



Studio per un regolamento delle pratiche di auto-costruzione e autorecupero nei beni comuni

Maggio 2021

Dr. Lorenzo Tripodi, Tesseræ Urban Social Research

Si ringraziano per la collaborazione:

Dr. Laura Colini, Tesseræ Urban Social Research & EU URBACT Programme Expert, Dr. Anna Lisa Pecoriello, Coop. MHC-Progetto territorio, Arch. Antonio Gioia, AUMM Napoli.

INDICE

1. Finalità e oggetto del documento
2. Metodo e griglia interpretativa
3. Quadro Legale-Normativo
4. Casi studio
5. Considerazioni derivanti dai casi studio
6. Bibliografia e riferimenti online

ANNEX: Templates interviste (parziale)

1. Finalità e oggetto del documento

Obiettivo del documento è di indagare l'esistente quadro normativo e il panorama di recenti pratiche sviluppate sul territorio Italiano ed Europeo, allo scopo di fornire idee e riferimenti di supporto all'elaborazione di linee guida per apportare innovazioni legislative in materia di autorecupero dei beni comuni nella città di Napoli.

I termini autorecupero e autocostruzione che definiscono l'oggetto dello studio hanno nella comune accezione tutt'altro che un significato univoco e riconosciuto. Il generale riferimento al "far da sé" del processo edificatorio si presta a interpretazioni diverse e talora contrastanti. Da un lato questi termini richiamano il ritorno ad un processo spontaneo. Si evoca, la tradizione del costruirsi la casa con propri mezzi e saperi che le comunità abitanti hanno impiegato nei secoli precedenti la moderna riorganizzazione industriale della produzione per sviluppare processi edilizi, ricorrendo ove necessario a gilde e corporazioni di operai specializzati per supportarne il processo. Dall'altro lato si guarda a forme di innovazione politica e sociale nella maniera di provvedere al welfare ed al bene comune che scardinano procedure e ruoli consolidati nel moderno processo edilizio. Nella casistica analizzata in questo studio i termini autocostruzione ed autorecupero sono stati rilevati in associazione con pratiche piuttosto differenti, e soprattutto con ruoli e responsabilità molto diversi da parte delle comunità di utilizzatori o destinatari dei beni da trasformare. A partire dagli anni Settanta del secolo scorso, il termine viene usato principalmente per indicare progetti in cui i beneficiari finali di un bene da realizzare o recuperare si associano, formalmente o informalmente, per assumere l'iniziativa del processo costruttivo o trasformativo in quanto committenti, di fatto saltando il passaggio ormai divenuto tradizionale attraverso un provider - costruttore privato o ente pubblico che sia. In questi casi, il ricorso al lavoro volontario dei soci / beneficiari d'uso è spesso assente o secondario rispetto al ruolo di committente collettivo del progetto. Solo in anni più recenti l'auto-costruzione viene ad essere intesa come processo tecnologico e organizzativo, che impieghi significativamente i destinatari d'uso del bene come forza lavoro nonché come co-progettisti. Questo si riflette dunque anche in una sistematica messa in discussione dell'organizzazione procedurale del cantiere. La relazione strutturale fra committente, utente, progettista, costruttore e fornitore di materie prime viene a fondersi e ricombinarsi in maniera inedita. Questo processo riguarda anche la riorganizzazione di diverse competenze, responsabilità, e ruoli dispiegati sul cantiere, includendo anche la sicurezza e l'inquadramento previdenziale e retributivo dei lavoratori che contribuiscono al cantiere.

Lo scopo del seguente studio è dunque quello di fornire un primo quadro di riferimento per una pratica dell'auto recupero in autocostruzione basato su quelli che sono allo stato attuale i riferimenti normativi di supporto a una possibile sperimentazione, seguendo alcune delle esperienze più innovative che hanno trovato compimento in Italia negli ultimi anni, con il fine ultimo di facilitare l'elaborazione di una proposta di linee guida da adottare da parte del Comune di Napoli per supportare il processo di autorecupero di beni comuni oggetto di dichiarazione di uso civico e collettivo.

2. Note metodologiche e griglia interpretativa

La materia oggetto di questo studio è relativamente inesplorata, e si sviluppa in una zona grigia di pratiche informali e disomogenee che spesso si confrontano con la diffidenza delle strutture amministrative e la rigidità delle procedure. Se la questione dei beni comuni è oggi al centro di un ampio dibattito attraverso ambiti molto diversi di elaborazione teorico-politica, che ha espresso sperimentazioni normative e procedurali quali i patti di collaborazione e le dichiarazioni di uso civico, la sua attuazione sul piano tecnico e organizzativo è ancora in uno stato molto vago, con pochi riferimenti certi a procedure e norme. Per questo motivo, il presente studio è allo stesso tempo cruciale, perché risponde a una crescente domanda, pur muovendosi su terreni poco consolidati. Possibili esperienze di riferimento pur non essendo scarse sono in divenire, e richiedono un lavoro complesso di approfondimento che purtroppo non è contemplabile nell'orizzonte temporale di questo contratto. La domanda concreta dello studio è fornire in tempi brevi degli strumenti per applicare soluzioni operative in un territorio definito e nel contesto di esperienze di gestione di beni comuni attualmente in corso. Per questa ragione lo studio raccoglie testimonianze dirette di protagonisti attivi nella creazione di progettualità in autocostruzione e autorecupero, in quanto portatori di competenze tecniche ma anche e soprattutto di capacità connettive, di facilitazione e circolazione di saperi che hanno contribuito a realizzare processi di auto-rigenerazione in Italia nell'attuale contesto legislativo e politico. A loro abbiamo chiesto concretamente come hanno fatto, cosa e come si può fare, con cosa si sono scontrati e dove hanno trovato soluzioni e risorse per realizzare i loro progetti. Nel corso di questa serie di conversazioni abbiamo raccolto una considerevole quantità di spunti, suggerimenti, conoscenze pratiche che meriterebbero una disamina complessa e una trattazione adeguata sul piano scientifico e documentario. Pertanto, se da un lato ci accingiamo a scremare ed estrapolare una prima serie di suggerimenti concreti per rispondere allo scopo pratico dello studio, e di restituirli in forma di proposta di linee guida, dall'altro ci poniamo come obiettivo collaterale di trattare questo momento di raccolta di conoscenza e connessione tra saperi diffusi esso stesso come parte di un processo di costruzione di un bene comune, come pratica di *commoning* esso stesso. L'auspicio è che l'esigenza, riscontrata in molti degli intervistati, di condividere i saperi contestuali e metterli a disposizione per ulteriori sperimentazioni possa portare alla costituzione di una effettiva risorsa collettiva capace di supportare l'implementazione concreta di esperienze di autorecupero dei beni comuni, trasformandosi in innovazione sociale e capacità di rigenerazione locale dal basso.

Abbiamo deciso di iniziare la ricerca approfondendo inizialmente i casi e la letteratura in Italia, perché per quanto il panorama internazionale possa offrire degli interessanti spunti di pratiche innovative e modelli di ispirazione, il quadro tecnico - normativo e la prassi politico amministrativa Italiani definiscono in ultima ratio il campo in cui eventuali soluzioni potranno essere applicate nel breve termine. Il proposito di affrontare successivamente anche casi stranieri è stato ridimensionato a fronte dei limiti temporali e del moltiplicarsi dei casi italiani degni comunque di indagine. Ciononostante, attraverso le conversazioni con i soggetti attivi sul campo in Italia è emerso come l'ispirazione e la diretta connessione con movimenti ed esperienze in una dimensione quantomeno Europea sia stata per molti essenziale nel fornire sia la spinta ad affrontare le sfide di autorecupero che soluzioni e pratiche di riferimento per realizzarle. Abbiamo colto traccia quindi anche di quei riferimenti a esperienze internazionali che potrebbe essere utile o necessario indagare per incrementare ulteriormente la quantità e la qualità della conoscenza sul tema, pur non avendo in questo contesto i mezzi per analizzarle in maniera estesa.

Un primo ciclo di conversazioni in forma di interviste non strutturate e sopralluoghi su cantieri di autocostruzione in corso a Firenze ha dato l'avvio al processo di indagine. Il ciclo di è iniziato con una conversazione con tre esponenti dell'Osservatorio dei Beni Comuni Napoletani, Giuseppe Micciarelli, Maria Francesca De Tullio e Roberto Sciarelli, che hanno fornito un ampio quadro di riferimento del contesto in cui l'esigenza di questo studio ha preso forma e aiutato ad indirizzare l'elaborazione dei quesiti essenziali della ricerca. Il processo è stato debitore inoltre del confronto continuativo con il coordinatore dell' Urbact Local Group e referente per il Comune di Napoli Arch. Roberta Nicchia. Queste prime conversazioni e ricognizioni hanno fornito le indicazioni per strutturare un template analitico e definire anche la forma dei casi studio. Già dai prodromi della ricerca si è riscontrato come le esperienze analizzate che presentino risultati di parziale o totale successo non nascano mai come progetti isolati, connessi a un singolo luogo o oggetto da recuperare. Esse sono sempre l'esito di processi complessi, diffusi, di lunga gestazione, che coinvolgono comunità di pratiche, con spesso tentativi successivi di insediamento e recupero di diversi spazi che generano una tessitura di relazioni in divenire con amministrazioni e adattamento specifico a quadri normativi locali e regionali. Mentre da un lato le procedure tecniche rispondono a regolamenti e norme ben definite in un quadro nazionale, la capacità di mettere in pratica e portare a compimento progetti di autocostruzione è fortemente dipendente dalla pre-esistenza di networks, condizioni politiche, e forme di solidarietà informali consolidate sui territori. Per questo motivo abbiamo deciso di identificare come casi studio non le singole esperienze di autocostruzione, ma contesti locali o regionali che fanno riferimento a specifici programmi o regolamenti riguardanti le pratiche in questione, oppure networks di pratiche all'interno dei quali si sviluppano le singole azioni di rigenerazione. All'interno di ciascun caso studio sono selezionati per approfondimento uno o più progetti emersi in uno specifico contesto politico e amministrativo.

La ricognizione iniziale ha anche evidenziato come la questione dell'auto-recupero in auto-costruzione sia strettamente intrecciata con la questione del diritto all'accesso, uso e governo dei beni comuni da parte dei soggetti auto-recuperanti. Per quanto la tematica del processo di attribuzione e legalizzazione non sia lo specifico focus della ricerca e delle risultanti linee guida, il contesto politico, sociale e la storia del processo di insediamento ed appropriazione assumono una evidente rilevanza nel determinare formule e pratiche attraverso cui avverrà la rigenerazione fisica degli spazi. Per questo motivo abbiamo ritenuto importante lasciare ampio spazio all'indagine delle condizioni al contorno e dei processi di assegnazione tra formale ed informale di ciascuna esperienza, ed al loro storytelling prospettivo. Nelle interviste si è lasciato ampio spazio alla narrazione personale e situata delle condizioni che hanno portato individui e gruppi a co-creare soluzioni concrete di autocostruzione, con il progressivo affermarsi della convinzione che al di là delle specifiche soluzioni tecniche e legali applicate caso per caso, è nel background sociale e politico delle esperienze che risiede la loro capacità di attecchire e compiersi effettivamente.

Dalla ricognizione iniziale è emerso anche che le pratiche di autocostruzione ed autorecupero sono discusse e documentate più frequentemente nel campo dell'abitare cooperativo e dell'edilizia sociale che non nel caso di edifici destinati a usi sociali collettivi. Per quanto le esperienze abitative presentino caratteristiche e condizioni al contorno relativamente differenti, esse forniscono comunque spunti e soluzioni specifiche per il tema cruciale della gestione di cantieri in autocostruzione e relative problematiche normative rispetto alla sicurezza, organizzazione del lavoro, e i protagonisti di tali esperienze sono dunque portatori di conoscenze specifiche ugualmente utili alla ricerca. Pertanto abbiamo deciso di includere anche casi di autorecupero a scopo abitativo nella ricognizione in corso.

Il template analitico presentato qui di seguito è stato quindi pensato inizialmente come una struttura possibile di intervista, basato sull'inquadrare una esperienza personale - individuale o collettiva - che parla a nome di una comunità o organizzazione con all'attivo esperienze di autocostruzione concrete, compiute o tentate.

Esperienza	Nome
Luogo	Città, indirizzo o area di influenza
Tipologia	Spazio collettivo / residenza / organizzazione o network / progetto o programma
Referente/i	Persona intervistata / coordinatore / referente
Background	Processo di aggregazione e consolidamento del collettivo iniziatorio del progetto di autorecupero.
Edificio	Tipologia di edificio o area per l'intervento, condizioni iniziali e stato di conservazione, interventi ed usi pregressi al processo pianificato di autorecupero
Proprietà	proprietà legale e stato attuale di diritto d'uso, concessione, contenzioso
Processo	Processo interno che porta alla proposta di autorecupero,
Governance territoriale	Contesto legale/politico, governance territoriale e figure di riferimento politiche in cui prende forma il progetto di autorecupero del bene
Assegnazione	Quadro futuro per assegnazione / forma legale di attribuzione prevista
Quadro legale	Framework legale normativo di riferimento per il processo di autorecupero
Quadro tecnico	Quadro tecnico / regolamento sicurezza assunzione di responsabilità, forma legale per la realizzazione del cantiere
Financing	Quadro economico- finanziario per l'implementazione del progetto di autorecupero
Management	Gestione del progetto e dell'implementazione del cantiere, gestione del conflitto, facilitazione del processo collettivo
Sostenibilità	Management plan, mantenimento e futura sostenibilità economica del bene rigenerato
Problem solving	Difficoltà, problem solving, monitoring del processo di rigenerazione e delle future attività.
References	Bibliografia, materiali e documenti
Website	Risorse online

Utilizzando questo schema sono state raccolte dodici interviste.

- Laura Pommella, ass. Aria Familiare (intervista Novembre 2020)
- Arch. Dariuche Dowlatchahi - Asilo Ritter, Firenze (intervista Novembre 2020 e marzo 2021)
- Abitanti di Via Dazzi- Cecco Rivolta, Firenze. (intervista novembre 2020)
- Francesco Fulvi e Tania Comelli, Manifattura Urbana, Parma (intervista Gennaio e Aprile 2021)
- Giovanni Ginocchini, Fondazione Innovazione Urbana / Laboratorio Spazi, Bologna (intervista Febbraio 2021)
- Sara Campanelli - Ricostruzione nel Cratere, Marche (intervista Febbraio 2021)

- Werther Albertazzi , Planimetrie Culturali Aps , Bologna (intervista Febbraio 2021)
- Alberto Razzi, Ass. Ventipietre, Bologna (intervista Febbraio 2021)
- Antonio Bagni e Andrea ND Studio, Firenze (intervista Febbraio 2021)
- Luca Vandini - instabile Portazza, Bologna (intervista Febbraio 2021)
- Giulio Grillo- Agenzia Sociale per la Casa, Venezia (intervista Marzo 2021)
- Genziana Fabiani e Anna Guerzon, Associazione cohousing AutoRecupero Le Torri, (intervista Maggio 2021)

Sebbene le testimonianze raccolte forniscano a nostro avviso sufficienti elementi per procedere con una proposta di soluzioni, abbiamo individuato anche numerose altre figure che potrebbero completare il quadro. Mancano qui all'appello esperienze identificate che sono state realizzate a Torino, Milano, Reggio Emilia, in Puglia che per questione di tempo e disponibilità dei soggetti promotori non abbiamo potuto realizzare. La maggior parte delle informazioni raccolte attraverso le interviste realizzate sono confluite nell'identificazione dei quattro casi studio presentati di seguito. Solo poche delle interviste non riguardano esperienze direttamente connesse i quattro casi studio presentati, pur essendo utili per inquadrare la pratica in oggetto anche attraverso diverse prospettive e percorsi. Le interviste in alcuni casi sono state riportate nei template, in altri sono state archiviate come registrazione audio e video e verranno fornite in annesso come documentazione del processo.

3. Quadro Giuridico Normativo

“Un reticolo di norme, introdotte nel tempo a garanzia della trasparenza, della qualità e della sicurezza del processo edilizio (soprattutto laddove questo intercetta risorse pubbliche) costituiscono spesso l'alibi per ripiegare pigramente verso le tradizionali procedure (e i tradizionali operatori del settore) che non sono in grado di intaccare - se non in minima parte - le difficoltà di accesso alla casa, né sotto il profilo della quantità e della articolazione dell'offerta, né dei costi di costruzione o di accesso. La mancanza di un quadro di riferimento adeguato, tanto a livello nazionale che delle singole regioni, consegna spesso all'incertezza le diffuse volontà di sperimentare l'autocostruzione.”

Questa affermazione contenuta nella sintesi del report su autorecupero ed autocostruzione prodotto dalla Fondazione Giovanni Michelucci nel 2010 dipinge in maniera ancora sostanzialmente valida il quadro normativo in cui le pratiche in questione avvengono in Italia, sebbene nel corso del decennio successivo allo studio sopra citato la quantità e la qualità delle esperienze condotte sui territori si sia rafforzato notevolmente.

Nell'ordinamento giuridico Italiano manca un quadro normativo che in maniera compiuta e organica definisca regole, modalità e strumenti dell'edificazione in autocostruzione, e quindi in autorecupero. Questo vuoto legislativo sino a oggi ha impedito di trasformare le «esperienze» che si sono andate comunque realizzando nel nostro come in altri Paesi, in prassi concreta, relegandole sinora nel campo della sperimentazione di buone pratiche episodiche, mancando finora di impatto significativo sulle problematiche a cui potrebbero costituire una risposta ben più significativa.

A livello regionale sono stati realizzati esperimenti con progetti sperimentali di autorecupero e autocostruzione, come nel Lazio (1998) e in Umbria, che ha supportato dal 2001 il Programma di autocostruzione «Un tetto per tutti», al quale sono seguiti negli anni successivi interventi sperimentali in Emilia-Romagna (2003), Toscana (2005), Lombardia (2005). Tutte queste esperienze fanno riferimento specifico ad autocostruzione ed autorecupero come specifica modalità per garantire un maggiore accesso a soluzioni abitative nell'ambito di programmi di edilizia sociale. Essi forniscono un corpus di riferimenti utili a inquadrare la pratica del lavoro volontario nella rigenerazione di proprietà pubbliche per scopi di utilità sociale, sebbene siano normative incentrate principalmente sul processo di attribuzione di proprietà in regime agevolato a gruppi di abitanti.

Legge Regione Lazio 11 Dicembre 1998, n. 55 (1)

Sebbene pratiche di autorecupero del patrimonio abitativo siano avvenute già a partire dalla fine degli anni Settanta in una zona d'ombra che ha prodotto poche testimonianze, la prima esperienza documentata è quella della Regione Lazio con la L.R. 11 Dicembre 1998, n. 55 (1) Autorecupero del patrimonio immobiliare. La legge stabilisce all' art. 1 che la Regione, le province, i comuni, gli istituti autonomi per le case popolari (IACP) e gli altri enti pubblici possano individuare immobili, destinati a finalità diverse da quelle di edilizia residenziale pubblica, di loro proprietà o di proprietà di altri enti pubblici o di privati da acquisire, rimasti inutilizzati e/o in evidente stato di degrado, con priorità per gli immobili ubicati nei centri storici, al fine di recuperarli in concorso con cooperative di autorecupero e/o autocostruzione. Gli enti e gli istituti di cui sopra possono acquisire, ai fini della presente legge, gli immobili di proprietà di altri enti pubblici o di privati con fondi diversi da quelli previsti dalla legge. Nel caso di immobili di privati, in alternativa all'acquisizione, gli enti e gli istituti di cui sopra possono avanzare ai proprietari proposte di recupero in cambio della sottoscrizione di un comodato d'uso per un periodo di tempo necessario allo scompu-

scomputo degli oneri e delle spese sostenute per il ripristino degli immobili recuperati, che non può essere superiore ad anni diciotto a partire dalla data di presentazione della relazione attestante la fine dei lavori. Decorsi i diciotto anni l'immobile rientra nella piena disponibilità del proprietario. Gli enti e gli istituti di cui all'articolo 1 emanano un avviso pubblico per l'assegnazione degli immobili da recuperare, che indica:

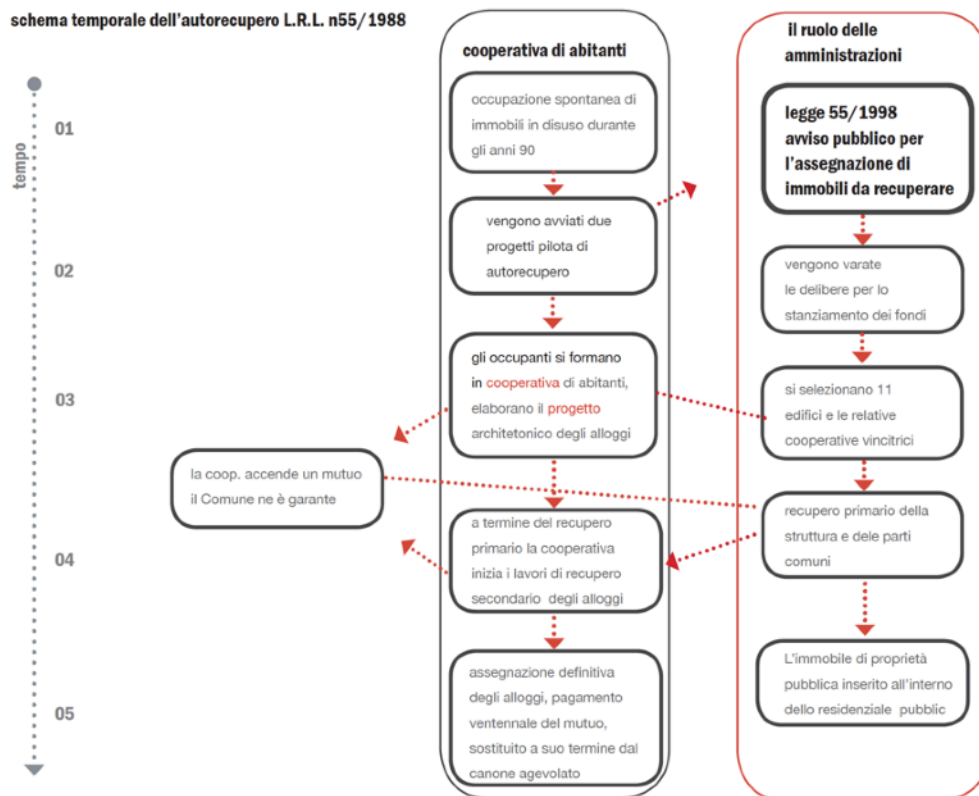
- a) gli immobili soggetti al recupero, con relativa ubicazione e descrizione;
- b) un progetto preliminare ed il computo di massima delle opere da eseguire;
- c) i tempi per la conclusione dei lavori di recupero;
- d) lo schema di convenzione con la descrizione delle opere da realizzarsi a carico dell'ente proprietario o dell'ente proponente e quelle da realizzarsi a carico delle cooperative di autorecupero e/o di autocostruzione,
- e) i requisiti che le cooperative di autorecupero e/o autocostruzione devono possedere per la partecipazione alla gara di assegnazione degli immobili da recuperare.
- f) i criteri per la scelta della cooperativa;
- g) il regime giuridico cui soggiace il contratto di locazione con i soci assegnatari.

All'art. 3 la legge definisce i rapporti tra ente proprietario dell'immobile o ente proponente e cooperativa di autorecupero e/o autocostruzione, regolati da convenzione il cui schema tipo è approvato dalla Giunta regionale. Sono in ogni caso di competenza dell'ente proprietario o dell'ente proponente i lavori inerenti alle parti comuni e strutturali dell'edificio ed in particolare a quelli concernenti le fondazioni, le coperture, gli interventi di consolidamento e rifacimento dei solai, il rifacimento delle facciate, la riparazione o sostituzione dei serramenti esterni, il rifacimento e/o l'adeguamento alla vigente normativa degli impianti nonché agli atti per l'eventuale cambio di destinazione d'uso degli immobili.

Sono invece di competenza delle cooperative di autorecupero e/o autocostruzione tutte le opere interne agli alloggi ed in particolare quelle concernenti le pavimentazioni, le tramezzature, i rivestimenti, gli intonaci, le tinteggiature, i serramenti interni gli impianti tecnologici interni alle abitazioni, compresa la loro messa a norma e tutte le altre opere non relative alle parti comuni e strutturali degli edifici. La cooperativa è direttamente responsabile della esecuzione a regola d'arte dei lavori di recupero di sua competenza, con particolare riferimento ai materiali e alle modalità di messa in opera di cui alla tariffa regionale dei prezzi per lavori edili riportata nel Bollettino Ufficiale della Regione Lazio. Non è invece esplicitata in maniera diretta nel testo la partecipazione dei futuri abitanti come esecutori dei lavori, considerandoli quindi semplicemente quali committenti dei lavori di ristrutturazione tramite la cooperativa cui sono associati. Gli oneri anticipati dai soci inquilini della cooperativa per realizzare i lavori sono scomputati dai canoni da versare per un periodo proporzionale all'investimento realizzato. Lo schema tipo di convenzione definisce, in conformità alle norme vigenti, il contratto di locazione da applicare. L'Art. 5 (Preferenza) definisce i criteri per la scelta della cooperativa a cui assegnare l'immobile da recuperare, che devono tenere conto, in caso di parità di valutazione, della utilizzazione di materiali a tecnologia biocompatibile. All'articolo 6 si identificano le modalità di monitoraggio e al 7 si definisce la quota dello stanziamento da destinare alla promozione e sostegno dell legge. Per la realizzazione degli interventi è istituito, nell'ambito del programma "Edilizia residenziale pubblica e locale e piani di edilizia economica e popolare" della missione 08 "Assetto del territorio ed edilizia abitativa", un apposito fondo regionale denominato "Fondo per l'autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico".

Secondo la ricerca condotta da De Felice (2015) "A distanza di 17 anni dell'entrata in vigore della legge (1998), dei 13 progetti previsti ne sono stati avviati solo 7, alcuni dei quali già consegnati, altri due in opera e altrettanti in sospenso. In questi anni la spinta sperimentale e innovatrice che questa esperienza aveva avuto nella fase iniziale, si è andata spegnendo e affievolendo durante la fase esecutiva, nell'inceppare delle problematiche e perché no, nella mancanza di un'osservatore esterno. La motivazione iniziale sostenuta da chi, nella legge, vedeva la possibilità di sperimentare nuove forme di fare città, è andata alta-

ta altalenando rispetto alle priorità di programma delle diverse giunte comunali. Seppur questo non sia stato legato ad una giunta, piuttosto che un'altra (la legge sull'autorecupero venne approvata ad unanimità), è stata sicuramente fonte di rallentamenti burocratici della prima fase del recupero primario a carico delle amministrazioni. La mancanza di un coordinatore unico di cantiere, o la sua sostituzione a scadere del mandato, ha comportato una difficile gestione dell'intera operazione, portando alla disgregazione delle competenze in tre differenti uffici (Dipartimento dei Lavori Pubblici e Periferia, Dipartimento emergenza abitativa al Dipartimento Casa e Assegnazioni)".



Fonte: De Felice 2015

Regione Umbria - Programma di Autocostruzione Un Tetto per Tutti

Altre regioni si sono mosse con progetti sperimentali, pur in assenza di specifici strumenti normativi; è il caso dell'Umbria che ha supportato a partire dal 2001 il Programma di autocostruzione "Un tetto per tutti". Il programma ha preso avvio all'inizio del 2001 con la firma di un Protocollo di intesa tra la Regione Umbria, i Comuni di Perugia, Terni e Marsciano, la Finanziaria regionale Gepafin ed Aliseicoop. Il Protocollo impegnava i diversi soggetti a sostenere la "realizzazione in autocostruzione, di alcuni corpi di unità abitative in aree edificabili, individuate dalle Amministrazioni comunali ai fini di promuovere ed agevolare l'acquisizione di appartamenti di proprietà da parte di nuclei familiari immigrati e di coppie italiane".

Nello specifico la Regione Umbria si impegnava a "sostenere l'iniziativa come parte integrante delle proprie politiche sociali e di intervento abitativo, nonché a garantire il sostegno finanziario necessario al soggetto incaricato del coordinamento generale". Le Amministrazioni comunali si impegnavano a "cedere agli autocostruttori il terreno in proprietà, secondo le tariffe stabilite, da individuare in apposita area rien-

area rientrante nel Piano PEEP ed a facilitare, per quanto di propria competenza, il programma insediativo anche adottando forme facilitative e di contenimento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. La Finanziaria Gepafin si impegnava a sensibilizzare il sistema bancario umbro per la concessione agli autocostruttori di mutui a tasso concordato con copertura di garanzia Gepafin.

Infine, Aliseicoop, l'Organismo di intermediazione individuato come strumento ponte tra i diversi soggetti partecipanti al Programma, si impegnava ad assumere il coordinamento dell'iniziativa nella sua fase iniziale, a promuoverla sul territorio, a selezionare i potenziali autocostruttori, a dare loro supporto per costituirsi in cooperativa, ad aiutarli nell'individuazione dell'Istituto di credito a sostenerli nelle pratiche amministrative ed urbanistiche. La scelta dei professionisti, la messa a punto del progetto abitativo e la successiva direzione dei lavori sul cantiere, sarebbero stati di competenza delle cooperative stesse, sino alla conclusione dell'edificazione.

Dalla firma del Protocollo in poi, è partito un lungo percorso segnato da incontri pubblici di informazione/sensibilizzazione tanto delle collettività locali, quanto della popolazione immigrata sulle opportunità offerte dall'autocostruzione, ma anche sulle sue modalità e complessità. Dopo la selezione dei soci si sono poi costituite le prime tre cooperative edilizie: la prima a Marsciano nel 2001, la seconda a Terni nel 2002 e la terza a Perugia nello stesso anno. Nel 2004, dopo un lungo iter di adempimenti e pratiche amministrative per le concessioni edilizie e la erogazione dei mutui sono stati infine aperti i cantieri. Tutti i cantieri previsti dal Programma sono stati completati ed i soci abitano le loro case autocostruite.

Il sostegno della Regione dell'Umbria iniziato con l'appoggio al Programma sperimentale si è tradotto successivamente in una legge sull'edilizia popolare che contempla la metodologia dell'autocostruzione tra le soluzioni innovative per far fronte al disagio abitativo, Legge Regionale 28 novembre 2003, n. 23. Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica (su autocostruzione art. 1 e 17).

Esperienze Regionali Successive

Negli anni successivi sono state proposte o adottate altre leggi regionali che includevano norme riguardanti la possibilità dell'autorecupero a scopo abitativo con la partecipazione degli abitanti:

- Regione Marche Legge Regionale 22/2006 "Riordino del sistema regionale delle politiche abitative". Su autocostruzione, l'art. 16.
- Regione Emilia-Romagna. Progetto di legge VIII Legislatura 2005-2010. Norme in materia di autocostruzione e autorecupero.
- Regione Lombardia Progetto di legge n. 0206 presentato il 13/12/2006. Promozione dell'autocostruzione e dell'autorecupero
- Regione Piemonte. Proposta di legge regionale n. 367 presentata il 29 novembre 2006. Norme per l'accesso alla casa: autocostruzione – autorecupero

(Fonte, Fondazione Michelucci)

Anche a seguito di queste proposte l'esperienza della regione Umbria è stata seguita da una serie di sviluppi simili in altre regioni che includono la Lombardia, Emilia Romagna, e finanche la Campania caratterizzati dall'adozione di protocolli di intesa siglati dalla regione con comuni disposti a sperimentare forme di autorecupero del patrimonio edilizio pubblico con il contributo dei futuri destinatari caratterizzati dal ruolo della cooperativa Alisei come soggetto coordinatore. Questa Cooperativa, che fonda una costola dedicata specificamente all'autocostruzione nel corso di pochi anni arriva ad accentrare un notevole numero di progetti di autocostruzione residenziale in varie regioni, sviluppando in primis un modello innova-

vativo e apparentemente virtuoso, per poi implodere lasciano un grosso numero di cantieri incompiuti e una serie di perdite nei bilanci di Ater ed altri enti che hanno investito nei progetti. Questa vicenda segna apparentemente un passo critico nello sviluppo della pratica dell'autocostruzione in Italia, ed evidenzia in particolar modo il rischio che la centralizzazione delle competenze attraverso enti non governativi può costituire.

Linee di indirizzo per la sicurezza nei cantieri di autocostruzione e autorecupero della Regione Toscana (2015)

Più recentemente esperienze significative che ripropongono a livello regionale strumenti per la realizzazione di iniziative di autorecupero del patrimonio abitativo con l'adozione di relative linee guida per la sicurezza dei cantieri, che hanno destato interesse a livello nazionale, sono quelle della Regione Toscana. La pubblicazione delle Linee di indirizzo per la sicurezza dei cantieri di autocostruzione e autorecupero avviene a corredo dell'Avviso Pubblico per la partecipazione alla Misura Sperimentale E (Decreto Dirigenziale n. 1945 del 26 aprile 2012) in attuazione del Piano straordinario per l'edilizia sociale che con DELIBERAZIONE 29 luglio 2009, n. 43 aveva previsto Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51.

La Misura sperimentale E in particolare prevedeva: "Progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea", su tre linee di intervento finanziate con 13 mln.:

- 6,5 mln. per interventi pilota di co-housing secondo tecniche di bioarchitettura e bioedilizia (costruzione o recupero di alloggi da dare in affitto ad un canone inferiore a quello di mercato),
- 3,25 mln. per la costruzione di alloggi di rotazione destinati cioè a persone o famiglie che si trovano in una condizione temporanea di disagio abitativo
- 3,25 mln. per interventi sperimentali di autocostruzione o autorecupero.

Su quest'ultima linea di intervento la Giunta regionale a luglio 2013 approva 9 progetti di autocostruzione e autorecupero di cui 5 a Firenze e 1 rispettivamente a Chiusi della Verna (AR), Santa Maria a Monte (PI) Collesalveti (LI), e Arezzo.

I 5 progetti fiorentini sono tutti progetti di autorecupero su immobili già occupati abusivamente, per i quali si erano formate delle associazioni o cooperative di autorecuperanti che rispondevano ai criteri di assegnazione degli alloggi previsti dal bando. Considerato che il decreto dirigenziale n. 1945 del 26 Aprile 2012 nell'allegato all'art. 2 punto 2.3 prevede tra i soggetti attuatori anche i "soggetti associativi senza scopo di lucro, costituiti da singoli o da nuclei familiari che intendono partecipare attivamente con il loro lavoro al processo di autorecupero o autocostruzione". In fase di attuazione del bando è emersa la necessità di chiarire gli aspetti relativi all'applicazione della normativa in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro, con particolare riferimento ai casi in cui partecipino alle attività lavorative di autocostruzione e di autorecupero i cittadini associati, e di conseguenza la Regione con Delibera di giunta N 251 del 16-03-2015 approva le ["Linee di indirizzo per la sicurezza nei cantieri di autocostruzione e di autorecupero"](#), recanti indicazioni tecniche che possono garantire l'adempimento degli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro nei casi in cui i cittadini associati operino nel cantiere in qualità di autocostruttori o per svolgere attività di autorecupero.

Per quanto riguarda le linee di indirizzo toscane gli autocostruttori non possono costituirsi in associazione di volontariato in quanto, secondo il parere del Settore regionale Attività legislativa e giuridica, le attività di volontariato definite dall'art. 2 della L.R. 28/93 sono "quelle prestate, in modo personale, spontaneo e

gratuito, esclusivamente per fini di solidarietà tramite l'organizzazione di cui il volontario fa parte"; tali prestazioni devono "rivolgersi alla generalità della popolazione e non esclusivamente agli aderenti all'organizzazione medesima". Possono invece costituirsi in associazioni di promozione sociale le quali, diversamente rispetto alle associazioni di volontariato, svolgono le attività non solo a favore di terzi esterni ma anche esclusivamente nei confronti degli appartenenti all'associazione.

Ai fini dell'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 90 del D.lgs. 81/08 (Testo unico sulla salute e sicurezza del lavoro) gli autocostruttori devono essere considerati committenti dei lavori ed impresa esecutrice, come previsto dal comma 3 del citato articolo. Alle associazioni di promozione sociale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 3 comma 12 bis del d.lgs. 81/08 (relative alla tutela del lavoro dei volontari). La normativa per le organizzazioni di volontariato prevede di predisporre delle condizioni di intervento che garantiscano almeno:

- l'utilizzo di attrezzature di lavoro idonee e rispondenti ai requisiti minimi della legislazione vigente;
- l'eventuale utilizzo (se necessari per il tipo di attività svolta) di dispositivi di protezione individuale idonei e rispondenti ai requisiti minimi della legislazione vigente;
- l'esposizione di una tessera di riconoscimento con caratteristiche predefinite;
- la possibilità di beneficiare della sorveglianza sanitaria attraverso un medico competente (sempre che l'attività comporti uno dei rischi per cui è prevista la sorveglianza sanitaria);
- la possibilità di beneficiare di corsi di formazione specifici.

L'Organizzazione di volontariato deve valutare le attività da svolgere al fine di predisporre un accordo con il volontario che chiarisca quali misure di tutela debbano essere adottate e quali siano le relative modalità di attuazione.

Nelle linee guida si sottolinea anche che nell'eventualità in cui nel cantiere operino, oltre agli autocostruttori, una o più imprese, anche non contemporaneamente, il committente o il responsabile ai sensi dell'art. 90 commi 3 e 4 designa il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori i quali provvederanno a redigere un apposito piano di sicurezza e coordinamento (PSC), al fine di una corretta valutazione dei rischi da interferenza.

Si precisa che i soci dell'associazione di autocostruzione non possono lavorare per le imprese esecutrici presenti in cantiere. Premesso che il progetto di autocostruzione/autorecupero debba essere firmato da un tecnico abilitato, i soci autocostruttori non possono, tranne nei casi in cui abbiano acquisito la formazione obbligatoria prevista dal D.lgs. 81/08 e dagli specifici Accordi Stato-Regioni:

1. installare/utilizzare attrezzature complesse per le quali abbiano effettuato una specifica abilitazione (piattaforme elevabili, gru a torre, macchina movimento terra, pompe per il calcestruzzo ecc.) di cui all'Accordo Stato-Regioni sulla formazione, siglato il 22 febbraio 2012 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12 marzo 2012 n. 60.
2. montare/smontare ponteggi. Indipendentemente da quanto sopra i soci autocostruttori non possono installare e certificare impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, gli impianti di protezione antincendio ed elettronici in generale ai sensi del D.M. 37/2008.

Per quanto l'esperienza della regione Toscana sia esclusivamente riferita all'autorecupero di patrimonio edilizio da destinare ad residenza agevolata, riteniamo che la modalità di presa in carico delle comunità di utenti / beneficiari del processo di ristrutturazione e la procedura per istruire ed implementare i cantieri messe in atto costituiscano un riferimento efficace per gli le finalità in oggetto di questo studio.

Disegno di Legge 521 / 2018

Pur considerando che le sopradette (e le poche altre esperienze condotte similmente a livello regionale) costituiscono comunque dei precedenti essenziali come riferimento per la proposta in oggetto, resta

comunque evidente che, nel rispetto delle competenze regionali in materia urbanistica, un quadro normativo nazionale contribuirebbe a dare sistematicità alle esperienze in corso e lanciare l'autocostruzione come una pratica che può, accanto a quelle tradizionali, contribuire sia ad affrontare la carenza strutturale di alloggi che la carenza di spazi sociali. La chiarezza normativa ed amministrativa su alcuni snodi del processo (inteso nel suo intero percorso sociale ed edificatorio) potrebbe rimuovere blocchi di varia natura che costituiscono oggi ostacoli che nelle migliori condizioni allungano oltre ogni limite l'intero percorso. Una proposta per colmare questo vuoto viene dal [Disegno di Legge 521](#) d'iniziativa della senatrice Paola Nugnes comunicato alla presidenza il 25 GIUGNO 2018 "Disposizioni in materia di autorecupero del patrimonio immobiliare", che però, come tutte le esperienze regionali citate qui sopra fanno specifico riferimento all'autorecupero del patrimonio immobiliare in disuso per scopi abitativi, senza particolare distinzione fra edifici di proprietà pubblica e privata. Anche a livello di proposte in Iter, manca qualsiasi riferimento alla pratica dell'autorecupero come soluzione applicabile a edifici pubblici in uso come beni comuni e per scopi diversi da quello abitativo. All'articolo 1 viene specificato che primaria finalità della legge è quella di fare fronte al disagio abitativo e quindi di garantire il diritto ad un alloggio adeguato e salubre ai soggetti e ai gruppi che non hanno la possibilità di accesso al mercato degli immobili e a quello delle locazioni. Viene inoltre evidenziato come la presente proposta abbia come ulteriore scopo quello di prevenire e ridurre il consumo del suolo, di migliorare le prestazioni energetiche e la sicurezza degli immobili nonché di recuperare il valore sociale della partecipazione dei cittadini alla comunità. Il disegno di legge, istituendo il Fondo nazionale per l'autorecupero, permette la creazione dei gruppi di autorecupero, ovvero associazioni tra cittadini che hanno bisogno di un'abitazione, i quali, con il supporto del comune in cui è sito l'immobile abbandonato, possono prestare il proprio lavoro per il recupero di un immobile, ottenendo un comodato d'uso di diciotto anni sulle unità abitative ristrutturate. Dove i gruppi di autorecupero si occupano di prestare il proprio lavoro per recuperare l'immobile, lo Stato si occuperà di fornire i fondi per l'acquisto dei materiali, per i lavori speciali, come ad esempio la messa in sicurezza dell'immobile, se necessaria, e per tutto ciò che occorre per il completamento del recupero. Ai proprietari dell'immobile si offre invece l'opportunità di poter ristrutturare gratuitamente il proprio immobile abbandonato e di ritrovarsi con un immobile in pieno stato di conservazione trascorso il periodo di comodato, evitando così di dover affrontare personalmente le spese per la ristrutturazione o la messa in sicurezza, come previsto dalla normativa vigente. Nell'insieme il provvedimento reca una serie di norme per favorire la diffusione dell'autorecupero, rivitalizzando così i quartieri abbandonati e recuperando una parte preponderante del patrimonio edilizio italiano.

Non è nota la sorte del disegno di legge in questione in termini di prospettive future. Di fatto, sul piano nazionale la situazione rimane quella delineata nell'incipit di questo capitolo, ma ai fini della possibilità di applicare la sperimentazione di forme di autorecupero in concreto, le esperienze pregresse svolte principalmente a livello regionale costituiscono dei precedenti validi a cui attingere per definire il quadro legale a cui riferire le procedure. A questo va aggiunto che per quello che riguarda la specifica prassi edilizia necessaria a gestire la cantierizzazione dei progetti, la gestione della sicurezza e la disciplina del lavoro, le pratiche dell'autocostruzione sono inquadrabili in quello che è il quadro di riferimento nazionale riguardo al normale esercizio della pratica edilizia regolato dal Testo Unico Salute e Sicurezza [Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81](#) dell'Edilizia DPR 380/01. In questo contesto non emergono ostacoli sostanziali a stabilire dei processi di ricostruzione e manutenzione di proprietà immobiliari pubbliche (o private) che rispondano ai requisiti di legge e di sicurezza previsti pur includendo modalità particolari come il contributo di volontari e non professionisti al processo costruttivi.

4. Casi studio

Come abbiamo già osservato nella introduzione, la pratica che stiamo indagando non è consolidata ed è difficile da rintracciare applicata secondo le condizioni prefigurate nel contesto Napoletano. Nessuna delle esperienze che abbiamo intervistato presenta caratteristiche totalmente comparabili sul piano della tipologia di edifici, della destinazione d'uso o degli obiettivi del progetto, del tipo di attribuzione del bene alla comunità d'uso o della procedura per la creazione di un cantiere di autorecupero. Ciascuno dei quattro casi qui selezionati presenta però elementi di innovazione, procedure o soluzioni tecniche efficaci che forniscono elementi di ispirazione e modelli concreti potenzialmente applicabili e riproducibili nel caso in oggetto. Combinati insieme, a nostro avviso presentano idee e procedure sufficienti per definire un modello plausibile di intervento.

Nei primi due casi si tratta di esperienze maturate come risposte alla domanda abitativa, dove autocostruzione o autorecupero sono applicati nel primo caso a forme di abitare collettivo che passano da una situazione di occupazione informale ad una acquisizione nel patrimonio di edilizia sociale pubblica e concessione a lungo termine agli occupanti, e nel secondo di iniziativa privata di autocostruzione per lo più in contesto rurale e con tecniche a basso impatto ambientale. Gli ultimi due casi riguardano invece edifici di proprietà pubblica e destinati ad uso pubblico più o meno comparabili con il modello dei beni comuni. Nel terzo caso, quello Bolognese, è il modello di attribuzione del bene alla comunità di uso a differire sostanzialmente basandosi per lo più sulla forma dei patti di collaborazione; ma Bologna presenta anche una serie di esperienze di usi temporanei ottenuti tramite concessioni in comodato d'uso da proprietari privati. Elemento di forte interesse in questo caso studio è il ruolo della Fondazione per l'Innovazione Urbana con il progetto Laboratorio Spazi nel facilitare il partenariato tra le realtà del territorio e l'amministrazione. L'ultimo caso infine, nell'area Parmense, presenta il caso di un edificio di proprietà pubblica in cui un complesso e lungo processo di autorecupero sta avvenendo in più fasi attraverso il modello del campo scuola, proponendo la pratica di autorecupero come oggetto di un laboratorio didattico, mentre il destino finale dell'edificio in ristrutturazione rimane aperto così come la sua eventuale assegnazione a un soggetto gestionale.

4.1 Regione Toscana: città di Firenze

Il caso Toscano è emblematico perché presenta un ecosistema di esperienze concatenate nel tempo che vedono convergere l'azione di movimenti sociali di rivendicazione del diritto alla casa e dell'uso sociale dello spazio pubblico con una serie di ragionamenti e ricerche maturati in ambiente accademici e politici aperti all'innovazione sociale. Queste alleanze, che includono soggetti come il Laboratorio di Progettazione Ecologica degli Insediamenti dell'Università di Firenze e la Fondazione Giovanni Michelucci di Fiesole, hanno intessuto nel corso degli ultimi trenta anni ragionamenti su come trasferire le pratiche maturate nel corso di iniziative autonome e spontanee nella prassi di governo del territorio. Spesso con esiti parziali, limitati e ottenuti attraverso gestazioni lunghe e travagliate, queste alleanze che hanno beneficiato di condizioni politiche favorevoli per quanto transitorie hanno portato a episodici progetti pilota, lodati, acquisiti come buone pratiche ma rimasti generalmente isolati.

Non fa eccezione il caso del Bando regione Toscana Misure Straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di ERP 2003-2005 approvato con delibera del C.R. n. 51/2004 - "Misura E (Sperimentale): Progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea". In Toscana l'autorecupero è stato inserito nella legge 41/2015 sull' ERP (art. 16-bis). Il progetto di autorecupero riguarda gli immobili individuati attraverso l'Avviso Pubblico Regionale di cui al DDRT n.1945/2012 "Misure Straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative al programma di ERP 2003-2005" e del conseguente Avviso Pubblico del Comune di Firenze (Delibera GC n.246/363 e determina dirigenziale n.6857/2012)".

Dalle prime delibere fino all'avvio dei cantieri è intercorso un processo lungo ormai oltre quindici anni e ancora in corso, per quanto in dirittura finale, al termine del quale si è riusciti a consentire la transizione di edifici occupati da lungo tempo a Firenze (4 dei 5 progetti finanziati dal bando) a essere acquisiti come parte del patrimonio di edilizia sociale, assegnati alle comunità che li abitavano (purché rispondenti ai criteri previsti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica previsti dal bando) con contratti di lunga durata (25-30 anni), e soprattutto a rigenerarli attraverso processi di autorecupero. In alcuni degli immobili vivevano famiglie in condizioni di alta precarietà abitativa: per queste persone l'autorecupero ha significato una soluzione alternativa allo sgombero forzato senza via di uscita e per gli enti proprietari (comuni, ASL, Università) ha rappresentato l'opportunità di riqualificare a costo zero, o estremamente basso i loro immobili. Le strutture spesso si presentavano già in abbandono al momento dell'occupazione, erano state lasciate inutilizzate e all'incuria istituzionale da decenni, con la conseguente impossibilità di essere recuperate se non con un ingente impegno di risorse economiche, oltre che non presentabili utilmente sul mercato immobiliare.

Il bando regionale include il cofinanziamento delle opere di ristrutturazione e prevede che gli abitanti autocostruttori possano contribuire al co-finanziamento con il loro lavoro. Il bando della Regione Toscana del 2012 ha previsto il rilascio di una fidejussione bancaria da effettuarsi prima dell'inizio del cantiere di autorecupero. Questo aspetto ha costituito uno degli ostacoli principali per gli autorecuperanti, che in alcuni casi sono riusciti a ottenere le fidejussioni solo tramite Banca etica o la [MAG Firenze](#), una cooperativa di mutua autogestione finanziaria che effettua prestiti attraverso un sistema di microcredito basato su garanzie relazionali con applicazione del tasso zero. Per coprire l'importo da finanziare tramite fidejussione è stato necessario dividere i lavori in diverse tranches, per poi rifinanziare i lavori successivi con una nuova fidejussione una volta eseguita la sezione di lavori relativa.

Delle cinque esperienze abbiamo focalizzato in particolare su tre casi: 1) Ex-Asilo Ritter, casa collettiva risultante da un'occupazione seguita dal movimento di lotta per la Casa di Firenze e abitata perlopiù da famiglie con di origine migrante, 2) Via Dazzi (Cecco Rivolta), un'occupazione studentesca con attiva rivendicazioni per lo spazio pubblico e sociale, 3) Le Torri, abitazione e unico dei cinque progetti a non nascere da una precedente occupazione.

La guida principale attraverso questi casi ce la fornisce l'architetto Dariuche Dowlatchahi, coordinatore dei cantieri in 4 dei 5 progetti di autorecupero in corso a Firenze. Dowlatchahi ha un background professionale e tecnico che gli consente di rivestire un ruolo di progettista e di direttore di cantiere e della sicurezza, completato da una esperienza di ricercatore ed attivista di movimenti per il diritto alla casa. Non ultimo, al know how di Dowlatchahi contribuisce aver vissuto lui stesso in una delle case a suo tempo occupate dal Movimento di Lotta per la Casa di Firenze attualmente oggetto di rigenerazione. Lo incontriamo una prima volta a Novembre 2020 per un sopralluogo sul cantiere di autocostruzione in corso presso l'ex Asilo Ritter di Firenze, durante una fine settimana, dove abbiamo la possibilità di conoscere anche le famiglie assegnatarie degli alloggi e visitare i lavori in corso nelle sezioni oggetto di cantiere. Il

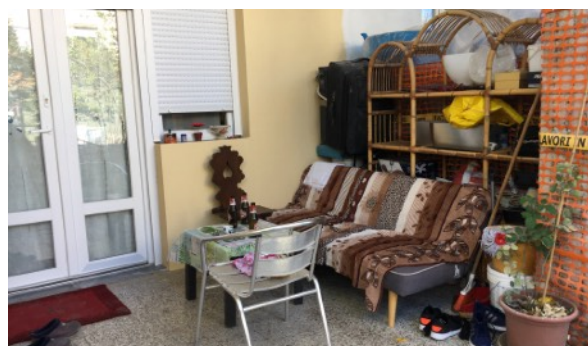
primo incontro presso il cantiere è stato completato con una intervista con l'architetto Dowlatchahi nel Marzo 2021. L'intervista è stata l'occasione per riassumere una serie di nodi che erano emersi nella prima conversazione e ricevere feedback sulle ipotesi operative che si sono venute formando nel corso dello studio.

Ex Asilo Richter

Come nelle altre esperienze Fiorentine, il cantiere dell' ex-Asilo Ritter è stato implementato in diverse tranches, con l'allestimento di un alloggio volano in cui ospitare i residenti delle unità in lavorazione: mentre di volta in volta un area dell'edificio è stata delimitata e soggetta alle regole del cantiere, intorno la vita delle famiglie scorre negli altri alloggi.



La conversazione in situ ha fornito un'ampia panoramica sulle vicissitudini e relative soluzioni legate all'esperienza di un gruppo di edifici occupati da lungo tempo a Firenze stati rigenerati attraverso il bando regionale. Ciò ha fornito informazioni preziose sia sugli aspetti politici del processo di riconoscimento ed assegnazione degli alloggi agli occupanti, e soprattutto sul processo di istruzione e gestione dei cantieri con la partecipazione degli assegnatari nel ruolo di "maestranze autocostruttrici". Gli aspetti concreti delle lavorazioni non hanno rivelato particolari difficoltà, dato anche il fatto che alcuni degli autocostruttori e futuri assegnatari degli alloggi avevano o hanno autonomamente acquisito competenze e professionalità nel settore edile. Questo ha portato alla realizzazione concreta di alloggi attualmente abitati da famiglie, che con probabilità non avrebbero avuto accesso ad alloggi adeguati.



Il processo è stato lungo e delicato soprattutto nella incertezza procedurale di un processo sperimentale, in cui procedure e i regolamenti standard vengono messi alla prova dalla necessita di adattamento ed innovazione. L'elemento centrale nella capacità di portarlo a compimento sembra risiedere proprio nella disponibilità di figure come quella di Dowlatchahi capaci di fornire sia una solida competenza tecnica pro-

fessionale che la capacità di mediazione e facilitazione sociale necessaria alla costruzione di fiducia con altre istituzioni e soggetti che prelude alla assunzione di precise responsabilità legali e civili rispetto alla gestione di un cantiere. Nodo centrale della conversazione avuta all' ex Asilo Ritter è stato la considerazione che non esistono sostanziali ostacoli normativi alla realizzazione dei processi di autocostruzione nel corrente contesto di riferimento (cfr. Testo Unico in materia edilizia D.P.R., testo coordinato 06/06/2001 n° 380, G.U. 20/10/2001). Però in pratica come sostiene Dowlatchahi, la realizzazione del progetto di autorecupero può facilmente trasformarsi in una selva di ostacoli, se non si trovano funzionari e tecnici dell'amministrazione di riferimento consapevoli del particolare valore di innovazione delle pratiche in oggetto e disposti a sostenerne gli obiettivi: "Esistono due tipi di relazioni con i tecnici amministrativi: quelli che individuano un potenziale problema, ti avvertono in anticipo e cercano di suggerirti delle possibili soluzioni per evitare di incorrervi. E quelli che si presentano sul cantiere col problema" (Intervista Dicembre 2020, Dowlatchahi).

Oltre a tali considerazioni generali, l'arch. Dowlatchahi ci ha fornito una serie di schemi in cui partendo dalle disposizioni del Testo Unico sulla Salute e Sicurezza sul Lavoro (D.lgs. 9 aprile 2008, n. 81) vengono individuate le figure e ruoli corrispondenti nei componenti della figura giuridica dell'associazione. Sono schemi organizzativi che possono essere modificati ed adattati alla situazione di un comitato, considerando che ai fini giuridici e civilistici esistono solo due figure: la persona giuridica e la persona fisica. In assenza di personalità giuridica riconosciuta, questi ruoli, compiti, responsabilità dovranno essere assunti da persone fisiche individuati di volta in volta dall'assemblea del comitato.

Uno schema analogo andrebbe poi predisposto in relazione alla disciplina dell'attività edilizia che si prevede di avviare. Il riferimento dovrà essere la legge locale legge regionale di governo del territorio (l'equivalente campano della legge reg. Toscana 65/2014) e il Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia in relazione ai titoli abilitativi ovvero a chi deve firmare i moduli delle varie tipologie di lavoro.

Tale schema è poi integrato da una tabella che individua i ruoli all'interno del collettivo, associando nomi e competenze specifiche rispetto alle mansioni che dovranno venir svolte. Di seguito riportiamo un esempio di come tale mansionario sia stato realizzato realizzato nel caso dell'asilo Ritter chiamato IPO- TESI E PROPOSTA DI INDIVIDUAZIONE SCHEMATICA DELLE MANSIONI E RESPONSABILITA' NEL CANTIERE DI AUTORECUPERO DEL EX ASILO RITTER:

ruolo / mansione	Documentazione di legge che attesta la posizione	documentazione fiscale / amministrativa di competenza
Responsabile Lavori / legale rappresentante dell'associazione	Lettera di nomina e verbale di assemblea, tesserino identificativo	Delega di firma ed operatività sul conto corrente dell'associazione - registro di prima nota - contabilità
CSE – CSP coordinatore per la sicurezza in fase di progetto e di esecuzione	lettera d'incarico e contratto, tesserino identificativo	fattura per prestazioni professionali
Direttore Lavori	lettera d'incarico e contratto, tesserino identificativo	fattura per prestazioni professionali
Direttore Cantiere	lettera d'incarico e contratto, tesserino identificativo se socio dell'associazione verbale di nomina e vale quanto previsto per il socio assegnatario	Delega di firma ed operatività sul conto corrente dell'associazione - registro di prima nota - contabilità

Impresa - appaltatrice	contratto di appalto, tessera identificativa	fattura per prestazione d'opera
istruttore	contratto di incarico per collaborazione professionale, tessera identificativa	fattura per prestazioni professionali
formatore sicurezza e mediatore di cantiere	contratto di incarico per collaborazione professionale, tessera identificativa	fattura per prestazioni professionali tiene un registro orari corsi con firme in/out
socio autocostruttore assegnatario	autocertificazione possesso requisiti , graduatoria assegnazione, iscrizione nel libro soci, tessera identificativa	attestazione di apporto benevolo consegna al DL la distinta settimanale delle ore effettuate
socio autocostruttore volontario	iscrizione nel libro soci, tessera identificativa	attestazione di apporto benevolo consegna al DL la distinta mensile delle ore effettuate
studente/tirocinante iscritto ai workshop	tessera personale, libretto UNIFI, modulo di iscrizione workshop	attestato di partecipazione a titolo gratuito il CSE consegna l'elenco dei dpi necessari durante il Workshop

L'assunzione da parte dell'utente finale, in termini completi o parziali, di uno o più ruoli tradizionalmente svolti da altri operatori del processo edilizio, è l'elemento che qualifica il processo di autocostruzione e le sue diverse manifestazioni. L'autocostruzione e/o autorecupero comportano la coincidenza e la sovrapposizione di adempimenti e ruoli in capo ai medesimi soggetti che necessitano quindi di un rigorosa capacità di auto-organizzazione interna per potervi far fronte.

In via preliminare e propositiva l'associazione creatasi per il progetto, dovrà organizzare le proprie risorse umane per affinità e competenze intorno alle macro-aree di attività che sono individuate nell'ambito del cantiere dalla seguente tabella:

area tematica / gruppo di lavoro	Attività	Nominativo soci individuati
1. Comunicazione, amministrazione, contabilità	Documentazione multimediale dell'andamento dei lavori, tramite sito web, blog, documentario video-fotografico, social media e comunicazione esterna
	Amministrazione: relazioni con Enti e Istituzioni (comune-regione-etc) rapporti con avvocato, Fidejussioni, assicurazioni, banche e istituti di credito, negoziazione e sottoscrizione contratti di appalto
	Contabilità entrate e uscite, esecuzione ordini di acquisto e pagamenti, rendicontazione, archiviazione e custodia documentazione fiscale (ordini di acquisto, approvazione preventivi, fatture e contratti di appalto)
	Gestione rapporti professionali e tempistiche di intervento con tecnici/progettisti, impiantisti, imprese e lavoratori autonomi appaltatori	x tempistiche e organizzazione lavori x pagamenti approvati dal DL

2. Risorse umane	Gestione partecipazione volontari, tesseramento soci auto-costruttori, calendario interventi e formazione squadre per affinità e capacità, gestione banca del tempo e contabilizzazione ore lavoro volontario.
	Gestione partecipazione volontari esterni, Woof, Poosh.org e simili , organizzazione workshops e cantieri scuola
3. Logistica	Rifornimento materiali e attrezzature, recupero materiali , individuazione e predisposizione spazi di stoccaggio, richiesta e valutazione preventivi, aggiornamento inventario dotazioni attrezzi e dispositivi di sicurezza.
	Ottimizzazione spazi interni/ esterni in funzione del cantiere, programmazione tempistiche rifornimenti e lavori.
4. Vita quotidiana e gestione interna	gestione ecologica degli spazi abitati della casa: prodotti pulizia, smaltimento rifiuti, gruppi di acquisto cibo,tutti
	Turni e ruoli pulizie e preparazione pasti, gestione accoglienza, ospitalità e programmazione attività sociali in funzione del cantiere.tutti

Questo schema è indicativo, può essere modificato ed integrato a seconda delle esigenze specifiche, ma è di fondamentale importanza che ci si dia una forma organizzativa interna. Inoltre, ha valore propositivo ed è stato formulato tenendo conto delle capacità/abilità note al direttore dei lavori di ogni singolo socio ed in base ai ruoli organizzativi che si vanno definendo. Con esso, viene predisposta una lista dei soci autoconstruttori, con dati anagrafici, professione, dettagli delle loro competenze e persino indicazioni sullo stato di salute.

Inoltre, nella documentazione viene predisposta anche una tabella che elenca le tipologie di documenti che dovrebbero essere prodotti e conservati in cantiere. Il primo schema contiene i documenti obbligatori, la seconda quelli che potrebbero essere necessari a secondo del tipo di intervento e attrezzature usate.

DOCUMENTAZIONE:		verifica	
1.	Notifica preliminare (inviata alla A.S.L. e alla D.P.L. che si deve affiggere in cantiere - art. 90, D.Lgs. n. 81/2008);	si	no
2.	Piano di Sicurezza e di Coordinamento; aggiornamenti costituiti da verbali di sopralluogo e di coordinamento.		
3.	Fascicolo dell'Opera;		
4.	Piano Operativo di Sicurezza di ciascuna delle imprese operanti in cantiere e gli eventuali relativi aggiornamenti; (per i lavoratori autonomi e le imprese individuali il POS è facoltativo)		
5.	Titolo abilitativo alla esecuzione dei lavori (5.1:SCIA, 5.2: contratto di comodato d'uso e concessione); 5.3 attestazione deposito Genio Civile progetto opere soggette a verifiche sismiche ; 5.4 attestazione deposito presso Direzione Ambiente progetto impianti ex L.10/91		

6	Copia del certificato di iscrizione alla Camera di Commercio Industria e Artigianato per ciascuna delle imprese operanti in cantiere; (compreso imprese individuali)		
7.	Documento unico di regolarità contributiva di ogni ditta (DURC) (compreso imprese individuali)		
8.	Certificato di iscrizione alla Cassa Edile per ciascuna delle imprese operanti in cantiere; (solo per ditte edili appaltatrici)		
11.	Verbali di ispezioni effettuate dai funzionari degli enti di controllo che abbiano titolo in materia di ispezioni dei cantieri (A.S.L., Ispettorato del lavoro, I.S.P.E.S.L., Vigili del fuoco, ecc.);		
12.	Registro delle visite mediche periodiche e certificati medici di idoneità alla mansione dei volontari;		
13.	Certificati di idoneità per lavoratori minorenni e volontari;		
14.	Tesserini di vaccinazione antitetanica.		

DOCUMENTAZIONE:		verifica	
		si	no
1.	Contratto di appalto (contratto con ciascuna impresa esecutrice e sub appaltatrice);		
2.	Autorizzazioni o Nulla Osta eventuali degli enti di tutela (Soprintendenza ai Beni Architettonici e Ambientali, Soprintendenza archeologica, Assessorato regionale ai Beni Ambientali, ecc.);		
3.	Libretto d'uso e manutenzione delle macchine e attrezzature presenti sul cantiere;		
4.	Schede di manutenzione periodica delle macchine e attrezzature;		
5.	Dichiarazione di conformità delle macchine CE;		
6.	Libretto matricolare dei recipienti a pressione, completi dei verbali di verifica periodica;		
7.	Copia di autorizzazione ministeriale all'uso dei ponteggi e copia della relazione tecnica del fabbricante per i ponteggi metallici fissi;		
8.	Piano di montaggio, trasformazione, uso e smontaggio (Pi.M.U.S.) per i ponteggi metallici fissi;		
9.	Progetto e disegno esecutivo del ponteggio, se alto più di 20 m o non realizzato secondo lo schema tiporiportato in autorizzazione ministeriale;		
10.	Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico da parte dell'installatore;		
11.	Dichiarazione di conformità dei quadri elettrici da parte dell'installatore;		
12.	Dichiarazione di conformità dell'impianto di messa a terra, effettuata dalla ditta abilitata, prima della messa in esercizio;		
13.	Dichiarazione di conformità dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche, effettuata dalla ditta abilitata; se presente		
14.	Denuncia impianto di messa a terra e impianto di protezione contro le scariche atmosferiche (ai sensi del D.P.R. 462/2001); se presente		
15.	Comunicazione agli organi di vigilanza della "dichiarazione di conformità " dell'impianto di protezione dalle scariche atmosferiche, e dell'impianto elettrico di cantiere.		

Associazione Co-Habitat - Cecco Rivolta

Il tema dell'esperienza Toscana del bando è stato approfondito anche attraverso l'intervista collettiva con gli abitanti autocostruttori del Cecco Rivolta, una occupazione storica del territorio fiorentino che ha avuto sempre un ruolo importante anche come spazio sociale a livello cittadino, e che intorno al nucleo di abitanti autocostruttori ha stabilito anche una rilevante pratica di gestione di beni comuni.

L'intervista con gli abitanti del Cecco, a più voci, ricostruisce tutti i passaggi che hanno segnato l'esperienza dalla formazione del primo nucleo di attivisti fino alla assegnazione degli alloggi, la costituzione della associazione e l'autorecupero delle unità immobiliari. Cecco Rivolta GSA (Ghetto Supergiovani Antinoia) nasce da gruppo di student* universitari fuori sede, che iniziano una serie di attività sociali ludiche e politiche di ispirazione situazionista intorno all'anno 2000. Un lungo percorso di eventi e occupazioni temporanee porta all'individuazione ed occupazione di una cascina di proprietà dell'Università in stato di abbandono da molti anni. L'edificio viene occupato con il motto "una casa per noi, un salotto per tutti". Lo spazio è adibito ad abitare collettivo, con un alloggio per visitatori temporanei, un hacklab, il recupero del terreno circostante per la gestione di orti collettivi con il vicinato, un campo di calcio con annesso torneo cittadino. "Volevamo che la casa non si esaurisse in se stessa, ma estendesse i suoi gangli e le sue relazioni con il quartiere e la città. Si chiedeva ad ognuno degli abitanti di metterci del suo per far vivere questo posto, di portare dentro le proprie reti, le proprie risorse e dividerle" (Intervista con gli abitanti autocostruttori, Novembre 2020).

"Negli anni ci siamo organizzati per trasformare la terra intorno casa in un bene comune, uno spazio aperto al quartiere, agli amici e ai cittadini. Al Cecco non ci sono cancelli e la casa è immersa in un'area verde di svariati ettari. Nel 2004 abbiamo provato a vedere se c'era gente nel quartiere che volesse fare un orto. Facemmo un'assemblea pubblica al circolino sotto casa e vennero in 200. Gli spiegammo cosa volevamo fare e dove. Venti furono interessati e con loro si individuò un pezzo di terra nei pressi della casa; lo dividemmo in parti uguali e stabilimmo delle regole per gestirlo. Da allora esistono 20 orti sociali, che i vari pensionati si gestiscono in autonomia, organizzando grigliate e dandosi una mano a vicenda".

Intorno al 2012, sono nati i primi bambini che hanno modificato radicalmente le esigenze degli abitanti, che ormai non erano più studenti universitari, ma lavoratori con tempi e ritmi quotidiani radicalmente diversi. "Avevamo bisogno di tempo e tranquillità per investire e fare crescere il nostro progetto di vita, per adattarlo alle nostre nuove esigenze. Vivere in una dimensione di illegalità, non ci permetteva di investire tempo e denaro nel progetto, non conoscendone la data di scadenza. In quegli anni la Regione Toscana lanciò un bando per l'auto-recupero di edilizia residenziale e pubblica in cui per la prima volta il Co-housing compariva fra le modalità di partecipazione. A questo punto il collettivo, pur essendo in conflitto con il rettorato universitario, proprietario dell'edificio, ottiene il supporto di una serie di soggetti che fanno parte della soprannominata rete di relazioni cittadine, in particolare modo attigui al dipartimento di urbanistica dell'Università di Firenze, e riesce ad elaborare una proposta convincente per trasformare l'esperienza autogestita in un esperimento di innovazione sull'abitare, rientrando nel novero dei progetti co-finanziati tramite il suddetto Bando C.R. n. 51/2004 - "Misura E. Allo scopo gli abitanti, uscito formalmente dall'edificio occupato si costituiscono nell'associazione COhabitat per partecipare al bando ed eseguire la ristrutturazione dell'edificio assegnato con la formula dell'autocostruzione. La modalità di organizzazione e gestione del cantiere è stata grosso modo la stessa degli altri cantieri gestiti dallo stesso direttore e progettista, arch. Dariuche Dowlatchahi. La regione ha finanziato 160.000 euro, gli abitanti altrettanti, garantiti tramite una fideiussione fornito dalla MAG + circa 10.000 ore di lavoro in cantiere, neces-

Cohabitat

non conventional living experience



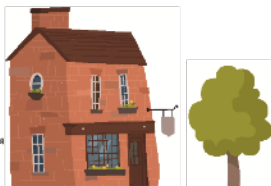
CHI CI ABITA **15 Adulti** **7 Bambini** **7 Cani** **2 Gatti**

CRONO STORIA

- 2000** Un gruppo di studenti e lavoratori precari occupa la casa rivendicando il loro diritto all'abitare, per sperimentare una dimensione di vita collettiva e autonoma. Il loro motto è "Un casa per noi, un salotto per tutti". La casa è di proprietà dell'università degli Studi di Firenze.
- 2001** Il gruppo si scontra e si espone fuori dalle mura della casa, partecipando attivamente al movimento "Fiorrentino e bastardo" su temi come la casa, la scuola, l'istruzione, facendo alla cultura, spazi sociali e di aggregazione. Nasce il collettivo "Donna" sul diritto alla casa in relazione a studenti e giovani precari. Stampa clandestina, un esperimento di contro-informazione massiva. Il collettivo "Studenti" inventa l'occupazione attiva sui diritti digitali, la privacy e open content. Da segnalare anche la partecipazione al network globale di InUmedia, protagonista della contro-informazione digitale nel periodo delle lotte no-global.
- 2003** Si comincia a ripensare e progettare lo spazio verde intorno alla casa nascono gli orti sociali a seguito di un'assemblea pubblica. Negli anni, gli ortisti hanno saputo autoprodurre e intrecciare delle relazioni forti fra loro. Ha inizio la prima edizione di **Labi del Bosco**, Torneo di calcio fra realtà del movimento, del quartiere, e di tutte le comunità affini. Il torneo è arrivato alla 10esima edizione. Si inaugura l'area cani "Polo", uno spazio pensato per rendere più fruibile l'area di cani e ai loro proprietari. Gli ortisti raccolgono ancora la loro vendetta e organizzano tene e barbiere.
- 2005** Si comincia a rivisitare la casa, che mostra evidenti sintomi di degrado. Viene destinata una parte del tetto e ritirati alcuni soci.
- 2008** Sono anni di attività all'interno del Movimento di lotta per la casa e del **Coalition Emerson**, e dove si organizzano eventi, serate, concerti e incontri con l'intento di creare una cultura rigida collettiva per fare fronte alle spese pressoché infinite alle lotte sociali.
- 2011** È il punto di inizio del percorso di autorecupero della casa. Tramite un gruppo di universitari di Firenze che rievocano la nostra esperienza interessante, abbiamo partecipato ad alcuni incontri internazionali sull'abitare alternativo. Tale rapporto ha reso possibile una trattativa che poteva fallire come prospettiva reale superando l'eventualità dello sgombero.
- 2012** Viene il bando di autorecupero della Regione Toscana e arrivati ad una convenzione con l'Università, inizia il cantiere autoprodotto del Coccolivolta.
- 2016**

LA NOSTRA CASA

La nostra casa ha un nome! Si chiama **GSA**. **Cocco Flacco** (giornista supergiovane armato) è via approdata via una collina appena sopra l'ospedale di Careggi, a due passi dal centro di Firenze.



L'area esterna alla casa

Tutto intorno alla casa c'è tanto verde, una grande uliveto, gli orti sociali, l'area cani e perfino un piccolo campo da calcio.

WAGEN PLAZ

Alcuni fra noi sono travelers e vivono sui fuoristrada, sui camper o su camion, vanno e vengono, come le nuvole, ma noi abbiamo sempre un posto per loro, perché portano nuovi stimoli e prospettive.

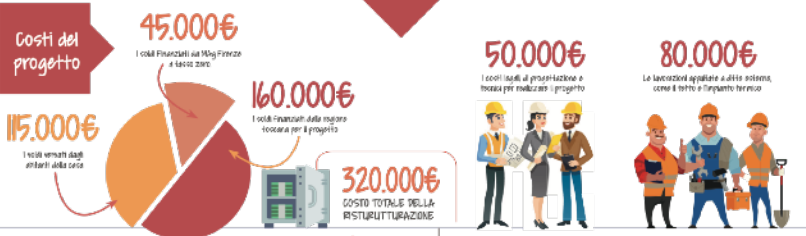


- BRUCIANDO** 10kg di legno a mozzo per scaldarsi
- CONSUMANDO** circa 50 litri d'olio di oliva all'anno
- POMPANDO** almeno 5 taglieria a stagione
- BEVENDO** 5 volte da 4 caffè con macchina a casa
- NON USANDO** quasi mai le chiavi di casa
- PROCCACIANDO** 3 litri di latte e 2 lattosovralle di giorno

Le Nostre Abitudini

- Mangiamo sempre tutti insieme e chi cucina, cucina per tutti.
- Il 21 giugno facciamo una grande festa per festeggiare l'inizio della nostra estate.
- Cerchiamo di risolvere i problemi parlando fra noi, organizzando ad ascoltare e comprendere le diversità.
- Non abbiamo la televisione ma abbiamo un sacco di libri.
- Tentiamo di portare dietro casa i nostri differenti mondi e a farli intrecciare fra loro.

IL PROGETTO DI AUTORECUPERO



Cosa è stato fatto

- LAVORI DI URGINIZZAZIONE** (tetto e sottotetto)
- IMPIANTI** (cavi, idraulica, elettrico)
- CONFERIMENTO STRUTTURALE**
- COBERTURE E INFISSI** (tetto, sola, chiodatura porte e finestre)
- Stipiti** (40cm che collegano i pilastri)

I Lavori in autorecupero

Abbiamo definito un valore convenzionale per unità di lavoro di ogni autorecuperatore. Essendo noi manodopera scarsamente qualificata abbiamo deciso di dargli un valore basso. In questo modo abbiamo potuto fare una stima del valore investito nella casa sotto forma di lavoro.

30 anni la durata della convenzione

COSA VOGLIAMO FARE

Abbiamo intenzione di creare nuovi spazi di socializzazione pensati per il quartiere e per la nostra comunità. Vorremmo creare un'area bimbi, un mercato a km0, e progettare percorsi che possano arricchire lo spazio e il quartiere da un punto di vista sociale, culturale e relazionale.

Il Coccolivolta è una comunità multiforme ed eterogenea, formata da famiglie, singoli e coppie. Ci piacerebbe che i bambini, nuovi abitanti della casa, crescessero in una esperienza che fa della collaborazione l'ingrediente principale, insieme alla solidarietà, alla comprensione e alla valorizzazione delle differenze, elementi per diventare forti e liberi.

8.900 sono le ore complessive dei soci lavoratori per il cantiere di autorecupero
 71.200€ è il valore stimato in euro delle ore lavorate
 3 anni il tempo impiegato per ultimare il progetto

per maggiori informazioni e contatti assocohabitat@gmail.com

necessarie a realizzare gli interventi strutturali e le rifiniture necessarie a restituire la totale agibilità a norma di legge dell'edificio e riconfigurare l'unità immobiliare in una serie di unità familiari relativamente indipendenti che ruotano intorno ad una area comune / cucina collettiva. I lavori di ristrutturazione sono iniziati nell'estate del 2016 sono stati ultimati nel febbraio 2020. Nel corso del processo di autorecupero nei momenti cruciali di interventi strutturali gli abitanti hanno occupato una serie di alloggi temporanee (container e campers) installati nel terreno antistante l'edificio. Il processo è stato lungo, complesso e ha innescato un nuovo livello di pressione e psicologica ed emotiva sulla comunità, innalzando il livello di conflittualità interna e portando per la prima volta l'esperienza ventennale di convivenza e collaborazione progettuale vicino a un punto di rottura insanabile. In questo scenario si è deciso di far intervenire una figura di mediatore che ha svolto un ruolo di facilitazione interna e delle relazioni interpersonali, con un esito positivo. L'edificio allo stato attuale è a tutti gli effetti concesso in comodato ad affitto calmierato per 30 anni ai soci della associazione Cohabitat.

Cohousing autorecupero Le Torri

il processo dell'Autorecupero Cohousing Le Torri non si distacca dagli altri casi se non per alcune particolarità. L'immobile è una ex casa colonica di proprietà comunale integrata nel complesso di villa Vogel, sede del Q4 di Firenze. L'intervento prevede la realizzazione di sette appartamenti per gli autorecuperanti più l'ultimo, chiamato l'Ottavo Appartamento, destinato ad attività sociali da definire con il tessuto associativo del quartiere. L'altra peculiarità del caso Le Torri è che si tratta dell'unico edificio non precedentemente occupato per cui non si è dovuto procedere come negli altri casi a sistemi di rotazione degli alloggi. Come nel caso del Cecco Rivolta anche l'associazione Le Torri è ricorsa al prestito della MAG Firenze. Il cantiere va avanti da quattro anni con grandi difficoltà, essendo per i futuri abitanti possibile lavorare solo nel fine settimana. Nonostante tutti i lavori consentiti siano stati svolti in autorecupero dai futuri abitanti, i finanziamenti non sono stati sufficienti per completare l'intervento ed è stata avviata una raccolta fondi e un invito a contribuire con lavoro volontario per il completamento dell'Ottavo Appartamento che resterà a disposizione della collettività. Per la gestione del cantiere si fa riferimento alle stesse modalità seguite dagli altri casi fiorentini: riferimenti alle linee di indirizzo regionali, formazione svolta internamente (con una persona che si è formata e ha poi offerto la formazione agli altri) poiché i costi di quella proposta da enti esterni erano improponibili, individuazione delle figure di cantiere (direttore dei lavori, capo cantiere, coordinatore della sicurezza (individuate tra i soci autocostruttori che avevano le competenze) con qualche difficoltà segnalata dalla presidente dell'associazione nello svolgere il doppio ruolo anche di coordinatrice della sicurezza (suggerisce di tenere le figure separate).

In tempi più recenti la situazione Toscana ha avuto dei nuovi sviluppi legato a un nuovo bando recentemente istruito, che però ha destato la preoccupazione dei soggetti attivi sul territorio per una possibile involuzione del processo. Bando Regionale (Delibera 647 del 25/5/2020) che finanzia gli interventi sperimentali in autocostruzione ed autorecupero, che è stato promosso solo dall'assessorato al Sociale senza il coinvolgimento di tutti i soggetti istituzionali che avevano portato alla precedente esperienza del 2015 che riporta l'inquadramento degli autocostruttori sotto la forma della cooperativa, di fatto escludendo la forma associativa, più semplice accessibile e meno costosa ammessa nel precedente bando. Nella preoccupazione di chi ha contribuito a quella esperienza, il nuovo bando della Regione per la realizzazione di alloggi sociali in autocostruzione o autorecupero, nel passaggio in cui esclude le Associazioni e ricalca - tornando indietro - il modello convenzionale delle Cooperative per un presunto "più adeguato rispetto delle norme di Sicurezza", svislisce gli intenti di inclusione, sostenibilità sociale ed economica contenuti nella DGR 251/2015. (Lettera dell'ass. Aria Familiare all'assessore Vincenzo Bugli)

ND Studio

In aggiunta, a Firenze abbiamo raccolto anche la testimonianza di un percorso parallelo ma non strettamente correlato di autocostruzione legato principalmente alla realizzazione di eventi temporanei e relativi interventi sullo spazio pubblico che nasce dal collettivo di studenti di architettura chiamato No dump, per poi diventare ND studio, un gruppo di architetti che fornisce competenze di supporto a processi di autocostruzione. Con un focus su interventi nello spazio pubblico e tactical urbanism, hanno gestito per anni un festival di pratiche urbane e stanno sviluppando una loro procedura di autorigenrazione urbana <https://www.nd-nodump.it>. Il caso di No Dump - ND Studio racconta di un passaggio emblematico dall'autocostruzione come pratica di auto organizzazione nata in un collettivo di studenti alla professionalizzazione con la costituzione di uno studio di progettazione dedicato a facilitare i processi di autocostruzione ma con forma legale professionale (Srl). Il terreno di sperimentazione di No Dump, sviluppato attraverso una serie di festival, è stato soprattutto quello dello spazio pubblico e delle pratica di urbanismo tattico, costruendo strutture temporanee. La loro capacità si è espansa molto riuscendo a specializzarsi nel supportare processi di autocostruzione attraverso competenze professionali, fino a sviluppare un loro modello, anche con il supporto di un consulente giuridico, attraverso cui sia coproduce il progetto con i destinatari / committenti, per poi essere preso in carico dalla Srl, che è in grado di presentare il progetto e fornire tutte le certificazioni previste da norma, e coordinare il contributo degli autocostruttori al cantiere. Anche qui c'è una dichiarazione firmata dai soci autocostruttori che si assumono la responsabilità personale di intervenire nel cantiere e rispettare le regole di sicurezza. Il modello sta riscuotendo molto interesse e si prospettano numerose applicazioni.

In ultima analisi, il punto principale che emerge dallo scenario Toscano / fiorentino è che strumenti e regolamenti per realizzare efficientemente processi di autocostruzione con i cittadini sono presenti nel regolare corpus che regola la pratica edilizia, ma sono necessarie figure e agenzie che sia a livello pubblico che di società civile organizzata siano in grado di facilitare accesso alle informazioni e risposte dagli enti pubblici in carico del controllo. Un esempio di una simile forma di organizzazione capace di fornire supporto, capacità e networking l'abbiamo trovato nel secondo caso studio.

4.2 Associazione A.r.i.a Familiare.

[A.r.i.a. Familiare](#) sta per Associazione Rete Italiana Autocostruzione Familiare, una organizzazione che agisce a livello nazionale principalmente nel campo dell'autocostruzione abitativa privata con tecniche ecologiche e tradizionali. Il ruolo dell'associazione è quello di aiutare tutti coloro che vogliono costruire la propria casa, facendoli entrare nella rete degli autocostruttori, condividendo con loro tutte le proprie conoscenze, esperienze e studi riguardo alle problematiche dell'autocostruzione, alla sicurezza sui cantieri, ai problemi della logistica di cantiere. L'associazione svolge la propria attività avvalendosi dell'opera dei soci, le cui prestazioni sono volontarie e gratuite, permettendo così un passaggio di conoscenze, di soluzioni e di strumenti utilizzabili. Per approfondire il caso studio abbiamo intervistato gli arch. Laura Pommella, tra i fondatori storici dell'esperienza, con una partecipazione attiva anche alla elaborazione del modello sperimentato nel precedente caso studio con le linee guida della Regione Toscana, e l'arch. Sara Campanelli, vice-presidente dell'associazione. L'associazione ha come scopo principale quello di promuovere progetti di autocostruzione per mezzo di una rete di solidarietà. In particolare l'associazione è fondata sui principi di aiuto verso le persone che si possono trovare in difficoltà per pro-

per problematiche abitative, lavora sulla cultura di un rispetto completo dell'ambiente ad ampio raggio, promuovendo e cercando di trovare sempre nuove possibilità per l'autocostruzione di case o villaggi nella condivisione dei saperi e nel rispetto delle normative vigenti. Queste strutture sono infatti meglio realizzabili con l'aiuto di volontari, esperti o meno, che hanno già iniziato questo percorso, permettendo così un passaggio di conoscenze, di soluzioni e di strumenti utilizzabili. Inoltre l'associazione vuole misurarsi sull'idea che soltanto una condivisione di questo spirito fra le persone socie e non, possa aiutare l'intera comunità a integrarsi e a educarsi verso strade di piena sostenibilità ambientale. A.r.i.a. Familiare ha avuto anche un ruolo nella applicazione del modello sperimentato dalla Regione Toscana con il bando del 2015 di cui al precedente caso studio, e d'altro canto, ha beneficiato del precedente introdotto dalla legislazione Toscana per istruire pratiche di autocostruzione in cui viene promosso il ruolo dell'autocostruttore semplice. Come riportato dai membri dell'associazione in una lettera all'assessore della regione Toscana Vincenzo Bugli per sensibilizzare sui rischi di un ritorno al modello della cooperativa, sono molte le esperienze che fino ad oggi hanno permesso di operare in varie regioni italiane (oltre alla Toscana: Emilia Romagna, Umbria, Marche, Veneto, Piemonte, Liguria), agevolate dalla DGRT251/2015 e messe in pratica attraverso il modello di A.r.i.a. Familiare, sensibilizzando di volta in volta professionisti e pubblici dipendenti. A.r.i.a. Familiare era attiva ed operava ben prima della Delibera della Regione Toscana, in quanto gli strumenti per portare avanti l'autocostruzione esistevano, ma la Delibera ha aiutato a darne visibilità e semplificare l'opera di condivisione presso la pubblica amministrazione, ed ha permesso la legittimazione di un modello di autocostruttore non inquadrato nella cooperativa edilizia, modello che è stato riconosciuto dagli uffici comunali e dall'ASL dell'Emilia Romagna.



L'Associazione svolge la propria attività avvalendosi dell'opera dei Soci, le cui prestazioni sono volontarie e gratuite. Ha un carattere nazionale per poter intervenire su tutto il territorio nazionale e si confronta an-

che a livello internazionale. Per perseguire gli scopi sopraindicati, l'associazione realizza i seguenti interventi:

- Favorisce autocostruzione e/autorecupero nell'ambito dell'edilizia sociale;
- Favorisce autocostruzione e/autorecupero eco villaggi o interventi di cohousing;
- Aiuta gruppi di persone a creare e realizzare insediamenti familiari in autocostruzione e/autorecupero o edifici rurali;
- Stimola le associazioni a strutturare gli edifici delle proprie sedi utilizzando la modalità dell'autocostruzione e/autorecupero;
- Organizza convegni ed eventi formativi e informatici per promuovere e diffondere i principi e le tecniche dell'autocostruzione ed autorecupero;
- Sviluppa attività di informazione, formazione e supporto alle persone in difficoltà su questo tema;
- Sviluppa progetti con altre realtà, al fine di operare come volontari sul territorio e promuovere una cultura sulla cura e sostenibilità ambientale.

Il focus dell'associazione è dunque specificamente quello dell'edilizia familiare sostenibile con tecniche a basso impatto ambientale. Nel corso degli anni, l'associazione ha sviluppato, capacità di dirimere le questioni legali ed una specifica metodologia. Basata sulla creazione di associazioni specifiche per ciascun cantiere che fanno riferimento all'associazione ombrello. Queste associazioni hanno una valenza anche nella dimensione dei beni comuni. L'associazione ha creato un suo regolamento interno che guida l'implementazione dei cantieri di autocostruzione che è un punto di riferimento per le esperienze Italiane, anche al di fuori dalla tipologia abitativa originaria.

Il regolamento in questione da una parte propone uno schema di coordinamento tra la singola associazione confederata che aderiscono al modello per l'intento di realizzare il processo di autocostruzione e l'associazione Nazionale A.r.i.a Familiare che fornisce supporto, conoscenze, coordinamento e monitoraggio sul rispetto del regolamento proposto e nomina di un Tutor di Processo.

Il regolamento individua i seguenti ruoli:

- Tutor di Processo, è un Socio/a di A.r.i.a. Familiare nazionale, incaricato di seguire la Federata che gestisce un cantiere in autocostruzione familiare
- Volontario Organizzatore, socio/a di Aria Familiare federata e nazionale, a titolo gratuito, opera nell'organizzazione e gestione della federata o della federazione e non partecipa al lavoro nei cantieri.
- Volontario Autocostruttore Committente, è il soggetto per conto del quale l'opera viene realizzata e se non è il proprietario dell'immobile, è la figura che ha legalmente titolo a richiedere le opere. È la persona fisica legittimata alla firma dei contratti, esercita i poteri decisionali e di spesa, è il principale destinatario dell'obbligo di garantire l'integrità fisica dei volontari ed è il presidente dell'associazione federata. Il VACC, se non è il proprietario dell'immobile, è la figura che ha legalmente titolo a richiedere le opere (affittuario, legale rappresentante, etc) e deve sempre essere espressamente delegato dagli altri soggetti che abbiano eventualmente titolarità (proprietari, comproprietari, etc).
- Volontario Autocostruttore,
- Volontario di Cantiere,
- Tutor di Cantiere. Nonostante la legge non lo vieti, A.r.i.a. Familiare, esclude comunque la presenza di artigiani - laboratori autonomi su un cantiere in autocostruzione familiare. Questo orientamento è stato preso sulla base dell'esperienza maturata: quando sul cantiere in autocostruzione familiare vi è la presenza di un artigiano con un regolare contratto da artigiano si corrono due tipi di rischi: l'artigiano, senza malafede, ma per abitudine, tende a legare la sua prestazione a logiche di produzione che niente hanno a che fare con i cantieri di A.r.i.a. Familiare. L'autocostruttore tende a de-responsabilizzarsi ed a perdere quella che è la sua prerogativa fondamentale: l'essere il protagonista e responsabile di tutte le scelte, del buon andamento del cantiere dal punto di vista della gestione e della sicurezza. Quindi, sui

cantieri di A.r.i.a. Familiare si esclude in linea di principio la presenza di figure con regolare contratto da artigiano, mentre è ammessa la presenza di un volontario di A.r.i.a. Familiare che alla luce della sua esperienza di cantiere e della sua conoscenza delle dinamiche dell'autocostruzione familiare, assume la particolare veste di Tutor di Cantiere.

- Coordinatore per l'autocostruzione. Tale ruolo coordina la fase progettuale e di direzione dei lavori da un punto di vista tecnico, mantenendo i rapporti con tutti i professionisti coinvolti, al fine di garantire che il progetto sia auto costruibile ed in linea coi principi ispiratori di A.r.i.a. Familiare. È il garante, nei confronti del committente, della FEDERATA e di A.r.i.a. Familiare che il progetto è auto costruibile, che le modalità e le tecniche utilizzate siano adatte al livello degli autocostruttori. È il garante, nei confronti del committente, della FEDERATA e di A.r.i.a. Familiare che sono state messe in atto tutte le risorse per rendere il progetto e la sua esecuzione sostenibile da un punto di vista ambientale ed economico. Nelle varie fasi lavora e si confronta con il Tutor di Processo e con il Tutor di cantiere. Si confronta e lavora con il Consulente per la sicurezza (CSA), con il Coordinatore per la progettazione e con il Coordinatore per l'esecuzione per rendere il cantiere in autocostruzione familiare il più sicuro e sostenibile. Il Coordinatore per l'autocostruzione è prima di tutto un volontario di A.r.i.a. Familiare che condivide i principi dell'associazione e promuove la cultura dell'autocostruzione familiare. La parte di attività strettamente attinente al coordinamento dell'autocostruzione familiare nella fase progettuale e di direzione dei cantieri è un'attività di volontariato puro, che viene esercitata oltre le sue competenze professionali per cui ha ricevuto un regolare incarico dal committente.
- Consulente per la sicurezza (CSA), coordinatore per la progettazione, coordinatore per l'esecuzione. Questi tre ruoli possono essere rivestiti da una stessa persona. Si tratta del professionista (uno o più di uno) dell'area tecnica che garantisce il coordinamento tra tutte figure impegnate nei cantieri in autocostruzione familiare, ai fini dell'abbattimento dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori. affianca in modo continuo ed attento gli autocostruttori impegnati nei cantieri in autocostruzione familiare. Ha i requisiti di legge per assumere i ruoli di CSP e CSE nei cantieri "convenzionali", ha approfondito il tema della sicurezza per l'autocostruzione familiare e condivide i principi di A.r.i.a. Familiare. Viene nominato in forma scritta dal presidente della federata.

Nella seconda parte il regolamento fornisce una serie di linee guida per la sicurezza nei cantieri in autocostruzione compatibile con quella che è la vigente legislazione nazionale. Il documento è stato aggiornato nella forma attuale dopo confronto con dirigenti ASL della Regione Toscana, con la Rete Associativa per l'Autocostruzione Toscana e con esperti del settore Sicurezza nei cantieri temporanei e mobili e l'Ispettorato del Lavoro. I volontari di cui alle leggi n. 266/1991 e n. 383/2000 trovano un loro legittimo inquadramento all'interno del Testo Unico della Sicurezza nell'articolo 3 comma 12bis. L'autocostruzione portata avanti da volontari di APS è stata riconosciuta dalla Regione Toscana con la Delibera di Giunta Regionale n. 251 del 16.03.2015.

Il presente Regolamento definisce l'insieme delle regole da adottarsi nei cantieri in autocostruzione afferenti ad A.r.i.a. Familiare, e disciplina la tutela della sicurezza dei volontari e degli autocostruttori secondo quanto previsto dal D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. tenendo conto che più volontari possono lavorare insieme sul cantiere, al fine di aumentare laddove possibile, in via cautelativa, i livelli di sicurezza e soprattutto di consapevolezza della sicurezza sui cantieri in autocostruzione di A.r.i.a. Familiare e inserire in modo organico i cantieri di autocostruzione di A.r.i.a. Familiare all'interno di quanto prescrive la normativa vigente in materia di prevenzione per la sicurezza nei cantieri. Il documento riporta definizioni e obblighi di ciascuna figura del processo e si mettono in evidenza le differenze tra i cantieri convenzionali e i cantieri in autocostruzione di A.r.i.a. Familiare. Le figure denominate Volontario AutoCostruttore Committente

(VACC), Volontario Auto Costruttore (VAC), Volontario Costruttore (VA) sono volontari dell'Associazione di Promozione Sociale locale federata ad A.r.i.a. Familiare. Il Committente (VACC) nei cantieri in autocostruzione è anche il Presidente dell'APS federata di ARIA Familiare e quindi membro del Consiglio Direttivo dell'Associazione. Egli incarica – in forma scritta - un Consulente per la Sicurezza e fa redigere un Piano di Sicurezza per l'Autocostruzione, incarica – sempre in forma scritta - gli addetti alle emergenze e al primo soccorso. Si sottolinea il fatto che SE ANCHE IL VOLONTARIO HA GLI STESSI OBBLIGHI DEL LAVORATORE AUTONOMO QUESTA EQUIPARAZIONE NON LO RENDE UGUALE AL LAVORATORE AUTONOMO, come risulta chiaro dalla genesi normativa dell'art. 3 comma 12 bis. Risulta altrettanto chiaro che IL GRUPPO DI VOLONTARI ASSOCIATI NON È ASSIMILABILE AD UNA IMPRESA DI FATTO, IN QUANTO NON ESISTE DATORE DI LAVORO. La norma parla chiaro a questo riguardo, distinguendo il caso del volontario che svolge la propria prestazione nell'ambito dell'organizzazione di un datore di lavoro.

La parte per esteso riguardante obblighi e mansioni di ciascuna figure in cantiere le le relative procedure di sicurezza sono riportate nel decto disponibile online. <https://www.ariafamiliare.it/public/componenti/530/files/REGOLAMENTOARIApartell.pdf>

Autoricostruzione nel Cratere

Il caso studio di A.r.i.a. Familiare è stato completato nel con l'intervista all'Arch. Sara Campanelli, vicepresidente dell'associazione e membro del collettivo [Autoricostruzione nel Cratere](#), che ha tentato di applicare il modello nel contesto della ricostruzione rovinoso terremoto che ha colpito l'Italia centrale nel 2016. Una [petizione](#) è stata lanciata con l'obiettivo di inserire la possibilità di essere ammessi al finanziamento per la ricostruzione ai sensi dell D.L. 10.17.2016 n.189 anche a progetti in autocostruzione. L'esempio che ci porta è in un certo senso una conferma in negativo della considerazione che è emersa in tutti i casi sull'importanza di una società civile attiva e di una volontà politica che investe fiducia nel modello. In questo caso infatti, al di là del coinvolgimento popolare nell'iniziativa, gli ostacoli burocratici e politici al progetto non si sono al momento potuti superare per giungere ad una applicazione concreta. L'intervistata ha infine espresso l'opinione che non ci sia particolare bisogno di nuovi strumenti normativi e regolamenti e che un modello come quello proposto nel regolamento interno di A.r.i.a. Familiare sia sufficiente a supportare la realizzazione di cantieri in autocostruzione anche nel caso di autorecupero di beni pubblici.

In ultima analisi anche questo caso studio ci porta alla conclusione che gli strumenti per un uso diffuso dell'autocostruzione siano disponibili, ma la chiave per la loro riuscita è la presenza di un ecosistema sociale e politico aperto all'innovazione e pronto a supportare i processi in atto sul territorio. È quello che siamo andati ad indagare a Bologna nel prossimo caso studio.

4.3 Bologna, Laboratorio Spazi

Bologna presenta una serie ampia di esperienze in connessione con un ruolo importante nella rete dei beni comuni nazionale. Bologna è un punto di riferimento per l'applicazione dello strumento dei Patti di Collaborazione, ed ha visto una serie di esperienze organizzarsi intorno al progetto Incredibòl, all'ESA (Esperienze Sociali Autogestite) e con il ruolo facilitatore della Fondazione per l'Innovazione Urbana Bologna e il progetto Laboratorio Spazi. Abbiamo scelto di dedicare un caso studio alle esperienze di questa città non solo per analizzare la varietà di soluzioni concrete messe in opera per autorecuperare spazi, ma in particolare per la creazione di una figura specifica ne il "soggetto attivatore". La regione Emilia Romagna con la L.R. 21 gennaio 2017 "Disciplina regionale sulla Tutela e l'Uso del Territorio" introduce il ruolo

il ruolo dell'attivatore territoriale per cui viene istituito anche un corso di formazione dedicato a questa figura pensata per accompagnare processi territoriali inclusivi. L' iniziativa del Laboratorio Spazi prende forma dall'esperienza dei Laboratori di quartiere avviata nel 2017 per attivare e gestire percorsi partecipativi strutturati su specifiche aree del quartiere e su alcuni edifici e spazi pubblici. Obiettivo principale dei Laboratori era quello di creare spazi di prossimità e processi di collaborazione concreti e stabili in ogni quartiere, all'interno degli obiettivi definiti dal [Piano Innovazione Urbana di Bologna](#). Come previsto dalla Delibera (PG 155932/2017), l'Ufficio Immaginazione Civica dell'Urban Center si occupa di coadiuvare il quartiere, nella gestione dei Laboratori di Quartiere mettendo a disposizione competenze dedicate e il supporto scientifico e operativo di Università di Bologna. I laboratori di quartiere sono stati accompagnati da una supervisione Dipartimento di Sociologia, Unibo, nel quadro di un processo di ricerca-azione partecipata, con l'obiettivo di definire un complessivo approccio di intervento territoriale in grado di tradursi nel tempo in pratiche partecipative e collaborative continuative. In questo contesto è emerso il bisogno dei cittadini di poter accedere a luoghi dove sperimentare un fare collaborativo anche sul piano delle forme di gestione, a disposizione di più realtà e con le istituzioni garanti del principio della "porta aperta": spazi aperti, ibridi, flessibili, di riferimento dei quartieri, in grado di facilitare il mix sociale all'interno di un Quartiere o di una zona specifica, che vengono percepiti come presidi sociali e come "ponte" tra generazioni, culture ed esigenze. A seguito di questo percorso l'Amministrazione ha deciso di presentare un avviso pubblico per [l'assegnazione di immobili di proprietà comunale](#) da destinare a finalità di interesse culturale e partecipativo attraverso la sperimentazione di un percorso di assemblee territoriali. Su queste premesse, continuando a sperimentare la collaborazione come metodo e cercando di collegare le risorse alle energie civiche, si è svolto un percorso partecipato finalizzato a ridisegnare politiche e strumenti di affidamento e gestione di immobili di proprietà comunale o uso temporaneo, che consegnerà a Giunta e Consiglio Comunale un Documento con alcune ipotesi di nuova regolazione e supporto. Nostro primo intervistato per questa esperienza è stato Giovanni Ginocchini, che ne è stato responsabile per conto del Comune di Bologna che ha affidato alla Fondazione per l'Innovazione Urbana la gestione di un laboratorio partecipato denominato "[Laboratorio Spazi](#)". Il percorso aveva gli obiettivi di evidenziare, anche attraverso il confronto con altre città, le possibilità di innovazione delle procedure amministrative, nella strada già tracciata dal 'Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani', riconoscendo le diverse forme di gestione e autogestione degli spazi, ridefinendo di volta in volta anche il ruolo di garanzia della pubblica amministrazione; produrre eventuali proposte di aggiornamento/adequamento delle norme comunali relative alla gestione di immobili di proprietà comunale; promuovere sperimentazioni di modelli gestionali su spazi da rigenerare anche attraverso il contributo di privati/terzo settore, usi temporanei di spazi da rigenerare e forme di collaborazione con soggetti privati e comunità. La prospettiva di Ginocchini e del laboratorio Spazi ha fornito un'ottima chiave per introdursi nel modello Bolognese che ha espresso numerose sperimentazioni e costruito un network di pratiche di sperimentazione e politiche urbane molto ricco. Inoltre presenta una situazione comparabile pur nella sua diversità a Napoli in termini di movimento di spazi autogestiti molto forte e radicato, che esprime saperi e competenze radicate nel territorio ed una amministrazione intenzionata a integrare le istanze dell'autorganizzazione dei cittadini in una pianificazione diffusa di spazi civici, nello specifico attraverso il modello dei patti di collaborazione.

ESA

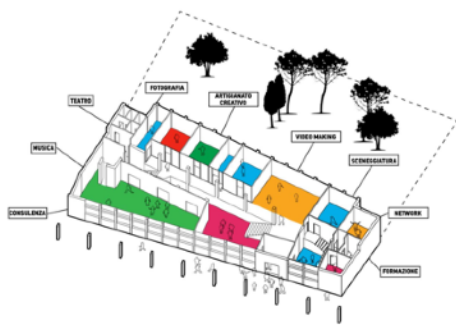
Importante notare che a Bologna, a controbilanciare l'iniziativa della amministrazione esiste una forte auto organizzazione delle esperienze di spazi autogestiti rappresentata tra l'altro dall'ESA (Esperienze Sociali Autogestite). Il Comitato ESA nasce dall'esigenza di inserire nel dibattito cittadino il tema dell'au-

togestione. Nelle parole del [documento di presentazione](#), la volontà è quella di rendere visibile questo pluriverso di esperienze, sia facendo emergere agli occhi della città ciò che viene realizzato attraverso il loro agire politico/culturale/sociale sia facendo conoscere il metodo dell'Autogestione da cui sono animate, in modo tale che esso venga riconosciuto per quello che è: una straordinaria risorsa creativa del territorio, con la quale tutte e tutti sono chiamati a confrontarsi. Il Comitato riconosce nelle Esperienze Sociali Autogestite un patrimonio comune di eccezionale valore da garantire oggi e in futuro, affinché possano continuare a costruire percorsi politici, sociali e culturali che altrimenti non potrebbero esistere. Lo scopo del Comitato è quindi quello di tutelare l'esistenza di queste esperienze, sia permettendo il mantenimento degli spazi dove l'autogestione vive attualmente, sia rivendicando l'assegnazione di nuovi spazi dove esse possano esprimersi e crescere attraverso l'autogestione, l'autoproduzione, l'autorecupero, l'autoformazione e la realizzazione sul territorio di attività culturali e politiche. L'inadeguatezza dell'ordinamento giuridico attuale, privo di forme adeguate a rappresentare il reale funzionamento delle ESA, è tra le principali motivazioni politiche che sono alla base della creazione del Comitato. Come asserto nel documento in questione, "La pratica amministrativa, infatti, pretende sempre di ingabbiare le ESA entro i limiti di forme associative strutturate verticalmente, e perciò inadeguate ad esprimere la pratica complessa e orizzontale dell'Autogestione. Il riconoscimento dell'assemblea come unico luogo decisionale della responsabilità collettiva ed il rifiuto della delega e della rappresentanza sono infatti aspetti irrinunciabili delle ESA e non trovano alcun riscontro negli istituti associativi attualmente previsti. Le esperienze autogestite, nel momento in cui devono confrontarsi con i diversi ordinamenti, costruiti sulla dicotomia pubblico/privato e legale/illegale, si scontrano quindi con un'impasse: o accettare la natura "privata" della propria esperienza, o sottrarsi al confronto, non avendo a disposizione uno strumento giuridico che le riconosce per quel che sono realmente".

Il comitato intende promuovere un processo politico che renda necessario un confronto su queste istanze tra l'amministrazione cittadina (e altre istituzioni) e le ESA, anche al fine di innescare un processo di innovazione giuridica relativo al riconoscimento di queste esperienze. Nel documento sopraccitato viene posta in particolare l'attenzione dal tema del conflitto tra autogestione e sussidiarietà "Le istituzioni sfruttano il volontariato per garantire la fornitura a costo zero di servizi che non sono in grado a erogare. L'Amministrazione non può pensare di trattare gli spazi autogestiti alla stregua di servizi: luoghi di socialità, sportelli medico legali, occupazioni abitative per il diritto alla casa continueranno sempre a resistere al tentativo di essere regolamentati entro forme che non ne riconoscono la natura, la quale è innanzitutto conflittuale rispetto al sistema vigente. Ribadiamo con forza che il fine del nostro lavoro non è erogare servizi ma costruire spazi comuni."

IN-Stabile Portazza

Tra le esperienze seguite dal laboratorio Spazi, quella dell'ex centro Civico Portazza, oggi auto-recuperato come "IN Stabile". Si tratta del recupero di un centro civico, costruito nel 1962 all'interno di un villaggio INA casa nella Periferia Est di Bologna, zona Savena, e abbandonato nel 1984. La scintilla iniziale la dà l'iniziativa delle [social street](#). Una iniziativa spontanea dei cittadini si aggrega intorno al progetto di autorecupero dello spazio del centro civico abbandonato e dello spazio verde antistante. Il processo viene coordinato da membri dell'associazione Architetti di Strada, con il supporto dell'Associazione Pro.-Muovo, il supporto di Coop Adriatica, che in sinergia con l'amministrazione locale, hanno avviato un processo di coinvolgimento allargato dei cittadini del territorio con un laboratorio di co-design partecipato, finanziato da un bando del comune. A questo, durato 6 mesi, hanno preso parte circa 200 cittadini e 30 organizzazioni del territorio, e al suo interno sono stati definiti un progetto di recupero e un modello d'uso futuro dell'edificio, chiamato Community Creative Hub (CCH). Esplorando emerge la proprietà



Progetto

Abaco delle competenze
 Per ciascuna e per tutto questo è stato creato, attraverso dell'edificio, un abaco delle competenze. Una mappa vivente in cui ogni persona ha dichiarato il proprio nome, la professione e una attività in grado della casa che potrebbe insegnare o sarebbe imparare, in tal modo, mettendo nell'edificio tutti il mettere immediatamente conto di chi sono le persone che stanno lavorando su questo progetto e che tipo di scambio possono essere creati.



Abaco delle Competenze

l'azienda casa Emilia Romagna ACER. Si stabilisce un triangolo complesso con il Comune che garantisce il rapporto basato su comodato d'uso e l'ACER che deve però sottostare ad una serie di regole abbastanza rigide nella gestione e concessione dei beni di cui è in possesso. Sei mesi di contrattazione, portano a un primo patto di collaborazione, con la concessione di una porzione dello spazio (circa un terzo dell'edificio, 150 mq) all'associazione a fronte di ripagare l'affitto stabilito su base commerciale per 12.000 euro annui in opere di rivalutazione dell'edificio: la concessione non è gratuita, dunque, ma si basa su uno scambio di prestazione con l'associazione. L'accordo con il Comune che agisce come garante evita la fidejussione sull'intero importo dei lavori, determinante perché l'associazione non sarebbe stata in grado di ottenerla. Ogni anno avviene la verifica dei tecnici di Acer, da cui si procede allo scomputo dei lavori dall'affitto dovuto.

Per quanto riguarda l'esecuzione dell'autorecupero, l'esempio è quello di un progetto portato avanti con molta semplicità sul filo di quanto possibile sul piano legale nel quadro delle regole stabilite dal testo unico, includendo attività di campo scuola e la collaborazione di imprese che certificano impianti in gran parte realizzate dagli autocostruttori. I lavori vengono svolti con risorse finanziarie limitate ma con grande disponibilità da parte dei cittadini di contribuire in varie forme. Una delle prime procedure adottate è quella di creare un abaco delle competenze che raccoglie disponibilità ed interesse dei vari partecipanti a contribuire con specifiche capacità pratiche, organizzative o tecniche, ma anche interesse a imparare particolari tecniche. Una media di 20 / 30 persone ad incontro, con un totale di oltre 300 volontari coinvolti esegue i lavori durante i fine settimana. La prima fase dei lavori riguarda lo spazio aperto del giardino che viene recuperato ed attrezzato per poter ospitare attività all'aperto. In questo contesto attraverso un microfinanziamento comunale 15 studenti hanno partecipato a un workshop concentrato di tre giorni per la realizzazione dell'area eventi. Le attività all'aperto costituiscono un volano per le proposte del centro e rendendolo immediatamente operativo anche mentre le attività di autorecupero dell'edificio procedono in parallelo, oltre a fornire una opportunità di piccole attività che finanziassero i lavori. Il processo è servito anche a aggregare la comunità che in futuro si sarebbe preso cura di gestire lo spazio. Si è progressivamente rifatto l'impianto elettrico, quello idrico e in fine realizzato il bagno che mancava e inizialmente veniva fornito dai vicini a rotazione. Nel 2018 si rinnova il patto, con un processo che si concentra più sulla gestione dello spazio che si avvia ad essere utilizzabile. Nel frattempo la realtà si è associata come circolo Arci, il che ha consentito anche di facilitare aspetti come quelli che riguardano la copertura assicurativa, sia dei soci impegnati nelle attività di cantiere che in generale negli usi dello spazio. All'inizio hanno usato anche il mezzo della liberatoria, dove le persone in cantiere firmavano un documento in cui si assumevano le responsabilità per le loro azioni all'interno del processo di ristrutturazione.



Autorrecupero degli interni



Workshop costruzione area eventi

Planimetrie Culturali e Venti Pietre

La esplorazione delle esperienze Bolognesi è proseguita con le interviste a Werther Albertazzi della Associazione Planimetrie Culturali e Alberto Razzi di VentiPietre, cittadini attivi che hanno animato iniziative di autorecupero di spazi comunitari quali quelli denominati Senza Filtro e Bancarotta. Le loro esperienze sono principalmente connesse con l'autorecupero di beni di proprietà privata in disuso ceduti in comodato d'uso. La pratica per molti versi risulta più agile di quella con proprietà pubbliche, anche se soggetta a un orizzonte spesso limitato dagli usi temporanei. Segnalano che la nuova L.R. 24/17 riconosce nell'art.15 gli usi temporanei, ma che mancano delle indicazioni. Al proposito sono in programma delle linee guida della Regione. Ma mentre la Regione ha stanziato 41 milioni per la rigenerazione, spesso gli edifici recuperati rimangono inutilizzati perché mancano le capacità di attribuirli in maniera efficiente a comunità di uso. E' stato prodotto un albo immobili dismessi atti alla rigenerazione urbana, ma "il comune lo ha fatto minimo, solo per quello che gli interessa, non aperto a contributi della cittadinanza". L'uso temporaneo nelle loro parole offre possibilità di sperimentare azioni che vanno incontro alle mancanze della Amministrazione pubblica.

"Il bene comune non è solo spazio fisico ma qualità della vita. (...) Noi temporaneamente ci riappropriamo di attività non di spazi, concetto anticapitalistico, non è uno spazio in cui ci identifichiamo ma dove tutti possono fare cose, in contrasto con la vecchia logica dei centri sociali dove ci si rinchiodava dentro. (...) Restituiamo valore agli immobili che non sono più abbandonati e che poi rientrano sul mercato"

"A Venti Pietre, se avessimo avuto a che fare con il pubblico saremmo stati bloccati, il rapporto col privato creava convergenza di interessi ma in altri casi il problema è la responsabilità che la nostra società concepisce solo come ricadente su una persona. Noi eravamo una associazione che ospitava altre 49 associazioni, eravamo un incubatore, necessità di regolamentare utilizzo luoghi, risanarli attraverso competenze soggettive che si sono aggregate, all'inizio in modo disorganico poi sempre più strutturato. Abbiamo trovato una formula assicurativa specifica, con assicurazione della Cattolica che forniva coperture per i volontari, tutela gruppo gestione/manutenzione nominalmente citati nella polizza assicurativa. Responsabilità civile coperta con strumenti classici ci copriva eventi fino a 200 persone, bastava avvisare qualche giorno prima, ti copriva anche per manutenzione, per incendi. Supervisione da società specializzata nella prevenzione incendi che ci ha assegnato estintori, abbiamo fatto da noi impianti, bagni e riscaldamento ma la norma al 100% non potevamo rispettarla. Per entrare nei nostri spazi nessuno era obbligato ad associarsi, ma doveva firmare un foglio di condivisione di responsabilità. Mai avuti incidenti

e problemi ma la amministrazione pubblica non era coinvolta. Il rapporto col privato ci ha facilitato, anche se usavamo il buon senso.” (Intervista Alberto Razzi)

“A Senza Filtro problema prevenzione incendi per uno spazio di 12000 mq, con queste dimensioni era complicato, avremmo dovuto prevedere impianti a pioggia, preventivo di 60000 euro, abbiamo contratti anno per anno non ci consentono di investire queste somme. Soluzione: Capannone 6000 mq adibito a attività sportive che non necessitano riscaldamento, il resto dello spazio diviso in 22 spazi singoli con materiale riciclato siamo riusciti a fare in modo che ogni impianto avesse il suo certificato antincendio, grazie alla collaborazione del comandante dei vigili del fuoco il cui figlio frequentava le attività. Esenzione cambio destinazione d’uso nella nuova legge aiuta, erano cifre impossibili da impegnare per uso temporaneo come l’ostello a Senza Filtro. Su 12.000 mq attività commerciali cavi elettrici sono i primi a essere saccheggianti, abbiamo proposto di poter utilizzare i permessi da cantieristica, cavi installati esternamente ai muri così quando ti sposti puoi portarli via” (Intervista Werther Albertazzi)

Alla domanda su cosa dovrebbe essere preso in considerazione in termini legislativi per favorire i processi di Autocostruzione:

(Ass. Ventipietre) “Enti certificatori dovrebbero essere incaricati dall’ente e prevedere una normativa ad hoc, invece ora i cittadini devono andare a cercare nei vari uffici... L’Amministrazione Comunale dovrebbe dare indicazioni, noi non siamo imprese edili, bisogna sfuggire dalla logica delle responsabilità e alla logica commerciale, noi vogliamo generare coscienza sociale, partecipazione, autogestione. I luoghi di espressione e di creatività devono avere un minimo di possibilità di muoversi senza essere soffocati da regole strette, non legare un’esperienza alla redditività per pagare spese. Io non ho lo scopo di fare profitti per pagare spese. Io mi aspetto che l’Amministrazione che ha tra i suoi compiti di promuovere la socialità sollevi chi fa questo lavoro da certi oneri, costi.”

(Collettivo Planimetrie culturali sulle Certificazioni): per gli impianti il Comune potrebbe intervenire con competenze proprie, accompagnare durante il processo. Per ostello a Senza Filtro abbiamo tramite amici chiamato Asl e chiesto cosa dovevamo fare e quali norme rispettare, quali erano le necessità per la certificazione, anche se poi non l’abbiamo chiesta perchè costava troppo. L’istituzione deve accompagnare prima e non fare multe dopo! Mandare un consulente che ti possa anche certificare.”

Un altro suggerimento riguarda le tasse per cui viene invocata esenzione dell’IMU come per la chiesa, offrirla anche per il proprietario privato che mette a disposizione gratuitamente un bene immobile per usi sociali, così è stimolato a farlo. Lo stesso per la TARI (tassa rifiuti) quando si tratta di progetto di utilità pubblica.

Ventipietre: “noi non siamo per l’assistenzialismo ma per la compartecipazione. Non gratuità fine a sé stessa ma convergenza di interessi e di responsabilità, il cittadino coinvolto nella responsabilità ma non sommerso. Dovrebbe essere istituita una vera e propria categoria altra che nell’espletare la sua natura sociale avesse un trattamento a parte e aiuti specifici: copertura assicurativa, supporto tecnico normativo, formazione, ambito in cui il pubblico e i cittadini progettano insieme. Cosa si fa dentro lo decidono i cittadini perchè siamo comunità che si autodetermina ed esprimono dei bisogni, sennò cosa la tengo a fare l’amministrazione, per mettere regole asettiche e limitazioni? Poi agevolazioni su autorizzazione, messa a disposizione di servizi, ad esempio internet, sistema recupero energetico, fotovoltaico, materiali

che potrebbero essere in una logica di riutilizzo impiegati in modo circolare da altre realtà. L'istituzione ne avrebbe grande ritorno, non ti devi comprare questa o quell'associazione offrendo un finanziamento ad hoc ma puoi offrire qualcosa a tutti, coadiuvare queste realtà come rete, mettere insieme un sistema di supporto a quello che è un bisogno primario. Il bene comune non è il posto ma la possibilità di esprimerti nel luogo in cui transiti, e il privato ci ha dato più possibilità del pubblico, grossa contraddizione per l'istituzione bolognese.

Sul piano del processo costruttivo, le interviste hanno rivelato e confermato molti aspetti utili e concreti delle modalità di autoprecupero e della loro fattibilità nel contesto della corrente legislatura lì dove ci sia il supporto e la facilitazione dell'amministrazione locale così come del tessuto imprenditoriale. Anche le interviste a Vent Pietre e Planimetrie Culturali evidenziano la necessità, pure nel caso in cui l'accordo avvenga tra proprietari privati e gruppi di cittadini auto organizzati, che l'amministrazione locale intervenga, riconoscendo nei regolamenti comunali la pratica come distinta e soggetta a diversi oneri rispetto alla cantieristica ordinaria, incaricando soggetti certificatori per i lavori eseguiti e alleggerendo le iniziative volontarie di costi e oneri normalmente applicati a operazioni commerciali.

Il caso Bolognese è decisamente molto ricco in termini di spunti ed esperienze, anche se tutt'altro che controverso, ad esempio per il numero di casi conflittuali e vicende di sgomberi e repressione di esperienze autogestite che la città ha vissuto in parallelo agli esempi di innovazione sociale portati avanti in sinergia tra amministrazione e comunità di cittadini. Non è scopo di questo studio indagare tale dimensione più complessa rispetto al diritto agli usi e alle forme di attribuzione dei beni comuni, ma è indubbio che questo aspetto meriterebbe un approfondimento ulteriore e la presenza di svariate altre voci sarebbe necessaria per valutare gli esiti del modello Bolognese in toto. Comunque, così come i precedenti questo caso evidenzia ancora l'essenziale ruolo del processo di apprendimento e capacity building insito nella pratica di autorecupero collettiva, che ci porta al tema centrale del nostro quarto ed ultimo caso studio.

4.4 Parma - Manifattura Urbana

Il modello parmense nasce dalla esperienza della associazione [Manifattura Urbana](#) ed in particolare nel recupero della [Fornace di Berceto](#), un cementificio dell'inizio del secolo posto nel Comune di Ghiare, e il caso del [Modulo Eco](#) a Parma. Il piccolo comune di Ghiare aveva usufruito di un finanziamento regionale che ha consentito l'inizio di un progetto di ristrutturazione tradizionale, ma quando i fondi sono terminati il processo di ristrutturazione è stato proseguito dall'associazione attraverso una serie di campi didattici sull'autocostruzione. L'associazione culturale nasce nel Dicembre del 2014 in seguito all'esperienza formativa rivolta a studenti universitari svoltasi nel luglio 2014 presso l'ex Fornace di Ghiare di Berceto, alla quale hanno partecipato circa 70 studenti provenienti da tutta Italia. Gli stessi hanno alternato, durante i 5 giorni del workshop/cantiere, momenti di formazione teorica e pratica, lavorando come muratori sulla struttura esistente. I ragazzi partecipanti sono stati istruiti sui singoli processi del recupero della struttura, fornendo loro gli strumenti conoscitivi (teorici e pratici) per consentire loro di cimentarsi nella progettazione e realizzazione di un percorso espositivo temporaneo all'interno della vecchia fabbrica. Sono state illustrate le tecniche di intervento in tutte le loro diverse fasi: dalla messa in sicurezza del cantiere alle operazioni di demolizione e riqualificazione vere e proprie, passando per l'illustrazione delle tipologie di malte (con prove di miscelazione e realizzazione) e le conseguenti problematiche logistiche da

affrontare (ciclo della calce, composizione del mix di aggregati per l'impasto, ricette per le malte e creazione di una malta simile a quella della struttura, etc.). Tutte le operazioni sono realizzate in economia, con pochissimi fondi e contributi volontari. Il comune mette a disposizione delle strutture per l'accoglienza dei volontari. L'associazione è aperta a tutti coloro che ne condividano le finalità. L'obiettivo dell'associazione non è quello di mettersi in competizione con imprese o con i professionisti progettisti ma, al contrario è quello di supportare e creare occasioni per incentivare gli investimenti. Organizza Workshop formativi, incontri con i cittadini, didattica nelle scuole e progetti per attivare meccanismi di rigenerazione urbana. La tipologia di lavori eseguiti attraverso la formazione include: interventi sugli intonaci, le ricette delle malte, il recupero e il consolidamento delle strutture e delle volte, terra cruda, falegnameria, lavorazione della pietra, allestimenti temporanei, arredi, orti e giardini di comunità. Il cantiere si configura come luogo di apprendimento e formazione per studenti e laureati, ma è aperto anche a comuni cittadini: i partecipanti sono tutti soci dell'associazione e sono provvisti di assicurazione. Nel corso degli anni l'esperienza dei campi estivi è stata ripetuta, portando ad un avanzamento del processo di recupero dell'edificio, anche se l'associazione non ha titolo legale per l'eventuale uso successivo degli spazi.

L'associazione generalmente non prevede nessuna forma di assegnazione/attribuzione del bene ma fornisce solo assistenza all'organizzazione dei cantieri. Unico caso la scuola per scalpellini in val Baganza, nell'Appennino Tosco-Emiliano, per la quale è stato fatto un contratto di comodato di uso gratuito per effettuare autorecupero. In questo caso nell'operazione di autorecupero promossa dall'associazione locale "Siamo tutti scalpellini" è stato individuato un immobile dismesso e il Comune ha fatto un contratto di comodato d'uso gratuito della durata di 4 anni all'associazione Manifattura Urbana per effettuare l'autorecupero (con risorse da autofinanziamento). Questa tipologia è mutuata da alcuni casi francesi conosciuti attraverso reti associative con cui Manifattura Urbana è in contatto (Ass. Rampart). L'intervista ha fornito molti spunti su come organizzare un processo principalmente incentrato su pratiche didattiche, inquadrando gli autocostruttori come recipienti di training, e anche sugli aspetti di assicurativi e logistici dei campi di autocostruzione con studenti e volontari.



Pur limitata negli obiettivi finali delle operazioni di recupero sostanzialmente a una pratica didattica che generalmente non arriva alla gestione degli edifici come beni comuni, l'esperienza portata avanti da Manifattura Urbana si rivela un contributo estremamente valido al "movimento" dell'autorecupero in Italia, offrendo opportunità di sviluppare capacità e competenze, consolidando saperi e pratiche che si sono venute formando negli ultimi anni in una zona d'ombra, e aggregando risorse molto concrete per possibili futuri progetti. I protagonisti di questa, così come delle altre esperienze intervistate nel corso di questo studio, si sono dimostrati interessati e disponibili a continuare il dialogo sul tema in vista sia di un possibile supporto alle progettualità Napoletane beneficiarie dirette del report, e sia alla costituzione di una rete di soggetti autostruttori italiani interessati a unire le forze e sistematizzare i saperi per ampliare il campo d'azione della pratica dell'autorecupero.

5. Ipotesi per un regolamento comunale

Il quadro che deriva dai casi studio e dalle altre esperienze tangenzialmente incontrate è vasto e complesso e necessita probabilmente di una fase di analisi più attenta ed elaborata di quella sin qui svolta per portare a delle conclusioni provate. Fermo restando che la raccomandazione è quella di dar seguito a questa esplorazione delle pratiche e della pratica prodotta collettivamente dalle esperienze esaminate anche in un successivo processo di messa in comune di capacità e risorse operative, il lavoro sin qui svolto ci consente tuttavia di mettere a fuoco una serie di indicazioni sulle quali la maggior parte dei soggetti interpellati sembra convergere senza particolari controversie. Un primo riscontro è avvenuto tramite il seminario realizzato online il 30 Marzo 2021, che ha dato la possibilità di mettere a confronto le varie esperienze e di verificare con gli attori consultati le considerazioni e le ipotesi sottostanti.

Seminario online

Autorecuperero dei Beni Comuni

Martedì 30 Marzo 2021, h. 17

Come possiamo rafforzare la capacità di autorecuperare spazi pubblici gestiti come commons tramite il lavoro delle comunità che li usano, animano, reinventano?
Quali strumentazioni esistono per applicare modelli di autocostruzione a progetti comunitari gestiti da collettivi informali nel contesto delle normative vigenti?
Quali figure e competenze sono essenziali alla riuscita di processi di autorecuperero di beni comuni?

Di seguito le principali considerazioni generali che abbiamo ricavato dalle conversazioni e ci hanno fornito suggerimenti essenziali nello stilare la bozza di linee guida per un regolamento comunale sull'autorecupero in autocostruzione per il Comune di Napoli.

- **Quadro normativo per l'autorecupero.** Sul piano della codificazione nel quadro legislativo la prassi dell'autorecupero in autocostruzione come strumento per incrementare il patrimonio di beni in uso al pubblico tanto per scopi abitativi che per spazi e servizi di utilità sociale, il quadro a livello nazionale è carente, integrato da parziali strumenti normativi a livello regionale e alimentato da sporadiche esperienze pilota iscritte in protocolli di intesa e misure straordinarie per l'edilizia sociale pubblica. Tuttavia, per quando riguarda la possibilità di operare cantieri di autocostruzione in regime di volontariato da parte di comunità d'uso, gli strumenti normativi sono relativamente definiti e intervenire in tale campo non richiede particolari eccezionalità rispetto al normale esercizio della pratica edilizia regolata dal Testo Unico Salute e Sicurezza [Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81](#) dell'Edilizia DPR 380/01. In questo contesto non emergono ostacoli sostanziali a stabilire dei processi di ristrutturazione e manutenzione di proprietà immobiliari pubbliche (o private) che rispondano ai requisiti di legge e di sicurezza previsti pur includendo modalità particolari come il contributo di volontari e non professionisti al processo costruttivo. Della pratica le formule sperimentate sono varie, ma il fattore che determina la capacità di instaurare la pratica dell'autorecupero, e consequenzialmente la riuscita del processo, dipende in maniera consistente dal milieu politico e sociale contestuale, dalla presenza di conoscenze, competenze e alleanze costruttive nel tessuto della società civile e nella presenza di referenti nella pubblica amministrazione capaci di ascoltare e assumersi responsabilità politiche anche a livello personale.
- **L'ufficio "Si Può Fare".** Per questo motivo la prima raccomandazione che emerge attraverso le conversazioni con chi si è trovato sul campo è quella di lavorare a livello interno alla amministrazione alla individuazione e formazione della figura, se non del team o della agenzia, dedicata alla facilitazione del processo di autorecupero nel suo iter pubblico - politico e burocratico-, intercedendo verso i diversi uffici e dipartimenti tecnici interni all'amministrazione e le altre istituzioni preposte al rilascio delle dovute autorizzazioni, al controllo e la certificazione delle operazioni svolte. Servono degli attivatori territoriali che agiscano in seno alla pubblica amministrazione anche con l'obiettivo di comunicare attraverso le barriere dipartimentali che l'autorecupero è un'opzione, è ammissibile, ha precedenti, regole, prassi e vantaggi. Abbiamo chiamato informalmente questo ruolo "l'ufficio si può fare", titolo che coglie il nodo sostanziale della necessità in primis di agire all'interno di amministrazioni e dipartimenti tecnici preposti al controllo e al rilascio di permessi per far passare l'idea che l'autorecupero sia una prassi ormai consolidata, sostanziata sul piano normativo, e che ha una importanza cruciale per sviluppare nuove forme di co-gestione del patrimonio pubblico.
- **Autocostruttori come committenti-esecutori.** Punto chiave che è emerso in tutte le conversazioni, e sul quale c'è sostanziale convergenza di opinioni è la necessità essenziale di non concepire i cittadini autocostruttori come fornitori di manodopera all'impresa (quale che sia la forma, associazione, cooperativa etc.), e pertanto soggetti a oneri previdenziali, ma come figure con un distinto status giuridico (che varia nelle diverse modalità adottate dalle varie esperienze, per cet-

tori di formazione, soci di associazione nell'atto di svolgere attività previste dallo statuto, commit-
tenti del progetto, etc.). Questo evita che il contributo dei soci autocostruttori diventi un onere
finanziario sul progetto anche quando non prevede un reddito per loro. Un punto essenziale da
definire nell'adozione di un regolamento per la città di Napoli è quale approccio adottare per so-
stanziare la figura del volontario autocostruttore. Il suggerimento è inquadrare il volontario se-
condo quanto prevede l'articolo 3 comma 12 bis del D.Lgs 81/2008, così come modificato dal
d.lgs. 106/2009 e dalla legge 98/2013. Questo comma fu aggiunto successivamente a integra-
zione del decreto originario, prevedendo che per una serie di soggetti (cooperative sociali, orga-
nizzazioni di volontariato della protezione civile e altre specifiche organizzazioni di volontariato) la
disciplina sulla sicurezza del lavoro si applica tenendo conto delle specifiche attività organizzate
da questi soggetti secondo le disposizioni emanate successivamente da un decreto del Ministe-
ro del Lavoro che ha esteso a questi soggetti solo parte degli obblighi previsti sulla sicurezza. In
altre parole, il legislatore ha preso in considerazione l'esigenza di adattare una disciplina nata in
un contesto preciso, quello dei luoghi di lavoro, a realtà profondamente diverse, cercando di
contemperare le diverse esigenze rendendo compatibili gli obblighi con la natura dell'attività di
questi soggetti. <https://www.labsus.org/2017/12/sicurezza-e-amministrazione-condivisa-i-cittadini-attivi-non-sono-dipendenti/>

“E' una sorta di economia diretta allargata a soggetti che sono comunque formati, informati ed
addestrati, coperti da assicurazione, e che operano nell'ambito di una stessa associazione”.

<https://www.cantierepro.com/autocostruzione-cantieri-sicurezza.html>

- **Soggetto esecutore: l'associazione di scopo.** Per quanto riguarda la natura del soggetto
che prende in carico il processo di autocostruzione, inclusa la progettazione esecutiva, direzione
dei lavori, responsabilità del cantiere, e il piano di sicurezza, l' ipotesi che prende forma è quella
di non creare un singolo soggetto legale per ciascuno dei progetti di autorecupero (collegando
implicitamente il contratto di protocollo di assegnazione dello spazio ad una comunità con quello
per l'autorecupero), o non solo; ma di creare piuttosto (o anche) un soggetto terzo, una associa-
zione di associazioni (formali o informali, i cui soci possono essere anche singoli occupanti degli
spazi) creata allo scopo precipuo di gestire il processo di autocostruzione e di fornire competen-
ze, formazione, strumenti e servizi legali e finanziari ai diversi progetti di autorecupero nella rete
dei beni Comuni del territorio napoletano. Ispirazione parziale viene dal modello dell'associazione
Aria Familiare, che agisce su scala nazionale, fornisce un suo regolamento per i processi di au-
tocostruzione abitativa, ed associa una serie di associazioni che sono le esecutrici dei vari pro-
getti, o dell'esperienza francese dell'associazione [Rempart](#). Un modello simile di struttura è ipo-
tizzato in un documento del 1994 prodotto dall'IUAV di Venezia. D'altra parte è stato fornito an-
che l'esempio critico della ONG Alisei, la cui divisione operativa Autocostruzione con personalità
giuridica che promuove e gestisce l'autocostruzione associata sul territorio italiano ha avuto la
capacità di accentrare molti cantieri di costruzione (a partire dal Bando della regione Umbria Un
tetto per tutti del 2001) per poi rimanere paralizzata da problemi di gestione e finanziari. L'idea
presa in considerazione è di creare una specifica entità che agisca sul territorio napoletano e
riunisca tutti i soggetti interessati dai progetti di autorecupero, impiegando le figure tecniche re-
sponsabili (direttore dei lavori, responsabile sicurezza, tutor, etc.), gestendo la contrattazione di
ditte terze necessarie a lavori strutturali e di natura particolare, le coperture assicurative, oltre a
coordinare la formazione dei soci autocostruttori. L'associazione “di scopo” avrebbe il solo ruolo
di rendere possibile il processo di autorecupero dei beni e potrebbe appoggiarsi in termini di ri-
sorse e competenze alle reti ed esperienze presenti sul territorio (Aria Familiare, Manifattura Ur-

ana e le esperienze toscane e bolognesi, etc.), aiutando a capitalizzarne l'esperienza ma anche a trasferirla nello specifico ambito del recupero dei beni pubblici . L'associazione si doterebbe di un regolamento interno adattato hoc sul modello di quello di Aria Familiare <https://www.ariafamiliare.it/public/componenti/528/files/REGOLAMENTOARIApartel.pdf>

- **Committenza.** Una valutazione attenta è necessaria per identificare quale soggetto debba essere considerato legalmente il committente dei singoli progetti di ristrutturazione: nelle pratiche di autorecupero realizzate dalla maggior parte delle realtà esaminate nel nostro studio, gli assegnatari o i proprietari di spazi che si consociano in un soggetto associativo o cooperativo figurano allo stesso tempo come esecutori e committenti dei lavori di ristrutturazione. E' il caso delle federate di A.r.i.a familiare, così come delle associazioni create per rispondere al bando regione Toscana. Nel caso in cui la suddetta associazione si prenda carico della attuazione dei lavori non sia però né proprietaria né formale assegnataria del bene attraverso una forma riconducibile ad una persona giuridica questo non sarà possibile. Al proposito abbiamo immaginato alcune soluzioni possibili da approfondire caso per caso con le realtà interessate:

1. Associazione Ombrello: tutti i soggetti collettivi che si riconoscono nelle diverse dichiarazioni di uso civico si costituiscono (anche su base temporanea) come una unica associazione, cooperativa o altra forma legale che consenta loro di intraprendere in autocostruzione i lavori di ristrutturazioni degli immobili in cui conducono le attività comunitarie (Associazione Ombrello). Il soggetto così creato rivestirebbe allo stesso tempo il ruolo di committente e soggetto esecutore, mentre i singoli partecipanti alle esperienze confluiscono a livello individuale nella associazione come soci autocostruttori.
2. Associazione di Scopo: tutti i soggetti collettivi che si riconoscono nelle diverse dichiarazioni di uso civico si costituiscono come singole associazioni al solo scopo di gestire l'autorecupero, e secondo uno schema simile a quello del Bando regione Toscana del 2005 figurano come committenti ed esecutori di ciascun singolo progetto di autorecupero. Esse si affidano poi alla associazione ombrello come entità di supporto fornitrice di servizi e competenze necessarie al processo di ristrutturazione edile sul modello adottato dall'associazione A.r.i.a Familiare o della esperienza francese di Remparts.
3. Comune di Napoli: La municipalità in quanto proprietaria del bene in questione assegna l'incarico di ristrutturazione alla suddetta Associazione Ombrello, in cui le comunità di uso dei singoli spazi confluiscono a titolo individuale come autocostruttori. Il comune rimane come committente dei lavori e la AO esecutrice, mentre i soggetti collettivi eseguono i lavori volontari come singoli individui associati alla AO. Questa soluzione lascia aperti dei quesiti che riguardano la procedura per assegnare al di fuori degli schemi tradizionali di appalto pubblico la commissione per i lavori tramite una convenzione o un bando per l'assegnazione di un numero di progetti di ristrutturazione per conto del Comune di Napoli ad un unico soggetto esecutore

Nella seguente tabella viene riproposta una sintesi delle caratteristiche delle tre ipotesi:

	Committente	Esecutore	Dir. dei lavori
Ipotesi 1	Associazione Ombrello	Associazione Ombrello	Nominat* dalla AO
Ipotesi 2	Associazione di Scopo costituita dal soggetto collettivo del Bene Comune	Associazione di scopo con il supporto della AO	Nominat* dalla Associazione di Scopo
Ipotesi 3	Comune di Napoli	Associazione Ombrello	Propost* dalla AO e nominato dal RUP

- Responsabilità civile e penale.** Altro punto essenziale che vede modelli lievemente diversi emergere dalle varie esperienze intervistate ma una sostanziale comunità di approccio riguarda l'assunzione di responsabilità nel corso delle attività di autorecupero, sia in termini di danni ai beni in ristrutturazione o proprietà adiacenti, sia in termini di sicurezza personale di chi agisce sul cantiere. <https://www.labsus.org/2017/12/sicurezza-e-amministrazione-condivisa-i-cittadini-attivi-non-sono-dipendenti/> La questione della identificazione del coordinatore della sicurezza è ancora una volta connesso con lo sviluppo di una comunità coesa e pronta ad assumersi delle responsabilità collettive, che facilita la disponibilità di figure interne al processo (pur dotate delle necessarie qualifiche professionali) di assumersi l'onere. In generale tutte le esperienze intervistate non hanno avuto grossi problemi a risolvere questo nodo. Alcune esperienze hanno adottato un corso di formazione obbligatorio preliminare all'entrata in cantiere degli autocostruttori, altre hanno adottato processi più informali di training. Generalmente viene adottata una liberatoria firmata dai soci autocostruttori che liberano il direttore dei lavori / responsabile della sicurezza di responsabilità per incidenti che derivino dal non seguire strettamente tutte le procedure di legge e dal deviare da attività strettamente concordate. Attraverso questa procedura nessuna delle esperienze di autocostruzione intervistata ha avuto difficoltà a nominare figure responsabili per la sicurezza ne ha riportato problemi relativi a incidenti.
- Piano di Sicurezza.** Dibattuta è la questione che riguarda l'obbligo o meno per le operazioni di autocostruzione di adottare un piano di sicurezza, che si configura comunque necessario qualora ci sia compresenza di più di due ditte (lavoratori specializzati anche singoli sono interpretabili in tal senso), ma che può essere evitato pianificando in successione e senza compresenza l'implementazione di lavoro che richiedono ditte o competenze diverse. Per quanto in alcuni casi la realizzazione del piano di sicurezza sia stata evitata, appare consigliabile in ogni modo dotare i progetti di un piano ed un responsabile, che non costituisce un onere particolarmente gravoso ed al contrario viene a inquadrarsi come parte utile della formazione degli autocostruttori e organizzazione efficace del cantiere.
- Assicurazione.** Diverse soluzioni sono anche quelle che riguardano la copertura assicurativa. In alcuni casi, come quello di Forte Berceto, l'edificio di proprietà comunale è dotato di una copertura assicurativa di base pagata dal Comune che viene integrata con un supplemento individuale per ciascuno dei partecipanti durante i campi scuola, in quel caso pagata come parte di una minima retta per la partecipazione al cantiere scuola. In altri casi esperienze hanno usufruito di condizioni favorevoli come nel caso di Instabile a Bologna dovute all'essere associate ARCI.

- **Testo Unico per l'Edilizia.** Il riferimento essenziale per le procedure che portano alla realizzazione di cantieri rimane il [TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DPR 380/01](#). Il documento complesso, soggetto a revisioni costanti ed emendamenti costituisce uno scoglio in quanto soggetto a diverse interpretazione parte di enti locali e professionisti, e per tanto materia controversa. Esistono numerosi testi interpretativi e sommari che facilitano la navigazione del testo e la consultazione degli aspetti chiave, tra cui segnaliamo il [Glossario Edilizia Libera](#) , che individua le principali opere che possono essere eseguite senza alcun titolo abilitativo, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici comunali e di tutte le normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia. I tecnici ed esperti che hanno facilitato i vari processi di autocostruzione in Italia nell'ultimo ventennio sono latori di una conoscenza essenziale che richiede di essere valorizzata, messa in comune e verificata nella continuazione di queste esperienze. Per questo motivo ci sembra che questo studio possa rappresentare anche l'opportunità per riflettere sull'utilità di organizzare momenti di verifica collettiva di queste competenze, che ha avuto riscontro nel corso della conferenza organizzata il 30 marzo 2021 come parte del processo di elaborazione delle linee guida, in cui tutti i partecipanti hanno manifestato l'interesse ad proseguire una prassi di condivisione e collaborazione a livello nazionale.
- **Autocostruzione come processo formativo.** Quello della formazione e della trasmissione di conoscenza pratica è un punto essenziale. Configurare i cantieri di autocostruzione come esperienze di formazione porta una serie di vantaggi notevoli. Dal punto di vista normativo, facilita la presenza di persone non impiegate professionalmente nei cantieri. Dal punto di vista dell'integrazione di politiche e innovazione sociale, consente di moltiplicare i benefici delle operazioni di rigenerazione urbana anche in termini di volano economico e professionale, incrementando le competenze della comunità. Dal punto di vista della logica del bene comune, allarga il concetto di bene gestito dalla comunità dalla specifica dimensione spaziale del recupero di edifici alla costruzione di conoscenza e capacità pratica come componente immateriale (intangibile) del bene comune, e incrementa la capacità di mantenimento del bene rigenerato e la sostenibilità della cogestione sul lungo termine.
- **Tutoraggio.** Questo porta alla necessità di considerare l'introduzione di un ruolo cruciale all'interno dei cantieri di autocostruzione, quello del Tutor di cantiere. La figura del tutor di cantiere ha una doppia rilevanza: in primis, si tratta di professionisti accreditati che hanno la capacità di guidare i soci autocostruttori nel processo di apprendimento di competenze specifiche (muratura / intonaco/ impiantistica/ lavori idraulici / elettricisti) e seguirli nella applicazione pratica delle nozioni apprese nella realizzazione del cantiere; inoltre, in quanto professionisti accreditati sono in grado di validare le opere realizzate secondo le certificazioni richieste dalla legge. I professionisti sono quindi inquadrati come fornitori di competenze specifiche in un processo di apprendimento collettivo, preposti alla validazione del percorso formativo attraverso il conseguimento di opere certificate a norma.
- **Certificazione.** Sembra interessante da sviluppare in maniera più approfondita il tema della certificazione delle conoscenze contestuali create nel corso dei processi informali. Al proposito c'è da indagare l'opportunità di applicare il modello del [Libretto Formativo](#) e dei formati Euro-Pass per la certificazione acquisite in esperienze pratiche.
- **Cronoprogramma e continuità delle attività sociali.** Un punto chiave riguarda la necessità di disegnare un piano di azione (cronoprogramma) per il processo di rigenerazione che consenta

alle comunità di uso di rimanere di fatto presenti e mantenere la continuità delle attività sociali e dei servizi erogati, a meno di casi eccezionali (interventi strutturali straordinari). Si tratta quindi di pianificare gli interventi in diversi lotti, predisporre spazi alternativi in cui trasferire attività e usi delle aree interessate dai lavori, circoscrivere le aree soggette ai lavori e garantire l'accesso solo ai lavoratori volontari o professionisti necessari garantendo le caratteristiche di sicurezza per tutti. Riteniamo essenziale, pur nel rispetto massimo della sicurezza collettiva che le comunità d'uso non percepiscano la fase della ristrutturazione come un rischio di sottrazione del bene comune alla gestione collettiva, ma al contrario, diventi una occasione di responsabilizzazione ulteriore degli utilizzatori.

- **Finanziamento.** Un altro punto essenziale che questo studio ha potuto solo tangenzialmente affrontare riguarda il finanziamento delle operazioni di ristrutturazione. I casi studio affrontati sin qui presentano una grande diversità di situazioni che può essere raffrontata con difficoltà alla specificità dei casi presenti nella rete dei beni comuni napoletani, i quali a loro volta sono caratterizzati da una grande diversità di situazioni. I fattori da considerare qui sono la proprietà del bene e la necessità dell'ente proprietario di finanziare lavori di natura strutturale e la natura informale delle entità usufruttuarie del bene tramite contratto di uso civico, che richiede l'adozione di soluzioni ad hoc per co-finanziare il processo di ristrutturazione del bene tramite le combinazioni possibili di fondi pubblici, crowdfunding comunitario, donazioni e sponsorizzazioni e prestazioni volontarie di lavoro da parte dei volontari autocostruttori.

A fronte di queste considerazioni si procede a stilare la bozza di linee guida per un possibile regolamento per l'autorecupero dei Beni Comuni del Comune di Napoli. Il testo in questione va considerato come una ipotesi teorica iniziale soggetta a valutazione da parte dei soggetti interessati ed alla necessaria integrazione ed adattamento alle condizioni per una attuazione concreta. Alcuni punti in particolare necessitano di ulteriore approfondimento al fine di arrivare ad una proposta applicabile in termini ufficiali:

1. La casistica di regolamenti e linee guida sin qui esaminata si riferisce principalmente a proposte legislative e bandi di livello Regionale, che spesso propongono schemi di partenariato con i Comuni. Per quanto di nostra conoscenza nel quadro legislativo della Regione Campania non esistono specifici riferimenti alle pratiche della autocostruzione, pertanto l'eventuale iniziativa del Comune di Napoli risulterebbe svincolata dal livello Regionale ma non dovrebbe risultare in alcuna preclusione. Ciononostante un suggerimento è quello di sondare le opportunità di un partenariato per disegnare un intervento pilota che includa anche il livello regionale e relative linee di finanziamento (Ad esempio impiegando fondi europei di sviluppo regionale)
2. La caratteristica della maggior parte dei regolamenti analizzati è di essere costruiti attorno a bandi che attribuiscono fondi (spesso regionali, vedi punto 1) per la realizzazione delle sperimentazioni in oggetto. L'elemento essenziale della reperibilità di fondi per il co-finanziamento pubblico delle azioni ipotizzate influenza sostanzialmente l'effettiva sostenibilità del processo e dovrebbe essere chiarito prima di procedere a stilare delle linee guida attuabili in concreto.
3. Le esigenze, le condizioni al contorno, le problematiche, gli obiettivi e le forme di governance comunitaria delle esperienze pilota interessate dalle dichiarazioni di uso civico sul territorio napoletano appaiono alquanto diverse tra loro, e richiedono soluzioni differenti, adattate caso per caso, con le relative problematiche tecniche e legali. Non è semplice disegnare un regolamento volto all'autorecupero che possa risolvere con un'unica formula e procedura tutta la costellazione di casistiche in questione. Per questo motivo è necessario approfondire le diverse situazioni con le esigenze connesse, per valutare

come rispondere all'esigenza complessiva adattare la prima proposta di massima alle esigenze specifiche che emergono nel concreto delle esperienze interessate . A questo scopo annettiamo una ipotesi di questionario volto a un inquadramento dei beni comuni interessati dal processo di autorecupero, e ci proponiamo nelle prosegua di supportare un eventuale assessment volto a focalizzare meglio la proposta di linee guida.

Scheda di valutazione dei beni comuni da autorecuperare

Nome dello spazio, status giuridico (es, bene comune urbano/rurale a uso civico e collettivo)	
Funzione/i previste e o correnti	
Numero e caratteristiche dei partecipanti alle attività di autogestione e dei fruitori	
Organi e strumenti di autogoverno	
Tipologia edificio ed epoca di costruzione	
Collocazione	Indirizzo, contesto di quartiere
Proprietà	Pubblica/Privata comune/altri enti
Spazio	Aperto/chiuso/ misto
Fruizione/Accessibilità	Libera/controllata
Presenza di vincoli	Si, quali/No
Tipologia intervento necessario	
Classificazione	Manutenzione ordinaria/straordinaria/altro
Necessità certificazioni	Si / no , quali
Complessità della lavorazione	Specialistica/x tutti
Tipologia degli interventi richiesti	Esiste già un assessment delle condizioni attuali e degli interventi necessari?
Committente	Quale soggetto si qualifica legalmente come committente dei lavori richiesti
Tipologia organizzazione che raccoglie i volontari e organizza i cantieri	
Disponibilità di competenze interne al collettivo	
Progettista	Esiste già una figura che può rivestire questo ruolo? Esiste già un progetto di massima degli interventi necessari?
Successione degli interventi	Esiste già una tempistica o una lista di priorità per gli interventi?
Compresenza delle attività	I lavori richiesti consentono la prosecuzione delle attività ordinarie all'interno dello spazio? Strategie possibili per la compartimentazione degli spazi per consentire le attività in contemporanea ai lavori
Sicurezza	I lavori richiedono la compresenza di ditte e lavorazioni dirette e la creazione di un piano della sicurezza con un responsabile? Esiste la disponibilità di figure in grado di rivestire questo ruolo vicine al collettivo ?
Animatore territoriale	Esiste già una figura che può rivestire questo ruolo? Quale livello di dialogo e cooperazione nel vicinato e nel contesto sociale al contorno?

Lavoratori	Volontari/lav. autonomi / impresa
Chi effettua i pagamenti degli acquisti, chi incarica ditte?	
Con quali risorse	Fondi europei/autofinanziamento/fondi pubblici
Crediti formativi	Si/no chi li rilascia
Assicurazione	A chi, di che tipo, chi la paga
Normativa di riferimento	Di legge (es.TU)/autoregolamento interno

Bibliografia e risorse online

- Ciampi, A., 2015. Instabile nel Benessere. Tesi di Master - Politecnico di Milano. https://issuu.com/anna-lauraciampi/docs/instabile_nel_benessere
- Colombo, M., Martellotta, M., Solimano N., 2010. L'autocostruzione: Una opportunità per il social housing. Rapporto di Ricerca, Fondazione Michelucci.
- DAEST (1994) 'Procedure e strumentazioni per interventi di autorecupero con tecnologie appropriate nei centri storici.' Report di ricerca, IUAV Venezia
- De Felice, E., 2015. Ri-abitare. Autorecupero assistito del patrimonio pubblico. Tesi di dottorato - Università degli Studi Roma 3
- Fulvi, F. (2012) 'Restoration of the former at Ghiare di Berceto.' Architecture and Archaeologies of the Production of Landscapes. IUAV.
- Fulvi, F., D'Ambrosio, G. (2017). 'Il workshop/cantiere come innesco per la rigenerazione, l'ex cementificio Marchino a Ghiare di Berceto (PR)'. COSCIENZA, 5:2017
- Handbook – Riuso Circolare e Sostenibile di Spazi e Edifici. 2020. <https://ec.europa.eu/futurium/en/system/files/ged/handbook-online.pdf>
- Marcetti, C., Paba, G., Pecoriello, A.L., Solimano N. (a cura di), 2011. Housing Frontline: inclusione sociale e processi di auto-costruzione e autorecupero. Firenze University Press.
- Martellotta, M., Il cantiere di autocostruzione. Fondazione Michelucci
- SHGP – Social Housing Good Practices – Autocostruzione e Autorecupero. Alisei Coop. http://www.aliseicoop.it/wp-content/uploads/2014/12/Autocostruzione_Autorecupero.pdf
- Verga, P.L., 2009. Riciclare l'Abbandonato. Pratiche spontanee e politiche pubbliche per il riuso di spazi dismessi. Tesi di Laurea Triennale – Politecnico di Milano

Regolamenti, Proposte di Legge e Bandi

- A.R.I.A. – Associazione Rete Italiana Autocostruzione Familiare. Regolamento N.1: Linee organizzative ed operative. <https://www.ariafamiliare.it/download>
<https://biblus.acca.it/focus/analisi-interventi-edilizia-libera/>
- Campisi, F., Perulli, E., Santanicchia, M., 2009. Il Libretto Formativo del Cittadino: il percorso finora compiuto e le prospettive. http://isfoloa.isfol.it/bitstream/handle/123456789/176/Campisi_Perulli_Santanicchia_Il%252520Libretto%252520formativo.pdf?sequence=1
<https://www.cantierepro.com/autocostruzione-cantieri-sicurezza.html>
[Glossario Edilizia Libera](#)
- Regione Lazio, [L.R. 11 Dicembre 1998, n. 55 \(1\) Autorecupero del patrimonio immobiliare.](#)
- Regione Toscana, [Misure Straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di ERP 2003-2005](#) approvato con delib. del C.R. n. 51/2004 - "Misura E (Sperimentale): Progettazione e attuazione di interventi regionali pilota nel campo della bioarchitettura e bioedilizia e di strutture alloggiative plurifamiliari di natura temporanea".
<https://www.professionearchitetto.it/news/notizie/25139/Glossario-edilizia-libera-e-autorizzazione-paesaggistica-ecco-quando-non-serve-il-nulla-osta>
- Senato della Repubblica XVIII Legislatura, Fascicolo Iter, DDL S. 521 [Disposizioni in materia di autorecupero del patrimonio immobiliare](#)
https://www.studiomadera.it/images/PDF/DPR_380-2001_testo_unico_edilizia_agg_2020_semplificazioni.pdf

Templates Interviste

Esperienza	Nome Associazione COHABITAT - Cecco Rivolta
Luogo	Firenze, Via Dazzi
Tipologia	Residenza Plurifamiliare con funzioni collettive e
Referente/i	Referente Enrico Massini . L'intervista è stata realizzata collettivamente con il nucleo principale degli abitanti autocostruttori.
Background	<p>Un gruppo di student* universitari fuori sede, che iniziano una serie di attività sociali ludiche e politiche di ispirazione situazionista. Un lungo percorso di happenings e occupazioni temporanee porta all'individuazione ed occupazione di una cascina di proprietà dell'Università in stato di abbandono da molti anni. L'edificio viene occupato ed adibito sia ad abitare collettivo che a una serie di pratiche collettive, che includono una alloggio per visitatori temporanei, un hacklab, il recupero del terreno circostante per la gestione di orti collettivi con il vicinato, un campo di calcio con annesso torneo cittadino. Il motto dall'inizio è "una casa per noi, un salotto per tutti".</p> <p>"volevamo che la casa non si esaurisse in se stessa, ma estendesse i suoi gangli e le sue relazioni dentro il quartiere e la città. Si chiedeva ad ognuno degli abitanti di metterci del suo per far vivere questo posto, di portare dentro le proprie reti, le proprie risorse e dividerle. Questo posto è sempre stato una realtà eterogenea. Una sorta di porto di mare dove passava la gente più disparata. Tante persone se ne sono andate, altre sono arrivate e alcune sono rimaste. Ma la rete di relazioni che questo posto ha creato in oltre 20 anni di esistenza sono innumerevoli"</p> <p>"uno spazio, specialmente uno come il Cecco, non potrebbe sopravvivere 20 anni senza una sequela di mutazioni. In parte siamo stat* fortunat*, in parte siamo stat* bravi. Siamo riuscit* ad accompagnare le trasformazioni di noi stessi, del contesto che abitavamo e delle nostre relazioni con la trasformazione di questa casa, per fare in modo che si adattasse a noi, ed evitare che fossimo noi a doverci adattare a lei. Per farlo, devi allenart* a non essere rigido, a gestire le emozioni, a comunicare i tuoi desideri e i tuoi bisogni, a fidarti di chi ti sta intorno. Volevamo che il Cecco Rivolta fosse una cucina di pensiero critico e innovativo, un laboratorio creativo di vita collettiva in cui le relazioni facessero da propulsore, il centro di un hub che fungesse da collegamento fra tutt* coloro a cui stava stretto il presente. Il Cecco Rivolta nasceva sulla stessa onda del movimento no-global, e dentro quel movimento siamo cresciuti, partecipando come protagonisti a molte delle esperienze nate in quei tempi a Firenze e su tutto il territorio nazionale. Esperienze come Indymedia, autistici-inventati, OMME e le occupazioni di case di studentesche, la 72h di resistenza, l'elettro+, Stampa Clandestina erano solo alcuni dei progetti nati e cresciuti nel nostro salotto. Negli stessi anni cominciarono le beghe legali, legate all'occupazione. In 13 anni abbiamo affrontato 3 gradi di giudizio del processo penale per reato di occupazione e uno civile, dove l'Università ci accusava di furto di acqua e corrente elettrica, entrambi conclusi con un'assoluzione. Oltre a questo si sommarono tutti i procedimenti penali a carico di persone del nostro network collezionate in cortei e iniziative di antagonismo politico e culturale. Per affrontare le spese legali di questi processi, per anni abbiamo organizzato eventi, concerti e spettacoli dentro il Next-Emerson, facendo cultura e costruendo una cassa denunce in grado di tenere tutti con il culo coperto. Negli anni ci siamo organizzati per trasformare la terra intorno casa nostra in un bene comune, uno spazio aperto al quartiere, agli amici e ai cittadini. Al Cecco non ci sono cancelli e la casa è immensa in un'area verde di svariati ettari. Nel 2004 abbiamo provato a vedere se c'era gente nel quartiere che volesse fare un orto. Facemmo un'assemblea pubblica al circolino sotto casa e vennero in 200. Gli spiegammo cosa volevamo fare e dove e ne rimasero venti. Con quei venti si individuò un pezzo di terra subito sotto la casa; lo dividemmo in parti uguali e stabilimmo delle regole per gestirlo. Da allora esistono 20 orti sociali, che i vari pensionati si gestiscono in autonomia, organizzando grigliate e dandosi una mano a vicenda. Nel 2008 dopo una serata a ricordare quanto ci divertivamo a giocare a calcetto in Santo Spirito, decidemmo di costruirci un campetto di calcio. Subito dopo il campo venne il torneo di Calci dal Basso, che oggi è arrivato alla sua 13° edizione, ha un suo affezionato pubblico, un suo giornale e, qualche volta, anche i telecronisti, ma non ha mai avuto un arbitro. Sempre negli stessi anni abbiamo costruito un area cani, progeAata da un educatore cinofilo in collaborazione con gli abitan< del quar<ere che venivano qui a passeggiare con il cane.</p>
Edificio	Casa colonica in un podere parte del complesso del monastero delle Montalve, con annesso terreno rurale e oliveto.

Esperienza	Nome Associazione COHABITAT - Cecco Rivolta
Proprietà	Università di Firenze
Processo	<p>Intorno al 2012, sono nati i primi bambini che hanno modificato radicalmente le esigenze degli abitanti, che ormai erano grandi, lavoravano e avevano tempi e ritmi radicalmente diversi di uno studente universitario.</p> <p>“Avevamo bisogno di tempo e tranquillità per investire e fare crescere il nostro progetto di vita, per adattarlo alle nostre nuove esigenze. Vivere in una dimensione di illegalità, non ci permetteva di investire tempo e denari nel progetto, non conoscendone la data di scadenza. In quegli anni la Regione Toscana lanciò un bando per l'auto-recupero di edilizia residenziale e pubblica in cui per la prima volta il Co-housing compariva fra le modalità di partecipazione. Ai vincitore del bando, la regione avrebbe finanziato parte dei lavori di ristrutturazione. Decidemmo di partecipare ma ci mancava una chiave. Una convenzione con il proprietario dell'immobile, L'università degli studi di Firenze. Sul momento pensammo che fosse impossibile, viste le relazioni tesissime fra noi e il rettorato, ma “il modello Cecco Rivolta” ci permise di aggirare la barriera e filare in porta. Nei nostri vari giri e reti, c'era un gruppo di urbanisti illuminati capitanati da Giancarlo Paba, che videro il nostro modello di vita come qualcosa da raccontare. Grazie a loro, questa esperienza venne studiata e mostrata in molte sede istituzionali e accademiche. Partecipammo ad un meeting internazionale sulle nuove forme di abitare a Bruxelles e la nostra esperienza finì dentro ad alcune dottissime pubblicazioni. Attraverso il grimaldello del dipartimento di urbanistica, riuscimmo ad ottenere udienza con il magnifico rettore. Dopo due anni di avvocati, incontri e mille menate burocratiche riuscimmo ad ottenere la convenzione con l'Università, partecipare al bando e vincerlo.</p>
Governance territoriale	Contesto legale/politico, governance territoriale e figure di riferimento politiche in cui prende forma il progetto di autorecupero del bene
Assegnazione	30 anni di comodato ad affitto calmierato
Quadro legale	Misura Sperimentale E (Decreto Dirigenziale n. 1945 del 26 aprile 2012) in attuazione del Piano straordinario per l'edilizia sociale che con DELIBERAZIONE 29 luglio 2009, n. 43 che aveva previsto Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51.
Quadro tecnico	Vedi Intervista a Dariuche Dowlatchahi - Asilo Ritter. La modalità di organizzazione e gestione del cantiere è stata grosso modo la stessa per i quattro cantieri gestiti dallo stesso direttore e progettista.
Financing	La regione ha finanziato 160.000 euro, gli abitanti altrettanti garantiti tramite una fideiussione fornito dalla MAG + circa 10.000 ore di lavoro in cantiere.
Management	I lavori di ristrutturazione sono iniziati nell'estate del 2016 sono stati ultimati nel febbraio 2020. Nel corso del processo di autorecupero nei momenti cruciali di interventi strutturali gli abitanti hanno occupato una serie di alloggi temporanee (container e campers) installati nel terreno antistante l'edificio.
Sostenibilità	L'edificio è a tutti gli effetti concesso in comodato ad affitto calmierato per 30 anni
Problem solving	Il processo è stato lungo, complesso e ha iniettato un nuovo livello di pressione e psicologica ed emotiva sulla comunità, innalzando il livello di conflittualità interna e portando per la prima volta l'esperienza ventennale di convivenza e collaborazione progettuale vicino a un punto di rottura insanabile. In questo scenario si è deciso di far intervenire una figura di counselor che ha svolto un ruolo di mediazione interna e facilitazione sul piano specifico delle relazioni interpersonali, con un esito positivo risolutivo sul processo
References	Bibliografia, materiali e documenti
Website	Risorse online

Esperienza	INSTABILE PORTAZZA
Luogo	Periferia est di Bologna, quartiere residenziale Villaggio INA CASA.
Tipologia	Recupero di un ex centro civico in disuso da parte di una comunità di cittadini attivi, per fini sociali.
Referente/i	Luca Vandini - associazione Architetti di strada.
Background	2014/2015, iniziativa di cittadini, innescata da esperienza delle Social street.
Edificio	Centro civico costruito nel '62, poi scuola, poi in disuso dall'84.
Proprietà	Proprietà dell'azienda casa Emilia Romagna (ACER)
Processo	I cittadini attivi coinvolgono associazioni e architetti con il fine di recuperare l'edificio. Si vince il bando a sostegno delle attività di vicinato, sponsorizzato da coop adriatico. Le attività finanziate attirano interesse e partecipazione attorno all'idea di recupero dell'edificio.
Governance territoriale	Nell'esperienza del post-sisma è stata riscontrata la mancanza di volontà politica di rimodulare il sistema di ricostruzione per promuovere processi di autocostruzione. Chi ha tentato di imboccare questa strada si è scontrato con problematiche legislative, dovute alla non idoneità dell'impostazione del processo di auto-costruzione rispetto alle normative vigenti. Una prima apertura da parte dei comuni e del commissario Farabollini e i suoi tecnici, non ha prodotto risultati a livello burocratico o politico degni di nota.
Assegnazione	Patto di collaborazione a tre: comune, associazione dei cittadini e ACER, che concede parte dell'immobile in rapporto di comodato. Il patto di collaborazione è rinnovato di volta in volta. Ad oggi sono stati stilati quattro patti di collaborazione. Accordo con il comune evita la fideiussione, determinante perché l'associazione non sarebbe stata in grado di ottenerla. Ogni anno avviene la verifica dei tecnici di acer, da cui si procede allo scomputo dei lavoro dall'affitto dovuto.
Quadro legale	Il canone di affitto nei confronti di ACER è concordatamente ripagato per mezzo di opere di valorizzazione, che ammontano a circa 12.000 l'anno, con verifica annuale. Tramite il ricorso all'autocostruzione si è potuto ridurre drasticamente i costi.
Quadro tecnico	Uguale ad un cantiere tradizionale. Sicurezza: Ci si rifà al testo unico 81/08 sulla sicurezza sul lavoro. Un tecnico abilitato viene chiamato per la stesura del piano di sicurezza. Assicurazione sui soci dell'associazione + eventuale privata o aumento della quota.
Financing	Utilizzo di fondi vari per il recupero, tra cui i fondi del PON metro del comune di Bologna.
Management	Abaco delle competenze dei partecipanti e interessi, che incrociati hanno creato piccoli team di lavoro, attivi una domenica al mese, per un gruppo di 20/30 persone ad incontro. Totale 300-400 persone diverse.
Sostenibilità	Autofinanziamento + partecipazione bandi
Problem solving	N.A.

References	N.A.
Website	https://www.instabileportazza.it

Esperienza	AUTORICOSTRUZIONE NEL CRATERE
Luogo	Cratere sisma centro Italia, principalmente nelle Marche. Esperienze ulteriori in Emilia Romagna, Toscana e Veneto.
Tipologia	Autocostruzione e auto-recupero principalmente in ambito domestico- ad uso abitativo. Scambio solidale di manodopera, competenze tecniche su materiali, metodi di costruzione, conoscenze normativo legislative e supporto “umano” nel contesto del post-terremoto.
Referente/i	Sara Campanelli, vicepresidente ARIA Familiare
Background	Nasce da Edilpaglia, che chiude e si ricostituisce come Aria Familiare. Prime esperienze a livello privato, poi partecipazione ai tavoli che si sono svolti in Toscana durante il processo di stesura della normativa regionale.
Edificio	Edifici residenziali, recupero post-sisma, qualche esperienza con edifici di maggior volume e destinati ad attività non abitative. Vengono realizzate strutture portanti in legno, e utilizzati fibre vegetali e intonaci naturali.
Proprietà	La proprietà è degli inquilini che promuovono e prendono parte al processo di autocostruzione.
Processo	<p>Il disagio abitativo conseguente al sisma ha stimolato i residenti delle aree interessate a richiedere alle amministrazioni procedure più snelle per il ricorso a cantieri di auto-costruzione, considerati una soluzione più semplice e diretta rispetto all'iter classico di ricostruzione.</p> <p>Alcuni residenti si sono rivolti ad Aria Familiare, che ha poi appoggiato la comunità- anche per mezzo di tecniche di attivismo itinerante vero e proprio- e partecipato alla fase di confronto e dialogo con le amministrazioni e gli enti incaricati della gestione della ricostruzione, con il fine di instaurare un processo volto a facilitare i processi di apertura e conduzione di cantieri in autocostruzione.</p> <p>Nel caso specifico di Aria Familiare, l'ostacolo stava nel fatto che all'associazione non poteva essere riconosciuta come ente papabile dei contributi statali per la ricostruzione, in quanto non figurava come impresa edile.</p> <p>La questione non è ancora stata risolta. Attualmente la soluzione è considerata più verosimile sta nell'affiancarsi ad un'impresa edile “amica” e condurre cantieri educativi, specialmente per quei lavori che, sebbene necessari, non sono coperti da contributi statali.</p> <p>Il cantiere si svolgerebbe in linea con le altre esperienze svoltesi al di fuori dell'ambito della ricostruzione post-sisma, come quelli in Veneto ed Emilia, e quindi durante una serie di periodi di lavoro brevi ma intensivi, concepite come esperienze formative.</p> <p>I partecipanti al cantiere sono volontari e membri di Aria familiare, oltre agli inquilini promotori del processo.</p>

Governance territoriale	Nell'esperienza del post-sisma è stata riscontrata la mancanza di volontà politica di rimodulare il sistema di ricostruzione per promuovere processi di autocostruzione. Chi ha tentato di imboccare questa strada si è scontrato con problematiche legislative, dovute alla non idoneità dell'impostazione del processo di autocostruzione rispetto alle normative vigenti. Una prima apertura da parte dei comuni e del commissario Farabollini e i suoi tecnici, non ha prodotto risultati a livello burocratico o politico degni di nota.
Assegnazione	Su base spontanea, invito a partecipare rivolto all'associazione.
Quadro legale	Spesso come cantiere-educativo di formazione e auto-formazione.
Quadro tecnico	Uguale ad un cantiere tradizionale. Sicurezza: Ci si rifà al testo unico 81/08 sulla sicurezza sul lavoro. Un tecnico abilitato viene chiamato per la stesura del piano di sicurezza. Assicurazione sui soci dell'associazione + eventuale privata o aumento della quota.
Financing	N.A.
Management	In base alle capacità dei partecipanti e delle dimensioni del cantiere.
Sostenibilità	N.A.
Problem solving	N.A.
References	N.A.
Website	https://www.ariafamiliare.it/

Nota: per limiti di tempo non tutte le interviste sono state trascritte nel template, ma sono state comunque registrate in formato video ed archiviate in diversi formati, e sono disponibili per consultazione ed eventuali ulteriori elaborazioni dello studio.

Proposta di Linee Guida per l'autorecupero dei Beni Comuni

version 21. 06.2021
Lorenzo Tripodi



Finalità del documento e contesto

La presente proposta di linee guida ha la finalità di supportare l'adozione di un regolamento del Comune di Napoli che favorisca la pratica dell'autorecupero di edifici di proprietà pubblica (o privati ceduti in comodato d'uso) con il coinvolgimento attivo e riconosciuto delle comunità che li abitano e utilizzano per scopi sociali manifesti. La presente proposta di regolamento nasce dalla disponibilità di edifici di proprietà o in corso di acquisizione da parte del Comune di Napoli e in uso a comunità di cittadini attraverso lo strumento della dichiarazione di uso civico, laddove le comunità di utilizzatori avendo già avviato processi informali di valorizzazione funzionale e sociale dei beni in questione si rendano disponibili a supportare e co-gestire processi di recupero e messa in sicurezza degli stessi necessari al proseguimento delle attività di uso sociale che vi si svolgono. Il regolamento è volto a stabilire una procedura di co-gestione dei lavori necessari che consenta alle comunità d'uso di co-progettare ed eseguire con il contributo di lavoro volontario dei suoi membri gli interventi di mantenimento, ripristino e messa in sicurezza degli edifici. Tra gli obiettivi quello di non interrompere la continuità delle attività di utilità sociale che vi trovano luogo, gestendo dove possibile il processo di rigenerazione in lotti e scaglioni delimitati. In particolare le presenti linee guida individuano soggetti, ruoli, responsabilità e fasi attuative utili ad attivare un processo di autocostruzione / autorecupero. La seguente proposta è una prima stesura in corso di verifica attraverso il dialogo con i soggetti formali ed informali interessati al processo nell'ambito del territorio napoletano.

Definizione di Autorecupero in autocostruzione dei Beni Comuni

Per Autorecupero dei Beni Comuni in questo documento si intende una particolare metodologia di intervento edilizio in cui una comunità di utilizzatori partecipanti a titolo personale alla gestione di uno spazio tramite dichiarazione di uso civico o formalmente costituiti in soggetto associativo no profit prendono parte in maniera significativa alla riprogettazione, ristrutturazione edilizia e messa in sicurezza di edifici attribuiti ad uso comunitario, condividendo l'investimento pubblico nella gestione e rigenerazione di tali beni come risorsa della comunità locale. Nella pratica dell'autorecupero, i cittadini autocostruttori partecipano alla realizzazione delle attività di costruzione e /o ristrutturazione nei limiti di quanto consentito ai sensi del D. Lgs.81/08, nella normativa che riguarda l'inquadramento del volontario, fornendo lavoro volontario in quantità significativa sotto la guida di figure professionali preposte alla direzione dei lavori e alla sicurezza sul cantiere. I prestatori volontari d'opera non lavorano per le ditte appaltatrici presenti in cantiere e sono da assimilarsi piuttosto a committenti coinvolti su base volontaria nell'implementazione del progetto. L'attività è concepita e gestita come condivisione pratica di risorse e competenze necessaria alla costituzione del bene comune, ed include pratiche formative e di scambio di conoscenza assimilabili a didattica e formazione professionale.

Soggetti coinvolti

Sono individuati di seguito i soggetti coinvolti nel processo di autocostruzione a livello cittadino:

- **L'amministrazione Comunale.** È proprietaria dell'immobile di cui si impegna a favorire il processo di autorecupero da parte delle comunità di uso, o qualora l'edificio non sia di proprietà comunale si configura come garante del processo di attribuzione in comodato, rigenerazione e gestione della proprietà in oggetto come bene comune. In quanto proprietario si impegna a reperire i fondi necessari ed eseguire interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari a garantire l'agibilità dell'edificio e la fattibilità delle opere complementari da realizzare in autocostruzione da parte dei volontari, ed è tenuta a nominare un Responsabile Unico di Procedimento che soprintenda al processo complessivo agendo in accordo e concorso con i soggetti utilizzatori secondo l'esistente dichiarazione di uso civico. Il Comune si impegna altresì a facilitare ove fosse necessario il processo di trasformazione edilizio presso altre agenzie e soggetti pubblici che siano coinvolti nella procedura, allo scopo di ottenere i necessari permessi e certificazioni riguardanti sicurezza e ammissibilità degli interventi. A tale scopo si raccomanda la creazione di un soggetto di coordinamento (Attivatore territoriale) che affianchi il RUP per garantire la co-gestione del processo con il coinvolgimento di tutti gli attori formali ed informali necessari. L'amministrazione si impegna inoltre a garantire ove fosse possibile la continuità delle at-

tività sociali svolte nei luoghi in regime di sicurezza anche durante i processi di ristrutturazione, delineando eventuali aree circoscritte soggette ai lavori e ristrette ai soli volontari e professionisti e la definizione di spazi alternativi per lo svolgimento delle attività ordinarie che presentino la necessità di essere dislocate.

- **Responsabile Unico di Procedimento (RUP).** La [legge 7 agosto 1990, n. 241](#) introduce l'obbligo per le pubbliche amministrazioni italiane di procedere alla nomina di un responsabile del procedimento per ogni opera di loro competenza che sia unico per le fasi della progettazione, dell'affidamento, dell'esecuzione. Nel caso di processi dal taglio sperimentale come quello in oggetto, si raccomanda l'identificazione di figure professionali dotate di competenze e sensibilità adatte a cogestire il procedimento secondo modalità inclusive e aperte all'innovazione sociale, tecnica e procedurale implicita nell'operazione. La necessità di nominare il RUP tuttavia deve essere valutata sulla base della tipologia di intervento che si rende necessario nei vari casi.
- **Attivatore territoriale:** si tratta di un un soggetto (team o individuo) che può essere interno all'amministrazione o esterno nominato dall'amministrazione che ha lo scopo di facilitare e coordinare il processo di autorecupero a scala cittadina. L'Attivatore Territoriale affianca il RUP nella relazione con i vari soggetti coinvolti nel processo, accompagnando gli assegnatari di uso civico nelle procedure, sensibilizzando i diversi enti e uffici preposti all'emissione di permessi, certificazioni, monitoraggio, sicurezza sul lavoro rispetto agli aspetti innovativi del processo facendo riferimento ai precedenti stabiliti dalle esperienze pilota sviluppate in varie regioni italiane. Ha lo scopo delicato ed essenziale di rappresentare all'interno della pubblica amministrazione le esigenze che vengono dai territori in termini di rigenerazione e coinvolgimento sociale, facilitando l'individuazione e mobilitazione delle risorse, la co-progettazione di soluzioni, l'istruzione di pratiche e il rilascio di permessi, l'applicazione delle norme e il monitoraggio condiviso dei risultati e degli impatti sociali.
- Il **soggetto collettivo** che esercita la gestione comunitaria del bene da rigenerare identificato tramite dichiarazione d'uso civico e collettivo urbano. Si propone come fornitore attraverso la comunità d'uso della manodopera necessaria alla ristrutturazione funzionale degli spazi (nei limiti delle operazioni i possibili in regime di lavoro volontario non professionale). Tale soggetto, avendo già definito tramite dichiarazione di uso civico un diritto e impegno a gestire lo spazio in questione come espressione di una comunità fluida ed aperta, partecipa al processo di co-progettazione, alla scelta dei soggetti necessari per l'affidamento dei lavori specifici, alla definizione del piano esecutivo e delle tempistiche dei lavori, e fornisce tramite i suoi partecipanti individuali il lavoro volontario necessario al completamento del processi di autorecupero. Esso prenderà parte come associato attraverso i suoi membri individuali alla costituzione di un soggetto legale non profit (*soggetto esecutore*) creato al solo scopo di realizzare il processo di autorecupero in collaborazione con altre realtà del territorio comunale e di gestire i diversi cantieri di autorecupero. Il soggetto collettivo può anche a fronte della complessità di intenti e di gestione del cantiere costituirsi a sua volta come

associazione legalmente riconosciuta al solo scopo di affrontare il processo di autorecupero, aderendo come soggetto associato al soggetto esecutore (che agisce come associazione ombrello) di cui al punto seguente.

- Il **soggetto esecutore** (associazione di promozione sociale/ APS). È un soggetto associativo non-profit costituito al fine di supportare il processo di autorecupero dei beni comuni a livello cittadino. Esso sarà al tempo stesso soggetto attuatore ed esecutore, gestore, ed appaltatore degli interventi richiesti nei singoli cantieri. Esso coordinerà o assumerà dove necessario le figure necessarie all'esecuzione a norma di legge del progetto: responsabile del progetto (progettista) ; direttore dei lavori / direttore di cantiere ; responsabile della sicurezza; istruttori / tutor di cantiere; soci autocostruttori; imprese appaltatrici; tirocinanti. Tale associazione si occuperà di facilitare e gestire i processi di autorecupero del territorio comunale, ottimizzando le risorse tecniche e le competenze presenti in tutte le diverse comunità d'uso e veicolando competenze e capacità che derivano da altre esperienze di autocostruzione in Italia. Assocerà i singoli volontari partecipanti alle diverse esperienze cittadine perché essi possano prendere parte come soci volontari alle attività in cantiere. Il soggetto esecutore si doterà di un regolamento interno per l'autocostruzione e provvederà a renderne partecipi i soci iscritti attraverso dedicati momenti di formazione. Fornirà il training sulla sicurezza di cantiere a tutti i soci, integrando la pratica costruttiva funzionale al recupero degli edifici con un processo di formazione / competence building che arricchirà i partecipanti anche con maggiori opportunità lavorative e curerà la certificazione della avvenuta formazione. L'associazione ottimizzerà anche la necessità di attrezzature per i diversi cantieri (*tool sharing*) e il ricorso a ditte appaltatrici per quei lavori che ricadono al di fuori delle competenze degli autocostruttori. Inoltre i soci che provengono dalle varie esperienze potranno contribuire anche agli altri cantieri, creando sinergie tra i vari processi di autorecupero e forme di scambio di saperi e competenze all'interno del processo su scala cittadina e nazionale. La seguente tabella documenta le figure che dovranno essere impiegate dal soggetto esecutore per eseguire il cantiere di autorecupero. Tali ruoli sono tendenzialmente cumulabili da una o più persone, e in alcuni casi potrebbero rivelarsi non tutti necessari.

ruolo / mansione	Documentazione di legge che attesta la posizione	documentazione fiscale / amministrativa di competenza
Responsabile Lavori / legale rappresentante dell'associazione	Lettera di nomina e verbale di assemblea, tesserino identificativo	Delega di firma ed operatività sul conto corrente dell'associazione - registro di prima nota – contabilità
CSE – CSP coordinatore per la sicurezza in fase di progetto e di esecuzione	lettera d'incarico e contratto, tesserino identificativo	fattura per prestazioni professionali
Direttore Lavori	lettera d'incarico e contratto, tesserino identificativo	fattura per prestazioni professionali
Direttore Cantiere	lettera d'incarico e contratto, tesserino identificativo se socio dell'associazione verbale di nomina e vale quanto previsto per il socio assegnatario	Delega di firma ed operatività sul conto corrente dell'associazione - registro di prima nota – contabilità

Impresa - appaltatrice	contratto di appalto, tessera identificativa	fattura per prestazione d'opera
Tutor	contratto di incarico per collaborazione professionale, tessera identificativa	fattura per prestazioni professionali
Formatore sicurezza e mediatore di cantiere	contratto di incarico per collaborazione professionale, tessera identificativa	fattura per prestazioni professionali tiene un registro orari corsi con firme in/out
Socio autocostruttore volontario	iscrizione nel libro soci, tessera identificativa	attestazione di apporto benevolo consegna al DL la distinta mensile delle ore effettuate
Studiante/tirocinante iscritto ai workshop	tessera personale, libretto universitario, modulo di iscrizione workshop	attestato di partecipazione a titolo gratuito il CSE consegna l'elenco dei dpi necessari durante il Workshop

- I **volontari autocostruttori** (soci) sono tutti coloro che partecipano a titolo personale ai cantieri di autorecupero in autocostruzione, secondo le modalità autodeterminate nelle forme di uso civico dei diversi beni, ispirati dai principi di utilità sociale e proprietà collettiva, governati attraverso forme di partecipazione diretta, e che per lo specifico scopo di implementare l'autorecupero in autocostruzione del bene comune aderiscono all'Associazione di Promozione Sociale cittadina di cui al punto precedente. Essi sottoscrivono il regolamento interno e si sottopongono ai corsi formativi su sicurezza di cantiere predisposti dal soggetto esecutore. Come specificato al punto riguardante il soggetto collettivo riconosciuto nella dichiarazione di uso civico, i soggetti individuali autocostruttori possono anche costituirsi in singole associazioni allo scopo di implementare il processo di autorecupero di uno specifico bene comune, associandosi a loro volta alla soggetto esecutore che funge da organizzazione ombrello coordinando il processo, fornendo le competenze principali, il coordinamento e il regolamento comune.

Fasi del Processo

- 1) **Creazione agenzia.** Il Comune individua al proprio interno le risorse per creare o affidare la coordinazione del processo di autorecupero ad un agenzia, ufficio o persona che avrà incarico di:
 - individuare e informare tutti i soggetti (pubblici, privati o comunitari) coinvolti nel processo;
 - Identificare le risorse finanziarie in grado di co-finanziare i processi di autorecupero;
 - disegnare il protocollo di intesa o accordo che definisce ruoli e procedure per l'affidamento della ristrutturazione tramite autocostruzione al soggetto associativo (esistente o appositamente costituito) in accordo con i vari soggetti nel processo ed in particolare con la Rete dei Beni Comuni del territorio Napoletano che deve esprimere il soggetto esecutore;

- disegnare l'eventuale bando per l'assegnazione di fondi per il co-finanziamento delle azioni di autorecupero;
- designare e supportare il Responsabile Unico di Procedimento per ciascuno dei singoli cantieri di recupero in cui l'autocostruzione sia affiancata da interventi soggetti alla normativa di cui alla legge 7 agosto 1990, n. 241;

2) Creazione della associazione di scopo (Soggetto autocostruttore). La rete dei soggetti interessati alla realizzazione di processi di autorecupero di beni oggetto di dichiarazione di uso civico costituiscono il soggetto legale collettivo (Associazione di Promozione Sociale) che abbia lo scopo di gestire il processo di autocostruzione in ciascuna delle sedi interessate in stretta collaborazione con il Comune di Napoli, il RUP e le eventuali agenzie pubbliche preposte alla sicurezza personale ed ambientale. La suddetta associazione avrà l'incarico di provvedere a:

- stilare un regolamento interno per l'autorecupero dei beni comuni di uso civico che tutti i soci individuali ed associati dovranno sottoscrivere per partecipare alle attività di cantiere e impegnarsi a farlo applicare nella pratica (si suggerisce come riferimento il modello del regolamento della Associazione A.r.i.a familiare);
- nominare i progettisti e gestire eventuali processi di coprogettazione con i cittadini e le comunità d'uso;
- partecipare in accordo con Comune e RUP alla definizione della pianificazione esecutiva dei lavori;
- nominare e assumere direttore dei lavori, responsabile di cantiere, responsabile della sicurezza (anche nella stessa persona) per ciascuno dei cantieri previsti;
- gestire costi per materiali e attrezzatura e selezionare eventuali ditte subappalto per la realizzazione che richiedono l'intervento di professionisti;
- assicurarsi che l'esecuzione del cantiere avvenga con le previste tempistiche e gli avvicendamenti tra i ruoli competenti, nel rispetto delle norme di sicurezza e nella continuità, ove possibile, con le attività sociali che vi si svolgono quotidianamente;
- fornire formazione di base sulla sicurezza in cantiere a tutti i soci autocostruttori abilitati a intervenire sui siti;
- fornire formazione specifica ai soci assumendo tutor di cantiere e gestendo workshops su aspetti rilevanti del processo edilizio;
- certificare l'avvenuta formazione dei soggetti partecipanti;
- stilare eventuali polizze aggiuntive rispetto alla copertura assicurativa prevista dal Comune sul bene di proprietà pubblica;
- documentare il procedimento e rendere la documentazione disponibile come parte di un processo di costruzione di sapere e capacità collettiva di interesse comune.

3) Definizione del piano attuativo e finanziamento della operazione. Attraverso attività di coprogettazione e consultazione gestiti dall'agenzia Municipale di cui al punto 1, in stretta collaborazione con il soggetto Autocostruttore di cui al punto 2 viene definita:

- la lista di luoghi soggetti a processo di autorecupero, dettagliando per ciascuno la tipologia di interventi e relativa ripartizione tra interventi straordinari che richiedono il ricorso a ditte in subappaltato e interventi attuabili in regime di autocostruzione ai sensi della normativa che riguarda l'inquadramento del volontario (articolo 3 comma 12 bis del D.Lgs 81/2008);
- la successione degli interventi per lotti e tipologia di lavori in maniera da consentire la minor interruzione delle attività correnti degli spazi;
- la tempistica generale dei lavori.

Inoltre viene definito il budget di massima della operazione e la relativa ripartizione dei costi attraverso cofinanziamento pubblico, il contributo delle comunità d'uso attraverso crowdfunding e computo del lavoro volontario necessario, ed eventuali altri contributi derivati da altri soggetti o fondi.

Si fa presente che nella maggior parte delle esperienze di autocostruzione analizzate nello studio preparatorio i programmi di autorecupero sono stati ancorati e resi possibili dalla istituzione di bandi (generalmente a livello regionale) che attribuissero fondi per il cofinanziamento sostanziale dei progetti presentati dai soggetti autocostruttori. Si raccomanda pertanto l'individuazione di linee di finanziamento accessibili, o la creazione di un bando ad hoc che possa supportare con una relativa copertura finanziaria l'implementazione del programma in maniera coordinata e definita temporalmente, e di procedere alle fasi successive nel momento in cui sia stata assicurata la disponibilità di risorse necessarie a portare a termine il cronoprogramma.

3 bis) **Emissione del bando** di cui sopra, che definisca i parametri per accedere al co-finanziamento delle azioni e le fasi attuative successive.

4) **Sottoscrizione del protocollo di intesa o convenzione.** Il Comune, l'Associazione di promozione sociale (soggetto autocostruttore) ed altri soggetti eventualmente aventi titolo nel processo (Regione, altre proprietà, Soprintendenza, Asl, etc.) sottoscriveranno un protocollo d'intesa o convenzione che sancisce il rispetto dei ruoli e delle attività di propria competenza, nonché il rispetto dei tempi definito dal cronoprogramma attuativo di cui al punto 3.

Il documento dettaglierà:

- aree e gli edifici soggetti ad interventi di autorecupero, con nomina dei rispettivi Responsabili Unici di Procedimento (ove previsto) e responsabili di progetto;
- tipologia di interventi e loro ripartizione tra i soggetti firmatari l'accordo;
- cronoprogramma attuativo.

5) **Co-progettazione.** Per ciascuno dei Beni Comuni coinvolti nel processo il progetto di massima viene definito attraverso una fase di co-progettazione che coinvolge tutti i soggetti interessati al processo, a partire dalle esigenze e le criticità presentate dalle comunità d'uso dei beni. La co-progettazione avrà una specifica attenzione al coinvolgimento più ampio della cittadinanza per includere nel processo decisionale non solo i diretti beneficiari delle azioni previste, ma anche iden-

tificare criticità e conflitti che potrebbero essere innescate nel contesto locale dal progetto. Il progettista potrà essere assunto dal Comune attraverso il RUP, se il progetto complessivo necessita interventi strutturali o conservativi complementari al processo di autocostruzione, o direttamente dal soggetto esecutore, se gli interventi previsti riguardano sostanzialmente operazioni che possono essere eseguiti nel quadro della disciplina del lavoro volontario e riguardino esclusivamente la porzione attribuita alla comunità tramite dichiarazione d'uso civico. Durante questa fase avverrà anche una verifica sulla capacità della comunità stessa di fornire competenze per la realizzazione delle soluzioni previste (si propone impiegare al proposito un *abaco delle competenze*) e si procederà a stilare un quadro degli interventi che potranno essere realizzati in regime di autocostruzione e la loro successione ottimale. Il progettista procederà poi a stilare un progetto esecutivo in accordo col soggetto collettivo e sotto la supervisione dell' Attivatore territoriale (agenzia municipale) che si occuperà di stilare il cronoprogramma degli interventi necessari e di facilitare l'espletazione delle pratiche necessarie alla fase attuativa presso i soggetti pubblici e privati previsti dalle procedure di legge.

6) Attuazione del cronoprogramma e implementazione dei progetti. I progetti di Autorecupero vengono eseguiti sotto il coordinamento eseguito dalla Associazione di promozione sociale preposta (soggetto Autocostruttore) ma in relativa indipendenza in ciascuno dei siti oggetti di autorecupero con il contributo dei relativi gruppi di soci autocostruttori.

Per ciascuno dei cantieri verrà nominato:

- Responsabile dei lavori (legale rappresentante / delegato dell'associazione)
- Direttore lavori
- Direttore del cantiere
- Coordinatore per la sicurezza in fase di progetto e di esecuzione
- Tutor(s)

Nell'eventualità in cui nel cantiere operino, oltre agli autocostruttori, una o più imprese, anche non contemporaneamente, il responsabile designa il coordinatore per la progettazione e per l'esecuzione dei lavori che provvederà a redigere un apposito piano di sicurezza e coordinamento (PSC), al fine di una corretta valutazione dei rischi da interferenza.

Si precisa anche che i soci dell'associazione di autocostruzione non possono essere impiegati dalle imprese esecutrici presenti in cantiere in quanto rappresentando formalmente i committenti dei lavori in oggetto.

Premesso che il progetto di autocostruzione/autorecupero debba essere firmato da un tecnico abilitato i soci autocostruttori non possono, tranne nei casi in cui abbiano acquisito la formazione obbligatoria prevista dal D.lgs. 81/08 e dagli specifici Accordi Stato-Regioni:

- installare/utilizzare attrezzature complesse per le quali abbiano effettuato una specifica abilitazione (piattaforme elevabili, gru a torre, macchina movimento terra,

pompe per il calcestruzzo ecc.) di cui all'Accordo Stato-Regioni sulla formazione, siglato il 22 febbraio 2012 e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 12 marzo 2012 n. 60.
- montare/smontare ponteggi.

Indipendentemente da quanto sopra i soci autocostruttori non possono installare e certificare impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, gli impianti di protezione antincendio ed elettronici in generale ai sensi del D.M. 37/2008.

A fronte di ciò, la figura del tutor di cantiere riveste una doppia rilevanza: in primis, si tratta di professionisti accreditati che hanno la capacità di guidare i soci autocostruttori nel processo di apprendimento di competenze specifiche (muratura / intonaco/ impiantistica/ lavori idraulici / elettricisti) e seguirli nella applicazione pratica delle nozioni apprese nella realizzazione del cantiere; in secundis, in quanto professionisti accreditati, essi saranno in grado di validare le opere realizzate in auto-costruzione secondo le certificazioni richieste dalla legge.

ANNEX

Assessment di fattibilità su due casi di beni comuni Napoletani

Questa breve appendice riporta alcune considerazioni corredate da due *templates* elaborati nel corso di ricognizioni in loco realizzate in Giugno 2021 allo scopo di verificare insieme ad alcuni rappresentanti dei collettivi gerenti tramite uso civico beni pubblici in Napoli la fattibilità e disponibilità ad applicare il modello proposto nelle linee guida nel concreto delle esperienze in oggetto. Allo scopo sono stati visitati il Lido Pola (24 Maggio 2021) a Scugnizzo liberato (14 Giugno 2021) con la guida di attivisti coinvolti nella gestione dei luoghi, e la visita è stata completata da interviste semi strutturate basate sul *template* proposto in annesso al report.

I risultati sono stati in generale confortanti con entrambe le esperienze, rilevando un chiaro interesse a sperimentare il modello e ad essere coinvolti in un processo mirato all'emersione della pratica dell'autorecupero ad una dimensione formalizzata. Le realtà interrogate si sono chiaramente dimostrate interessate anche a sfruttare il potenziale formativo e di empowerment territoriale derivati dalla proposta metodologica, sia in termini di potenziale per incrementare la formazione professionale dei partecipanti già legati alle esperienze, e sia per aumentare la partecipazione civica e l'inclusione di nuovi soggetti all'interno dei collettivi che portano avanti l'uso civico del bene. In entrambe i casi i rappresentanti delle esperienze si sono mostrati convinti dei benefici che potrebbero derivare dall'operazione, seppur mostrando differenti livelli di fiducia nei confronti delle istituzioni riguardo alla capacità di garantire al processo la continuità necessaria a portare a termine un processo di autorecupero condiviso. Questa comprensibile incertezza, legata anche all'incombente avvicendamento elettorale, a nostro avviso rafforza la necessità di costituire ed attivare al più presto il primo degli organismi proposti nel modello delle linee guida per coordinarne l'implementazione, il *soggetto attivatore territoriale* che garantisca il supporto istituzionale al progetto e la coordinazione necessaria con i diversi attori del territorio specialmente in ambito di amministrazione pubblica e aziende territoriali.

Per quanto riguarda gli interventi necessari, e la valutazione della loro portata e complessità, la situazione varia tra le due esperienze. Lido Pola ha identificato un obiettivo principale nel rifacimento della "piazza esterna", di fatto una ampia terrazza su cui gravano incertezze riguardo ad aspetti strutturali (pilastri da verificare). Allo scugnizzo esistono già delle indicazioni abbastanza precise sugli interventi prioritari che riguardano il secondo piano dell'edificio, e sulla maggiore complessità che riguarda possibili interventi al terzo piano che richiederebbero il rifacimento delle coperture. Esistono in prospettiva aspirazioni a intervenire anche sull'edificio della chiesa sconsacrata che è stato in passato utilizzata come magazzino, intervento di una certa ambizioni. Nel caso dello scugnizzo si è verificata l'esistenza di supporto da parte di competenze tecniche più elevate, che corrispondono anche all'esistenza di processi informali di cura dello spazio di lunga durata e con un alto livello di organizzazione. In entrambe i casi comunque appare evidente che il coinvolgimento di tecnici professionisti in grado di eseguire rilevazioni e supportare il processo i coprogettazione degli interventi sia necessario in via preliminare all'apertura di cantiere di qualsiasi portata. Questa esigenza è presumibilmente presente anche per le altre realtà di beni comuni interessate. Per questo motivo riteniamo necessario innescare quanto prima anche i passi necessari alla costituzione del secondo soggetto centrale al modello proposto nelle linee guida, ovvero la cosiddetta "associazione ombrello" che dovrebbe riunire gli autocostuttori di tutte le realtà e fornirgli una capacità operativa comune

per affrontare i passaggi necessari a istruire il processo di coprogettazione e autorecupero. Pur prescindendo dall'effettiva apertura di cantiere autocostruzione, l'associazione dovrebbe prendersi carico direttamente o in connessione con il soggetto attivatore territoriale rappresentante il Comune di Napoli di incaricare figure tecniche in grado di eseguire una valutazione attenta delle condizioni degli edifici, e di fornire una diagnostica degli interventi necessaria a valutare che quali operazioni sono eseguibili in regime di lavoro volontario da autocostruttori e quali interventi richiedono l'assunzione di ditte o professionisti specializzati. Inoltre è necessaria una capacità di quantificare gli interventi anche in termini di costi e di ore lavorative per stabilire la fattibilità e le tempistiche di ogni singolo intervento. Infine, come emerso nel caso dello scugnizzo ma presumibilmente anche per altre realtà che non abbiamo visitato esiste la necessità di verificare anche eventuali vincoli come beni architettonici e culturali protetti e definire le relative procedure di rispetto.

In conclusione, a seguito di questo breve assessment eseguito a scopo dimostrativo nessun ostacolo di principio è emerso rispetto al modello proposto, e si ritiene pertanto che la formula codificata nelle linee guida sia percorribile. Resta però da individuare le capacità sia a livello istituzionale che di coordinamento tra le realtà autogestite del territorio per metterlo in pratica, con chiaro riferimento alla costruzione di un partenariato tra le forze in campo, che richiede l'individuazione delle figure capaci di facilitare il processo e la mobilitazione delle risorse economiche e di conoscenza necessarie ad attivare il processo.

Schede di assessment dei beni comuni da autorecuperare

<p>SCUGNIZZO LIBERATO. Ex-monastero/ poi carcere minorile Bene comune ad uso civico- città di Napoli</p> <p>14 giugno 2021 . Dati raccolti tramite intervista alla comunità afferente al bene,</p> <p>Portavoce: Cristiano</p>	
Funzione/i previste e o correnti	Funzioni di spazio sociale, sede di laboratori artigiani e programmi di social innovation, promozione culturale, teatro-concerti.
Numero e caratteristiche dei partecipanti alle attività di autogestione e dei fruitori	Partecipanti "assidui" alle attività di gestione comunitaria 25-50, fruitori agli eventi centinaia, cumulativamente migliaia
Organi e strumenti di autogoverno	Assemblee – gestione basata su consenso

Tipologia edificio ed epoca di costruzione	Complesso monumentale costruito nel '600. Si compone di un edificio principale di 4 piani, con chiostro interno e piano nobile porticato, con chiesa annessa.
Collocazione	Urbana. Via Pontecorvo, quartiere Avvocata nel centro di Napoli, area densamente popolata.
Proprietà	Pubblica, Comune di Napoli
Spazio	Misto: circa metà dell'edificio (piano terra e primo piano) è stata recuperata e aperta agli eventi.
Fruizione/Accessibilità	In base allo svolgimento di eventi
Presenza di vincoli	Data l'antichità dell'edificio, si suppone l'esistenza di vincoli.
Tipologia intervento necessario	La comunità è volenterosa di dare vita ad un percorso di autocostruzione partecipato tramite il quale intende procedere con il progressivo recupero dell'edificio. Il processo è partito nel 2015 dal basso dell'edificio ed è attualmente fermo al primo piano, si vorrebbe quindi ripartire con il recupero di almeno un'ala del secondo piano (circa 500m ²). Sono anche necessari interventi di manutenzione ordinaria nelle aree già ri-attivate, come migliorie degli arredi, di alcune pavimentazioni, dei passaggi, e delle aree aperte, dove tra altro si pensava alla costruzione un gazebo in legno. Un secondo tema di grande importanza è il recupero della chiesa, finora rimasto esclusa dalla rigenerazione dell'edificio.
Classificazione	Manutenzione ordinaria e straordinaria
Necessità certificazioni	Si / no , quali ???
Complessità della lavorazione	Entrambi (Specialistica/x tutti)
Tipologia degli interventi richiesti	Assessment informali eseguiti, necessità di assessment più approfondito-formale
Committente	da definire
Tipologia organizzazione che raccoglie i volontari e organizza i cantieri	da definire- la comunità è disponibile a confluire in un'associazione ombrello insieme agli altri beni comuni.
Disponibilità di competenze interne al collettivo	Diverse e multisetoriali , anche per lavori di media complessità

Progettista	NA
Successione degli interventi	NA
Compresenza delle attività	NA
Sicurezza	NA
Animatore territoriale	NA
Lavoratori	Volontari e impresa „amica“
Chi effettua i pagamenti degli acquisti, chi incarica ditte?	
Con quali risorse	Fondi europei/autofinanziamento/fondi pubblici
Crediti formativi	Si/no chi li rilascia
Assicurazione	A chi, di che tipo, chi la paga
Normativa di riferimento	Di legge (es.TU)/autoregolamento interno

<p>LIDO POLA. Ex ristorante fronte mare. Semiurbano. Bene comune ad uso civico- città di Napoli 24 maggio 2021</p> <p>Template riassuntivo dei dati raccolti tramite intervista alla comunità afferente al bene, persone presenti: 7 Portavoce: Andrea</p>	
Funzione/i previste e o correnti	Funzioni di spazio sociale
Numero e caratteristiche dei partecipanti alle attività di autogestione e dei fruitori	Partecipanti “assidui” 15-30, fruitori centinaia, cumulativamente migliaia
Organi e strumenti di autogoverno	Assemblee – gestione basata su consenso
Tipologia edificio ed epoca di costruzione	Edificio a due piani, indipendente, fronte mare. Edificato a inizio 900, ingrandito negli anni 50.
Collocazione	Via Nisida, nei pressi degli ex insediamenti industriali di Bagnoli, quartiere nell’area Ovest di Napoli.

Proprietà	Pubblica, Comune di Napoli
Spazio	Misto: circa metà dell'edificio è stata recuperata e aperta agli eventi.
Fruizione/Accessibilità	In base allo svolgimento di eventi
Presenza di vincoli	Si, quali/No
Tipologia intervento necessario	Valutazione condizioni strutturali generali, miglioria della copertura
Classificazione	Manutenzione ordinaria e straordinaria
Necessità certificazioni	Si / no , quali ???
Complessità della lavorazione	Specialistica/x tutti - entrambi
Tipologia degli interventi richiesti	<p>La comunità vorrebbe dare priorità ad un intervento di riqualificazione della terrazza dell'edificio. Questo spazio funziona come cerniera tra l'interno dell'edificio e lo spazio pubblico esterno e potrebbe essere rifunzionalizzato come luogo comunitario dove svolgere attività sociali all'aperto. L'intervento potrebbe inoltre migliorare l'accessibilità del bene, che attualmente avviene tramite una porta laterale che affaccia su una piccola gradinata.</p> <p>La terrazza ha una superficie di circa 250-300 mq, ed era pensata come terrazza panoramica per i clienti dell'ex-lido ristorante. È attualmente agibile ma non in buone condizioni. Nonostante l'accesso sia al livello strada, la terrazza, come il resto delle aree accessibili del lido pola, si trova al primo piano. Il piano sottostante è al livello della spiaggia, non è del tutto murato, e non è utilizzato dalla comunità in quanto è necessario un intervento di ripristino e ripulitura, poiché è stato a lungo utilizzato come deposito di rifiuti ingombranti da parte di avventori esterni.</p> <p>A questo si aggiunge la necessità di un controllo delle strutture, in modo da valutarne lo stato di salute e gli interventi di manutenzione necessarie.</p> <p>Sulla terrazza la comunità intende ripristinare/ricostruire parapetti e pavimentazione, ed apportare migliorie l'ingresso (es nuovo cancello - rampa in legno per disabili).</p> <p>A seguire, si potrebbero passare alla costruzione di arredi per lo spazio pubblico e alla manutenzione / intonacatura dei muri esterni dell'edificio.</p> <p>Gli interventi si intendono come processi partecipativi, sia nella fase di progettazione che di esecuzione, e la comunità ha manifestato interesse a coinvolgere gli abitanti del quartiere e coloro che già frequentano le attività del centro.</p> <p>Un secondo focus di lavori sarebbe focalizzato sull'interno dell'edificio, nello specifico consisterebbero nella riqualificazione degli spazi interni ancora non resi accessibili (3-4 stanze), e infine nella manutenzione della copertura interna su tutte le aree.</p>

Committente	da definire
Tipologia organizzazione che raccoglie i volontari e organizza i cantieri	da definire- la comunità è disponibile a confluire in un'associazione ombrello insieme agli altri beni comuni.
Disponibilità di competenze interne al collettivo	Alcune ma poche, per lavori semplici
Progettista	NA
Successione degli interventi	NA
Compresenza delle attività	NA
Sicurezza	NA
Animatore territoriale	NA
Lavoratori	Volontari/lav. autonomi / impresa
Chi effettua i pagamenti degli acquisti, chi incarica ditte?	
Con quali risorse	Fondi europei/autofinanziamento/fondi pubblici
Crediti formativi	Si/no chi li rilascia
Assicurazione	A chi, di che tipo, chi la paga
Normativa di riferimento	Di legge (es.TU)/autoregolamento interno

Study on the regulation for the self-help recovery of urban common goods

May 2021

Dr. Lorenzo Tripodi, Tesserae Urban Social Research



Abstract

The object of the study is the practice of “autorecupero and autocostruzione” as realised during recent decades in Italy, to support the draft of a set of guidelines for a regulation of self-help recovery of common goods by the communities of citizens who are using them. The background is the development of a network of social spaces of public (municipal) property that have been attributed to their community of use through the instrument of the *civic uses*. The present study looks at innovations in the legal framework and experiences of self-recovery done in Italy in order to set legal precedents and innovative procedures aimed at applying the self-help construction procedure to publicly owned buildings destined to social use. During the survey of the (scarce) existing literature and good practices we realised that while experiments in the field have been made and are possible within the current Italian legal and normative framework, very little realised cases could be fully comparable to the situation of Napoli inspiring this research. Community-led regeneration experiments have been carried in Italy especially in the housing sector, either social, private or cooperative. With regards of social centres and other collective spaces, often the case is for temporary uses or without the possibility for the groups carrying the voluntary building work to get the legal right to use the regenerated spaces; in many cases, the self-help regeneration process has been developed unofficially, in a condition of informality and without legal recognition of the work done by the volunteers. Nevertheless through the four main case studies developed in the research we have been able to identify a full set of instruments, procedures and know-how that can be employed to define a model of self-recovery of public buildings as common goods and be applied in Italy in the full respect of the legislation in force. We found in the deliberation of the Regione Toscana N 251- 16-03-2015 the most updated example of how publicly owned buildings can be assigned to NGOs created by their community of use for self-regeneration, including a set of guidelines for instructing safe building procedures; we found in the internal regulation of the A.r.i.a. Familiare association a solid and experimented set of rules and an organisational chart to manage community-led construction building sites efficiently and in full safety conditions; we assessed the example of the Regione Emilia-Romagna for the capacity to set a public agency and connect networks of community builders to facilitate the development of community-led projects using legal tools like collaboration paths, temporary uses etc.; we found in the experience of Manifattura Urbana in Parma, an example of how the practice of self-help construction can be developed not only as a tool to regenerate community-managed buildings and spaces, but also to develop capacity building and technical education, involving both university students and adults interested in improving professional skills. From these and other key elements we have been able to outline a model of intervention based on few principles:

- The **“It could work!” office**. There is a need for a strong public subject - and office or an individual professional role in the municipal administration- to facilitate the process at city level. This agency should on one side connect and activate all the stakeholders interested by the project to create the needed synergies for achieving the regeneration process; on the other should act internally to the public administration to transmit the message that such practices are admissible and have been already realised, and facilitate the coordination among the different department and tiers in charge of the necessary permissions and procedures.
- the **“umbrella organisation”**. The second key element of the model is the creation of an NGO associating all the voluntary workers from the different communities of use in Naples with the sole scope of managing the regeneration process. That should be the legal executor of the building works, supervising the development of the regeneration process, hiring the technical roles need to manage the construction and associating all the voluntary workers in charge of the building works.
- **Certification of competences**. The third important aspect is that the competence building process done through the construction sites should be recognised to the voluntary workers, and a system of VET credits put in place to certify the skills acquired through the process.