

**Interreg
Europe**



Co-funded by
the European Union

IMPETUS

Gli usi temporanei e transitori - una introduzione

Francesca Mazzocchi

LAMA Impresa Sociale

francesca.mazzocchi@agenzialama.eu

Cosa sono gli usi temporanei e transitori

DEFINIZIONE E DIFFERENZE

Per USI TEMPORANEI O TRANSITORI intendiamo la possibilità di utilizzare spazi in disuso o sottoutilizzati, in via transitoria, a prescindere dalla destinazione d'uso prevista nelle indicazioni di Piano.

USI TEMPORANEI

Si riferiscono all'occupazione o all'uso di spazi o immobili per attività a breve termine. Questo può includere eventi, progetti artistici, spazi espositivi temporanei, o start-up che cercano una sede iniziale.

USI TRANSITORI

Sono spesso associati a piani di sviluppo a lungo termine, dove gli immobili vengono utilizzati temporaneamente in attesa di riqualificazione, ristrutturazione o sviluppo futuro. Gli usi transitori possono includere l'allocazione di spazi per attività commerciali, sociali, o culturali fino a quando non inizia lo sviluppo pianificato. In alcuni casi gli usi transitori hanno la funzione di prefigurare e prototipare il futuro dell'area, anticipando quelle che saranno le attività del progetto definitivo.

Riferimenti normativi

- T.U. dell'Edilizia **DPR 380/01 art. 23 quater**
- Art. 97, 2bis della LR 65/2014 della Toscana, che recepisce il dpr 380/2001 (testo unico dell'edilizia)
- Li prevedono alcuni Comuni nel POC o nel PUG
- I Comuni che non li prevedono nello strumento di pianificazione possono recepire la normativa nazionale o regionale con **Delibera di Giunta**.

Riferimenti normativi

NEL DETTAGLIO:

L'art.23 quater del DPR 380/1 prevede:

- Allo scopo di attivare processi di rigenerazione urbana, di riqualificazione di **aree urbane degradate, di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi** o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali, culturali o di recupero ambientale, il comune può consentire l'utilizzazione temporanea di edifici ed aree per **usi diversi da quelli previsti dal vigente strumento urbanistico**.
- L'uso temporaneo può riguardare immobili legittimamente esistenti ed aree **sia di proprietà privata che di proprietà pubblica**, purché si tratti di iniziative di **rilevante interesse pubblico o generale correlate** agli obiettivi urbanistici, socio-economici ed ambientali

Riferimenti normativi

NEL DETTAGLIO:

L'art.23 quater del DPR 380/1 prevede:

- L'uso temporaneo è **disciplinato da un'apposita convenzione che regola:**
 - a) la durata dell'uso temporaneo e le eventuali modalità di proroga;
 - b) le modalità di utilizzo temporaneo degli immobili e delle aree;
 - c) le modalità, i costi, gli oneri e le tempistiche per il ripristino una volta giunti alla scadenza della convenzione;
 - d) le garanzie e le penali per eventuali inadempimenti agli obblighi convenzionali.
- La stipula della convenzione costituisce **titolo per l'uso temporaneo** e per l'esecuzione di **eventuali interventi di adeguamento** che si rendano necessari per esigenze di accessibilità, di sicurezza negli ambienti di lavoro e di tutela della salute, da attuare comunque con modalità reversibili, secondo quanto stabilito dalla convenzione medesima.
- L'uso temporaneo **non comporta il mutamento della destinazione d'uso** dei suoli e delle unità immobiliari interessate.

Riferimenti normativi

NEL DETTAGLIO:

L'art.23 quater del DPR 380/1 prevede:

- Laddove si tratti di immobili o aree di proprietà pubblica il soggetto gestore è individuato mediante **procedure di evidenza pubblica**; in tali casi la convenzione specifica le cause di decadenza dall'assegnazione per gravi motivi.
- **Il consiglio comunale individua i criteri e gli indirizzi** per l'attuazione delle disposizioni del presente articolo da parte della giunta comunale. In assenza di tale atto consiliare lo schema di convenzione che regola l'uso temporaneo è approvato con deliberazione del consiglio comunale.
- **Le leggi regionali** possono dettare disposizioni di maggior dettaglio, anche in ragione di specificità territoriali o di esigenze contingenti a livello locale.

Perché fare usi transitori?

- **valorizzare** immediatamente gli spazi vuoti
- **attivazione leggera, immediata e basso costo** (rispetto a processi lunghi e costosi di riqualificazione/rigenerazione)
- **Prototipare e testare** usi e funzioni prima di una destinazione definitiva
- **stimolare** la vivacità economica di un contesto urbano, creando disponibilità di spazi a minor costo
- **promuovere** la creatività e l'innovazione, rendo l'insediamento transitorio di giovani creativi e start-up o rispondere ad **emergenze sociali** (abitare transitorio etc.)
- mantenere gli **immobili attivi e curati**
- **ridurre il degrado** urbano e risparmiare sulle spese necessarie a ridurlo
- aprire uno **spazio di dialogo e sperimentazione** con la comunità di abitanti
- creare **nuovo "spazio pubblico"**, accessibile, sicuro, curato e di qualità

Benefici collettivi degli usi transitori

- **Aprire uno “spazio di transizione” può mitigare i numerosi rischi** associati alla rigenerazione urbana, inclusa la possibilità di creare benefici per pochi ed esacerbare dinamiche di esclusione sociale e segregazione spaziale.
- Gli usi transitori possono essere un **motore per accelerare e anticipare benefici condivisi** più inclusivi ed equi, allineando le agende pubbliche, private e dei cittadini; supportano la creazione partecipativa di spazi e la sperimentazione in risposta ai bisogni esistenti ed emergenti.
- Possono rendere la **rigenerazione urbana più resiliente e adattabile al cambiamento**, superando decenni di sviluppi rigidi e deterministici che hanno spesso creato divisioni, fratture e sviluppo diseguale tra quartieri e aree urbane.

Benefici per i proprietari pubblici (PA)

- **Rigenerazione e innovazione Urbana:** Gli usi transitori possono essere un potente strumento di rigenerazione urbana, contribuendo a rivitalizzare aree degradate e a stimolare lo sviluppo economico locale. Il riutilizzo dei vuoti urbani è una vera e propria strategia di pianificazione urbana (come la legislazione francese insegna) che consente di rifunzionalizzare interi quartieri, creare nuovi servizi di prossimità, ridisegnare la mobilità urbana a servire le esigenze di cambiamento continuo delle città.
- **Inclusione Sociale e Culturale:** Gli usi transitori e il placemaking, attraverso la promozione di attività culturali, sociali e ricreative, contribuiscono a creare nuovi spazi di relazione, sperimentazione e dialogo con i cittadini, in un'ottica di apertura e permeabilità, che aumenta la partecipazione e l'inclusione sociale e culturale e **favorisce l'emersione e la risposta ai bisogni della collettività.**
- **Attrattività e nuova economia:** Progetti innovativi e culturalmente rilevanti possono aumentare l'attrattività di una città o di un'area, creando nuove destinazioni, capaci di attrarre turisti, nuovi abitanti e sostenere l'economia locale.
- **Sostenibilità e riduzione dei Costi:** Utilizzare efficacemente gli spazi inutilizzati può **ridurre i costi di gestione e manutenzione** per la Pubblica Amministrazione e promuovere la sostenibilità ambientale, riutilizzando gli edifici per nuove funzioni invece che costruirne di nuovi.

Grazie!

www.interregeurope.eu/impetus

Ascolto e dibattito sulle opportunità offerte dagli usi temporanei nei Comuni Toscani

www.interregeurope.eu/impetus

Collegatevi a menti.com | ed utilizzate il codice **2445 5233**

The code allows your audience to join the presentation and expires in 2 days.

Usi Temporanei per la rigenerazione e l'innovazione urbana

