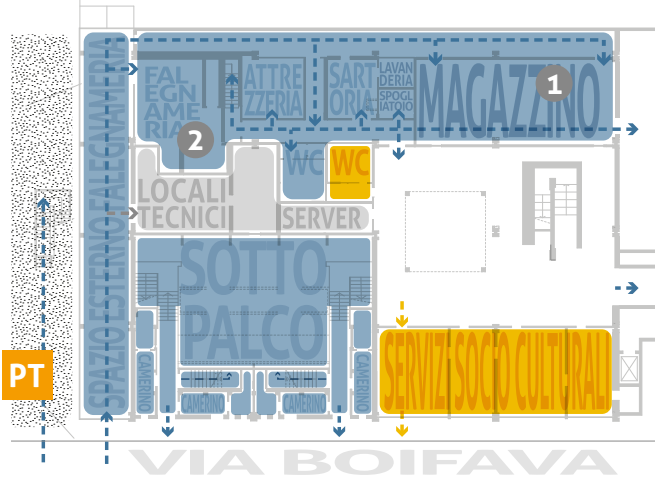
* Poiché l'elaborazione del progetto architettonico presentato all'interno di questo studio risponde prima di tutto all'esigenza di stimare costi, benefici e future modalità di gestione, il livello di sviluppo che ne deriva è necessariamente ad uno stadio di definizione non esaustivo; pertanto si rimanda a fasi di progettazione più di dettaglio per la verifica della conformità delle soluzioni indicate dalle normative vigenti



© Laboratori teatrali | Teatro Magro



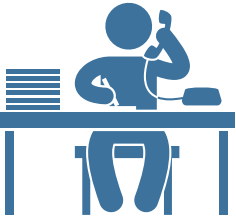
© Aarhus School of Architecture



Sugarhouse Studios © Assembly

SCENARIO 2: OTTIMIZZAZIONE

UFFICI



Co-working

RIUNIONI



20 POSTAZIONI



FORMAZIONE



2 SALE PROVA



per corsi di teatro, danza...









FOYER COLLEGATO A CAFFETTERIA



PALCO POLIFUNZIONALE



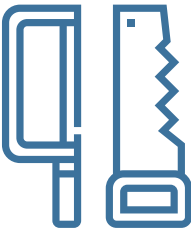
BIGLIETTERIA



ANGOLO RISTORO



SALA EVENTI



180MQ FALEGNAMERIA



X4



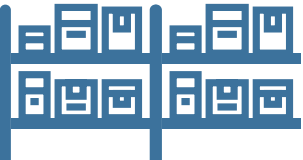
AT T REZZ ERI A



LIGHT DESIGN



SARTORIA LAVANDERIA



100MQ MAGAZZINI



SERVIZI ISTITUZIONALI



SERVIZI SOCIO-CULTURALI

P2



SERVIZI AL CITTADINO

P1



SERVIZI SOCIO-CULTURALI

PT

SCENARIO 3: ACCOGLIENZA

3

ACCOGLIENZA

ACCESSIBILITÀ

Potenziamento dei percorsi di accesso.

RISTRUTTURAZIONE

Riqualificazione degli spazi dedicati al teatro e alle nuove funzioni di accoglienza e formazione. Adeguamento degli impianti per le funzioni esistenti e nuove. Realizzazione di un pavimento galleggiante nella zona dedicata all'accoglienza del piano primo.

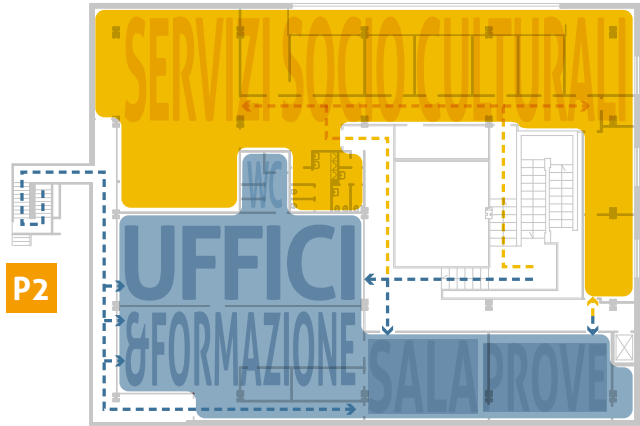
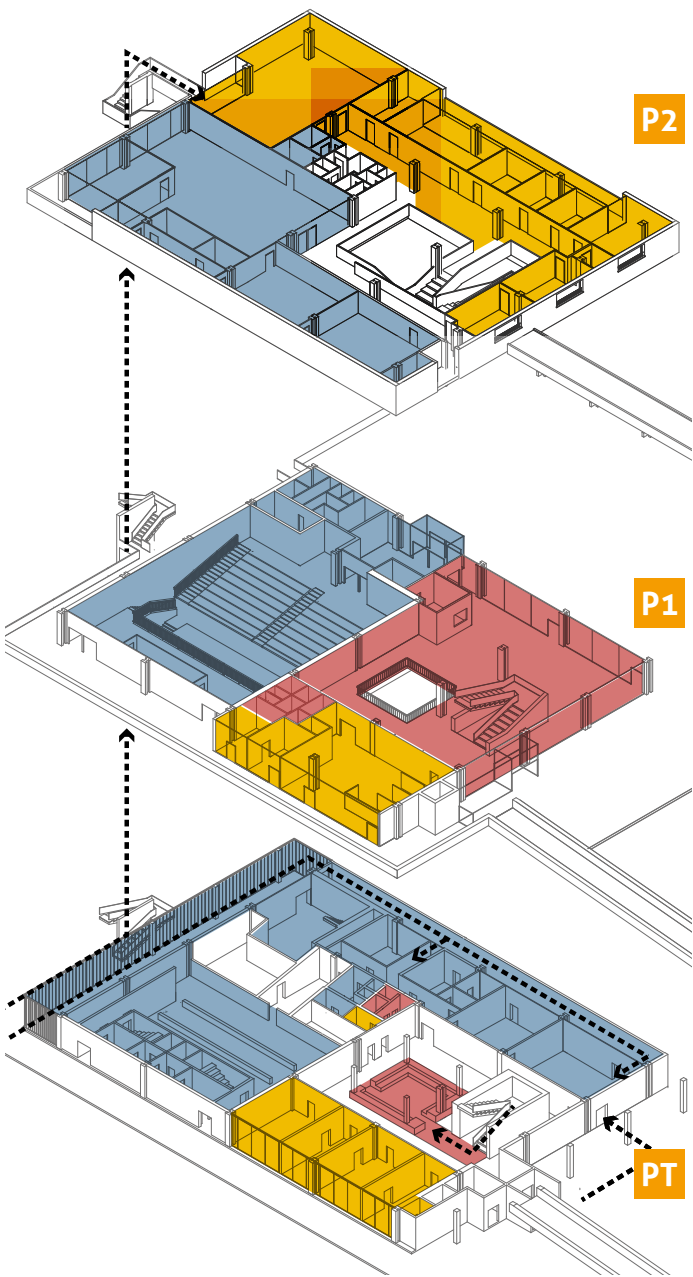
LAYOUT

Piano Terra: Ottimizzazione del layout per inserire nuove funzioni di servizio al teatro. Inserimento di una nuova sala "Agorà" destinata a prove, eventi ecc.
Piano Primo: Un nuovo "soggiorno di quartiere": nello spazio centrale, ora scarico di funzione, si prevede l'inserimento di nuove funzioni collettive: caffetteria, esposizione, vendita libri, bookcrossing ecc.
Piano Secondo: Spostamento degli uffici e di nuove funzioni teatrali nei locali dell'ex Biblioteca (ad avvenuto trasferimento).

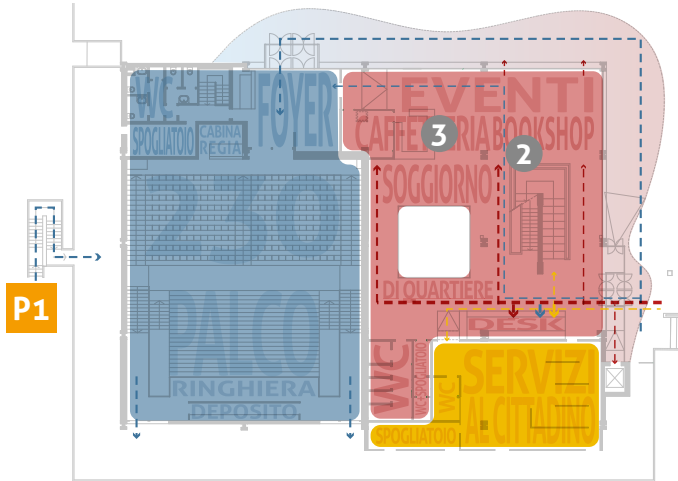
EFFICIENTAMENTO

Non è previsto alcun intervento.

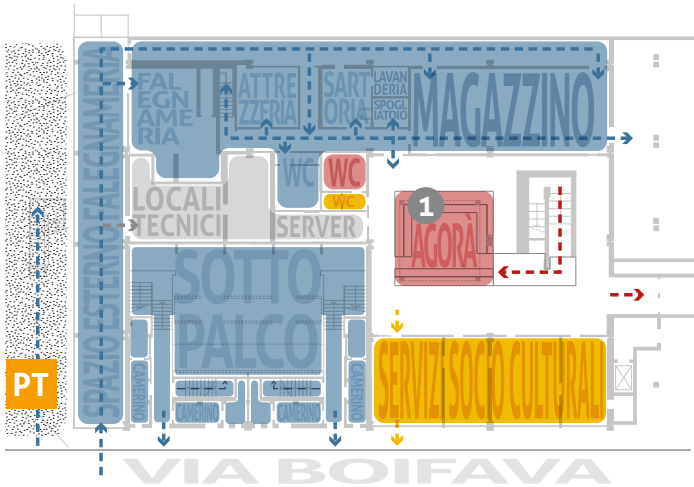
* Poiché l'elaborazione del progetto architettonico presentato all'interno di questo studio risponde prima di tutto all'esigenza di stimare costi, benefici e future modalità di gestione, il livello di sviluppo che ne deriva è necessariamente ad uno stadio di definizione non esaustivo; pertanto si rimanda a fasi di progettazione più di dettaglio per la verifica della conformità delle soluzioni indicate dalle normative vigenti



© PABELLÓN 6 - P6

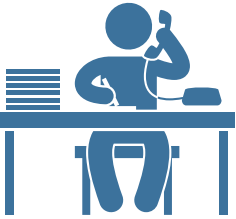
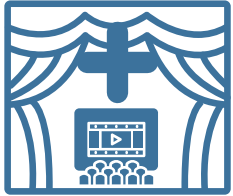
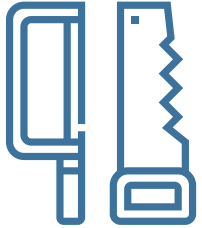
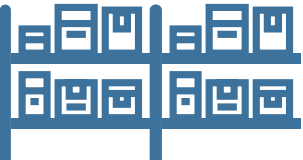


© Feltrinelli



© Triennale

SCENARIO 3: ACCOGLIENZA

FUNZIONI TEATRALI		PROGETTO SOCIALE	SERVIZI ISTITUZIONALI	
UFFICI  RIUNIONI  2 SALE PROVA per corsi di teatro, danza... 20 POSTAZIONI Co-working FORMAZIONE     			 SERVIZI SOCIO-CULTURALI P2	
 FOYER  PALCO POLIFUNZIONALE		SOGGIORNO  APERTO 300giorni/anno  DESK BIGLIETTERIA INFOPPOINT DI QUARTIERE ATTESA ANAGRAFE WIFI  BOOK SHOP 	 SERVIZI AL CITTADINO P1	
 180MQ FALEGNAMERIA  X4  AT T REZZ ERI A LIGHT DESIGN   SARTORIA LAVANDERIA  100MQ MAGAZZINI			 SERVIZI SOCIO-CULTURALI PT	

SCENARIO 4: FORMAZIONE

4

FORMAZIONE

ACCESSIBILITÀ

Potenziamento dei percorsi di accesso.

RISTRUTTURAZIONE

Riqualificazione degli spazi dedicati al teatro e alle nuove funzioni di accoglienza e formazione. Adeguamento degli impianti per le funzioni esistenti e nuove. Realizzazione di un pavimento galleggiante nella zona dedicata all'accoglienza del piano primo e nella zona dedicata alla formazione nel piano secondo.

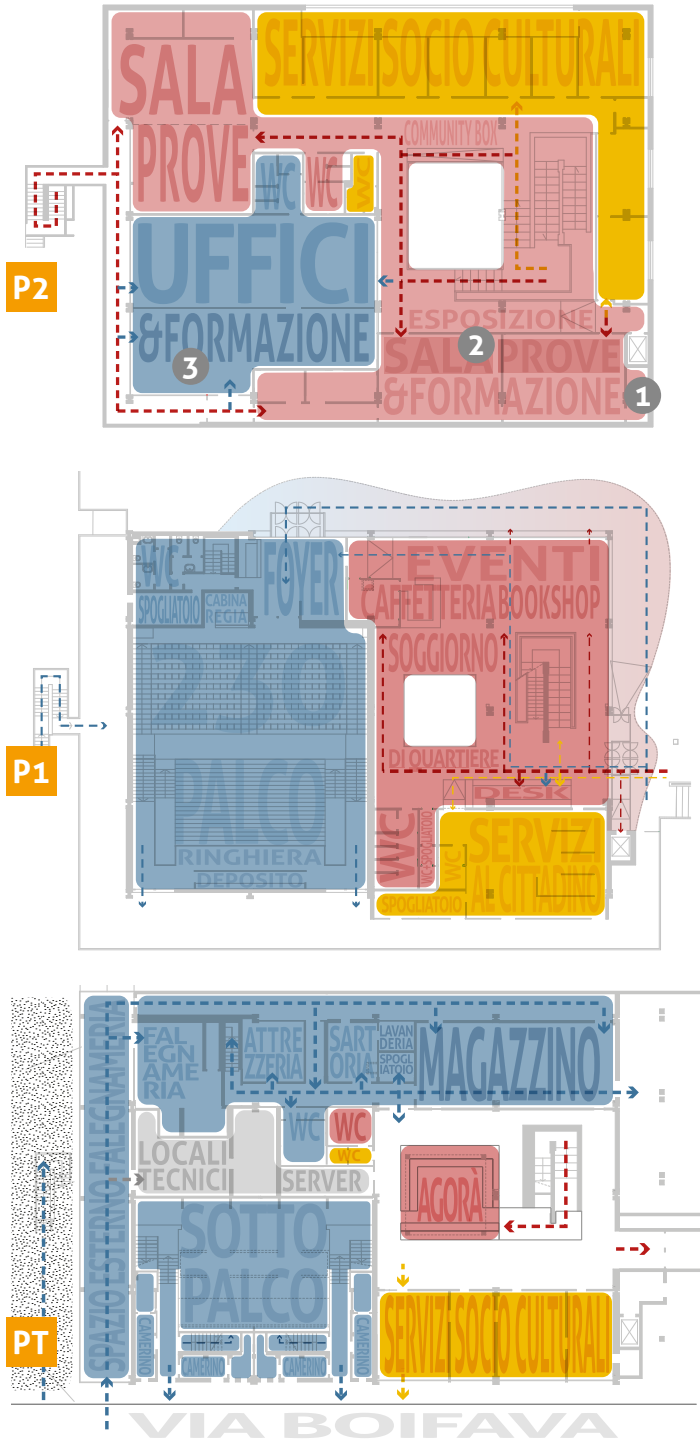
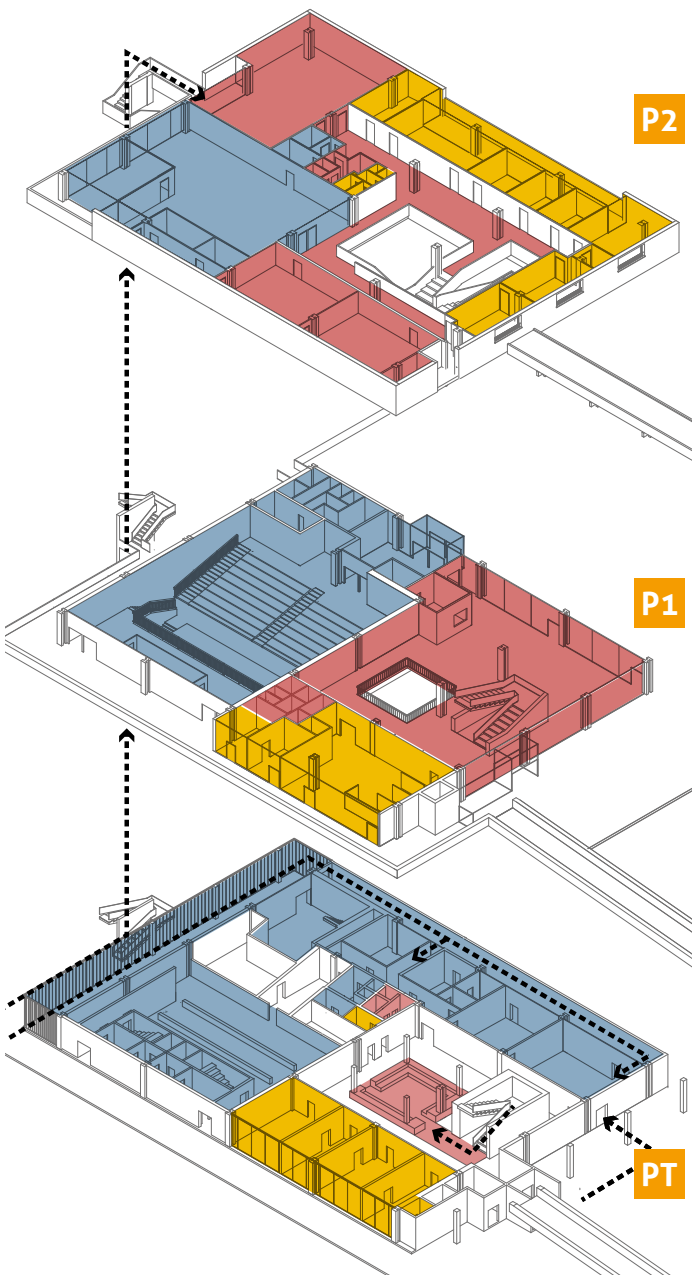
LAYOUT

Piano Terra: Ottimizzazione del layout per inserire nuove funzioni di servizio al teatro. Inserimento di una nuova sala "Agorà" destinata a prove, eventi ecc.
Piano Primo: Un nuovo "soggiorno di quartiere": nello spazio centrale, ora scarico di funzione, si prevede l'inserimento di nuove funzioni collettive: caffetteria, esposizione, vendita libri, booksharing ecc.
Piano Secondo: Spostamento degli uffici e di nuove funzioni teatrali nei locali dell'ex Biblioteca (ad avvenuto trasferimento). Ampliamento delle zone dedicate alla formazione e alla comunità negli spazi del secondo piano (aule, community box, esposizioni ecc).

EFFICIENTAMENTO

Non è previsto alcun intervento.

* Poiché l'elaborazione del progetto architettonico presentato all'interno di questo studio risponde prima di tutto all'esigenza di stimare costi, benefici e future modalità di gestione, il livello di sviluppo che ne deriva è necessariamente ad uno stadio di definizione non esaustivo; pertanto si rimanda a fasi di progettazione più di dettaglio per la verifica della conformità delle soluzioni indicate dalle normative vigenti

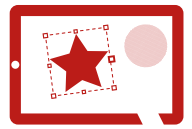
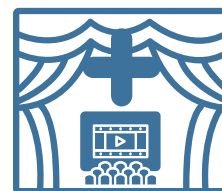
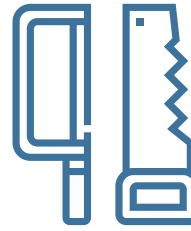
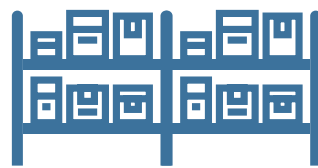


© Co-Works Studio (RISD)



© Chapito

SCENARIO 4: FORMAZIONE

FUNZIONI TEATRALI		PROGETTO SOCIALE	SERVIZI ISTITUZIONALI
UFFICI  20 POSTAZIONI Co-working  RIUNIONI  FORMAZIONE		3 SALE PROVA  1 SALA DI REGISTRAZIONE  ECOMUSEO ESPOSIZIONI  FORMAZIONE  COMMUNITY BOX 	 SERVIZI SOCIO-CULTURALI P2
 FOYER  PALCO POLIFUNZIONALE		SOGGIORNO  APERTO 300giorni/anno  DESK BIGLIETTERIA INFOPOINT DI QUARTIERE ATTESA ANAGRAFE WIFI  BOOK SHOP	 SERVIZI AL CITTADINO P1
 180MQ FALEGNAMERIA LABORATORI SPAZI DI LAVORO  CAMERINI X4  ATTREZZERIA  LIGHT DESIGN  SARTORIA LAVANDERIA  100MQ MAGAZZINI		 AGORÀ	 SERVIZI SOCIO-CULTURALI PT

SCENARIO 5: PRODUZIONE

5

PRODUZIONE

ACCESSIBILITÀ

Potenziamento dei percorsi di accesso.

RISTRUTTURAZIONE

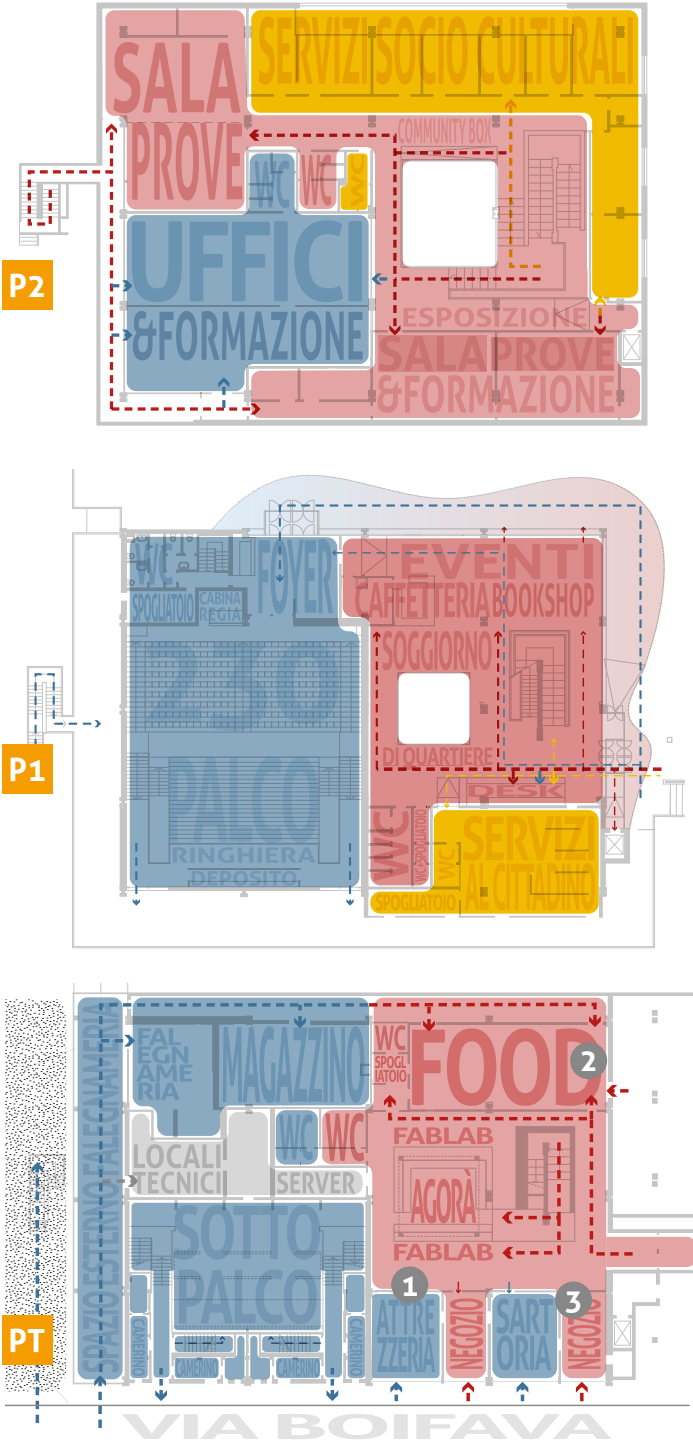
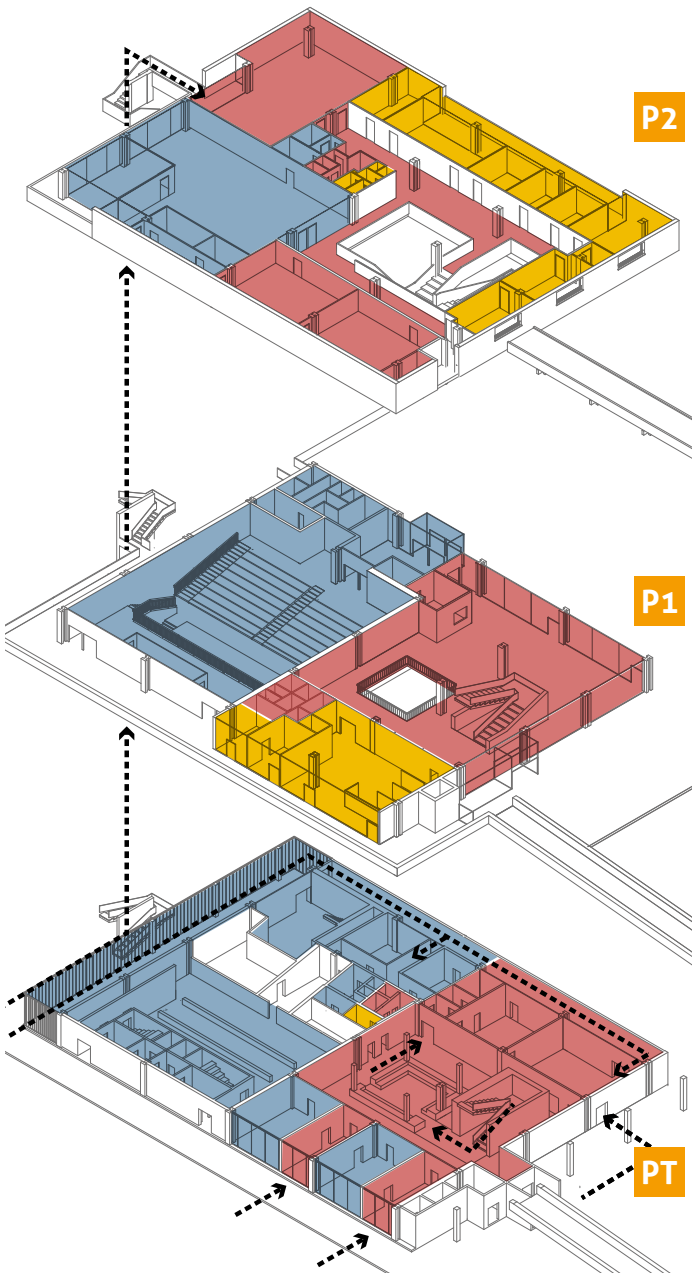
Riqualificazione degli spazi dedicati al teatro e alle nuove funzioni di accoglienza, formazione e produzione. Adeguamento degli impianti. Realizzazione di un pavimento galleggiante nella zona dedicata all'accoglienza del piano primo e nella zona dedicata alla formazione nel piano secondo.

LAYOUT

Piano Terra: Ottimizzazione del layout per inserire nuove funzioni di servizio al teatro. Inserimento di una nuova sala "Agorà" destinata a prove, eventi ecc. Inserimento di nuove funzioni produttive legate al tema "food". Spostamento dei locali "Attrezzzeria" e "Sartoria" con annessi punti vendita aperti al quartiere negli spazi ora desitnati a Servizi socio-culturali al cittadino (da trasferire al piano secondo)
Piano Primo: Un nuovo "soggiorno di quartiere": nello spazio centrale, ora scarico di funzioni, si prevede l'inserimento di nuove funzioni collettive: caffetteria, esposizione, vendita libri, bookcrossing ecc.
Piano Secondo: Spostamento degli uffici e di nuove funzioni teatrali nei locali della ex Biblioteca (ad avvenuto trasferimento). Ampliamento delle zone dedicate alla formazione e alla comunità negli spazi del secondo piano.

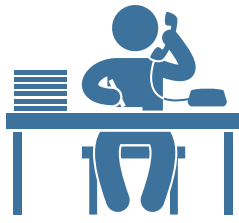
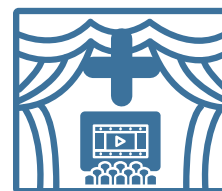
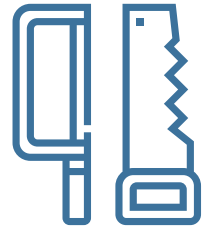
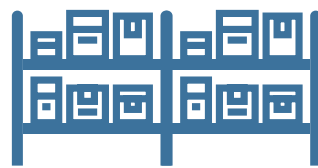
EFFICIENTAMENTO

Non è previsto alcun intervento.



* Poiché l'elaborazione del progetto architettonico presentato all'interno di questo studio risponde prima di tutto all'esigenza di stimare costi, benefici e future modalità di gestione, il livello di sviluppo che ne deriva è necessariamente ad uno stadio di definizione non esaustivo; pertanto si rimanda a fasi di progettazione più di dettaglio per la verifica della conformità delle soluzioni indicate dalle normative vigenti

SCENARIO 5: PRODUZIONE

FUNZIONI TEATRALI		PROGETTO SOCIALE		SERVIZI ISTITUZIONALI	
UFFICI  20 POSTAZIONI Co-working  RIUNIONI  FORMAZIONE		3 SALE PROVA  1 SALA DI REGISTRAZIONE  ECOMUSEO ESPOSIZIONI  FORMAZIONE  COMMUNITY BOX		 SERVIZI SOCIO-CULTURALI P2	
 FOYER  PALCO POLIFUNZIONALE		 APERTO 300giorni/anno  DESK BIGLIETTERIA INFOPOINT DI QUARTIERE  ATTESA ANAGRAFE WIFI  BOOK SHOP		 SERVIZI AL CITTADINO P1	
 180MQ FALEGNAMERIA LABORATORI SPAZI DI LAVORO  CAMERINI X4  ATTREZZERI A  LIGHT DESIGN  SARTORIA LAVANDERIA  100MQ MAGAZZINI		 CICLOFFICINA FABLAB STAMPERIA  AGORA  FOOD  EVENTI PRESENTAZIONI PROVE PERFORMANCE  CORSI		 LABORATORI  NEGOZI PT	

SCENARIO 6: ESTERNO

6

ESTERNO

ACCESSIBILITÀ

Come Scenario 5+:
Collegamento con il piano della copertura

RISTRUTTURAZIONE

Come Scenario 5+:
Rifacimento delle coperture e della piazza e delle relative portate di carico.

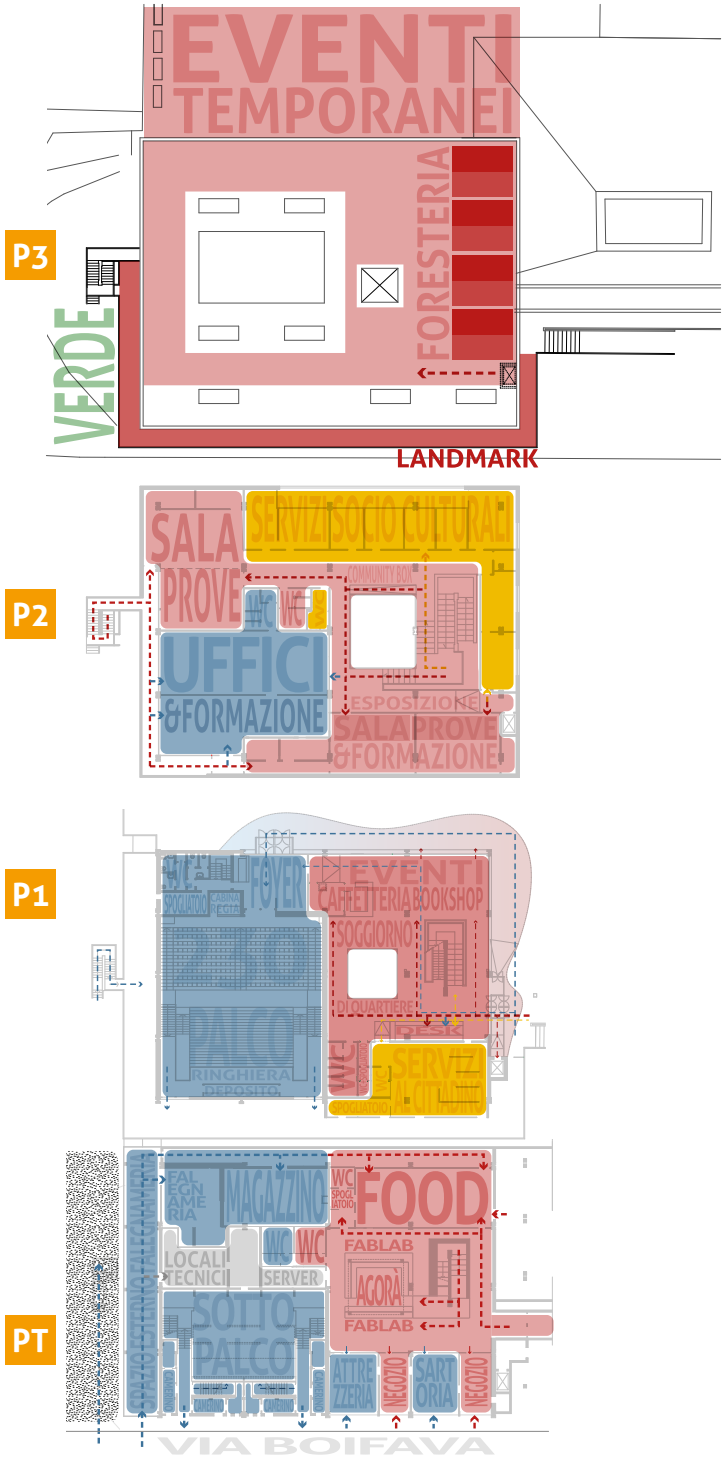
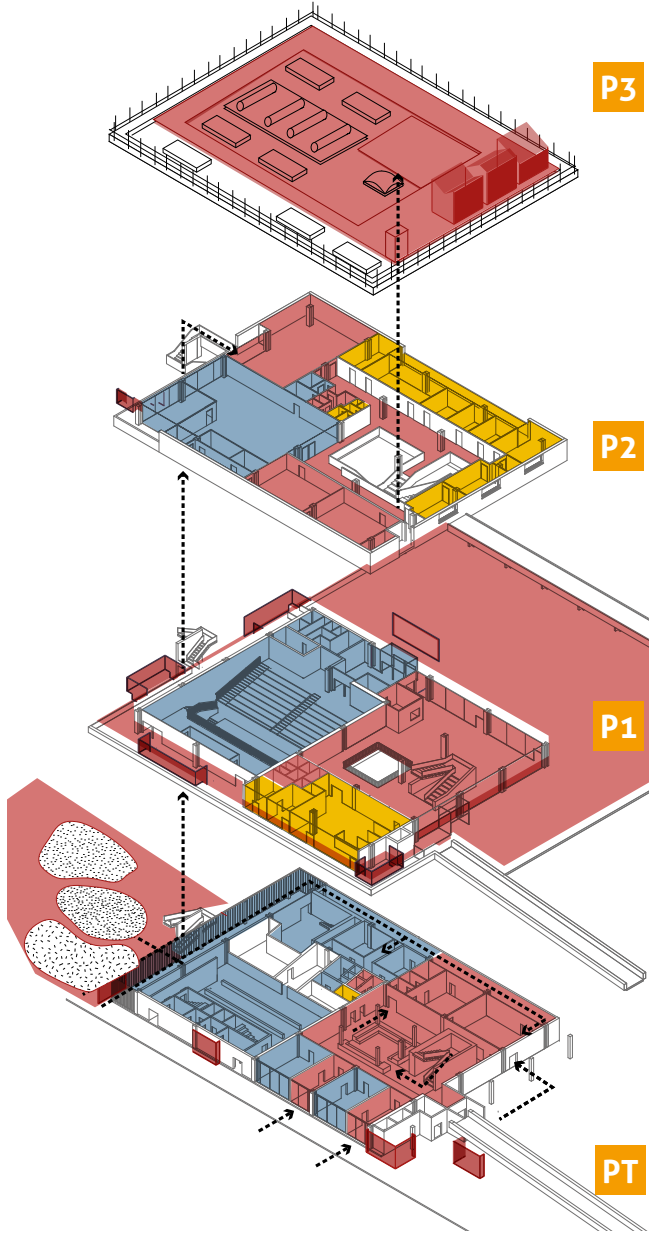
LAYOUT

Come Scenario 5+:
Inserimento di nuove funzioni ricettive.
Fruizione degli spazi aperti verso la chiesa.
Creazione di piccoli spazi e attrezzature di servizio nelle aree del balconi.
Estensione delle attività nello spazio di p. Fabio Chiesa.

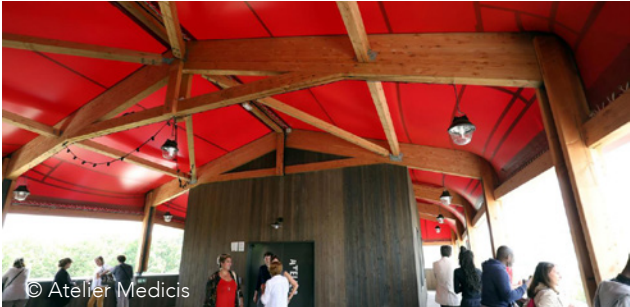
EFFICIENTAMENTO

Efficientamento dell’edificio con rifacimento del cappotto esterno.

* Poiché l’elaborazione del progetto architettonico presentato all’interno di questo studio risponde prima di tutto all’esigenza di stimare costi, benefici e future modalità di gestione, il livello di sviluppo che ne deriva è necessariamente ad uno stadio di definizione non esaustivo; pertanto si rimanda a fasi di progettazione più di dettaglio per la verifica della conformità delle soluzioni indicate dalle normative vigenti



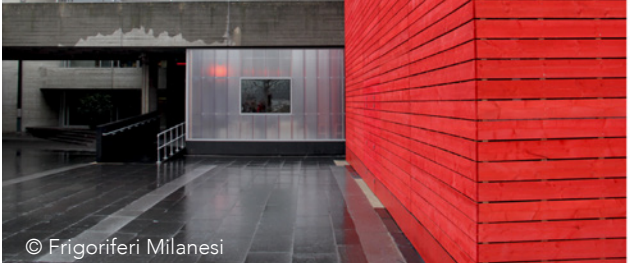
© Atelier Medicis



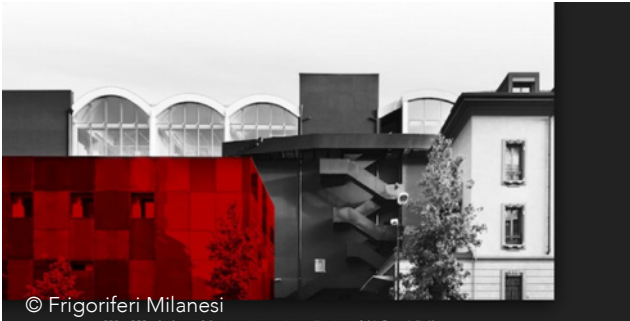
© Atelier Medicis



© Frigoriferi Milanesi

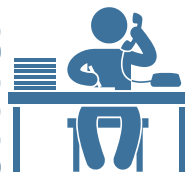
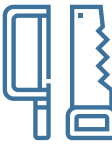


© Frigoriferi Milanesi



© Frigoriferi Milanesi

SCENARIO 6: ESTERNO

TEATRO		PROGETTO SOCIALE		SERVIZI ISTITUZIONALI			
 EVENTI		ORTI & VERDE 		FORESTERIA 			
UFFICI  Co-working  RIUNIONI  FORMAZIONE 		3 SALE PROVA  1 SALA DI REGISTRAZIONE		ECOMUSEO ESPOSIZIONI  FORMAZIONE  COMMUNITY BOX 		 SERVIZI SOCIO-CULTURALI	P3
FOYER  PALCO POLIFUNZIONALE 		SOGGIORNO  BAR DESK BIGLIETTERIA INFOPOINT		DI QUARTIERE  ATTESA ANAGRAFE  WIFI  BOOK SHOP 		 SERVIZI AL CITTADINO	P2
180MQ FALEGNAMERIA LABORATORI SPAZI DI LAVORO  LIGHT DESIGN  CAMERINI X4  AT T REZZ ERI A  SARTORIA LAVANDERIA  100MQ MAGAZZINI 		LABORATORI  NEGOZI  CICLOFFICINA FABLAB STAMPERIA  CICLOFFICINA FABLAB STAMPERIA 		AGORÀ  EVENTI PRESENTAZIONI PROVE PERFORMANCE  FOOD  CORSI 		LABORATORI  NEGOZI 	PT

NEGOZI


LO SCENARIO PRESCELTO
PER LA SIMULAZIONE

STIMA DEL COSTO
DI RIQUALIFICAZIONE

PIANO DI GESTIONE

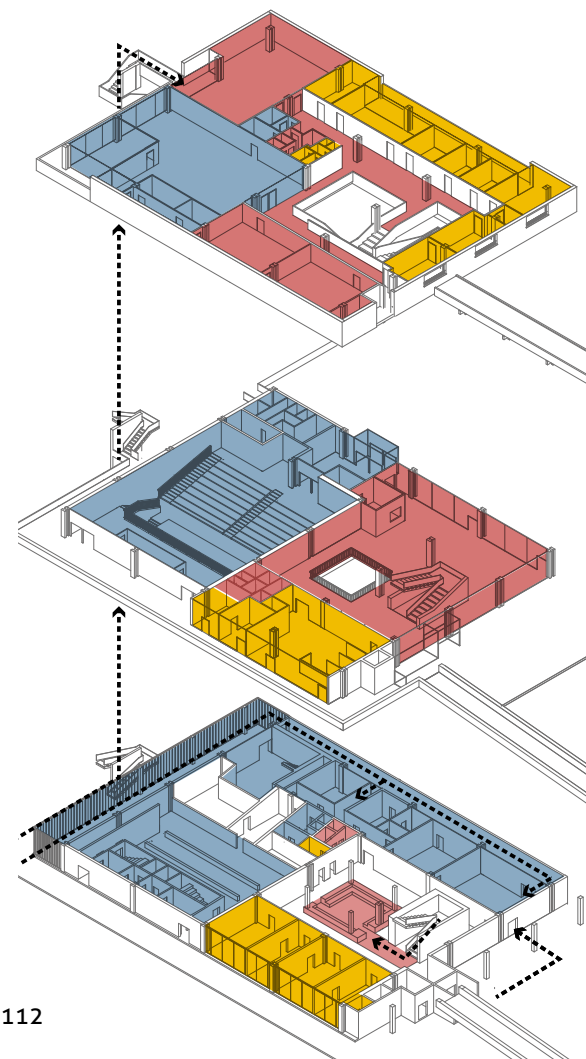
BUSINESS PLAN

SIMULAZIONE



LO SCENARIO PRESCELTO PER LA SIMULAZIONE

I promotori dell'iniziativa hanno valutato lo **SCENARIO 4** come quello maggiormente commisurato alle aspettative di innovazione e alle reali potenzialità dello spazio e degli attori che interverranno al suo interno



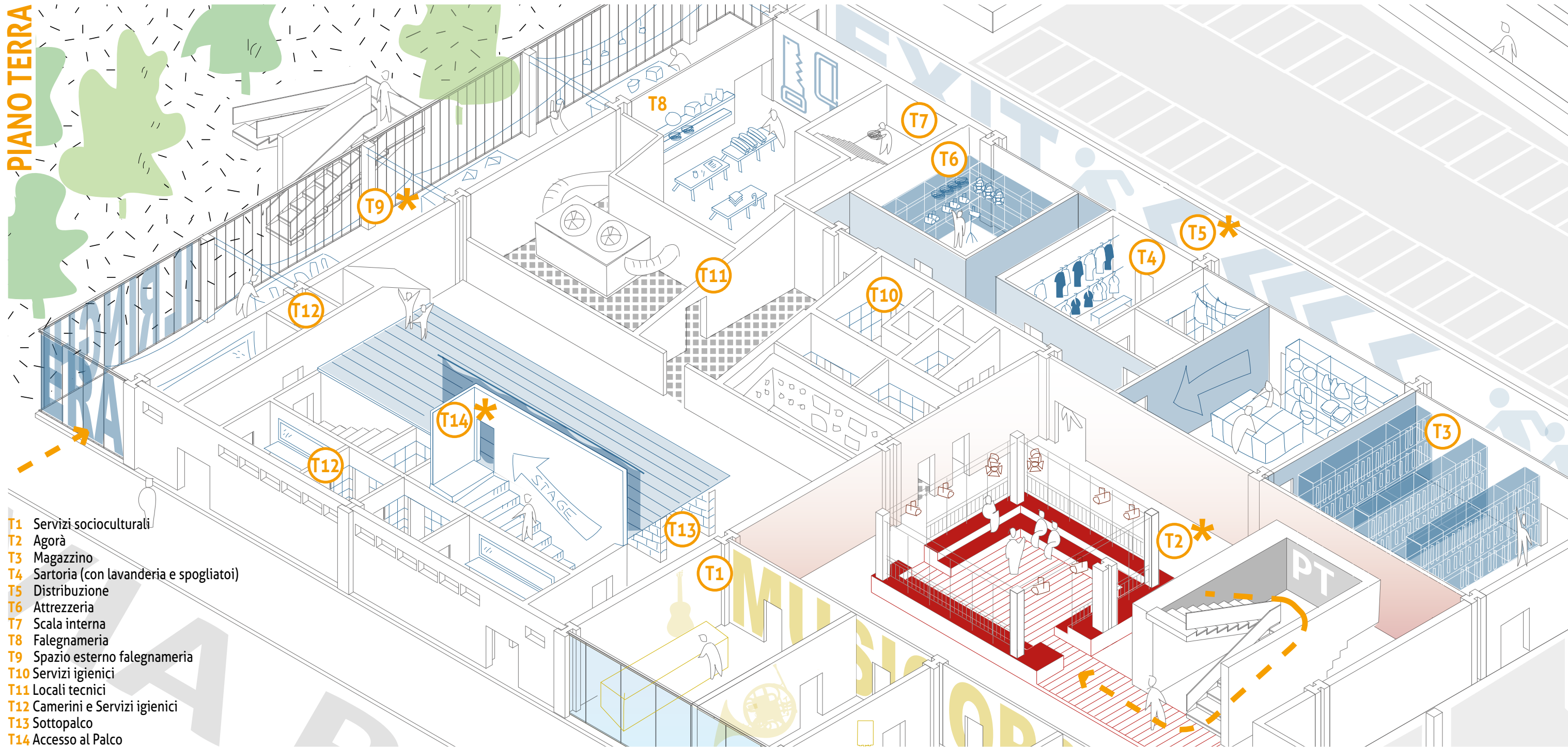
Per sviluppare la simulazione progettuale attorno a cui sviluppare valutazioni di natura tecnico-economica con cui supportare e indirizzare l'operazione di *fundraising*, è stato individuato lo scenario 4, che prevede la completa riqualificazione dei piani primo e secondo, e l'adattamento con alcuni interventi del piano terra dell'edificio, facendo salva l'attuale localizzazione dei servizi istituzionali esistenti (ad eccezione dello spostamento in altra sede del Servizio deposito biblioteche già da tempo programmato).

Nelle pagine seguenti sono contenuti gli approfondimenti tecnici che sono stati condotti in modo propedeutico alle valutazioni di natura economica che verranno illustrate nei paragrafi successivi, che in particolare attengono:

- La schematizzazione delle soluzioni ideate per supportare l'organizzazione di nuovi usi e funzioni in ciascuno dei tre piani;
- La presentazione delle più rilevanti soluzioni spaziali e architettoniche adottate per ciascun piano;
- La prima identificazione del capitolato e del computo degli interventi necessari a realizzare l'intervento in ciascuno dei tre piani.



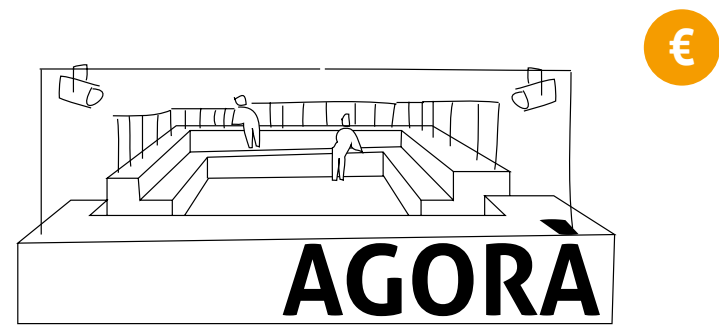
PIANO TERRA



- T1 Servizi socioculturali
- T2 Agorà
- T3 Magazzino
- T4 Sartoria (con lavanderia e spogliatoi)
- T5 Distribuzione
- T6 Attrezzeria
- T7 Scala interna
- T8 Falegnameria
- T9 Spazio esterno falegnameria
- T10 Servizi igienici
- T11 Locali tecnici
- T12 Camerini e Servizi igienici
- T13 Sottopalco
- T14 Accesso al Palco

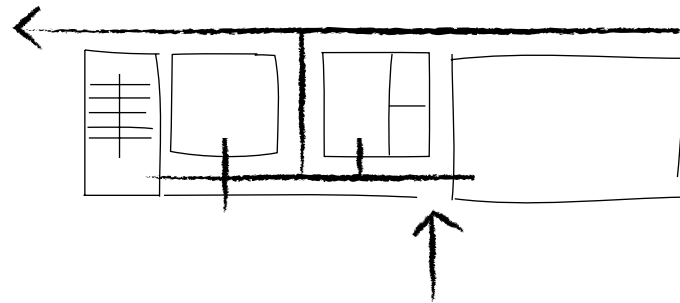
T.2 AGORÀ

Lo spazio, ora inutilizzato, nella zona centrale del piano terra, ritorna alla sua funzione originaria di sala prove (il cosiddetto "quadrilatero"): un arredo fisso costituito da una pedana e una gradinata circonda uno spazio di circa 60 mq, accessibile dalla scala interna di distribuzione e visibile dai piani superiori, destinata a diventare non solo una sala prove ma anche uno spazio da affittare e dove organizzare rappresentazioni, eventi, feste.



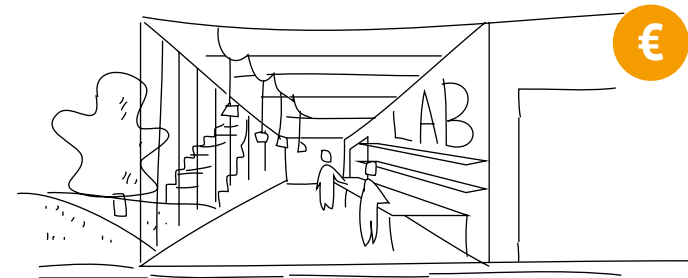
T.5 DISTRIBUZIONE PIANO TERRA

La riorganizzazione del piano terra ha l'obiettivo di dare maggiore funzionalità ai locali destinati alla produzione teatrale (sartoria, attrezzeria, magazzini, falegnameria) migliorandone l'accessibilità con nuovi percorsi interni e esterni, ridistribuendo le funzioni esistenti, inserendo nuove funzioni (spogliatoio per addetti e lavanderia).



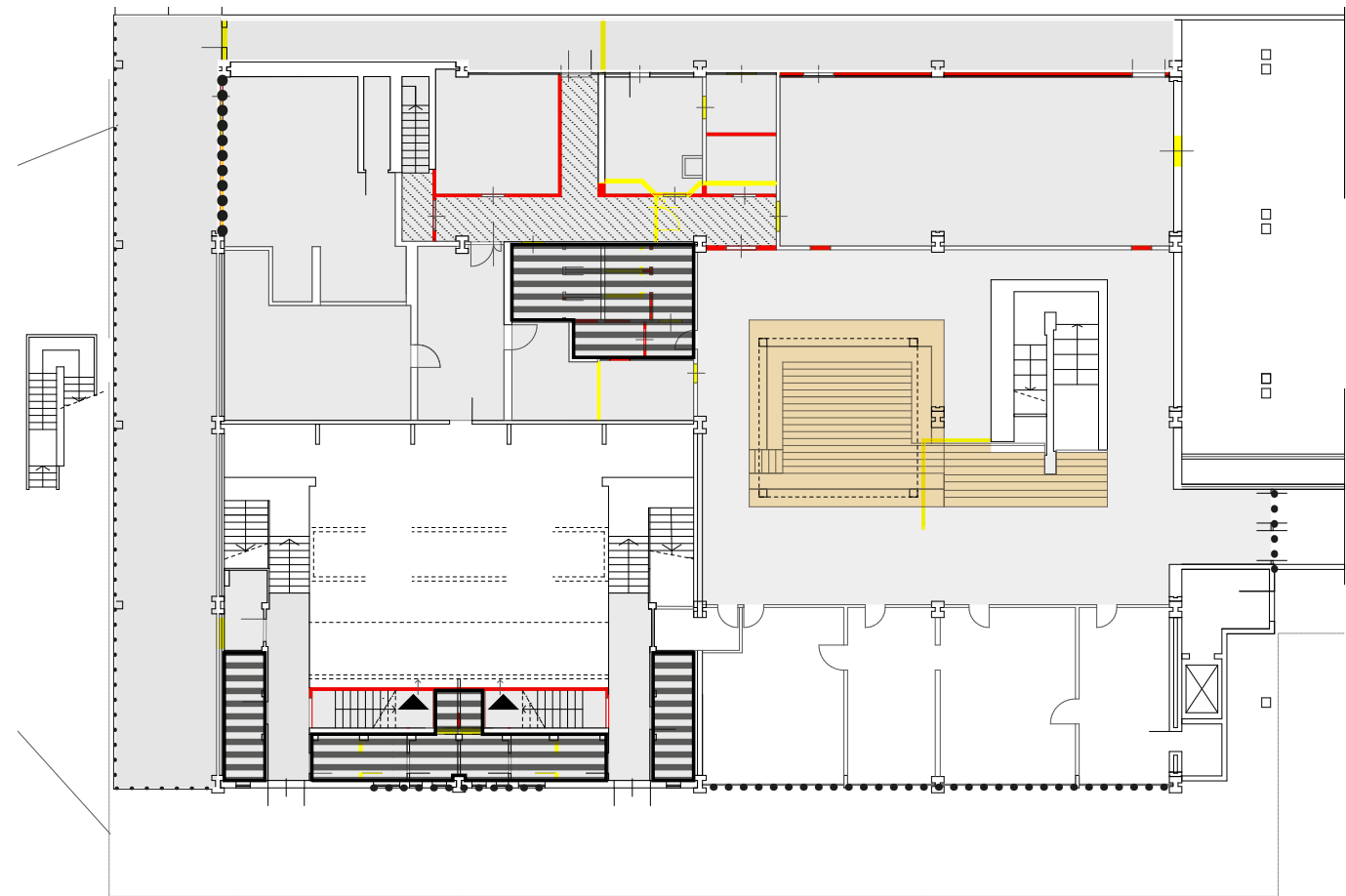
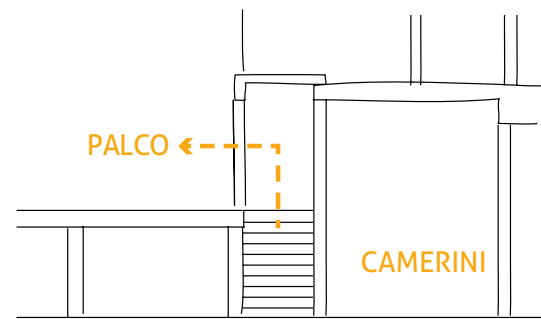
T.9 SPAZIO ESTERNO FALEGNAMERIA

Il corridoio coperto sul lato ovest dell'edificio, ora usato esclusivamente come deposito e spazio di pertinenza della falegnameria, diventa ingresso all'edificio visibile da via Boifava, percorso di accesso ai locali di produzione teatrale e luogo dove organizzare corsi, workshop ed eventi collegati al laboratorio di falegnameria.



T.14 SPAZI TECNICI RETROPALCO

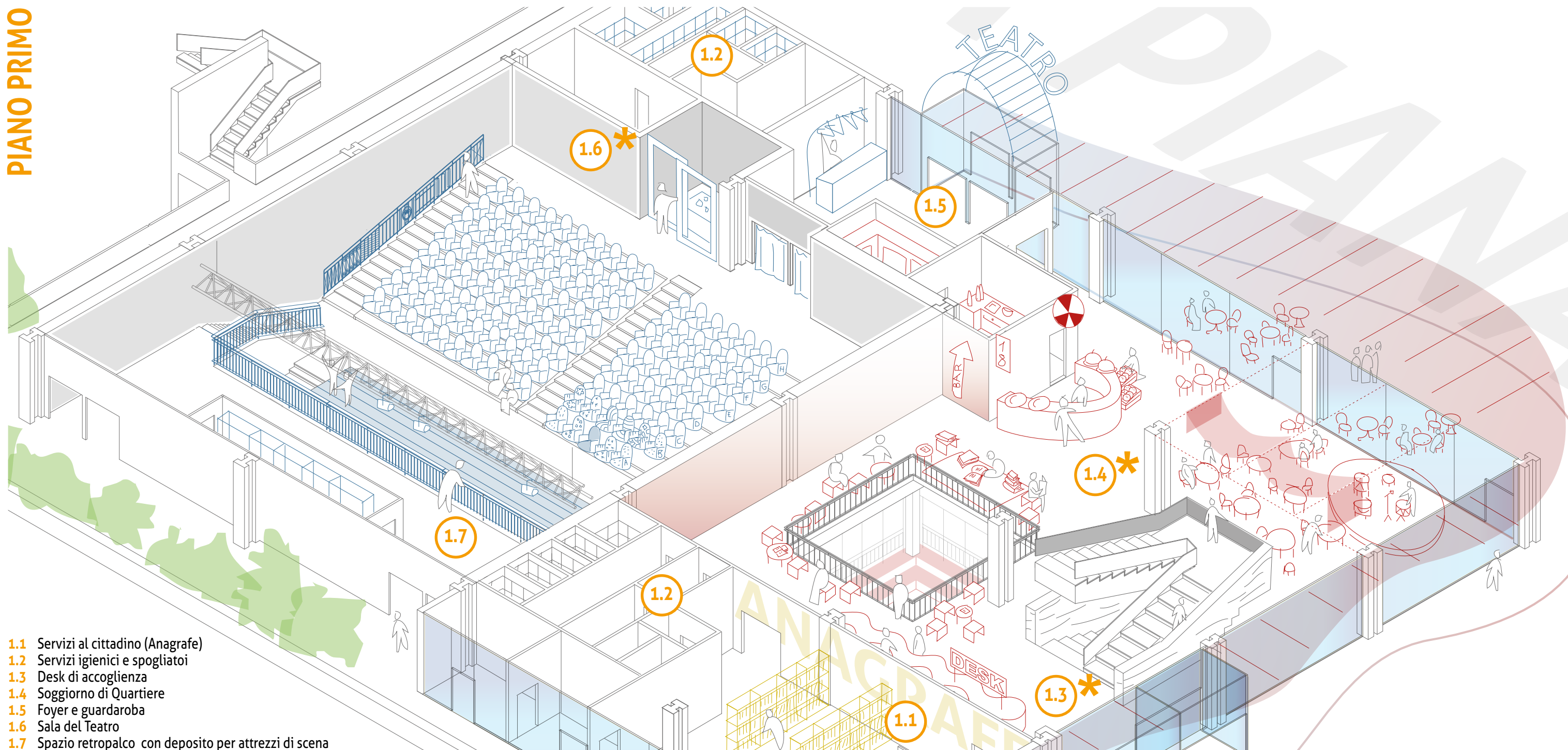
La riqualificazione della sala teatrale prevede, tra le altre cose, la redistribuzione degli spazi localizzati al piano terra. Gli obiettivi sono: rifacimento dei locali destinati a servizi igienici, allestimento di 4 camerini; messa a norma e messa in sicurezza di tutti gli spazi di uso e passaggio; creazione di un accesso diretto al palco dalla zona dei camerini.



PIANO TERRA

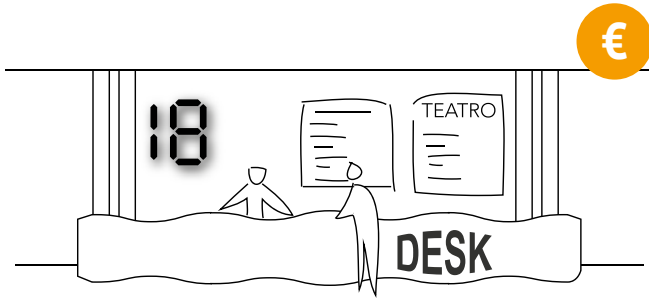
- Demolizioni
- Costruzioni:
 - Parete perimetrale per esterni con doppia lastra di cemento fibro-rinforzato
 - Pareti interne in lastre di cartongesso
 - Pareti interne divisorie per servizi igienici in stratificato di laminato HPL
 - Serramenti esterni in PVC antiurto ad alta resistenza
 - Portone scorrevole di tipo industriale
 - Inferriata in ferro con parti apribili
 - Rifacimento servizi igienici, camerini e spogliatoi: redistribuzione e adeguamento a normative vigenti; rivestimento superfici orizzontali e verticali in piastrelle di gres; controsoffitti in pannelli di fibra minerale; sistema di estrazione dell'aria; accessori, apparecchi sanitari e ogni altro complemento di arredo
 - Pavimento in piastrelle di gres
 - Nuovo sistema di accesso al palcoscenico
- Rifacimento chiusure orizzontali opache-Sottofondo tradizionale
- Pavimento a base di resine epossidiche e poliuretaniche
- Intonacatura, rasatura e pitturazione delle superfici interne
- Apertura e sostituzione porte:
 - Serramenti interni in alluminio;
 - Porte interne di legno intaliate in alluminio;
 - Porte REI per creazione aree omogenee ai fini della prevenzione incendi
- Arredo fisso e allestimenti "Agorà" con struttura a gradoni e pedana rialzata in legno
- Rifacimento Impianti:
 - Impianto elettrico
 - Impianto di messa a terra
 - Impianto antintrusione
 - Impianto di climatizzazione completo
 - Impianto idrico-sanitario
 - Impianto antincendio

PIANO PRIMO



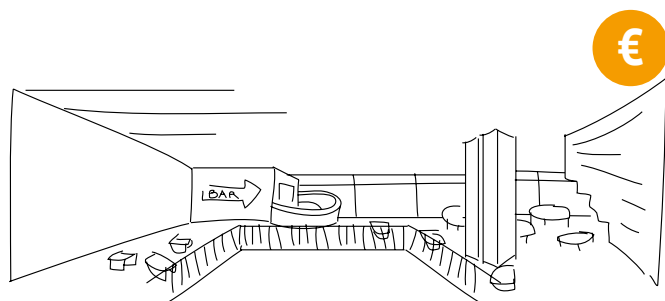
1.3 DESK DI ACCOGLIENZA

Le funzioni di biglietteria del teatro e di sportello dell'anagrafe sono riunite in un unico desk localizzato nell'atrio del primo piano. Il personale, appositamente formato, potrà assolvere le due diverse funzioni e diventare anche un punto di riferimento per avere informazioni su tutte le attività presenti e future, per prenotare eventi o servizi, per affittare gli spazi disponibili all'interno dell'edificio.



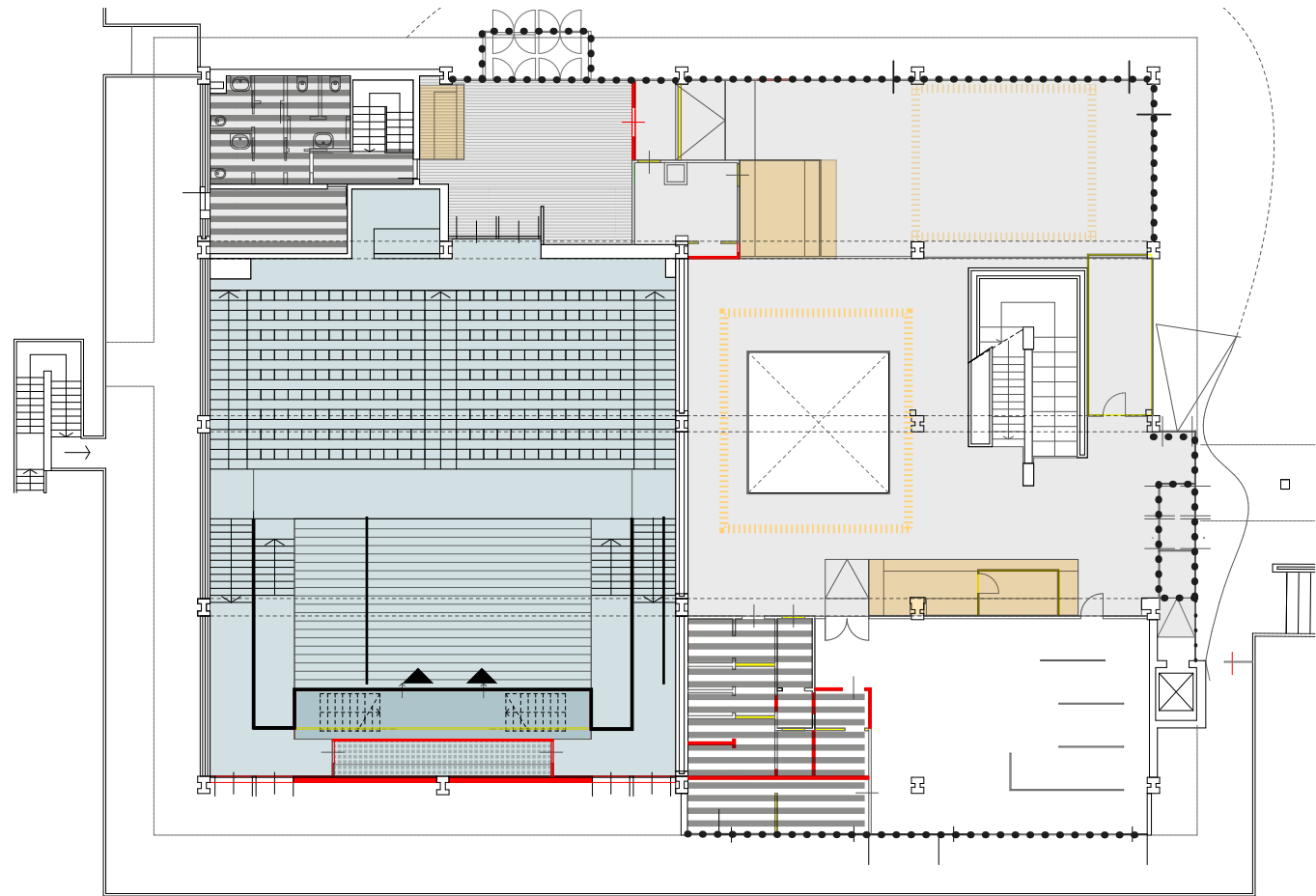
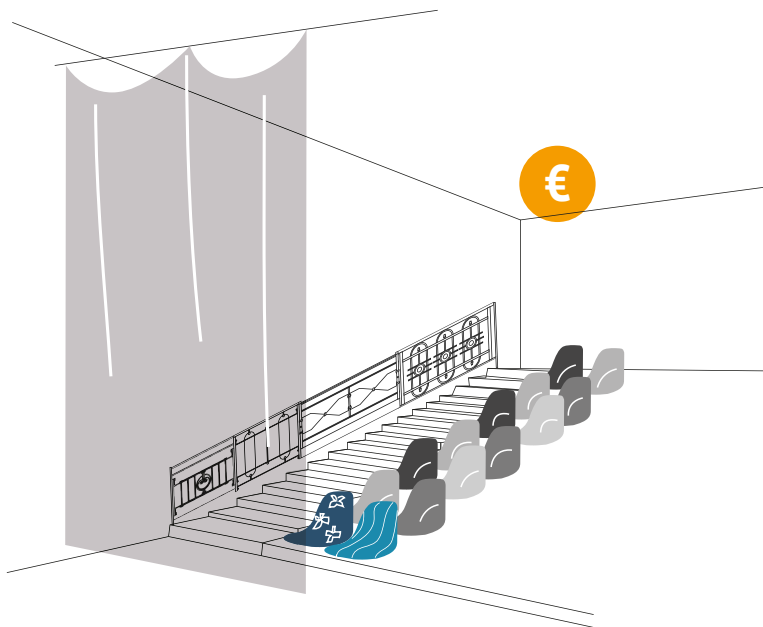
1.4 SOGGIORNO DI QUARTIERE

L'atrio del primo piano diventa il "soggiorno di quartiere": eliminate le pareti divisorie che attualmente separano i diversi ambienti, lo spazio centrale diventa uno spazio aperto che accoglie diverse funzioni e attività che si svolgono nel corso della giornata coinvolgendo di volta in volta fruitori diversi: cittadini in attesa all'anagrafe, partecipanti a corsi e attività all'interno dell'edificio, spettatori.



1.6 SALA DEL TEATRO

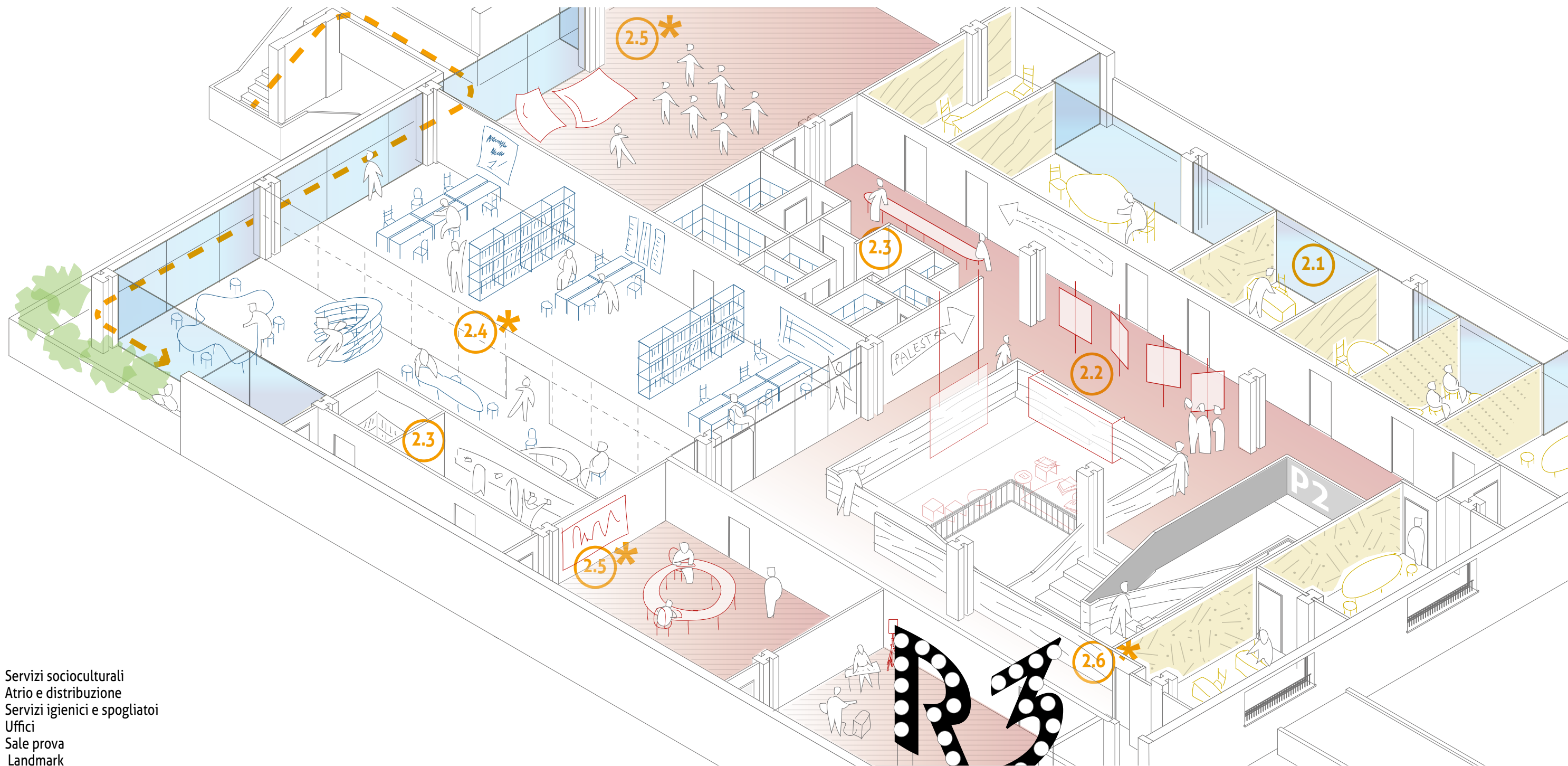
La ristrutturazione della sala teatrale prevede la sostituzione di tutti i componenti tecnici e di arredo del palcoscenico e della sala per spettatori (controsoffittatura e pannellatura fonoassorbente, poltrone, articoli per la meccanica teatrale, struttura e pavimentazione del palco, impianti ecc.). Oltre a queste lavorazioni è prevista l'installazione di un sipario che serva anche da elemento divisorio tra lo spazio delle sedute e il palcoscenico in occasione di prove teatrali in assenza di spettatori. Si prevede anche la possibilità di inserire oggetti di arredo "dedicati" che funzionino da "donazioni con dedica": poltrone con rivestimento personalizzato o elementi di ringhiera decorativi realizzati artigianalmente



PIANO PRIMO

- Demolizioni
- Costruzioni:
 - Parete perimetrale per esterni con doppia lastra di cemento fibro-rinforzato
 - Pareti interne in lastre di cartongesso
 - Pareti interne divisorie per servizi igienici in stratificato di laminato HPL
 - Serramenti esterni in PVC antiurto ad alta resistenza
 - Rifacimento servizi igienici, camerini e spogliatoi: redistribuzione e adeguamento a normative vigenti; rivestimento superfici orizzontali e verticali in piastrelle di gres; controsoffitti in pannelli di fibra minerale; sistema di estrazione dell'aria; accessori, apparecchi sanitari e ogni altro complemento di arredo
 - Pavimento in listoni di legno
- Pavimento sopraelevato ispezionabile con finitura in laminato Intonacatura, rasatura e pittura delle superfici interne
- Apertura e sostituzione porte:
 - Serramenti interni in alluminio;
 - Porte interne di legno intelaiate in alluminio;
 - Porte REI per creazione aree omogenee ai fini della prevenzione incendi
- Parapetto di scale con profilati disegno semplice
- Arredi fissi e allestimenti: Caffetteria; Desk/Biglietteria; Guardaroba
- Arredi mobili e allestimenti delle aree: "Soggiorno di quartiere"; Area Caffetteria
- Rifacimento sala teatrale (v. allegati):
- Area balconata con rifacimento ringhiera
- Deposito per attrezzatura dello spettacolo in corso

PIANO SECONDO



- 2.1 Servizi socioculturali
- 2.2 Atrio e distribuzione
- 2.3 Servizi igienici e spogliatoi
- 2.4 Uffici
- 2.5 Sale prova
- 2.6 Landmark

2.4 UFFICI E CO-WORKING

L'ampio locale dell'ex Biblioteca deposito (quasi 250mq) diventa lo spazio dove allestire sia gli uffici open space della compagnia teatrale che una sala per co-working, riunioni, corsi di formazione. Questi locali, così come le due sale prova, sono raggiungibili non solo dalle scala di distribuzione interna ma anche dalla scala esterna posta sul lato sud est dell'edificio.

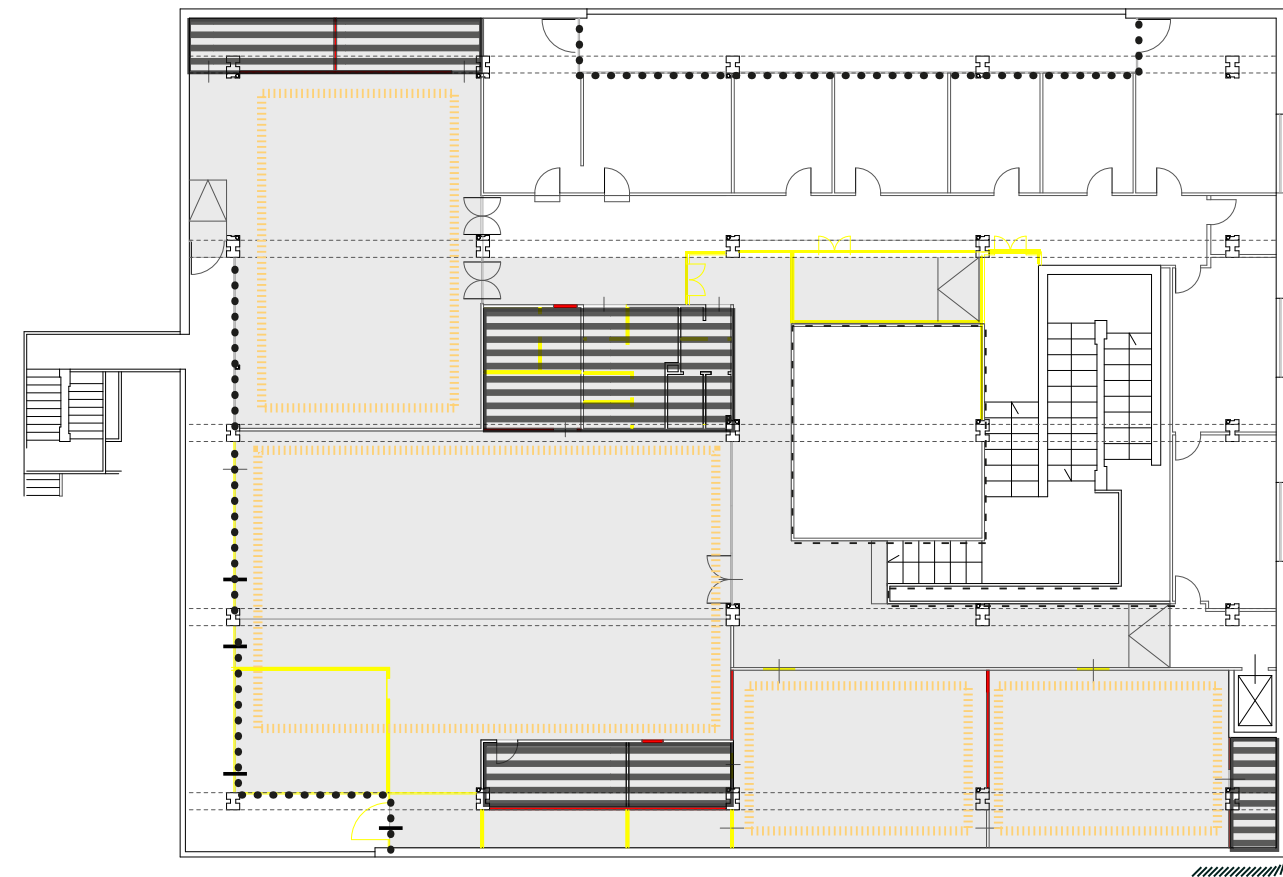
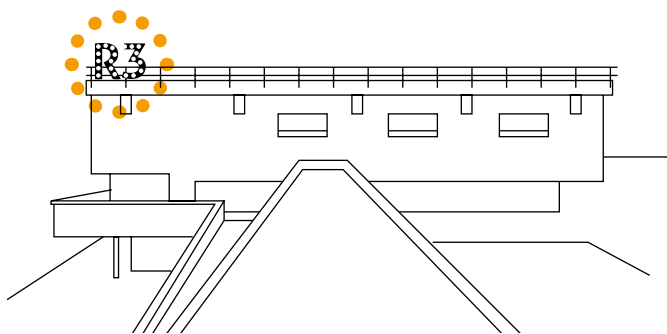
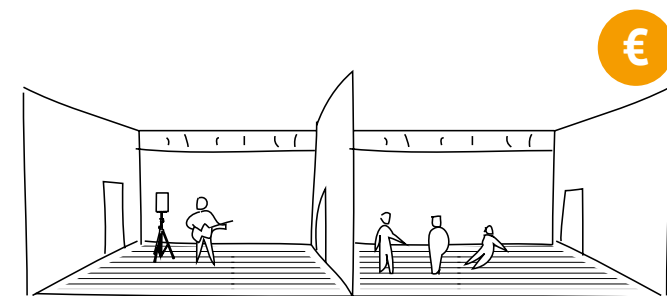
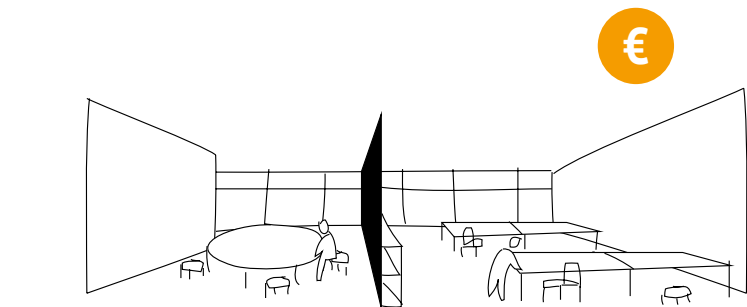
2.5 SALE PROVA E FORMAZIONE

Nello spazio del magazzino dell'ex Biblioteca deposito sono allestite due sale di circa 60-65mq ciascuna, climatizzate, insonorizzate e dotate di locali spogliatoi, destinate a diventare sale per le prove della compagnia teatrale o spazi da affittare per corsi e sale prova per teatranti e musicisti. Lo scenario 3 prevede che la gestione delle due sale sia di competenza della compagnia teatrale, mentre lo scenario 4 prevede che la gestione venga affidata al soggetto gestore dell'area "Social".

2.7 LANDMARK

L'intervento esterno previsto dagli scenari 3 e 4 (oltre il rifacimento della copertura e la tinteggiatura delle facciate) è l'installazione di un elemento luminoso visibile da via Boifava. Per quantificare il costo di tale "landmark" abbiamo chiesto un preventivo di massima al collettivo Borderlight* "Nell'ambito della ristrutturazione del Teatro Ringhiera, il collettivo Borderlight propone un'installazione luminosa sulla facciata dell'edificio. (...) La modalità ipotizzata per l'installazione *site specific* è la seguente: sospendere il modulo luminoso a diversi tipi di ancoraggio. I tubi in PMMA rimarrebbero pendinati con cavi di acciaio o fissati con dei tasselli se necessario, le strisce a led 24V invece saranno inserite nei tubi a seconda delle esigenze."

*Borderlight è un progetto artistico prodotto da Non Riser-vato, rete di associazioni che operano nello spazio pubblico.



PIANO SECONDO

- Demolizioni
- Costruzioni:
- Pareti interne in lastre di cartongesso
- Pareti interne divisorie per servizi igienici in stratificato di laminato HPL
- Serramenti esterni in PVC antiurto ad alta resistenza
- Adeguamento parapetto
- Rifacimento servizi igienici, camerini e spogliatoi: ridistribuzione e adeguamento a normative vigenti; rivestimento superfici orizzontali e verticali in piastrelle di gres; controsoffitti in pannelli di fibra minerale; sistema di estrazione dell'aria; accessori, apparecchi sanitari e ogni altro complemento di arredo
- Pavimento sopraelevato ispezionabile con finitura in laminato Intonacatura, rasatura e pitturazione delle superfici interne
- Apertura e sostituzione porte:
- Serramenti interni in alluminio;
- Porte interne di legno intelaiate in alluminio;
- Porte REI per creazione aree omogenee ai fini della prevenzione incendi
- Arredi e allestimenti delle aree uffici e sale prove

COPERTURA

Pacchetto di copertura: sottofondo, barriera al vapore, strato coibente in EPS, massetto di pendenza, rete elettrosaldata per massetto, doppia guaina impermeabilizzante, pavimento sopraelevato ispezionabile con finitura in quadrotti di cemento Lucernari a cupola rettangolare autoportante in policarbonato con serramenti in PVC Lattonerie e parapetti esterni e di protezione a lucernari

ESTERNI

Ripristino locale delle murature esistenti ammalorate
Tinteggiatura superfici esterne
Pavimentazione monolitica decorata in conglomerato cementizio (distante dal profilo della facciata fino a 3 m)
Arredo fisso "Landmark": installazione luminosa in tubi in PMMA fissati alla struttura della copertura

STIMA DEL COSTO DI RIQUALIFICAZIONE

Il costo stimato su base parametrica per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione oggetto della simulazione (scenario 4) è pari a circa **3 milioni di euro**

Cosa include questo valore?

Il valore indicato quantifica l'impegno di spesa necessario alla riqualificazione edilizia e impiantistica del manufatto (al netto di IVA e prestazioni professionali) sommato all'acquisto degli allestimenti fissi della sala teatrale e alla realizzazione degli elementi decorativi volti a contrassegnare il fabbricato da un punto di vista esterno (*landmark*). I costi relativi agli arredi utili alle altre funzioni sono stati comunque preventivati ma vengono considerati a parte, in quanto considerate scelte discrezionali a carico dei futuri soggetti gestori.

Quali precondizioni rendono realistica questa stima?

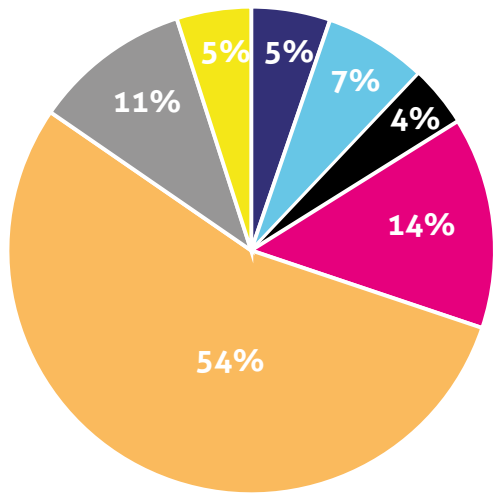
La validità della stima si affida ad alcune precondizioni e si colloca nel quadro di alcune scelte di progetto che è necessario precisare. Da una parte il costo si riferisce ad un intervento su una struttura di cui verrà assicurata l'agibilità statico-strutturale (da parte del Comune di Milano, se necessario attingendo ad altri capitoli di spesa) e per la quale si è ritenuto di prevedere l'integrale sostituzione degli impianti esistenti. D'altra parte, la stima ha assunto come riferimento un intervento calibrato su livelli di finitura correnti e ha considerato il Listino Prezzi del Comune di Milano (o, in alternativa, i prezzi di mercato correnti sulla piazza di Milano). Infine, per quanto riguarda la gestione del cantiere, si è ipotizzata la realizzazione

dei lavori in un'unica soluzione (il procedere per lotti funzionali comporterebbe un incremento di costo) e dando per scontata la possibilità di temporanea sospensione/trasferimento delle attività odierne (ufficio anagrafe, palestra, scuola di musica, ecc.).

Quale metodo è stato adottato per la determinazione del valore di costo?

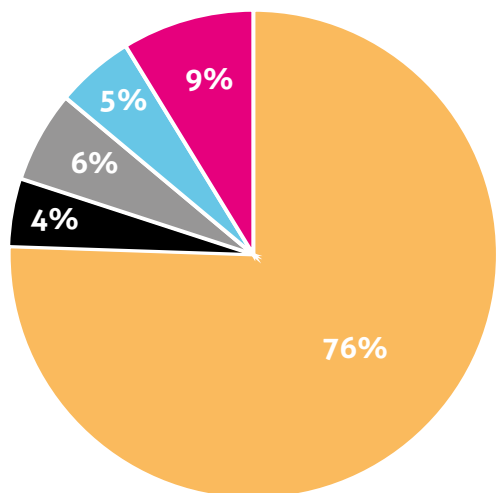
Tenendo conto del prematuro livello di definizione del progetto, non è stato possibile procedere ad una computazione analitica (che avrebbe richiesto un progetto almeno di livello definitivo). Anziché utilizzare stime mono-parametriche euro/mq o mc (caratterizzate da margini di approssimazione eccessivi), si è fatto ricorso alla metodica nota in letteratura come «PMCR - STIMA PLURIPARAMETRICA A COSTI RAGGUAGLIATI», che si basa sull'associazione tra i caratteri tecnico-tecnologici del progetto e la geometria elementare a questi associabile. La PMCR consente di ottenere una stima che, seppur in ambito preliminare, è sufficientemente affinata ed in grado di mettere a disposizione valori economici attendibili. Si tratta tuttavia di una metodica che non può, per sua natura, tenere conto dei centri di costo «non evidenti» (o di minore rilevanza), per cui a titolo cautelativo è stata introdotta una voce identificata come «interventi minori a corredo», destinata a governare i probabili costi da sostenere a completamento dell'intervento.

ARTICOLAZIONE DEI CENTRI DI COSTO



Impianti tecnologici	1.655.892,15 €
Finiture	427.227,14 €
Allestimenti	318.000,00 €
Porte e finestre	206.965,13 €
Preparazione del cantiere	159.811,31 €
Interventi minori a corredo	150.350,00 €
Partizioni	123.062,04 €
TOTALE COSTI RIQUALIFICAZIONE	3.041.307,77 €

COSTI SUDDIVISI PER PIANO



Costi interventi trasversali	2.297.033,20 €
Costi interventi sulla copertura	266.051,35 €
Costi interventi primo piano	184.502,50 €
Costi interventi secondo piano	157.394,70 €
Costi interventi piano terra	136.326,02 €
TOTALE COSTI RIQUALIFICAZIONE	3.041.307,77 €

PIANO DI GESTIONE

Attorno al traino economico determinato dalla sala teatrale si prevede un insieme di attività autosostenibili e l'attivazione con esse di un mix di competenze socio-culturali a cui affidare la gestione delle attività previste

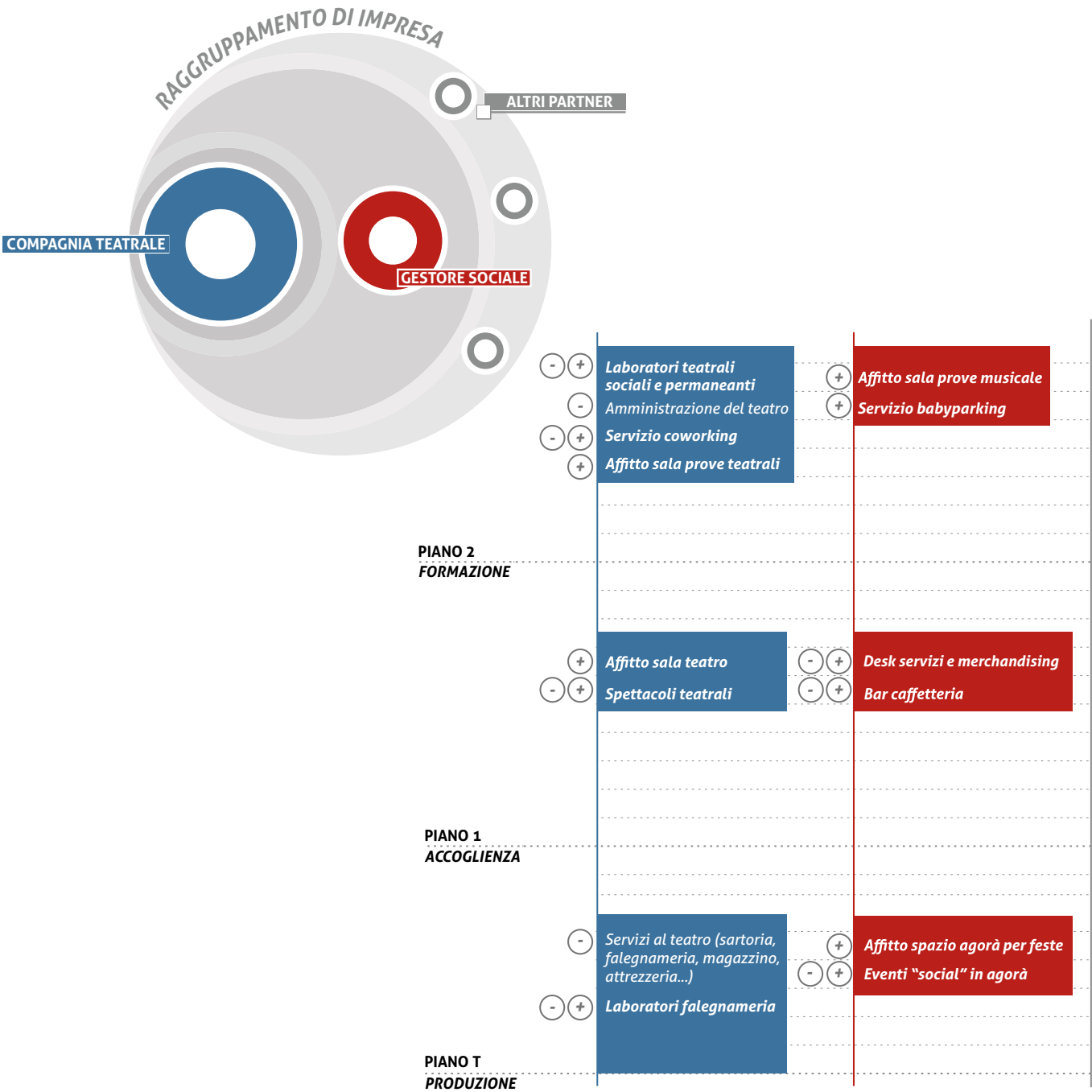
Quali le principali caratteristiche del piano di gestione?

La gestione del progetto si prevede affidata ad una Associazione Temporanea di Impresa (A.T.I.) tra un minimo di due soggetti, rispettivamente responsabili delle funzioni teatrali e delle funzioni sociali in cui si articola il progetto. A discrezione delle organizzazioni che intenderanno candidarsi alla gestione del progetto, l'A.T.I. potrà anche essere ampliata ad includere altri soggetti portatori di ulteriori competenze ritenute strategiche per la gestione delle attività previste e di ulteriori attività. Per il momento sono state individuate (riportate nello schema della pagina accanto in funzione della loro localizzazione nei tre piani dell'edificio) le attività che, tra quelle previste, determinano costi e/o ricavi: ciascuna di esse è imputata principalmente all'area "teatrale" o all'area "social". In generale, il piano di gestione è stato concepito puntando a garantire il più possibile l'autosostenibilità del funzionamento di ciascun piano (tra costi e ricavi delle diverse attività previste), fatte salve le spese generali che (potenzialmente contraibi-

li attraverso l'efficientamento di gestione) sono trasversali e redistribuite sull'intera economia del progetto.

Su quali condizioni fa affidamento il piano economico?

Sono stati definiti dei costi di gestione che, comuni alle attività delle due aree, sono ripartiti in modo proporzionale all'occupazione degli spazi per le rispettive attività. Per quantificare costi e ricavi delle attività che si pongono in continuità con la gestione del decennio concluso, sono stati assunti come riferimento i valori indicati da ATIR, maggiorati delle possibilità che si aprono con la riqualificazione degli spazi; invece per le attività di nuova introduzione nell'edificio sono stati assunti come riferimento i valori del piano di gestione già redatto per una iniziativa similare sostenuta da Fondazione Cariplo in un altro quartiere periferico della città. Accanto allo sbigliettamento per attività teatrali che (in coerenza con la vocazione teatrale del progetto) si conferma come la principale voce di ricavo (integrata con l'affitto della sala), sono state introdotte due ulteriori importanti fon-



ti di ricavi: da una parte la gestione del bar/café-fetteria, dall'altro l'affitto degli spazi operativi per il co-working culturale e l'affitto delle sale prove teatrali e musicali. In ultima istanza, a contribuire alla generazione di ricavi si aggiunge l'organizzazione di eventi e iniziative nel nuovo spazio di accoglienza al primo piano ("soggiorno di quartiere") e nello spazio Agorà.

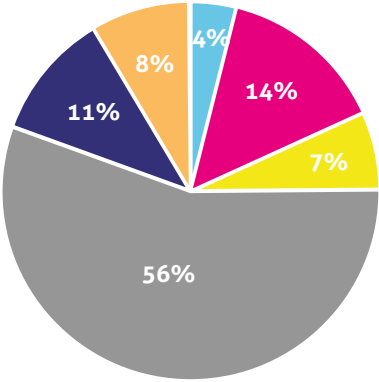
Quale metodo è stato adottato per la redazione del piano?

Come evidenzia lo schema a torta riportato nella pagina accanto e dedicato all'articolazione dei costi del piano di gestione, la più importante voce di costo attiene il personale: è stata prevista l'attivazione di nuove figure (un Project Manager e Responsabile Commerciale e Comunicazione, un Direttore dell'Area "social" complementare e sinergica con quella dell'area teatrale già contemplata nella precedente gestione), diverse persone da impegnare nella gestione della nuova postazione integrata di accoglienza (in affiancamento al personale comunale), il personale dedicato alla nuova attività di ristoro-bar che combinerà

profili professionali con inserimenti lavorativi per soggetti svantaggiati. La seconda voce di costo per importanza tra quelle incluse nel piano di gestione attiene le spese generali (canoni, utenze, amministrazione,...) per le quali in via cautelativa è stata fatta una stima per eccesso, che giustifica le aspettative di efficientamento progressivo. Infine la terza più importante voce di costo attiene le spese di comunicazione e marketing, ritenuta necessaria - soprattutto nelle fase iniziale - per accompagnare il lancio della nuova polarità funzionale urbana e garantire l'attrattiva di un nuovo pubblico per i nuovi servizi.

COSTI DI GESTIONE

	Personale e consulenti	10.411.000,00 €
	Spese generali di gestione	2.671.589,26 €
	Pubblicità e marketing	2.040.500,00 €
	Altri costi	1.570.580,00 €
	Materiali di consumo	1.247.600,00 €
	Canoni di locazione	732.352,07 €



BUSINESS PLAN

Nel medio periodo (20 anni), la sostenibilità dell'intervento è assicurata per metà da finanziamenti pubblici e privati e per metà da ricavi generati dall'insieme delle attività previste.

Quali le principali caratteristiche del business plan?

L'anno zero sarà dedicato alla realizzazione degli interventi di riqualificazione, il cui costo stimato (maggiorato di IVA e spese professionali) verrà coperto attraverso una campagna di *fundraising* promossa da Comune di Milano e Fondazione Cariplo. Tutti i restanti costi di arredo (bar, laboratori, spazio «Agorà» ecc.) verranno coperti da un *leasing* attivato dai gestori che si risolverà nei primi 10 anni di esercizio delle attività previste. La Fondazione Cariplo, inoltre, ha già previsto di concorrere in parte a sostenere i costi di riqualificazione dell'edificio e in parte a quelli di *start-up* della gestione. Il business plan è stato impostato tenendo conto del periodo di avvio caratterizzato da inefficienze di gestione e volumi di attività contenuti e comunque prevedendo soltanto un modesto trend di crescita negli anni successivi.

Su quali condizioni fa affidamento il piano economico?

Il coinvolgimento tra i soggetti gestori di una compagnia teatrale riconosciuta dal Ministero garantirà di poter far affidamento su contributi pubblici riservati a questo tipo di operatori. Ai soggetti gestori – che verranno individuati tramite bando e successivamente coinvolti in un percorso di co-progettazione degli aspetti specifici del servizio – verrà chiesto di contribuire nella forma sia di apporto economico (un finanziamento infruttifero che verrà rimborsato nel secondo quinquennio di gestione), sia di co-finanziamento tramite copertura delle ore lavoro del personale impiegato. Inoltre vigono le seguenti

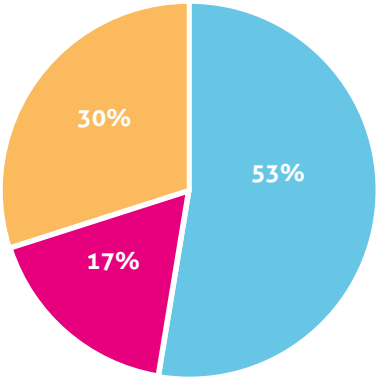
logiche di variazione nel tempo di alcune principali entrate e uscite, tra cui in particolare: un incremento del 5% ogni 5 anni dei ricavi dalle attività, delle spese generali e di gestione, del costo dei materiali di consumo, del costo del personale (ad eccezione di quello occasionale impegnato nella gestione degli spazi co-working, dei laboratori e della sala prove) e degli altri costi; un incremento del canone di locazione da corrispondere al Comune di Milano dell'1% annuo e una progressiva contrazione dei costi di comunicazione e marketing che – a seguito di un significativo investimento in fase iniziale si prevede ridotto del 10% ogni 5 anni.

Quale metodo è stato adottato per la redazione del piano?

Il Business Plan riportato nella pagina successiva in una versione sintetica suddivisa per macro aree esprime una rappresentazione di flussi monetari in entrata e uscita. Come si può notare la gestione caratteristica delle attività previste, pur non essendo in grado di garantire di per sé l'equilibrio finanziario del progetto (che si configura comunque come un'iniziativa a forte valenza sociale e culturale), prevede un saldo finanziario d'esercizio sempre positivo al termine di ogni anno, così da permettere una discreta serenità gestionale. Il quadro economico potrà migliorare e la gestione diventare più performante grazie al coinvolgimento di sponsor tecnici in misura più significativa di quanto oggi ipotizzato, così come attraverso la realizzazione di efficienze organizzative tali da permettere la contrazione delle spese generali di gestione e/o delle spese di pubblicità e marketing.

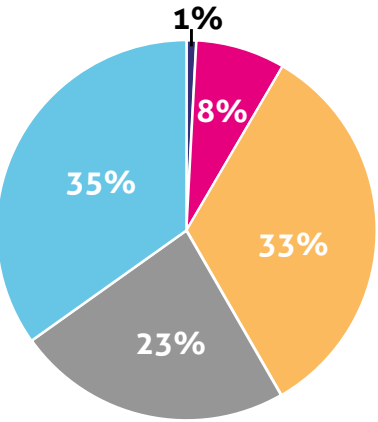
ENTRATE - MACROVOCI

Ricavi attività	12.946.950,00 €
Finanziamenti privati	7.367.250,00 €
Finanziamenti pubblici	4.303.000,00€



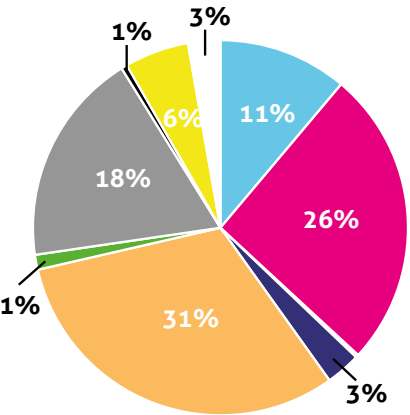
RICAVI ATTIVITÀ

Co-working, laboratori, affitto sale e baby-parking	4.511.250,00 €
Vendita biglietti spettacoli, affitto sala teatro	4.304.150,00 €
Bar, tessere, merchandising	3.039.000,00 €
Gestione eventi e affitto spazio Agorà	983.650,00 €
Corsi di falegnameria e sartoria	108.900,00 €



FINANZIAMENTI E SPONSORIZZAZIONI

Contributo per riqualificazione fabbricato (<i>fundraising</i>)	3.650.000,00€
Contributi ordinari a supporto dell'attività del teatro	3.003.000,00€
Finanziamenti privati - donazioni private	2.156.250,00€
Contributi straordinari (bandi e finanziamenti)	1.300.000,00€
Finanziamenti privati - cofinanziamento gestore area "teatro"	647.000,00€
Contributo Fondazione Cariplo per riqualificazione fabbricato	350.000,00 €
Finanziamenti privati - cofinanziamento gestore area "social"	324.000,00€
Contributo Fondazione Cariplo per fase di start-up di gestione	150.000,00€
Finanziamenti privati - sponsor tecnici	60.000,00€
Finanziamento infruttifero da parte dei gestori	30.000,00€



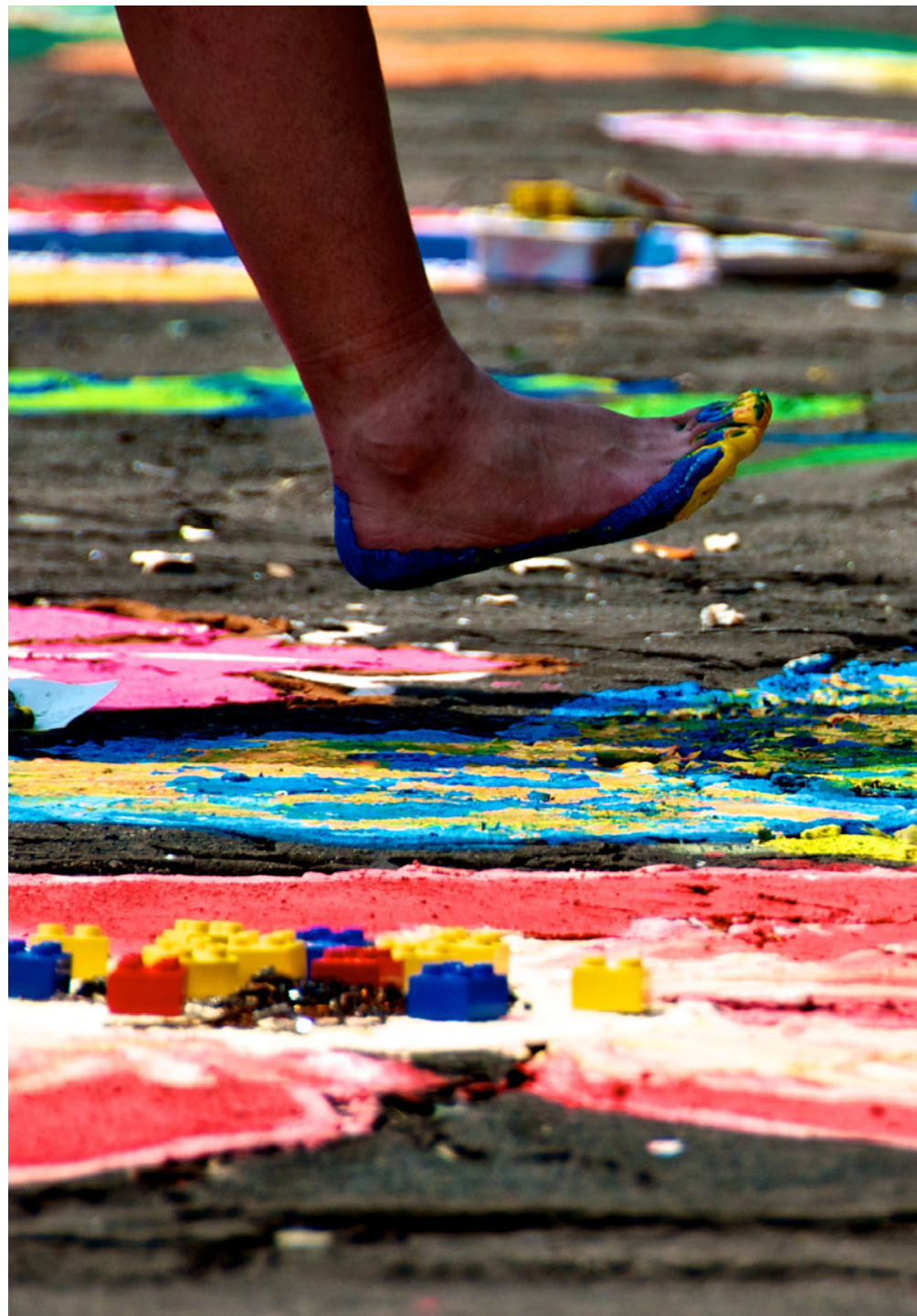
FLUSSO DI CASSA

DESCRIZIONE	Totale	ANNO 0	ANNO 1	ANNO 2
ENTRATE	24.617.200,00 €	4.000.000,00 €	1.090.230,00 €	940.230,00 €
RICAVI	12.946.950,00 €	- €	581.730,00 €	581.730,00 €
Ricavi attività	12.946.950,00 €	- €	581.730,00 €	581.730,00 €
Ricavi attività - corsi di falegnameria e sartoria	108.900,00 €	- €	5.000,00 €	5.000,00 €
Ricavi attività - eventi e affitto spazio Agorà per feste	983.650,00 €	- €	31.200,00 €	31.200,00 €
Ricavi attività - vendita biglietti spettacoli, affitto sala teatro	4.304.150,00 €	- €	198.330,00 €	198.330,00 €
Ricavi attività - bar, caffetteria, tessere e merchandising	3.039.000,00 €	- €	138.500,00 €	138.500,00 €
Ricavi attività - co-working, laboratori, affitto sale e baby parking	4.511.250,00 €	- €	208.700,00 €	208.700,00 €
SPONSORIZZAZIONI E FINANZIAMENTI	11.670.250,00 €	4.000.000,00 €	508.500,00 €	358.500,00 €
Finanziamenti pubblici	4.303.000,00 €	- €	198.500,00 €	198.500,00 €
Finanziamenti pubblici - contributi straordinari (bandi e finanziamenti)	1.300.000,00 €	- €	59.600,00 €	59.600,00 €
Finanziamenti pubblici - contributi ordinari a supporto dell'attività del teatro	3.003.000,00 €	- €	138.900,00 €	138.900,00 €
Finanziamenti privati	7.367.250,00 €	4.000.000,00 €	310.000,00 €	160.000,00 €
Finanziamenti privati - finanziamento infruttifero da parte dei gestori	30.000,00 €	- €	15.000,00 €	15.000,00 €
Finanziamenti privati - contributo Fondazione Cariplo per riqualificazione del fabbricato	350.000,00 €	350.000,00 €	- €	- €
Finanziamenti privati - contributo per riqualificazione del fabbricato (fundraising)	3.650.000,00 €	3.650.000,00 €	- €	- €
Finanziamenti privati - contributo Fondazione Cariplo per fase di start-up di gestione	150.000,00 €	- €	150.000,00 €	- €
Finanziamenti privati - donazioni private	2.156.250,00 €	- €	100.000,00 €	100.000,00 €
Finanziamenti privati - sponsor tecnici	60.000,00 €	- €	- €	- €
Finanziamenti privati - cofinanziamento soggetto gestore area "teatro"	647.000,00 €	- €	30.000,00 €	30.000,00 €
Finanziamenti privati - cofinanziamento soggetto gestore area "social"	324.000,00 €	- €	15.000,00 €	15.000,00 €
USCITE	23.021.798,53 €	3.975.601,19 €	908.507,60 €	909.992,20 €
RIQUALIFICAZIONE DEL FABBRICATO	3.587.641,19 €	3.587.641,19 €	- €	- €
Opere edili	3.145.420,47 €	3.145.420,47 €	- €	- €
Spese professionali	430.020,72 €	430.020,72 €	- €	- €
Oneri diversi	12.200,00 €	12.200,00 €	- €	- €
COSTI PER ALLESTIMENTO DEGLI AMBIENTI (TEATRO, LABORATORI, ETC.)	730.536,00 €	387.960,00 €	34.257,60 €	34.257,60 €
Costi per allestimenti	730.536,00 €	387.960,00 €	34.257,60 €	34.257,60 €
Costi per allestimenti - allestimento Bar/Caffetteria	148.700,00 €	- €	14.870,00 €	14.870,00 €
Costi per allestimenti - allestimento uffici	38.500,00 €	- €	3.850,00 €	3.850,00 €
Costi per allestimenti - allestimento sale prove	43.000,00 €	- €	4.300,00 €	4.300,00 €
Costi per allestimenti - allestimento laboratori (falegnameria e sartoria)	19.000,00 €	- €	1.900,00 €	1.900,00 €
Costi per allestimenti - allestimento spazio "Agorà"	31.600,00 €	- €	3.160,00 €	3.160,00 €
Costi per allestimenti - landmark e allestimenti teatro	318.000,00 €	318.000,00 €	- €	- €
Costi per allestimenti - I.V.A. 22% su allestimenti	131.736,00 €	69.960,00 €	6.177,60 €	6.177,60 €

ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 10	ANNO 15	ANNO 20
940.830,00 €	983.350,00 €	994.550,00 €	1.002.550,00 €	1.053.950,00 €	1.116.110,00 €
591.330,00 €	622.100,00 €	633.300,00 €	633.300,00 €	665.000,00 €	707.760,00 €
591.330,00 €	622.100,00 €	633.300,00 €	633.300,00 €	665.000,00 €	707.760,00 €
5.000,00 €	5.300,00 €	5.300,00 €	5.300,00 €	5.600,00 €	5.880,00 €
40.800,00 €	40.800,00 €	52.000,00 €	52.000,00 €	54.600,00 €	57.330,00 €
198.330,00 €	210.000,00 €	210.000,00 €	210.000,00 €	220.500,00 €	232.000,00 €
138.500,00 €	146.000,00 €	146.000,00 €	146.000,00 €	153.300,00 €	170.000,00 €
208.700,00 €	220.000,00 €	220.000,00 €	220.000,00 €	231.000,00 €	242.550,00 €
349.500,00 €	361.250,00 €	361.250,00 €	369.250,00 €	388.950,00 €	408.350,00 €
198.500,00 €	209.000,00 €	209.000,00 €	209.000,00 €	221.000,00 €	232.100,00 €
59.600,00 €	63.000,00 €	63.000,00 €	63.000,00 €	67.000,00 €	70.400,00 €
138.900,00 €	146.000,00 €	146.000,00 €	146.000,00 €	154.000,00 €	161.700,00 €
151.000,00 €	152.250,00 €	152.250,00 €	160.250,00 €	167.950,00 €	176.250,00 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
100.000,00 €	105.000,00 €	105.000,00 €	105.000,00 €	110.250,00 €	116.000,00 €
6.000,00 €	- €	- €	8.000,00 €	8.000,00 €	8.000,00 €
30.000,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	33.100,00 €	34.800,00 €
15.000,00 €	15.750,00 €	15.750,00 €	15.750,00 €	16.600,00 €	17.450,00 €
926.215,67 €	951.190,55 €	954.730,88 €	959.506,12 €	964.440,94 €	1.011.555,85 €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
34.257,60 €	34.257,60 €	34.257,60 €	34.257,60 €	- €	- €
34.257,60 €	34.257,60 €	34.257,60 €	34.257,60 €	- €	- €
14.870,00 €	14.870,00 €	14.870,00 €	14.870,00 €	- €	- €
3.850,00 €	3.850,00 €	3.850,00 €	3.850,00 €	- €	- €
4.300,00 €	4.300,00 €	4.300,00 €	4.300,00 €	- €	- €
1.900,00 €	1.900,00 €	1.900,00 €	1.900,00 €	- €	- €
3.160,00 €	3.160,00 €	3.160,00 €	3.160,00 €	- €	- €
- €	- €	- €	- €	- €	- €
6.177,60 €	6.177,60 €	6.177,60 €	6.177,60 €	- €	- €

DESCRIZIONE	Totale	ANNO 0	ANNO 1	ANNO 2
COSTI DI GESTIONE	18.703.621,33 €	- €	874.250,00 €	875.734,60 €
Canoni di locazione	732.352,07 €	- €	33.260,00 €	33.592,60 €
Canoni di locazione - area "teatro"	427.168,68 €	- €	19.400,00 €	19.594,00 €
Canoni di locazione - area "social"	305.183,40 €	- €	13.860,00 €	13.998,60 €
Spese generali di gestione	2.671.589,26 €	- €	119.200,00 €	120.352,00 €
Materiali di consumo	1.247.600,00 €	- €	57.600,00 €	57.600,00 €
Materiali di consumo - area "teatro"	23.200,00 €	- €	1.040,00 €	1.040,00 €
Materiali di consumo - area "social"	16.350,00 €	- €	740,00 €	740,00 €
Materie Prime	1.208.050,00 €	- €	55.820,00 €	55.820,00 €
Personale e consulenti	10.411.000,00 €	- €	482.800,00 €	482.800,00 €
Personale e consulenti - Profili con mansioni manageriali (project manager e responsabile commerciale e comunicazione)	971.000,00 €	- €	45.000,00 €	45.000,00 €
Personale e consulenti - Direttore area "social"	647.000,00 €	- €	30.000,00 €	30.000,00 €
Personale e consulenti - Consulente del lavoro, commercialista	160.150,00 €	- €	7.430,00 €	7.430,00 €
Personale e consulenti - Personale fisso sartoria e falegnameria	647.000,00 €	- €	30.000,00 €	30.000,00 €
Personale e consulenti - Personale fisso teatro	1.197.600,00 €	- €	55.520,00 €	55.520,00 €
Personale e consulenti - Personale fisso bar e desk	1.724.000,00 €	- €	80.000,00 €	80.000,00 €
Personale e consulenti - Personale fisso uffici, co-working, sala prove	1.724.000,00 €	- €	80.000,00 €	80.000,00 €
Personale e consulenti - Personale occasionale gestione eventi area "social"	224.500,00 €	- €	10.400,00 €	10.400,00 €
Personale e consulenti - Personale occasionale spettacoli e affitto sala teatro	1.436.750,00 €	- €	66.650,00 €	66.650,00 €
Personale e consulenti - Personale occasionale conduttori laboratori	1.477.500,00 €	- €	68.500,00 €	68.500,00 €
Personale e consulenti - Personale occasionale area "social" secondo piano	201.500,00 €	- €	9.300,00 €	9.300,00 €
Pubblicità e marketing	2.040.500,00 €	- €	118.750,00 €	118.750,00 €
Altri costi	1.570.580,00 €	- €	62.640,00 €	62.640,00 €
Rimborsi finanziamento infruttifero soci	30.000,00 €	- €	- €	- €
SALDI	1.595.401,47 €	24.398,81 €	181.722,40 €	30.237,80 €
SALDO FINANZIARIO	1.595.401,47 €	24.398,81 €	181.722,40 €	30.237,80 €
PROGRESSIVO SALDO FINANZIARIO		24.398,81 €	206.121,21 €	236.359,01 €

ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 10	ANNO 15	ANNO 20
891.958,07 €	916.932,95 €	920.473,28 €	925.248,52 €	964.440,94 €	1.011.555,85 €
34.610,49 €	34.956,59 €	35.306,16 €	36.375,97 €	38.231,51 €	40.181,70 €
20.187,72 €	20.389,59 €	20.593,49 €	21.217,49 €	22.299,80 €	23.437,31 €
14.422,77 €	14.567,00 €	14.712,67 €	15.158,48 €	15.931,71 €	16.744,39 €
133.877,58 €	125.076,36 €	126.287,12 €	144.992,54 €	151.419,43 €	158.174,15 €
57.600,00 €	60.530,00 €	60.530,00 €	60.530,00 €	63.990,00 €	67.400,00 €
1.040,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €	1.100,00 €	1.200,00 €	1.300,00 €
740,00 €	780,00 €	780,00 €	780,00 €	850,00 €	900,00 €
55.820,00 €	58.650,00 €	58.650,00 €	58.650,00 €	61.940,00 €	65.200,00 €
482.800,00 €	507.100,00 €	507.100,00 €	507.100,00 €	532.700,00 €	559.600,00 €
45.000,00 €	47.300,00 €	47.300,00 €	47.300,00 €	49.700,00 €	52.200,00 €
30.000,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	33.100,00 €	34.800,00 €
7.430,00 €	7.800,00 €	7.800,00 €	7.800,00 €	8.200,00 €	8.600,00 €
30.000,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	31.500,00 €	33.100,00 €	34.800,00 €
55.520,00 €	58.300,00 €	58.300,00 €	58.300,00 €	61.300,00 €	64.400,00 €
80.000,00 €	84.000,00 €	84.000,00 €	84.000,00 €	88.200,00 €	92.600,00 €
80.000,00 €	84.000,00 €	84.000,00 €	84.000,00 €	88.200,00 €	92.600,00 €
10.400,00 €	10.900,00 €	10.900,00 €	10.900,00 €	11.500,00 €	12.100,00 €
66.650,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	70.000,00 €	73.500,00 €	77.200,00 €
68.500,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	72.000,00 €	75.600,00 €	79.400,00 €
9.300,00 €	9.800,00 €	9.800,00 €	9.800,00 €	10.300,00 €	10.900,00 €
118.750,00 €	106.950,00 €	106.950,00 €	106.950,00 €	96.000,00 €	86.400,00 €
64.320,00 €	67.320,00 €	69.300,00 €	69.300,00 €	82.100,00 €	99.800,00 €
- €	15.000,00 €	15.000,00 €	- €	- €	- €
14.614,33 €	32.159,45 €	39.819,12 €	43.043,88 €	89.509,06 €	104.554,15 €
14.614,33 €	32.159,45 €	39.819,12 €	43.043,88 €	89.509,06 €	104.554,15 €
290.855,60 €	323.015,05 €	362.834,17 €	518.772,73 €	1.019.047,69 €	1.595.401,47 €



CONCLUSIONI



CONCLUSIONI

Il progetto, oltre a riattivare un fondamentale luogo di produzione culturale per la città, rappresenta un investimento nella generazione di impatti sociali rilevanti per la rivitalizzazione del quartiere

Investire in progetti segnati da ritorni sociali positivi in aggiunta a quelli economici è una tendenza che sta prendendo sempre più piede anche in Italia. L'obiettivo di contribuire all'attivazione di un nuovo modello di economia, in cui vi sia spazio per una redistribuzione di benefici a più ampio spettro, catalizza attenzioni trasversali e si rivela un'argomentazione vincente per coinvolgere capitali privati in iniziative di "innovazione sociale". Si tratta di un orientamento che vale sia per progetti idonei a generare un ritorno economico per gli investitori, sia per interventi – come quello oggetto di questo studio – nei quali il ritorno economico atteso è nella creazione delle condizioni di autosostenibilità delle attività sociali e culturali per rifunzionalizzare il patrimonio pubblico sottoutilizzato e collocato in quartieri difficili.

L'impatto sociale, che in entrambi i casi si aggiunge a quello economico, rappresenta il plus che interessa un pubblico più vasto e quantifica un beneficio la cui misurazione è tutt'altro che univoca e strettamente legata all'orizzonte di senso entro cui nasce il progetto. In questo caso il progetto di rilancio del teatro Ringhiera è stato concepito avendo a cuore in primo luogo le sorti di un quar-

tiere in difficoltà e le prospettive di sua rivitalizzazione sociale, economica e culturale.

Dall'investimento che, a partire da questo studio, verrà proposto a tutti i partecipanti al *fundraising* promosso da Fondazione Cariplo e Comune di Milano e a tutti i donatori e sponsor che verranno coinvolti nel corso della gestione, ci si attendono risultati dal potenziale significativo rispetto al cambiamento di alcune condizioni di vita nel quartiere nel breve periodo e un ruolo di innesco di ulteriori e più ampi processi di cambiamento: **una maggiore estensione temporale dell'apertura dello spazio che si abbina ad un maggior presidio sociale degli spazi pubblici limitrofi; l'inserimento di nuove attività che si abbina all'offerta di nuovi posti di lavoro e opportunità professionali in campo culturale e sociale; un ampliamento e arricchimento della programmazione e dell'offerta di servizi negli spazi disponibili che si abbina da una parte ad una maggiore attrazione di cittadini non residenti nel quartiere e dall'altra a nuove occasioni di creazione di relazioni comunitarie e aggregazione per gli abitanti.**



Il Piano Quartieri del Comune di Milano è l'insieme delle opere che l'Amministrazione ha in programma di realizzare a vantaggio della comunità nelle diverse parti della città. Si tratta di un impegno che copre tutti gli aspetti della vita cittadina, dalla casa alla cultura, dalla sicurezza alla manutenzione delle strade, dalla ciclabilità fino al verde e alla creazione di nuove piazze concepite come elementi propulsori di nuova urbanità. Il valore delle opere pianificate assomma a oltre 1,2 miliardi di euro.

Il Piano Quartieri rappresenta un concreto spartito delle volontà dei cittadini i quali, in un costante dialogo con l'Amministrazione, sono i protagonisti del cambiamento della città.

La partecipazione è infatti elemento fondante di questo Piano e si è articolata in due fasi tra loro collegate. La prima ha visto la partecipazione di oltre 3.000 cittadini in nove incontri presso i Municipi per esprimere le loro priorità di intervento. La seconda fase, appena avviata, prevede la presentazione di progetti particolarmente significativi per i singoli quartieri - come questo del Teatro Ringhiera - sviluppati in risposta alle priorità individuate.

Lacittaintorno è un programma di rigenerazione volto a rendere le aree urbane periferiche più belle, sicure e inclusive, utilizzando la cultura come occasione di sviluppo e facendo leva sul protagonismo delle comunità. Il programma punta in particolare ad arricchire i quartieri con nuovi servizi e funzioni capaci di aumentare le opportunità a disposizione degli abitanti e, contemporaneamente, ad attrarre pubblici provenienti dal resto della città, cambiandone la narrativa e generando nuove economie.

Lacittaintorno è una politica "responsabile" in quanto viene elaborata e condotta da Fondazione Cariplo in collaborazione con le diverse componenti della società, ciascuna con il proprio ruolo: l'Amministrazione locale, l'Università, la società civile, il mondo della scuola e quello delle imprese.

Il modello d'intervento si articola in una serie di dispositivi d'ingaggio, diversificati per accessibilità e impegno richiesto, che vengono declinati in ogni quartiere in base alle sue caratteristiche specifiche. Il dispositivo principale è rappresentato dai "Punti di comunità": luoghi polifunzionali ove le persone possono incontrarsi, fruire di servizi, partecipare ad attività di varia natura.