



Santo Spirito

**LIVING  
ROOM**



# LEZIONE 2

Dal Conflitto alla Comunità: Storia,  
Modelli e il Caso Lumen

Docente: Antonio Bagni



Intesa e finanziata dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili  
e il Servizio Civile Universale e intesa sull'Ulteriore per le Politiche Giovanili per Firenze 2025.

# CALENDARIO FORMAZIONE **MARE**

Santo Spirito Living Room



Comune di  
FIRENZE  
Dipartimento  
per le Politiche Civiche  
e il Servizio Civile Universale  
Presidente del Consiglio dei Ministr



- 13/01/26 - Governance e rapporti istituzionali Antonio Bagni | 15-19
- 15/01/26 - Esempi concreti di gestione degli spazi Antonio Bagni | 15-19
- 20/01/26 - Pratiche per gli eventi all'aperto Antonio Bagni | 15-17
- 20/01/26 - Entrata in vigore del codice de Terzo settore Claudia Balocchini | 17-19
- 22/01/26 - Entrata in vigore del codice de Terzo settore Claudia Balocchini | 15-19
- 27/01/26 - Entrata in vigore del codice de Terzo settore Claudia Balocchini | 15-19
- 29/01/26 - Contabilità e bilanci ordinari per ETS Mauro Andreani | 15-19
- 03/02/26 - Contabilità e bilanci ordinari per ETS Mauro Andreani | 15-19
- 05/02/26 - Contabilità e bilanci ordinari per ETS Mauro Andreani | 15-19
- 10/02/26 - Contabilità e bilanci ordinari per ETS Mauro Andreani | 15-19
- 12/02/26 - Comunicazione per ETS Matteo Cantelli | 15-19
- 17/02/26 - Comunicazione per ETS Matteo Cantelli | 15-19
- 03/03/26 - Analisi bando e fundraising per ETS Francesca Merz | 15-19



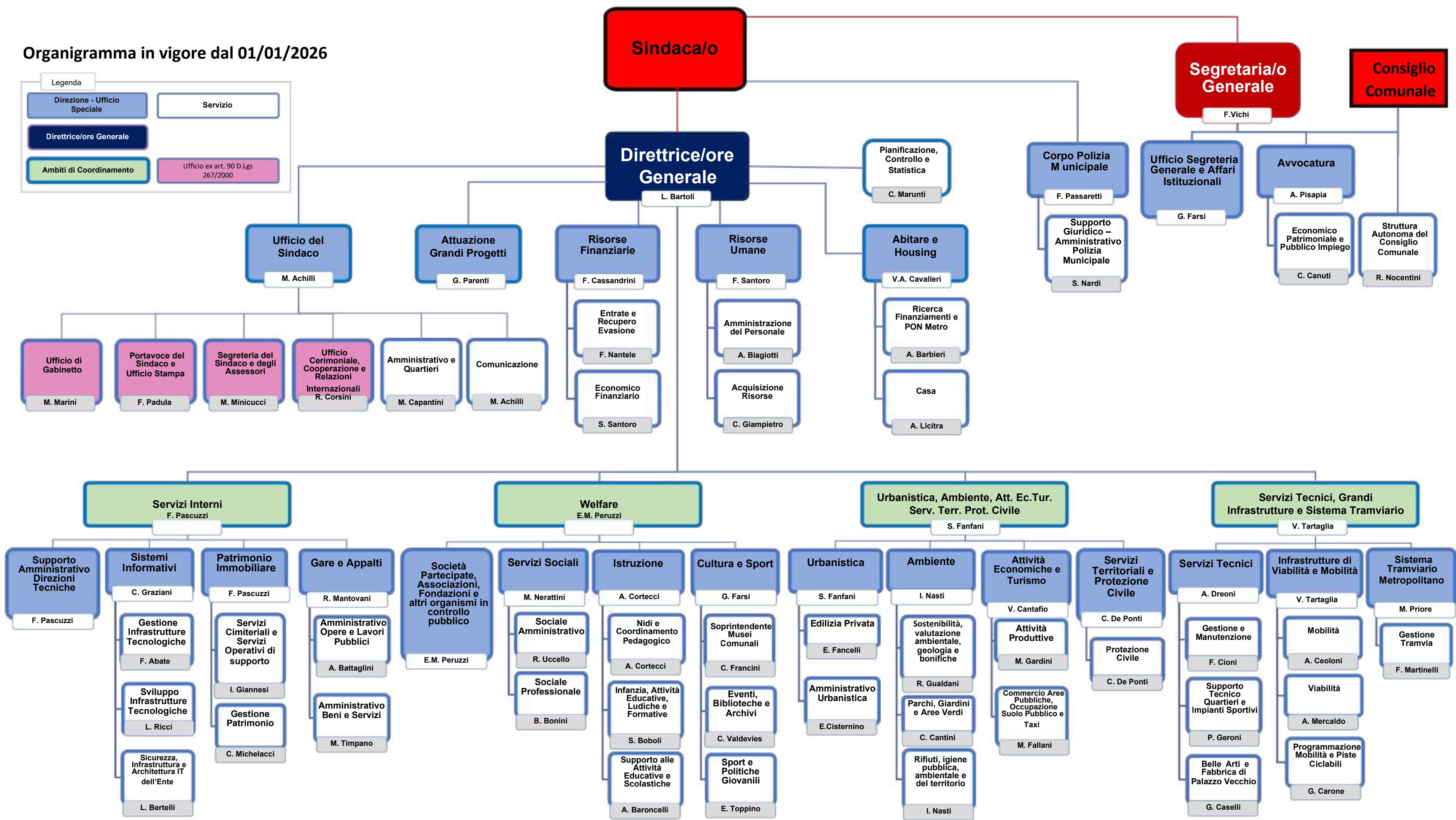
# MODULO 1A

## • L'ARCHITETTURA DEL POTERE: CHI FA COSA? -

Santo Spirito Living Room

Organo	Chi sono	Cosa fanno
<b>Consiglio Comunale</b>	I consiglieri eletti	È il "Parlamento" della città. Approvano i regolamenti (es. come si usano i beni comuni) e il bilancio.
<b>Giunta e Sindaco</b>	Assessori e Primo Cittadino	È il "Governo". Decidono le priorità politiche (es. "Vogliamo dare quello spazio ai giovani").
<b>Dirigenza e uffici</b>	I tecnici (Funzionari)	Trasformano la volontà politica in atti amministrativi, scrivono i bandi e firmano i contratti.

# Organigramma in vigore dal 01/01/2026



# 1.1 IL PERCORSO DI UNO SPAZIO PUBBLICO: DALLA DELIBERA ALLA CHIAVE

Santo Spirito Living Room

Perché uno spazio finisce a bando, deve compiere un percorso burocratico preciso:

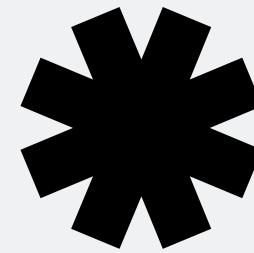
- **Indirizzo Politico:** La Giunta approva una **Delibera**. Qui si dice: "L'immobile X deve essere destinato ad attività culturali per under 35".
- **Determinazione Dirigenziale:** Il tecnico (il dirigente) prende la delibera e scrive il Disciplinare di gara (il bando vero e proprio con i punteggi).
- **Pubblicazione:** Il bando appare sull'Albo Pretorio. Da qui scattano i tempi per presentare la vostra domanda.
- **Commissione di Valutazione:** Un gruppo di tecnici valuta i vostri progetti. Non è la politica a decidere chi vince, ma una commissione tecnica basata sui criteri scritti nel bando.

# 1.2 GLI STRUMENTI AMMINISTRATIVI CHE DOVETE CONOSCERE!

Santo Spirito Living Room

Per dialogare con la PA, dovete "parlare la loro lingua". Ecco tre termini fondamentali:

- **Concessione amministrativa:** Non è un affitto privato. Il Comune vi "concede" l'uso di un bene che resta pubblico. In cambio, voi offrite un servizio alla città (la cultura).
- **Convenzione:** È il contratto che firmerete se vincerete. Contiene gli obblighi: cosa potete fare, gli orari, chi paga le bollette e come dovete rendicontare le attività.
- **Patrimonio Disponibile vs Indisponibile:** Alcuni spazi sono "vincolati" a funzioni specifiche (es. scuole). Capire la natura del bene vi aiuta a capire cosa potete o non potete organizzarci dentro (es. se potete fare somministrazione di cibo e bevande).



## S I N T E S I

La Politica apre la porta **(Indirizzo)**  
**PROMETTE**

La Tecnica costruisce la serratura **(Bando e Regole)**  
**PERMETTE**

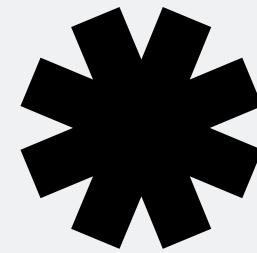
Noi siamo il Mastro di Chiavi,  
dobbiamo forgiare la chiave corretta **(Progetto e Competenze)**  
**A VOI LA RIMA..**



# LA DIFFERENZA TRA ATTO POLITICO E ATTO TECNICO (FONDAMENTALE!)

- **LA DELIBERA (Atto Politico):** Viene fatta dalla Giunta (Assessore + Sindaco). È un atto di "volontà". Dice: "Vogliamo dare lo spazio di Santo Spirito alle associazioni". Non assegna soldi, non assegna chiavi. È solo un binario su cui correrà il treno.
- **LA DETERMINA (Atto Tecnico):** Viene fatta dal Dirigente (su istruttoria della P.O.). È l'atto di "esecuzione". Dice: "In esecuzione della Delibera X, approvo il bando Y e impegno 10.000€ sul capitolo di bilancio Z".

**Senza Determina, non c'è bando.**



# S I N T E S I

**Dirigente:** Firma finale, responsabilità legale, visione tecnica generale.

**E.Q. (Elevata Qualifica):** Responsabile del procedimento, scrive il bando, gestisce il rapporto diretto con l'associazione.

**Politica vs Tecnica:** La politica decide "COSA", la tecnica decide "COME" (secondo la legge).

**La Determina:** È l'unico documento che conta davvero per far partire i soldi e i lavori.

## *Il Concetto di "Responsabilità Erariale"*

Perché sono "lenti" o "pignoli":

*Se un Dirigente o una P.O. regalano uno spazio a un'associazione amica senza bando, o se non controllano che l'associazione paghi le bollette, la **Corte dei Conti può condannarli a risarcire il Comune con i loro soldi personali.** Esempio: "Se il tecnico vi chiede 10 volte lo stesso documento, non è perché vi odia, è perché se manca quel foglio e qualcuno fa ricorso, lui rischia lo stipendio e la carriera."*



## 2.2 IL TEMPO DELLA PA: IL DUP E LA PROGRAMMAZIONE

Santo Spirito Living Room

Il Comune non improvvisa; segue un calendario preciso chiamato "Ciclo della Gestione":

- **Il DUP (Documento Unico di Programmazione):** È il "Libro dei Sogni" triennale. Se la Giunta scrive che vuole dare il 30% degli immobili ai giovani, quella è la "porta" per le associazioni. Se un'idea non è coerente con il DUP, non troverà mai fondi.
- **Bilancio di Previsione (entro il 31/12):** È la traduzione in numeri del DUP. Se volete un contributo per l'anno in corso e lo chiedete a ottobre, è probabile che i fondi siano già esauriti.

L'Hack per le associazioni: **Bisogna leggere il DUP per anticipare i bandi.** Se il Comune manda un geometra a vedere un immobile abbandonato, un bando è in arrivo: bisogna muoversi con almeno 6 mesi di anticipo.

## 2.4 LA SFIDA DELLA SUSSIDIARIETÀ (ART. 118 COSTITUZIONE)

Santo Spirito Living Room

- **Sussidiarietà Orizzontale:** Il Comune riconosce che i cittadini associati possono gestire alcuni spazi meglio dell'amministrazione stessa.
- **Il patto:** Il Comune risparmia sulla gestione diretta, la città guadagna un luogo vivo gestito da giovani. Se l'associazione chiede uno sconto sull'affitto, deve giustificarlo con un alto valore sociale del progetto

# **MODULO 2B**

## **- IL BILANCIO DELLA PA: IL RITMO TEMPORALE DELLA CITTÀ -**

Santo Spirito Living Room

Il Comune non spende i soldi come un privato. Mentre noi possiamo decidere di comprare un computer oggi pomeriggio, il Comune deve averlo pianificato l'anno precedente.

Esistono due strumenti che regolano questo flusso:

- **Bilancio di Previsione**
- **Bilancio Pluriennale (tre anni)**

## 2.4 BILANCIO DI PREVISIONE: (ANNUALE)

Santo Spirito Living Room

È il documento che autorizza il Comune a spendere i soldi nell'anno solare (1° gennaio - 31 dicembre).

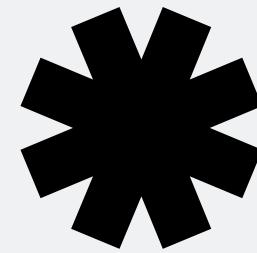
- **Il Principio di Autorizzazione:** Se una spesa non è prevista nel bilancio, il Dirigente non può firmare nulla. Anche se l'Assessore vuole darvi un contributo, se la "casella" a bilancio è vuota, il tecnico ha le mani legate.
- **La Chiusura:** Verso la fine dell'anno (novembre/dicembre), il bilancio "si chiude". È il momento più difficile per chiedere risorse, perché gli uffici stanno finendo i fondi o stanno facendo i "residui" (pulizia dei conti).
- **Consiglio per i ragazzi:** "Non bussate in Comune a novembre chiedendo soldi per un evento di Natale. Siete fuori tempo massimo. Dovete muovervi quando il bilancio viene approvato (solitamente entro il 31 dicembre dell'anno precedente)."

## 2.5 BILANCIO PLURIENNALE: (TRIENNALE)

Santo Spirito Living Room

La legge obbliga il Comune a guardare avanti di tre anni. Ogni anno il Comune approva un bilancio che copre l'anno in corso più i due successivi.

- **Perché serve:** Serve per le grandi opere (Conto Capitale). Se il Comune vuole ristrutturare una vecchia biblioteca per darla ai giovani, deve spalmare i costi su più anni.
- **La Programmazione:** Il Bilancio Triennale è lo specchio del **DUP (Documento Unico di Programmazione)**. Il DUP è il testo (la strategia), il Bilancio Triennale è il numero (i soldi per realizzarla).



## S I N T E S I

### **La Regola d'Oro: Entrate e Uscite devono pareggiare**

A differenza dello Stato, il Comune **non può fare "debito"** liberamente. Ogni spesa che il Comune decide di fare deve avere una copertura.

- Se il Comune decide di darvi uno spazio con l'80% di sconto, sta rinunciando a un'entrata.
- Quell'entrata mancante deve essere compensata dal **"Valore Sociale"** che la vostra associazione produce.

Ecco perché nel bando vi chiedono quante ore di apertura farete o quanti corsi gratuiti: servono al tecnico per giustificare a bilancio perché non vi sta facendo pagare l'affitto pieno.







# MODULO 3B

## - L'AMMINISTRAZIONE CONDIVISA (OLTRE IL BANDO) ESIGENZA POLITICA NON PARTITICA -

Santo Spirito Living Room

Fino a pochi anni fa, il rapporto tra Comune e Associazioni era "verticale": il Comune decideva tutto e l'associazione eseguiva.

Oggi, grazie agli **Articoli 55 e 56 del Codice del Terzo Settore**, il rapporto è diventato "orizzontale". Si chiama **Amministrazione Condivisa**.

# 3.5 LA CO-PROGRAMMAZIONE (IL "COSA SERVE?")

Santo Spirito Living Room

È la fase dell'ascolto.

Il Comune non sa tutto; spesso non conosce i bisogni profondi di un quartiere o dei giovani.

- **Cos'è:** È un'istruttoria pubblica dove il Comune chiama a raccolta gli Enti del Terzo Settore (ETS) per mappare i bisogni.

Esempio: Il Comune dice: "Abbiamo un problema di solitudine giovanile in Oltrarno. Venite a dirci cosa manca secondo voi".

- **Il risultato:** Non è un bando, ma un **documento di visione** condiviso che servirà poi a scrivere i bandi futuri.

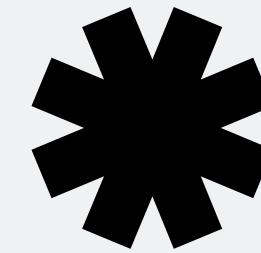
*"Partecipare alla co-programmazione significa decidere oggi cosa il Comune finanzierà tra un anno. È qui che si portano le idee politiche e sociali."*

# 3.5 LA CO-PROGETTAZIONE (IL "COME LO FACCIAMO?")

Santo Spirito Living Room

Questa è la vera rivoluzione. Non è una gara d'appalto dove vince chi offre il prezzo più basso, ma un tavolo di lavoro comune.

- **Cos'è:** Il Comune individua un obiettivo (es. gestire uno spazio culturale) e pubblica un avviso per trovare partner. Invece di valutare progetti chiusi e "finiti", il Comune sceglie i soggetti più idonei per **sedersi a un tavolo e scrivere il progetto insieme**.
- **La differenza col bando classico:**
  - o Nel bando classico, se sbagli una virgola sei fuori.
  - o Nella co-progettazione, il progetto si costruisce insieme ai funzionari (P.O. e Dirigenti). C'è scambio, flessibilità e adattamento.
- **Il Budget:** Spesso si parla di "rimborso spese" o "condivisione di risorse" piuttosto che di un canone d'affitto secco.



## SINTESI

la co-progettazione non è "meno burocrazia", ma "burocrazia diversa":

1. **Vantaggio:** Il Comune ti vede come un alleato, non come un fornitore. Se c'è un problema tecnico, si risolve insieme al tavolo.
2. **Responsabilità:** Devi essere molto trasparente. Ogni euro speso deve essere rendicontato al centesimo perché sei diventato un "pezzo" della pubblica amministrazione.

- **Co-Programmazione:** Fase di ascolto e analisi dei bisogni (Strategia).
- **Co-Progettazione:** Fase di definizione del progetto e gestione dello spazio (Azione).
- **Art. 55:** La base legale che permette di collaborare senza farsi la guerra sui prezzi.
- **Il valore aggiunto:** L'associazione porta la creatività e la conoscenza del territorio, il Comune porta le mura e la legittimità legale.





# 4.1 L'ASSOCIAZIONE CULTURALE (ETS)

Santo Spirito Living Room

Per il Comune, voi non siete un gruppo di amici, ma un **Ente**. La qualità della vostra governance determina la vostra affidabilità nel tempo.

È la forma più comune. Per dialogare con la PA oggi, deve essere un **ETS (Ente del Terzo Settore)**.

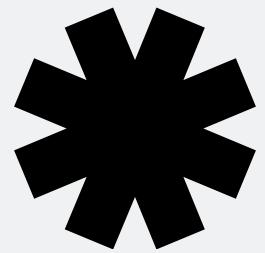
- **L'Assemblea dei Soci:** È l'organo sovrano. Elegge il consiglio direttivo. In un bando, il Comune valuta quanto l'associazione è "aperta" al territorio (più soci attivi = più radicamento).
- **Il Consiglio Direttivo e il Presidente:** Il Presidente è il **Legale Rappresentante**. È colui che si assume la responsabilità civile e penale di ciò che accade nello spazio.
- **Il limite:** L'associazione "pura" fatica a gestire attività commerciali complesse (come un bar o un ristorante interno) se queste diventano prevalenti rispetto all'attività culturale.

# 4.3 LA RESPONSABILITÀ DEI SOCI: PERSONALITÀ GIURIDICA

Santo Spirito Living Room

- **Associazioni non riconosciute:** Se l'associazione fa un debito o accade un incidente, il Presidente risponde con **i suoi soldi personali**.
- **Associazioni con Personalità Giuridica:** Grazie alla riforma del Terzo Settore, con un patrimonio minimo (solitamente 15.000€), l'ente acquista personalità giuridica. Da quel momento, dei debiti risponde solo l'associazione con il suo fondo, proteggendo il patrimonio privato dei soci.

"Se gestite uno spazio pubblico dove entrano centinaia di persone, la personalità giuridica non è un lusso, è una protezione necessaria."



Santo Spirito

## **M O D U L O   5**

- SCONTI E INCONTRI -

**N O D U M P / I C C H E   C I   V A H   C I   V O L E / L U M E N**



## CONTESTO

Installazione luminosa sui lungarni fiorentini in occasione della Notte Bianca, il 30 Aprile 2011.

## PERFORMANCE

Le strade si trasformano, assumono nuove sembianze tramite il semplice uso di luci multicolore, aprendo una riflessione su quanto sia facile reinterpretare situazioni e luoghi quotidiani. L'installazione consiste nell'applicare ai lampi che illuminano i lungarni, delle lanterne realizzate con sacchi di plastica colorati e cartone.

## MATERIALI

sacchetti di plastica, cartone, scotch, spago.

# PIMP MY RIVER



# CONTESTO

Performance itinerante

Firenze 2012

# PERFORMANCE

Unascritta composta da lettere tridimensionali alte 2m e ricoperte di gratta e vinci perdenti, trasportata nelle maggiori piazze Fiorentine.

L'opera vuole essere una critica all'attuale modello economico e culturale. Al conseguente stile di vita indotto. Alla mentalità del "tutto e subito!" anzichè dell'investimento nel futuro. Il futuro non si vince, si crea.

# MATERIALI

30fogli dicartone, colla, scotch, Gratta&Vinci per un valore di 38.742 euro

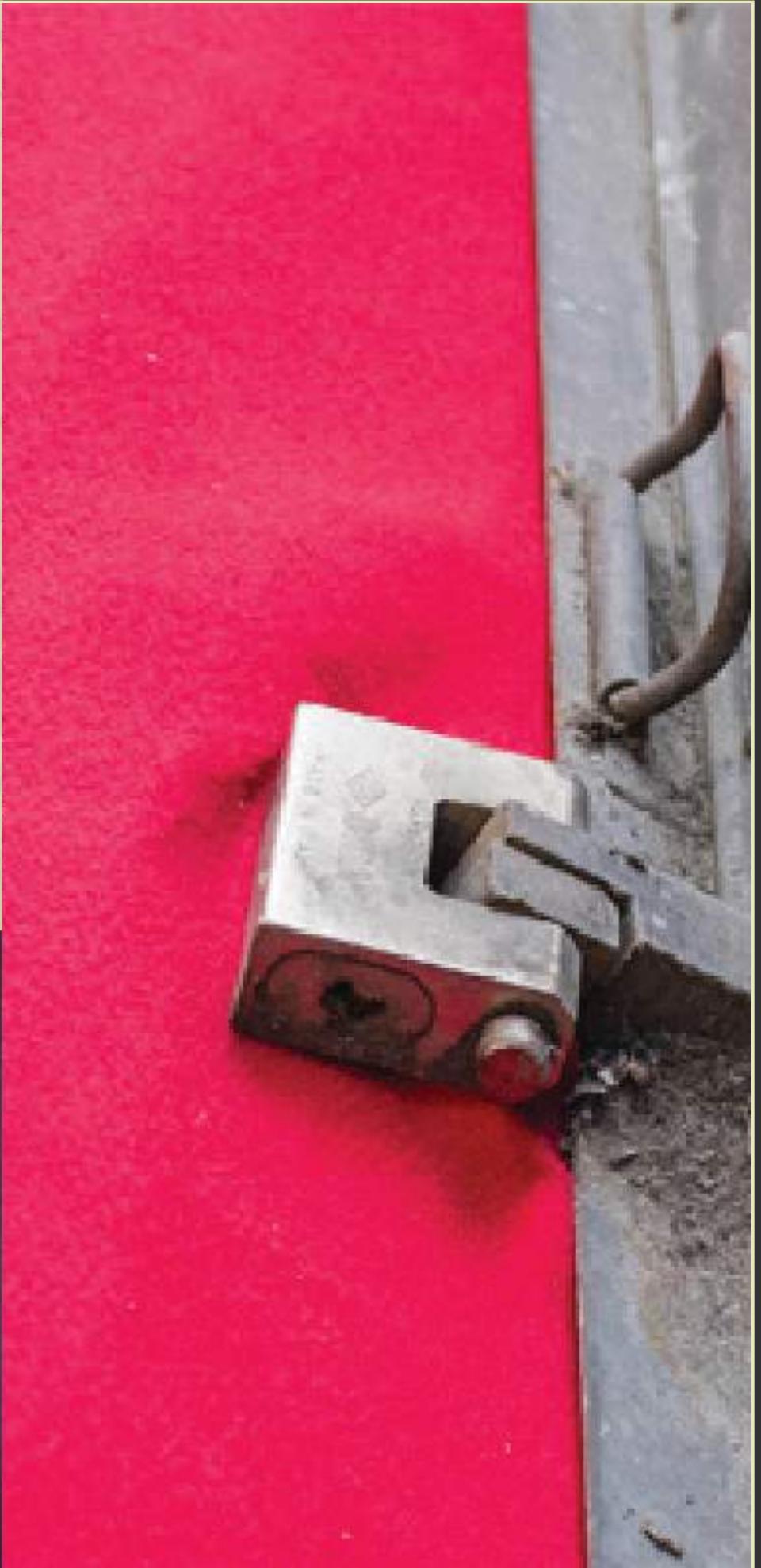
# CRISI



Foto di: Matteo Azzaroli

## CONTESTO

Installazione artistica perleviedel quartiere S.Niccolò / Firenze 2013



## PERFORMANCE

Otto fondi sfitti nel quartiere di S. Niccolò messi sul mercato con prezzi altissimi e rimasti quindi sfitti, abbandonati.

La filosofia NoDump. impone di non guardare da un'altra parte: non si possono riciclare solo materiali poveri. Basta allestire l'entrata come fosse il locale più trendy della città, affiggere un troneggiante cartello con sopra impressa l'inequivocabile scritta "Chiuso per lusso" sopra la serranda e il gioco è fatto.

## MATERIALI

Tubi innocenti, palle di natale, tappeto rosso, corda, filo da pesca.

# CHIUSO PER LUSSO

# HOW TO

## OBETTIVI

- semplificazione procedura di progettazione e gestione eventi culturali
- semplificazione accessibilità e utilizzo delle informazioni utili a tale scopo
- modifica di pratiche e modalità tramite un approccio orizzontale e condiviso

**COME**

- approccio centrato su orizzontalità tanto teorica quanto pratica
- coinvolgimento di diverse realtà e operazioni culturali, coi loro specifici ambiti di intervento

• Quello che stai visionando è un PDF interattivo. Non usare le classiche frecce per scorrere le pagine, rimarresti confuso.  
Per navigare all'interno del documento e accedere ai contenuti descritti nel testo, usa i bottoni dotati di ombra, come descritto nella [LEGENDA](#)



GO  HOW TO  XXX  XXX  XXX  

Accedi alla [HOME](#) del progetto HOW TO dove diventa le sezioni principali:  
- LUOGO  
- RITORNI  
- ANALISE DEL PUBBLICO  
- NORMATIVA

Torna alla schermata principale di [HOME](#)

Torna alla pagina generale di ogni sezione e naviga all'interno di ogni area specifica

Entra nelle aree specifiche di ogni sezione

Torna alla sezione specifica generale

Visualizza i commenti specifici

Visualizza il collegamento diretto, o il link al sito web

GO 

**LINK DOCUMENTI FESTIVAL Icchè cl vah cl vole:**

**A0\_MODELLO PS 27\_MANIFESTAZIONE OCCASIONALE DI PUBBLICO SPETTACOLO SU SUOLO PUBBLICO\_FACSIMILE**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5scXRJUUs4OUdfQnM/view?usp=sharing>

**A1\_DIRITTI SUAP\_RICHIESTA SUOLO PUBBLICO**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5sTWVCMWWIVWVFKYmc/view?usp=sharing>

**A2\_DIRITTI SUAP\_IMPOSTA DI BOLLO**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5sTP9wMWU3WGF5NEk/view?usp=sharing>

**A3\_ALLEGATI GRAFICI MODELLO PS\_27\_ICVCV 2015**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5sVXF5UV9jYmVrQzA/view?usp=sharing>

**A4\_DOCUMENTO DI IDENTITA'\_RICHIEDENTE**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5sMGJSd1BWTKVtUUk/view?usp=sharing>

**A5\_CANONE COSAP**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5saWRHZDBiRWFqNk0/view?usp=sharing>

**B1\_ATTO COSTITUTIVO ASS.NE RICHIEDENTE**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5sb1IBanBGcTF1MV E/view?usp=sharing>

**B2\_STATUTO ASS.NE RICHIEDENTE**



N\_D Creative  
Proposta di progetto



# 350 TELEVISORI







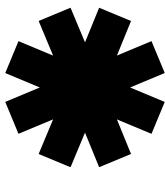


**COP  
HLA  
MUN**





**QUANDO PENSERETE DI NON FAR CELA, PESATE A CRILIN**



Santo Spirito

**LIVING  
ROOM**



# MODULO 1

LE RADICI - STORIA DELLE OCCUPAZIONI



Intesa eletta dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili  
e il Servizio Civile Universale e intesa sull'Avviso per le Politiche Giovanili per Firenze 2025.

# **MODULO 1 INDICE: LE RADICI – STORIA DELLE OCCUPAZIONI**

Santo Spirito Living Room

Anatomia della Rigenerazione

- Obiettivi della lezione: dalla storia del conflitto alla gestione professionale.
- Ieri abbiamo analizzato la 'scatola' amministrativa: bandi, uffici e codici. Oggi riempiamo quella scatola di vita. Lumen non è un'astronave caduta nel Quartiere 2 per caso: è l'evoluzione di 50 anni di lotte urbane. Per capire perché oggi firmiamo contratti con il Comune, dobbiamo capire chi, prima di noi, ha abbattuto i cancelli per liberare gli spazi.



# **MODULO 1 INDICE: LE RADICI – STORIA DELLE OCCUPAZIONI**

Santo Spirito Living Room

Anni '70 – L'Occupazione come Mutualismo

- Contenuto: Crisi industriale, vuoti urbani e bisogni primari. Esempio: Leoncavallo (1975).
- Negli anni '70 l'Italia cambia pelle. Le fabbriche chiudono, lasciando 'cadaveri di cemento' in città che crescono senza servizi. L'occupazione nasce come risposta a bisogni materiali: si occupava per creare ambulatori popolari, doposcuola e consultori. Il Leoncavallo di Milano è il simbolo: un'ex cartiera che diventa il cuore del quartiere. La lezione di allora? Il 'Diritto alla Città'. Se lo Stato ti ignora, la comunità si autorganizza.

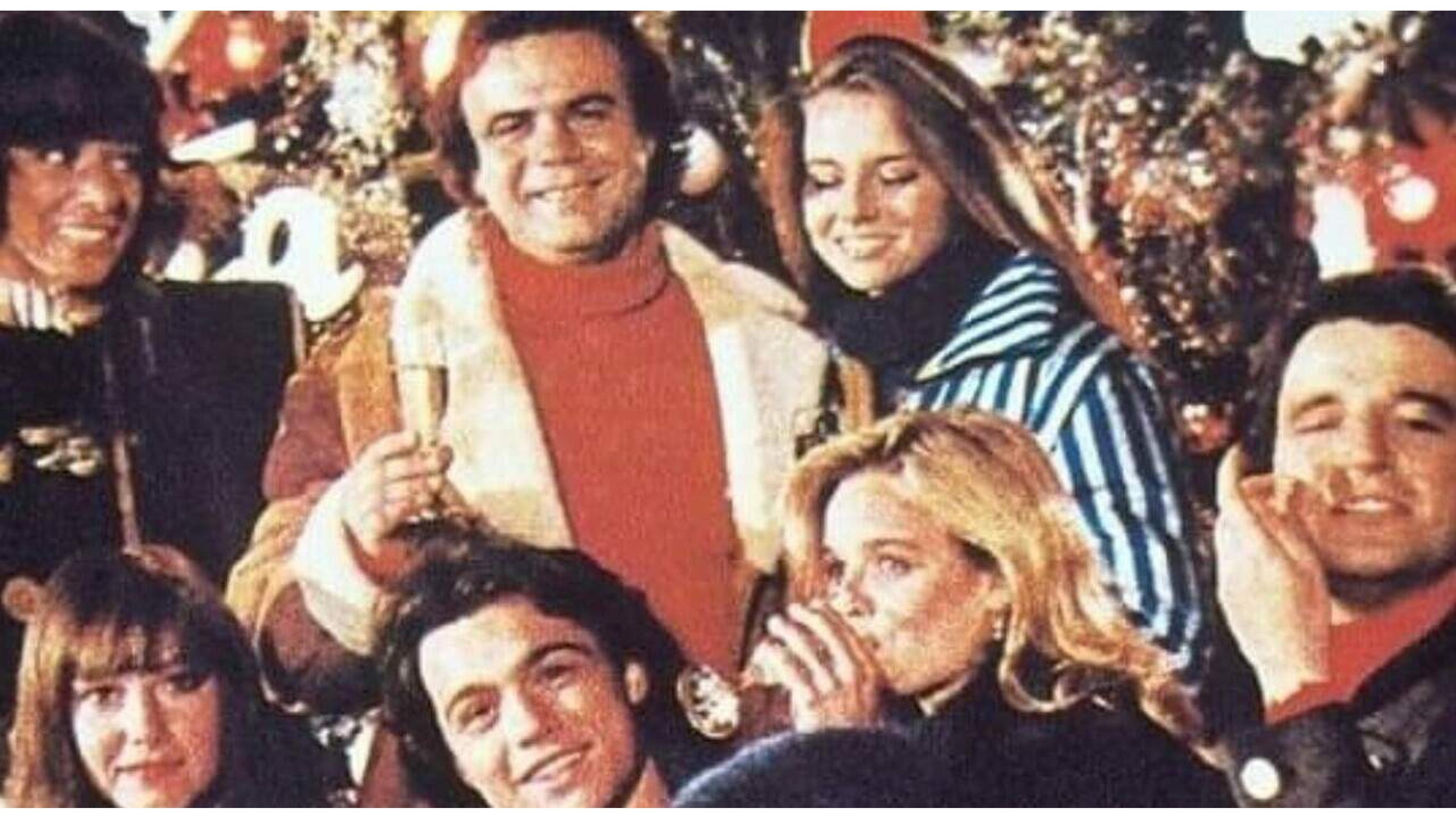


# **MODULO 1 INDICE: LE RADICI – STORIA DELLE OCCUPAZIONI**

Santo Spirito Living Room

Anni '80 e '90 – L'Era della Controcultura

- Contenuto: Linguaggi artistici, musica e identità. Esempi: Forte Prenestino (Roma) e Officina 99 (Napoli).
- Negli anni '80 l'occupazione diventa estetica e cultura. Il Forte Prenestino a Roma trasforma un forte militare in una città dell'arte, salvandolo dal crollo. A Napoli, Officina 99 usa il rap per fare politica. Questi spazi diventano istituzioni 'informali': producono cultura che influenza tutta l'Italia, ma restano fragili perché tecnicamente fuori legge. Qui nasce il dilemma: come proteggere questa bellezza dallo sgombero?



# **MODULO 1 INDICE: LE RADICI – STORIA DELLE OCCUPAZIONI**

Santo Spirito Living Room

La Resistenza Territoriale – Askatasuna ed Ex-OPG

- Contenuto: Longevità del conflitto e ritorno al mutualismo moderno.
- L'Askatasuna a Torino ci insegna la resilienza: 30 anni di vita legata alle lotte operaie e territoriali. L'Ex-OPG a Napoli, occupato nel 2015, riporta invece l'attenzione sulla 'cura': un ex manicomio giudiziario che oggi offre cure mediche gratuite. Questi esempi costringono la politica a porsi una domanda: 'È meglio uno spazio vuoto e legale, o uno occupato che salva vite?'."

# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1968 - 1980)

Santo Spirito Living Room

Dalla fabbrica alla città: la nascita dei centri sociali

## 1.1 Il contesto:

Un'Italia che cambia pelle "Per capire perché i giovani hanno iniziato a occupare, dobbiamo immaginare l'Italia di fine anni '60. Il 'Miracolo Economico' era finito e le grandi città come Milano, Torino e Roma stavano cambiando. Le grandi fabbriche iniziavano a chiudere o a spostarsi fuori dai centri urbani, lasciando dietro di sé **vuoti industriali enormi**: capannoni, magazzini, depositi. Contemporaneamente, migliaia di giovani e lavoratori si trasferivano nelle città, trovando però quartieri senza servizi, senza biblioteche, senza cinema e con affitti altissimi. È in questo 'vuoto' tra il declino dell'industria e l'assenza dello Stato che nasce il movimento delle occupazioni."

# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1968 - 1980)

Santo Spirito Living Room

## 1.2 Non solo cultura: L'occupazione come "Servizio Sociale"

Nella prima fase, l'occupazione era una risposta a bisogni materiali. I primi centri sociali non nascevano per fare concerti, ma per offrire ciò che il quartiere non aveva.

- **Gli Ambulatori Popolari:** Medici e infermieri volontari offrivano cure gratuite in spazi occupati.
- **I Consultori autogestiti:** Dove le donne potevano parlare di contraccezione e salute in modo libero, prima ancora che lo Stato regolamentasse queste materie.
- **I Doposcuola:** Per i figli degli operai che non avevano spazi dove studiare. L'idea era: 'Se lo Stato non ci dà i servizi, noi occupiamo uno spazio e ce li costruiamo da soli'.

*È il concetto di Autogestione: la comunità si prende cura di se stessa.*

# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1968 - 1980)

Santo Spirito Living Room

## 1.3 Il caso simbolo: Il Leoncavallo di Milano (1975)

"Il 18 ottobre 1975 a Milano viene occupata un'ex cartiera in via Leoncavallo. Non è solo un'occupazione, è una dichiarazione di guerra al degrado urbano. Il 'Leo' diventa il cuore pulsante del movimento.

Qui si sperimenta un nuovo modo di stare insieme: le decisioni vengono prese in **Assemblea**, non c'è un capo, tutto è collettivo. Il Leoncavallo insegna all'Italia che uno spazio industriale morto può diventare il polmone sociale di un intero quartiere. La sua storia sarà segnata da scontri durissimi e sgomberi, ma la sua nascita segna l'inizio ufficiale dell'era dei **CSOA (Centri Sociali Occupati Autogestiti)**.



# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1968 - 1980)

Santo Spirito Living Room

## 1.4 Roma e il recupero del patrimonio: Il Forte Prenestino (1986)

Sebbene cronologicamente alla fine di questa prima fase, il Forte Prenestino a Roma rappresenta l'evoluzione massima di questo pensiero.

Un enorme forte militare dell'800, abbandonato e ridotto a discarica, viene occupato e trasformato in un centro sociale immenso.

Qui si capisce che l'occupazione può essere anche un **atto di salvaguardia del patrimonio storico**: se non fosse stato occupato, quel forte sarebbe probabilmente crollato o sarebbe stato cementificato per fare speculazione edilizia."

**NON SOSTARE  
NEL TUNNEL**

ENTRATA/ESCITA

**CHI PENSA  
DEVE  
ACIRE**

**NO TAX**

**ACN**

**VENEDÌ 23 MARZO**

# **MODULO 1: LA PRIMA FASE (1968 - 1980)**

Santo Spirito Living Room

## **1.5 La lezione politica: Il "Diritto alla Città"**

La prima fase delle occupazioni ci lascia un'eredità filosofica potente: il Diritto alla Città.

I ragazzi degli anni '70 dicevano: 'La città è nostra, non dei palazzinari o di un'amministrazione che ci ignora'.

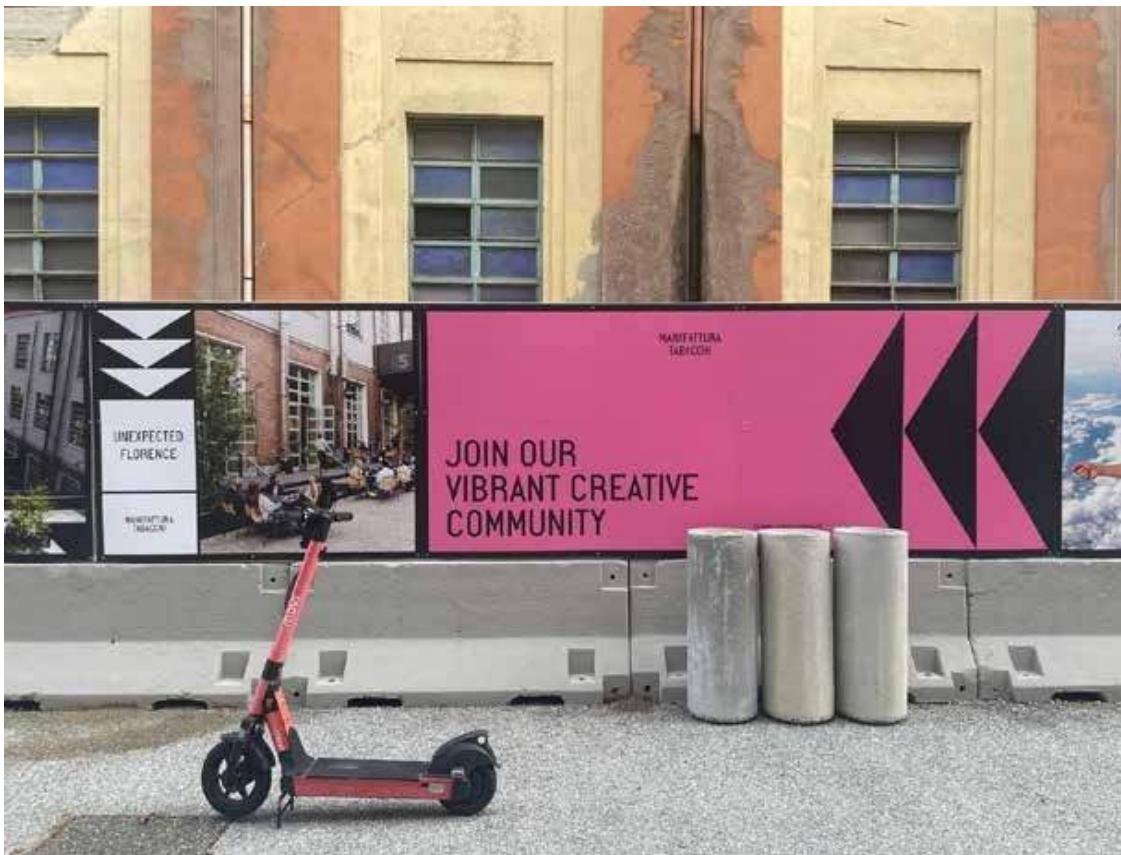
Tuttavia, il limite di questa fase era lo scontro frontale con la legge. Erano anni di piombo, anni di tensioni altissime, e il dialogo con le istituzioni era quasi impossibile.

Lumen oggi prova a raccogliere quel testimone: l'idea che uno spazio debba servire al quartiere è la stessa, ma oggi usiamo la Convenzione Amministrativa al posto della barricata per garantire che quel servizio non venga sgomberato il giorno dopo.

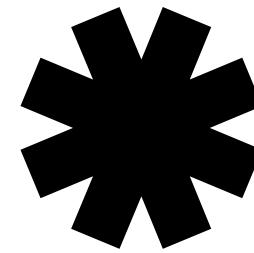
ILARIA AGOSTINI  
FRANCESCA CONTI

# FIRENZE ALIENATA

SVENDITA DELLO SPAZIO PUBBLICO  
E FINANZIAMENTO IMMOBILIARE



perUnaltracittà



## P U N T I C H I A V E

- I Vuoti Industriali: La fine del modello della grande fabbrica lascia spazi abbandonati. L'occupazione è il primo tentativo di "rigenerazione urbana" della storia italiana.
- Il Mutualismo: L'occupazione serve a dare risposte concrete (salute, studio, casa) che le istituzioni non danno.
- L'Assemblearismo: Si sperimenta la democrazia diretta. Non esistono deleghe, tutti partecipano alla gestione
- Dallo Scontro al Riconoscimento: Molte di queste esperienze nate negli anni '70 sono state la base per i futuri "centri di aggregazione giovanile" comunali.

*Senza la "rottura" degli anni '70, oggi non avremmo la sensibilità per capire che un magazzino abbandonato può diventare un centro culturale. Lumen è il figlio "professionista" di quelle lotte pionieristiche.*





# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1980 - OGGI)

Santo Spirito Living Room

## 1.6 Gli anni '80: L'era del "Punk" e dei nuovi linguaggi (1980 - 1989)

Se gli anni '70 erano stati gli anni della politica dura e del mutualismo, gli anni '80 segnano un cambio di rotta. Il movimento si sposta verso l'espressività artistica e la musica. È l'epoca del punk e delle sottoculture.

- **La fine dei grandi sogni ideologici:** Dopo gli 'Anni di Piombo', molti giovani si allontanano dai partiti e cercano spazi dove poter esprimere la propria individualità. L'occupazione diventa un'isola di libertà creativa.
- **Il Forte Prenestino (Roma, 1986):** È l'esempio perfetto di questa fase. Non si occupa per offrire servizi medici, ma per creare una 'città dell'arte e della musica'. È qui che nasce l'idea che uno spazio occupato possa avere una sala cinema, una casa editrice indipendente e uno studio di registrazione. Lo spazio occupato diventa un **polo culturale d'avanguardia**

# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1980 - OGGI)

Santo Spirito Living Room

## 1.7 Gli anni '90: L'esplosione dei CSOA e l'impatto mediatico (1990 - 2000)

Negli anni '90 il fenomeno dei Centri Sociali Occupati Autogestiti (CSOA) esplode numericamente e culturalmente.

- **La Pantera e Officina 99 (Napoli):** Con il movimento studentesco 'La Pantera', la politica torna negli spazi, ma con un linguaggio nuovo. A Napoli nasce **Officina 99**, che diventa il motore del movimento Posse (hip hop politico). La musica prodotta in questi spazi arriva nelle radio nazionali.
- **Torino e l'Askatasuna (1996):** In una città industriale che sta cambiando, nasce l'Askatasuna. Diventa un baluardo di resistenza territoriale, legandosi alle lotte dei lavoratori e, più tardi, ai movimenti ambientali (No-TAV). **Qui l'occupazione è identità e difesa del territorio.**
- **Il limite tecnologico e normativo:** In questi anni iniziano a nascere i primi Hacklab (laboratori di informatica libera), ma iniziano anche i problemi seri con la sicurezza. Le istituzioni non possono più ignorare migliaia di persone che ballano o studiano in posti senza uscite di sicurezza certificate.





# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1980 - OGGI)

Santo Spirito Living Room

## 1.8 Gli anni 2000 e 2010: La crisi del modello e la nascita dei "Beni Comuni"

Con l'arrivo del nuovo millennio, il modello dell'occupazione pura entra in crisi. Gli sgomberi diventano più frequenti e la repressione più dura. Ma accade qualcosa di nuovo: il riconoscimento del valore sociale.

- **L'Ex-OPG di Napoli (2015):** Come abbiamo visto, qui l'occupazione torna alle origini del mutualismo, ma con una capacità di comunicazione moderna. Lo Stato inizia a capire che quegli spazi, se lasciati vuoti, sono un costo; se abitati, sono una risorsa.
- **Il Tempio del Futuro Perduto (Milano, 2018):** Rappresenta la 'terza via'. Occupano, ma dichiarano subito di voler dialogare. Introducono concetti come il 'Muro della Gentilezza' e la professionalizzazione degli eventi. Dimostrano al Comune di Milano che una gestione indipendente può essere più efficiente di una gestione pubblica, purché sia 'a norma'.





# MODULO 1: LA PRIMA FASE (1980 - OGGI)

Santo Spirito Living Room

## 1.9 Oggi: L'era della Rigenerazione Urbana

Siamo arrivati ai giorni nostri. Perché oggi non occupiamo più (o lo facciamo meno)? Perché sono nati nuovi strumenti legali.

- **Il passaggio alla Sussidiarietà:** Le leggi sono cambiate. Oggi esiste il Codice del Terzo Settore e i regolamenti sui Beni Comuni. Il Comune dice: 'Invece di occupare, presentami un progetto solido. Se dimostrerai di saper gestire la sicurezza e di avere un impatto sociale, io ti do le chiavi'.
- **Lumen come TENTATIVO sintesi:** Lumen è per noi il punto di arrivo di questa storia lunga 40 anni. Lumen è un'azienda sociale: paga le tasse, paga le bollette, assicura chi entra. Abbiamo capito che per essere davvero liberi di fare cultura, dobbiamo essere padroni della nostra 'serratura tecnica'. Essere legali non significa essere 'meno rivoluzionari', significa essere più resistenti nel tempo.





*"Ragazzi, se oggi a Lumen possiamo parlare di 'foresta sociale', è perché prima di noi qualcuno ha seminato in un terreno difficilissimo. Firenze ha sempre avuto questa doppia anima: la città vetrina del Rinascimento e la città sotterranea che ribolle. Esploriamo queste radici una per una."*



# FOCUS:

## IL DNA E LA STORIA DI FIRENZE

Santo Spirito Living Room

### 1. Ex Emerson: La rottura del silenzio (1980-oggi)

L'Emerson è stato il momento in cui la generazione del post-settantasette ha smesso di fare solo politica ideologica e ha iniziato a fare **cultura pratica**.

- **Il contesto fisico:** Era un'ex fabbrica di macchine da caffè. Lo spazio era immenso, freddo, industriale. Ma dentro quel grigio è nato il colore della New Wave italiana.
- **Il salto di qualità:** Non era il solito centro sociale dove si facevano solo assemblee. C'erano laboratori di serigrafia, studi di registrazione e una radio. Se volevi stampare un poster o incidere un demo, l'unico posto era l'Emerson.
- **L'eredità per noi:** Ci ha insegnato che **lo spazio deve essere un'officina**. Lumen oggi ha i laboratori (Lumen Lab) perché l'Emerson ci ha mostrato che la cultura non si guarda, si fa.



# FOCUS:

## IL DNA E LA STORIA DI FIRENZE

Santo Spirito Living Room

### 2. CPA Fi-Sud: L'istituzione di quartiere (1989-oggi)

Il CPA è il caso studio più importante sulla **resistenza territoriale**. Quando lo Stato arretra dai quartieri popolari, qualcuno deve occupare quel vuoto.

- **La forza del "No Profit" ante-litteram:** Molto prima che esistessero le leggi sul Terzo Settore, il CPA faceva welfare. La palestra popolare non era solo sport; era un modo per togliere i ragazzi dalla strada e dalla solitudine in un quartiere, Gavinana, che stava cambiando volto.
- **Il presidio politico:** Ha tenuto viva la memoria storica della città (la Resistenza, l'antifascismo) non nei libri, ma nelle piazze.
- **L'eredità per noi:** Da loro abbiamo imparato che **il vicinato è il tuo primo alleato**. Se il quartiere ti riconosce come un servizio utile, diventi inabbattibile. Lumen lavora costantemente con il Quartiere 2 seguendo questo insegnamento.

Centro Popolare ★  
**CGA**  
Autogestito Fi-Sud



# FOCUS:

## IL DNA E LA STORIA DI FIRENZE

Santo Spirito Living Room

### 3. Elettro+: Quando il conflitto diventa bit (Anni '90)

Siamo all'Isolotto, nel cuore della Firenze "rossa" e operaia. Elettro+ nasce dai moti derivanti dalla organizzazione del **Social Forum Europeo** a Firenze, capisce che il mondo sta cambiando e che la prossima rivoluzione passerà dai computer.

- **L'Hacktivism:** Sono stati i primi a parlare di privacy, di software libero e di accesso democratico alla rete. In un'epoca pre-social, loro stavano già creando comunità virtuali.
- **Sperimentazione Multimediale:** Le loro serate erano un mix di musica elettronica e proiezioni video d'avanguardia.
- **L'eredità per noi:** Ci hanno insegnato l'innovazione. Lumen ospita oggi festival di musica elettronica e installazioni digitali perché Elettro+ ha sdoganato l'idea che la tecnologia possa essere uno strumento di liberazione e non solo di consumo.







# FOCUS:

## IL DNA E LA STORIA DI FIRENZE

Santo Spirito Living Room

### 4. La Polveriera: La battaglia per il centro (2012-oggi)

Questo è il punto di svolta moderno. L'ex Mensa di via Santa Reparata è stata il laboratorio del **"Diritto alla Città"**.

- **Contro la città-museo:** Il collettivo della Polveriera ha urlato che il centro di Firenze non può essere solo per i turisti. Gli studenti avevano bisogno di aule studio, gli abitanti di posti dove trovarsi senza pagare 10 euro per uno spritz.
- **Il limite della precarietà:** Nonostante migliaia di persone frequentassero lo spazio, la mancanza di una firma su un contratto ha reso lo sgombero inevitabile. È stata una ferita per San Lorenzo.
- **L'eredità per noi:** La Polveriera è uno dei motivi per cui Lumen ha scelto l'Articolo 20. Abbiamo capito che la bellezza di un progetto non basta a salvarlo dai tribunali. Ci serviva un'armatura legale.



# FOCUS: IL DNA E LA STORIA DI FIRENZE

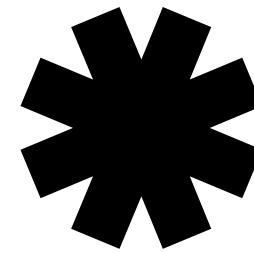
Santo Spirito Living Room

## 5. Sant'Orsola: Il fantasma che urla

Le incursioni e le denunce su Sant'Orsola hanno mostrato lo scandalo di 17.000 mq abbandonati nel cuore di Firenze.

- **La lezione:** Ci hanno insegnato la **trasparenza**. Non puoi lasciare un buco nero nel tessuto urbano. Lumen ha preso quell'energia di denuncia e l'ha trasformata in proposta: abbiamo preso un vivaio abbandonato e, invece di limitarci a occuparlo per protesta, abbiamo sfidato il Comune a darcelo ufficialmente.



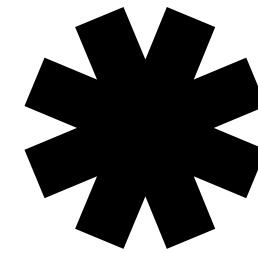


**L'Emerson** ci ha dato la **musica**,  
**il CPA** ci ha dato il **popolo**,  
**L'Elettrō+** ci ha dato il **futuro**,  
**la Polveriera** ci ha dato il **diritto alla città**.

Lumen è la nostra sintesi. Noi non siamo 'quelli del Comune', ma non siamo più nemmeno 'quelli che occupano'. Siamo una nuova specie di operatori culturali. Usiamo la professionalità per difendere lo spazio, usiamo il bar per finanziare la gratuità, e usiamo l'Articolo 20 per dire: 'Siamo qui, resteremo 30 anni, e questo spazio è di tutti i cittadini'.

*Questa è la storia di Firenze. Una storia di muri abbattuti che oggi diventano cancelli aperti.*





# IL FILO ROSSO

Guardate questa evoluzione:

**Anni '80 (Emerson):** Occupo per **ESISTERE** (Musica).

**Anni '90 (CPA/Elettro+):** Occupo per **RESISTERE** (Sociale/Tecnologia).

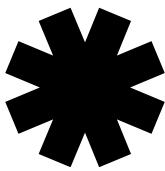
**Anni 2010 (La Polveriera):** Occupo per **PROPORRE** (Diritto alla città).

**OGGI (Lumen):** Gestisco per **TRASFORMARE** (Professionalità e Articolo 20).

Lumen prende spunto dalla cultura dell'Emerson, dal sociale del CPA, dall'innovazione di Elettro+ e dalla lotta per lo spazio pubblico della Polveriera. Aggiunge la Sostenibilità Contrattuale. Abbiamo deciso di imparare la lingua delle istituzioni per proteggere i nostri sogni: usiamo la **legge come STRUMENTO**







Santo Spirito

**LIVING  
ROOM**



# **MODULO 2**

PANORAMA ITALIANO ATTUALE



Intesa eletta dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili  
e il Servizio Civile Universale e intesa sull'Ulteriore per le Politiche Giovanili per Firenze 2025.

# MODULO 2 INDICE: IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE

Santo Spirito Living Room

## Il Database della Rigenerazione Urbana

- Contenuto: La rete nazionale. Dal conflitto al progetto.
- Sul sito di Lumen abbiamo creato un Database. Perché? Perché se resti isolato sei debole. Oggi il conflitto si è evoluto in 'Impresa Sociale'. Non aspettiamo la carità, ma costruiamo modelli che stanno in piedi da soli. Vediamo chi sono i nostri compagni di viaggio in Italia.

## I Modelli del Nord - Milano e Bologna

- Contenuto: Tempio del Futuro Perduto e Le Serre dei Giardini Margherita.
- A Milano, il Tempio ha vinto usando la professionalità come arma: impianti a norma e servizi impeccabili per obbligare il Comune a dialogare. A Bologna, le Serre dei Giardini Margherita sono l'hub dell'innovazione: asili nel bosco, co-working e design. Ci insegnano che l'eccellenza estetica attira cura e valore. La rigenerazione deve essere bellissima per funzionare.

# MODULO 2 INDICE: IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE

Santo Spirito Living Room

## Genova e la Sicurezza Sociale - Giardini Luzzati

- Contenuto: Piazza viva vs degrado urbano.
- I Luzzati di Genova sono l'esempio più vicino a Lumen. In un'area di spaccio hanno creato una piazza aperta 20 ore al giorno. La loro lezione? La rigenerazione è la miglior forma di sicurezza. Non servono telecamere se c'è una comunità che vive lo spazio. Il gestore è un mediatore che parla con il Prefetto e con l'ultimo della strada.

## Sud Innovativo - Ex Fadda e Farm Cultural Park

- Contenuto: Multifunzionalità e Marketing Territoriale.
- In Puglia, Ex Fadda trasforma il vino in lavoro: musica, cucina e artigianato. In Sicilia, Farm Cultural Park trasforma Favara in una meta turistica mondiale grazie all'arte. Questi posti dimostrano che la cultura è un motore economico: crea posti di lavoro e dà ai giovani un motivo per non emigrare.

# MODULO 2:

## IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE – LA RETE DELLA RIGENERAZIONE

Santo Spirito Living Room

Dopo aver attraversato la storia del conflitto, è il momento di guardare a cosa sta succedendo fuori da Firenze, oggi. Se aprite il sito di **Lumen** e cliccate sulla sezione **Database**, vedrete che non siamo un'eccezione. Siamo parte di un ecosistema nazionale che sta riscrivendo le regole dell'urbanistica e del sociale.

Ma attenzione: non stiamo parlando di semplici 'centri culturali'. Stiamo parlando di **Hub di Rigenerazione e Imprese Sociali**. La differenza è enorme: queste realtà non aspettano la carità pubblica, ma inventano modelli di sostenibilità per restare libere. Vediamo insieme questa mappa di soluzioni, partendo dai casi che hanno fatto scuola.

***<https://lumen.fi.it/database/>***



Di seguito, una serie di realtà \* in continuo aggiornamento

# DATABASE

Pratiche di rigenerazione urbana



## COMMUNA

Maxime Zait

communa

### COMMUNA A BRUXELLES: L'APERTURA DI NUOVI SPAZI PER LA COMUNITÀ

Communa è un'organizzazione no-profit fondata nel 2013, utilizzando edifici abbandonati per aprire spazi alla comunità, con l'obiettivo di contribuire a rendere Bruxelles più accessibile, democratica, resiliente e creativa. Maxime Zait, co-fondatore e attualmente vice presidente per sostenere la diffusione dei beni comuni volontari in Europa. Anche ad occupazione temponata è lo stesso principale dell'associazione, attualmente.

si sta allo sviluppo di tre proposte concrete per affrancarsi metodicamente dagli spazi attuali. Durante l'intervento

[Visita il sito](#)

## VIBELAB

Lutz Leichsenring

vibelab

### CULTURA DELLA VITA NOTTURNA E COMUNITÀ CREATIVE: PROCESSI DI RIGENERAZIONE A BERLINO

Vibelab è un'agenzia di ricerca, consultenza e patrocinio dedicata al sostegno dei creativi e alla preservazione della cultura notturna. Con alcune decennie di esperienza di lavoro con istituzioni e governi locali, lavorano per sviluppare strategie che aiutino a navigare in modo efficace nel settore della vita notturna. Le conoscenze e competenze acquisite negli anni sono utili per identificare opportunità di crescita a cominciare da individui, imprese, gremi e federazioni, per stimolare la creatività e la economia locali. Durante la prima parte dell'intervento si racconta l'evoluzione della night life berlinese dal primo distretto ad oggi, per poi comprendere il quadro istituzionale e nel quale questi processi si sono realizzati e evoluti.

[Visita il sito](#)

# **MODULO 2:**

## **IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE – LA RETE DELLA RIGENERAZIONE**

Santo Spirito Living Room

### **2.1 La Multifunzionalità come polmone: Ex Fadda (San Vito dei Normanni)**

Partiamo dal Sud, dalla Puglia.

L'Ex Fadda è l'esempio luminoso di come si trasformi un enorme stabilimento enologico abbandonato in una 'fabbrica di comunità'. Cosa ci insegna questo posto? Ci insegna la Multifunzionalità.

Lì dentro non si fa una cosa sola: c'è una scuola di musica, un ristorante, laboratori artigiani e co-working. Perché è fondamentale? Perché la multifunzionalità è la vostra assicurazione sulla vita: se un mese i concerti vanno male, le entrate dei corsi di danza o del bistrot tengono in piedi la struttura.

Rigenerare oggi significa creare un ecosistema dove diverse attività si aiutano a vicenda per non fallire.

**[www.exfadda.it](http://www.exfadda.it)**



# **MODULO 2:**

## **IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE – LA RETE DELLA RIGENERAZIONE**

Santo Spirito Living Room

### **2.2 L'Arte come Marketing Territoriale: Farm Cultural Park (Favara)**

In Sicilia, a Favara, incontriamo una coppia di visionari che ha trasformato un borgo destinato al crollo in una meta turistica mondiale.

Hanno capito che la cultura è un'arma potentissima contro lo spopolamento. Hanno dipinto muri, creato gallerie nei cortili e aperto residenze per artisti. Oggi Favara è citata dal Guardian e dal New York Times.

Questo ci insegna che la rigenerazione urbana può cambiare l'economia di un intero territorio: la bellezza non è un lusso, è un motivo per cui le persone decidono di restare o di venire a vivere in un luogo

**[www.farmculturalpark.com](http://www.farmculturalpark.com)**



# MODULO 2:

## IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE – LA RETE DELLA RIGENERAZIONE

Santo Spirito Living Room

### 2.3 La Sfida del Verde e della Sicurezza Sociale: I Giardini Luzzati (Genova)

Spostiamoci ora nei vicoli del centro storico di Genova.

Qui troviamo i Giardini Luzzati, gestiti dall'**APS il Cesto** uno degli esempi più simili a Lumen per complessità. In un'area che era sinonimo di degrado e spaccio, oggi c'è una piazza viva. I Luzzati ci insegnano che la rigenerazione è la migliore forma di sicurezza partecipata. Non servono le cancellate per pulire una zona difficile: serve la vita.

Lì convivono il professionista che fa l'aperitivo e il senza fissa dimora che trova accoglienza nell'emporio solidale. Il gestore qui è un 'mediatore sociale' che deve saper parlare con tutti, dal Prefetto al ragazzo di strada, dimostrando che un bene pubblico gestito bene produce un risparmio enorme per l'amministrazione in termini di ordine pubblico

[www.giardiniluzzati.it](http://www.giardiniluzzati.it)



# **MODULO 2:**

## **IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE – LA RETE DELLA RIGENERAZIONE**

Santo Spirito Living Room

### **2.4 L'Eccellenza e l'Innovazione: Le Serre dei Giardini Margherita (Bologna)**

A Bologna, all'interno del parco più amato della città, le vecchie serre comunali sono diventate le Serre dei Giardini Margherita.

Gestite da **Kilowatt**, sono un hub di innovazione sociale di livello europeo. Cosa impariamo da Bologna? Il valore della progettazione di alta qualità. Le Serre ospitano co-working per professionisti, un asilo nel bosco e un bistrot che usa i prodotti dell'orto urbano. Ci insegnano che la rigenerazione deve puntare all'eccellenza estetica: il posto è bellissimo, curato nei dettagli, e questo attira cura da parte dei cittadini.

Hanno trasformato un 'giardino' in un ecosistema dove si produce lavoro e innovazione contemporaneamente

**[www.kilowatt.bo.it](http://www.kilowatt.bo.it)**



# MODULO 2:

## IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE – LA RETE DELLA RIGENERAZIONE

Santo Spirito Living Room

### 2.5 Professionalità e Strategia: Il Tempio del Futuro Perduto (Milano)

Torniamo a Nord, nella Milano frenetica.

Il Tempio è l'esempio di come si possa essere **radicali** ma impeccabili. Nati da un'occupazione, hanno scelto di essere 'più istituzionali dell'istituzione'.

Hanno investito nella sicurezza, hanno creato il celebre 'Muro della Gentilezza' e hanno dimostrato che se vuoi essere rispettato dal Comune, devi essere un partner affidabile.

La loro lezione è chiara: **la professionalità nella gestione è la nuova forma di resistenza**

[www.tempiodelfuturo.art](http://www.tempiodelfuturo.art)



# **MODULO 2:**

## **IL PANORAMA ITALIANO ATTUALE – LA RETE DELLA RIGENERAZIONE**

Santo Spirito Living Room

### **2.6 La Bellezza del Patrimonio: CasermArcheologica (Sansepolcro)**

Infine, torniamo in Toscana.

A CasermArcheologica hanno preso un palazzo del '500 vincolato e l'hanno riempito di arte contemporanea e giovani.

Ci insegnano che il patrimonio antico non deve essere un museo polveroso, ma può diventare un ufficio per creativi, purché ci sia dialogo costante con la Soprintendenza e rispetto per la storia dell'edificio

**[www.casermaracheologica.it](http://www.casermaracheologica.it)**



## SECONDO CHIOSTRO

-  **campetto calcio**
-  **camera popolare del lavoro**
-  **asilo condiviso**
-  **doposcuola sociale**
-  **braccio di contenzione celle**
-  **radio popolare**

## TERZO CHIOSTRO

-  **palestra popolare**
-  **TEATRO POPOLARE**
-  **stanza fotografia e postproduzione**
-  **atelier e laboratorio di arte e pittura**
-  **ore di libertà**  
ex ore di aria

 **EX OPG**



## PRIMO CHIOSTRO

-  **sportello medico e psichiatrico popolare**
-  **aula studio biblioteca popolare**
-  **bar popolare**
-  **parete mad climbing wall di arrampicata**
- bagno/toilette**

# **FOCUS: EX OPG "JE SO' PAZZO" (NAPOLI) IL GIGANTE DEL MUTUALISMO**

Santo Spirito Living Room

Se vogliamo capire come un'occupazione possa trasformarsi in una vera e propria 'istituzione del popolo', dobbiamo guardare a Napoli, nel quartiere di Materdei.

Qui, nel 2015, un gruppo di studenti, disoccupati e attivisti ha riaperto i cancelli dell'**Ex Ospedale Psichiatrico Giudiziario (OPG)**.

Immaginate un castello di 9.000 metri quadri, con mura altissime, celle di isolamento e una storia di sofferenza indicibile. Era un luogo di esclusione totale, abbandonato e dimenticato dallo Stato.

I ragazzi di Je so' pazzo non sono entrati lì solo per avere una sede, sono entrati per 'liberare un mostro' e restituirlo alla città

# **FOCUS: EX OPG "JE SO' PAZZO" (NAPOLI) IL GIGANTE DEL MUTUALISMO**

Santo Spirito Living Room

## **1. Dalla protesta alla proposta: Il nuovo Mutualismo**

La forza di questo progetto sta nell'aver riattualizzato il concetto di mutualismo degli anni '70 con una potenza comunicativa incredibile. Appena entrati, non hanno fatto solo assemblee politiche; hanno iniziato a pulire e a offrire servizi che nel quartiere mancavano drasticamente:

- **L'Ambulatorio Popolare:** Medici volontari che offrono visite specialistiche gratuite (pediatria, ginecologia, odontoiatria).
- **Lo Sportello Legale e per i Migranti:** Supporto a chi è invisibile per le istituzioni.
- **Attività per i bambini:** Palestra popolare, doposcuola e laboratori artistici.

La loro filosofia è: 'Chi ha bisogno bussa, chi può mette a disposizione il suo tempo'.

Hanno dimostrato che lo spazio occupato può essere il luogo dove lo Stato, attraverso i cittadini, torna a prendersi cura delle persone

# **FOCUS: EX OPG "JE SO' PAZZO" (NAPOLI) IL GIGANTE DEL MUTUALISMO**

Santo Spirito Living Room

## **2. Il riconoscimento come "Bene Comune"**

Il caso di Napoli è unico in Italia anche per il legame con l'amministrazione comunale.

Grazie a un'intensa mobilitazione e a un dialogo costante, l'Ex OPG è stato riconosciuto dal Comune di Napoli come '**Bene Comune**'.

Cosa significa? È una rivoluzione giuridica. Il Comune riconosce che quella comunità di cittadini sta gestendo lo spazio per l'interesse collettivo e quindi ne tutela l'uso, pur senza un contratto di affitto tradizionale.

È la dimostrazione che quando un'occupazione produce un valore sociale immenso, la legalità deve evolversi per proteggere quel valore, non per distruggerlo

# **FOCUS: EX OPG "JE SO' PAZZO" (NAPOLI) IL GIGANTE DEL MUTUALISMO**

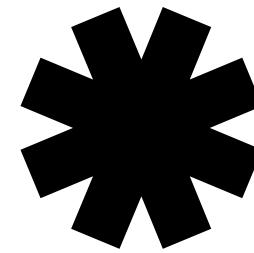
Santo Spirito Living Room

## **3. La lezione per LUMEN e per noi**

Perché studiamo Je so' pazzo?

- **La scala dell'impatto:** Ci insegnano che se gestisci 9.000 mq, non puoi chiuderti dentro: devi far entrare il quartiere.
- **La comunicazione:** Hanno usato un linguaggio fresco, ironico e pop (il nome stesso è un omaggio a Pino Daniele) per rompere lo stigma verso i centri sociali.
- **La cura del luogo:** Hanno trasformato le celle in studi d'artista, i cortili in campi da calcio. Hanno ribaltato la funzione di un luogo di tortura in un luogo di gioia. C'è però una differenza sostanziale con il modello Lumen che vedremo tra poco: loro operano in un contesto di 'conflitto riconosciuto', noi operiamo in un contesto di 'convenzione amministrativa' (Art. 20).

Entrambe le strade portano allo stesso obiettivo:  
**che nessuno spazio resti vuoto finché c'è un bisogno sociale insoddisfatto.**



## S I N T E S I

### **EX OPG - JE SO' PAZZO (Napoli): Esempio massimo di Pratica del Mutualismo.**

Un ex carcere psichiatrico trasformato in hub di servizi gratuiti (salute, sport, assistenza legale). È il simbolo di come la comunità possa autogestire spazi immensi rispondendo ai bisogni del territorio e ottenendo il riconoscimento istituzionale come **Bene Comune**.

**Domanda provocatoria:**

**"Se doveste scegliere tra un Ambulatorio Popolare gratuito gestito in uno spazio occupato e una clinica privata in uno spazio legale, quale riterreste più 'utile' per il vostro quartiere? E come fareste a rendere l'Ambulatorio anche legale per garantirne la durata infinita?"**





# FOCUS: LE SERRE DEI GIARDINI MARGHERITA (BOLOGNA) IL MODELLO KILOWATT

Santo Spirito Living Room

Se l'Ex OPG di Napoli rappresenta il cuore del mutualismo, **le Serre dei Giardini Margherita** rappresentano il cervello dell'innovazione sociale.

Siamo a Bologna, all'interno del parco più amato della città.

Qui, un complesso di serre comunali era ridotto a un deposito di macerie e ferro vecchio.

Nel 2014, un gruppo di professionisti riuniti nella cooperativa **Kilowatt** vince un bando per la gestione dello spazio. Non sono occupanti, sono **progettisti**.

La loro è una sfida di 'ibridazione': dimostrare che si può fare profitto per reinvestirlo in servizi sociali di altissima qualità

# FOCUS: LE SERRE DEI GIARDINI MARGHERITA (BOLOGNA)

## IL MODELLO KILOWATT

Santo Spirito Living Room

### 1. L'Ibridazione: Come convivono business e sociale?

Kilowatt ha inventato un modello che a LUMEN abbiamo studiato molto bene. Alle Serre trovi tre anime che si intrecciano:

- **Il Co-working:** Uno spazio dove professionisti, freelance e startup pagano una postazione per lavorare. Questo crea una comunità di cervelli che produce idee e progetti.
- **Il Bistrot:** Un ristorante e bar di alta qualità che punta tutto sulla sostenibilità (orti urbani, prodotti bio, zero sprechi). È il principale motore economico dello spazio.
- **I Servizi di Comunità (KW Baby):** Qui sta la magia. Con i ricavi del bar e del co-working, Kilowatt finanzia servizi che normalmente costerebbero tantissimo, come l'asilo nel bosco (un servizio educativo sperimentale) o rassegne cinematografiche e talk di livello internazionale gratuiti per il pubblico.

# FOCUS: LE SERRE DEI GIARDINI MARGHERITA (BOLOGNA)

## IL MODELLO KILOWATT

Santo Spirito Living Room

### 2. La Bellezza come Strategia: La "Rigenerazione Gentile"

Una delle lezioni più importanti di Kilowatt è che la rigenerazione urbana deve essere **bella**.

Non hanno usato pallet e materiale di recupero in modo 'grezzo', ma hanno investito in design, architettura e cura del verde. Perché? Perché la bellezza attira persone diverse. Alle Serre trovi lo studente, il manager, la famiglia col bambino e il turista.

La bellezza rompe le barriere sociali e rende lo spazio inclusivo. Hanno trasformato un rudere in un'eccellenza europea, dimostrando che il sociale non deve per forza essere 'povero' o trasandato per essere autentico.

# FOCUS: LE SERRE DEI GIARDINI MARGHERITA (BOLOGNA)

## IL MODELLO KILOWATT

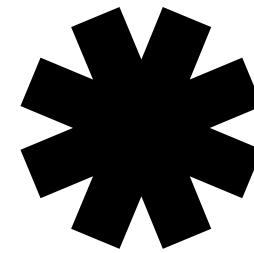
Santo Spirito Living Room

### 3. La lezione per LUMEN: La Progettazione Europea

Perché Kilowatt è fondamentale per la nostra lezione?

- **Capacità di attrarre fondi:** Sono maestri nel vincere bandi europei (Horizon, Erasmus+). Ci insegnano che se sei professionale, puoi portare soldi dall'Europa per cambiare il tuo quartiere.
- **Impatto Sociale Misurabile:** Loro non dicono solo 'facciamo del bene', loro lo misurano. Sanno quanti chili di CO2 risparmiano, quante ore di formazione offrono, quanti posti di lavoro creano.
- **Il passaggio da 'Associazione' a 'Cooperativa':** Ci mostrano che la rigenerazione può essere un lavoro vero. Alle Serre lavorano decine di persone con contratti regolari.

Per noi di LUMEN, Kilowatt è la prova che si può essere imprenditori della felicità pubblica. Sono stati i primi a parlare di 'Beni Comuni' non come qualcosa da difendere con le barricate, ma come qualcosa da coltivare con il talento e la competenza professionale



## S I N T E S I

### **KILOWATT / LE SERRE (Bologna): Il modello dell'Impresa Sociale Ibrida.**

Dimostra come la ristorazione e il co-working possano finanziare servizi educativi (asilo nel bosco) e cultura gratuita.

Parole chiave: **Eccellenza estetica, Progettazione europea, Sostenibilità economica.**

**Domanda provocatoria:**

**"Se dovete aprire uno spazio, preferireste uno stile 'underground' che attira solo i vostri simili o uno stile 'curato e di design' come le Serre che attira anche persone molto diverse da voi? Quale delle due scelte è più inclusiva e quale garantisce più stipendi a fine mese?"**





# **FOCUS: TEMPIO DEL FUTURO PERDUTO (MILANO)**

## **LA STRATEGIA DELLA PROFESSIONALITÀ**

Santo Spirito Living Room

Se Napoli ci ha mostrato il cuore e Bologna il cervello, Milano ci mostra i muscoli della gestione.

Il Tempio del Futuro Perduto nasce nel 2018 all'interno di un enorme deposito comunale abbandonato in via Visconti di Modrone.

La loro storia inizia con un'occupazione, ma è un'occupazione 'anomala'.

Non si sono limitati a sfondare una porta; sono entrati con i tecnici, gli ingegneri e un piano di sicurezza già pronto.

Hanno capito che a Milano, per farsi ascoltare dal Comune, non bastano le bandiere: serve essere impeccabili

# **FOCUS: TEMPIO DEL FUTURO PERDUTO (MILANO)**

## **LA STRATEGIA DELLA PROFESSIONALITÀ**

Santo Spirito Living Room

### **1. La "Serratura Tecnica" come scudo politico**

Il Tempio ha ribaltato il concetto di occupazione. Invece di nascondersi, hanno aperto le porte e hanno detto: 'Siamo qui, lo spazio era un ruderere pericoloso, noi lo abbiamo messo a norma'.

- **Investimenti privati in beni pubblici:** Hanno speso migliaia di euro (di tasca propria e dei soci) per rifare gli impianti, certificare le uscite di sicurezza e bonificare l'area.
- **Il paradosso della legalità:** Mettendo tutto a norma, hanno tolto al Comune la scusa principale per lo sgombero (la 'sicurezza').

**È una lezione potente per chi vuole rigenerare:  
se sei tecnicamente inattaccabile, diventi politicamente inamovibile**

# FOCUS: TEMPIO DEL FUTURO PERDUTO (MILANO)

## LA STRATEGIA DELLA PROFESSIONALITÀ

Santo Spirito Living Room

### 2. Il "Muro della Gentilezza" e il Welfare di prossimità

Perché i milanesi amano il Tempio? Perché hanno inventato format di solidarietà che sono diventati virali.

- **Il Muro della Gentilezza e il mercato del Baratto:** Un muro esterno dove chiunque può lasciare vestiti, coperte o cibo per chi ne ha bisogno. Un market in cui non puoi acquistare ma solo barattare. È diventato un **simbolo civico** della città.
- **Servizi H24:** Durante l'emergenza COVID o i periodi di freddo intenso, il Tempio è diventato un punto di raccolta e distribuzione di beni di prima necessità, collaborando di fatto con la Protezione Civile.

Hanno dimostrato che un centro sociale può essere un asset strategico per la città.  
Se domani il Tempio chiudesse, Milano perderebbe un pezzo del suo welfare sociale."

# FOCUS: TEMPIO DEL FUTURO PERDUTO (MILANO)

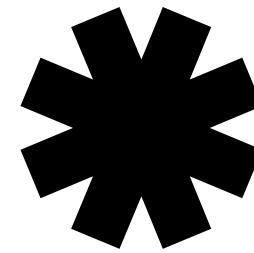
## LA STRATEGIA DELLA PROFESSIONALITÀ

Santo Spirito Living Room

### 3. La lezione per LUMEN: L'Indipendenza è una disciplina

Per noi di LUMEN, il Tempio è il punto di riferimento per la tenuta psicologica e tecnica.

- **Non aspettare il bando:** Loro hanno iniziato a fare rigenerazione prima ancora che il Comune capisse cosa farne di quello spazio. Ci insegnano che a volte bisogna 'forzare la mano' con la qualità del progetto.
- **L'estetica del fare:** Al Tempio tutto è curato, dai poster agli spazi interni. Questa cura trasmette un messaggio: 'Noi amiamo questo posto più di quanto lo ami il proprietario (il Comune)'.
- **La gestione dei conflitti:** Abitando in una zona centrale di Milano, hanno imparato a gestire il rumore e il vicinato con una precisione chirurgica. Sanno che un solo esposto per musica alta può distruggere anni di lavoro sociale



## S I N T E S I

### **TEMPIO DEL FUTURO PERDUTO (Milano):**

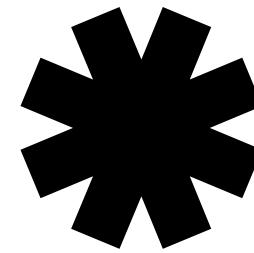
Il modello della Professionalità Radicale. Occupano spazi abbandonati ma li mettono a norma a proprie spese, sfidando la burocrazia sul campo della sicurezza e dell'efficienza.

Creatori del Muro della Gentilezza, dimostrano che la cura del bene comune è la miglior difesa contro lo sgombero.

### **Domanda provocatoria:**

**"Se dovete gestire uno spazio, sareste disposti a spendere 10.000 euro per mettere a norma un impianto elettrico di un edificio che non è vostro e da cui potrebbero cacciarvi domani? È un investimento folle o è l'unico modo per dimostrare che siete voi i veri custodi di quel posto?"**





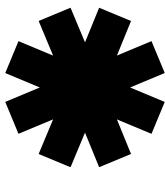
# IL FILO ROSSO

Qual è il filo rosso che unisce Genova, Bologna, Milano, la Puglia e la Sicilia?

1. **L'Indipendenza:** Queste realtà non aspettano ordini, si inventano il futuro.
2. **La Diversificazione:** Non fanno solo una cosa. Sono hub che mescolano cibo, infanzia, lavoro e musica.
3. **Il Coraggio del Contratto:** Tutti questi posti hanno firmato contratti complessi. Hanno accettato la sfida della burocrazia (quella che abbiamo visto ieri nella Lezione 1 per avere la libertà di trasformare la città).

Oggi in Italia sta nascendo una nuova classe dirigente: **gli Innovatori Sociali**. Gente che ha le mani sporche di calce perché ha ristrutturato lo spazio, ma la testa nei bilanci perché deve pagare gli stipendi. Nel database di Lumen trovate i loro contatti: usateli, perché la rigenerazione non è un segreto da custodire, ma un metodo da condividere.





Santo Spirito

**LIVING  
ROOM**



# **MODULO 3**

IL CASO LUMEN



Industria e Infrastrutture della Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili  
e il Servizio Civile Universale e intero sul Portale per le Politiche Giovanili per Firenze 2025.



# MODULO 3 INDICE: IL CASO LUMEN

Santo Spirito Living Room

## La Genesi di Lumen – Vedere oltre le macerie

- Contenuto: Via del Guarlone 2019. L'ex vivaio abbandonato.
- 2019 via del Guarlone era un buco nero: 4.000 mq di cemento e sterpaglie. Molti vedevano degrado, noi abbiamo visto una 'Foresta Sociale'. Abbiamo scelto la via della Sussidiarietà: un bando pubblico, un contratto e la responsabilità di trasformare quel vuoto in un bene comune per Firenze.

## Il Motore Ibrido – Come si paga la libertà?

- Contenuto: Cucina + Market = Sociale gratuito.
- Come paghiamo le bollette? Con il modello ibrido. La Cucina e il Bar sono i polmoni economici. Se vendiamo pizze e birre, possiamo finanziare i Lumen Lab per i bambini e i concerti gratuiti. Senza il commerciale, il sociale muore. Senza il sociale, saremmo solo un bar. L'equilibrio tra questi due poli è la nostra vera forza.

# MODULO 3 INDICE: IL CASO LUMEN

Santo Spirito Living Room

## Sostenibilità e Responsabilità Civile

- Contenuto: Certificazione Plastic Free e cura del bene pubblico.
- Scelte politiche e gestionali costose. Ma se gestisci uno spazio pubblico, devi dare l'esempio. La rigenerazione è un atto di coerenza: non puoi parlare di futuro se riempi il prato di plastica usa e getta. Siamo un modello di cittadinanza, non solo un luogo di svago."

## Il "Lavoro Sporco" del Fondatore

- Contenuto: 80% Burocrazia/Manutenzione, 20% Cultura.
- La verità finale? Gestire Lumen significa essere idraulici, esperti di sicurezza antincendio, mediatori con il vicinato e contabili. La burocrazia è il prezzo della nostra indipendenza. Ma quando vedi il parco pieno di vita, capisci che ogni modulo firmato è servito a creare un pezzo di libertà per tutti.

# **MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'**

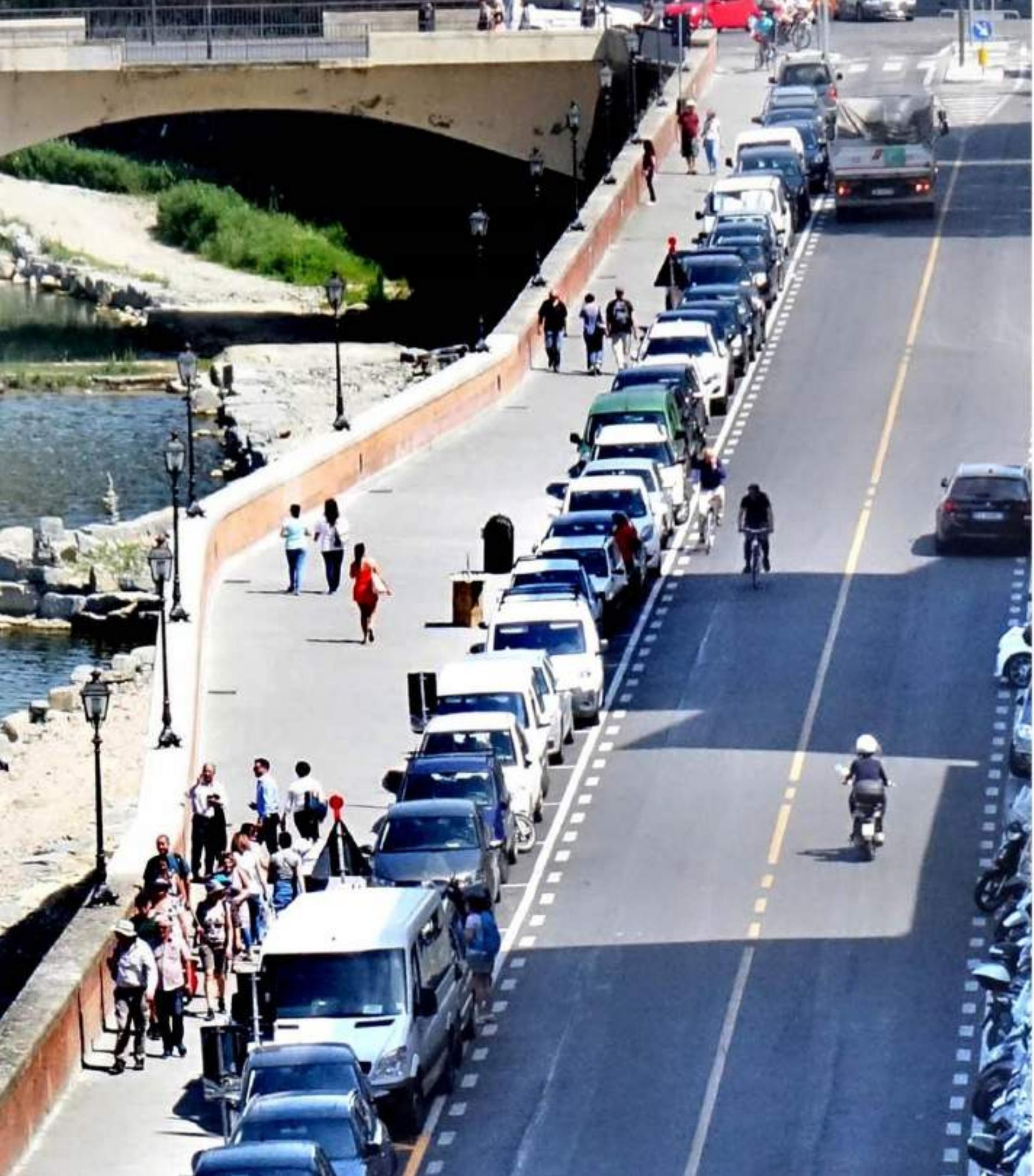
Santo Spirito Living Room

Siamo arrivati al cuore di questa giornata. Finora abbiamo parlato di storia e di esempi sparsi per l'Italia, ma adesso entriamo dentro casa nostra, nel cancello di via del Guarlone 25.

Parliamo di Lumen. E ne parliamo non come un esempio astratto, ma come un'esperienza che abbiamo fondato e che vivo ogni giorno, con tutte le sue fatiche e le sue soddisfazioni

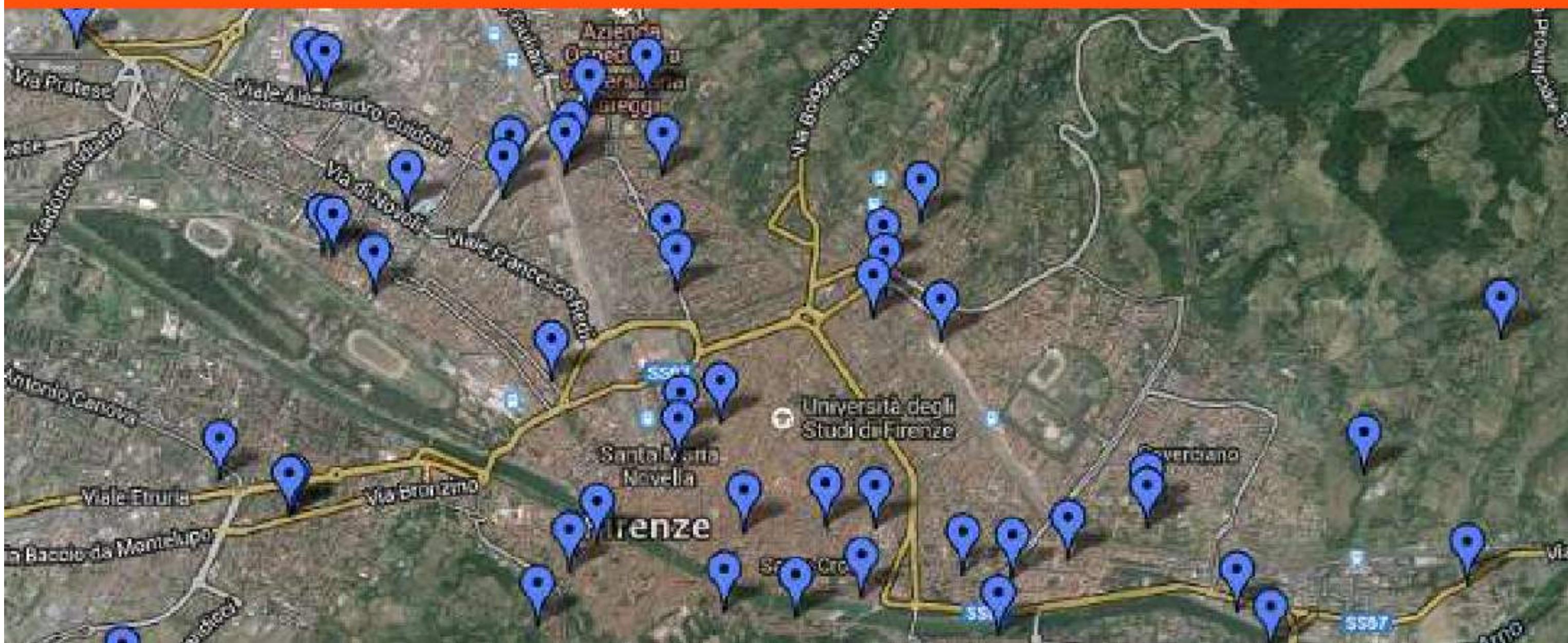
**La Vita fa Rumore**

**Lavorare per Sommatoria**



# LA MAPPA DELL'ABBANDONO

Giacomo Zaganelli





## PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI ANNO 2021

### IMMOBILI DA ALIENARE NELL'ESERCIZIO 2021

Tipologia del bene	Individuazione del bene	estremi catastali	importo stimato	note
Comune di Fucecchio – Ex casello idraulico	Immobile ex Casello Idraulico posto nel comune di Fucecchio. La residenza non è più destinata ad essere residenza, ma è stata trasformata in appartamento di residenza. Il magazzino è stato trasformato in ripostiglio esterno, magazzino e resede.	Appartamento e ripostiglio esterno: Foglio di mappa 49, particella 175, subalterno 501, Categoria Catastale A/2 Magazzino: Foglio di mappa 49, particella 175, subalterno 502, Categoria Catastale Resede: Foglio di mappa 49, particella 175, subalterno 500, bene comune non censibile.	€ 47.000,00	<u>Asta pubblica</u>
Comune di Fucecchio Complesso immobiliare ex casa cantoniera di ponte Cappiano via Menabuoi, viale Colombo	Complesso immobiliare costituito da n. 2 appartamenti posti al piano terra e al primo piano.	Appartamento piano terra e resede: Foglio 49 particella 376 sub. 1 e 3 – cat. A3 Appartamento piano primo e resede: Foglio 49 particella 376 sub. 2 e 4 – cat. A3	€ 68.000,00	<u>Asta pubblica</u>
Aree al margine di via Ragionieri – comune di Sesto Fiorentino	Aree al margine di via Ragionieri a Sesto Fiorentino	Aree identificate dalle particelle 725, 837, 839, 833 e 835 del foglio di mappa 37	€ 41/mq	<u>Asta pubblica in lotti separati</u> (€ 39.700)
Appartamento posto nel comune di Scandicci in loc. Castelpulci	Appartamento posto in località Castelpulci nel comune di Scandicci (vani 5,5) ricavato in porzione di fabbricato colonico piccolo resede	Foglio di mappa 376 sub 300, sub 301, sub 302, sub 303, sub 304, sub 305, sub 306, sub 307, sub 308, sub 309, sub 310, sub 311, sub 312, sub 313, sub 314, sub 315, sub 316, sub 317, sub 318, sub 319, sub 320, sub 321, sub 322, sub 323, sub 324, sub 325, sub 326, sub 327, sub 328, sub 329, sub 330, sub 331, sub 332, sub 333, sub 334, sub 335, sub 336, sub 337, sub 338, sub 339, sub 340, sub 341, sub 342, sub 343, sub 344, sub 345, sub 346, sub 347, sub 348, sub 349, sub 350, sub 351, sub 352, sub 353, sub 354, sub 355, sub 356, sub 357, sub 358, sub 359, sub 360, sub 361, sub 362, sub 363, sub 364, sub 365, sub 366, sub 367, sub 368, sub 369, sub 370, sub 371, sub 372, sub 373, sub 374, sub 375, sub 376, sub 377, sub 378, sub 379, sub 380, sub 381, sub 382, sub 383, sub 384, sub 385, sub 386, sub 387, sub 388, sub 389, sub 390, sub 391, sub 392, sub 393, sub 394, sub 395, sub 396, sub 397, sub 398, sub 399, sub 400, sub 401, sub 402, sub 403, sub 404, sub 405, sub 406, sub 407, sub 408, sub 409, sub 410, sub 411, sub 412, sub 413, sub 414, sub 415, sub 416, sub 417, sub 418, sub 419, sub 420, sub 421, sub 422, sub 423, sub 424, sub 425, sub 426, sub 427, sub 428, sub 429, sub 430, sub 431, sub 432, sub 433, sub 434, sub 435, sub 436, sub 437, sub 438, sub 439, sub 440, sub 441, sub 442, sub 443, sub 444, sub 445, sub 446, sub 447, sub 448, sub 449, sub 450, sub 451, sub 452, sub 453, sub 454, sub 455, sub 456, sub 457, sub 458, sub 459, sub 460, sub 461, sub 462, sub 463, sub 464, sub 465, sub 466, sub 467, sub 468, sub 469, sub 470, sub 471, sub 472, sub 473, sub 474, sub 475, sub 476, sub 477, sub 478, sub 479, sub 480, sub 481, sub 482, sub 483, sub 484, sub 485, sub 486, sub 487, sub 488, sub 489, sub 490, sub 491, sub 492, sub 493, sub 494, sub 495, sub 496, sub 497, sub 498, sub 499, sub 500, sub 501, sub 502, sub 503, sub 504, sub 505, sub 506, sub 507, sub 508, sub 509, sub 510, sub 511, sub 512, sub 513, sub 514, sub 515, sub 516, sub 517, sub 518, sub 519, sub 520, sub 521, sub 522, sub 523, sub 524, sub 525, sub 526, sub 527, sub 528, sub 529, sub 530, sub 531, sub 532, sub 533, sub 534, sub 535, sub 536, sub 537, sub 538, sub 539, sub 540, sub 541, sub 542, sub 543, sub 544, sub 545, sub 546, sub 547, sub 548, sub 549, sub 550, sub 551, sub 552, sub 553, sub 554, sub 555, sub 556, sub 557, sub 558, sub 559, sub 560, sub 561, sub 562, sub 563, sub 564, sub 565, sub 566, sub 567, sub 568, sub 569, sub 570, sub 571, sub 572, sub 573, sub 574, sub 575, sub 576, sub 577, sub 578, sub 579, sub 580, sub 581, sub 582, sub 583, sub 584, sub 585, sub 586, sub 587, sub 588, sub 589, sub 590, sub 591, sub 592, sub 593, sub 594, sub 595, sub 596, sub 597, sub 598, sub 599, sub 600, sub 601, sub 602, sub 603, sub 604, sub 605, sub 606, sub 607, sub 608, sub 609, sub 610, sub 611, sub 612, sub 613, sub 614, sub 615, sub 616, sub 617, sub 618, sub 619, sub 620, sub 621, sub 622, sub 623, sub 624, sub 625, sub 626, sub 627, sub 628, sub 629, sub 630, sub 631, sub 632, sub 633, sub 634, sub 635, sub 636, sub 637, sub 638, sub 639, sub 640, sub 641, sub 642, sub 643, sub 644, sub 645, sub 646, sub 647, sub 648, sub 649, sub 650, sub 651, sub 652, sub 653, sub 654, sub 655, sub 656, sub 657, sub 658, sub 659, sub 660, sub 661, sub 662, sub 663, sub 664, sub 665, sub 666, sub 667, sub 668, sub 669, sub 670, sub 671, sub 672, sub 673, sub 674, sub 675, sub 676, sub 677, sub 678, sub 679, sub 680, sub 681, sub 682, sub 683, sub 684, sub 685, sub 686, sub 687, sub 688, sub 689, sub 690, sub 691, sub 692, sub 693, sub 694, sub 695, sub 696, sub 697, sub 698, sub 699, sub 700, sub 701, sub 702, sub 703, sub 704, sub 705, sub 706, sub 707, sub 708, sub 709, sub 710, sub 711, sub 712, sub 713, sub 714, sub 715, sub 716, sub 717, sub 718, sub 719, sub 720, sub 721, sub 722, sub 723, sub 724, sub 725, sub 726, sub 727, sub 728, sub 729, sub 730, sub 731, sub 732, sub 733, sub 734, sub 735, sub 736, sub 737, sub 738, sub 739, sub 740, sub 741, sub 742, sub 743, sub 744, sub 745, sub 746, sub 747, sub 748, sub 749, sub 750, sub 751, sub 752, sub 753, sub 754, sub 755, sub 756, sub 757, sub 758, sub 759, sub 760, sub 761, sub 762, sub 763, sub 764, sub 765, sub 766, sub 767, sub 768, sub 769, sub 770, sub 771, sub 772, sub 773, sub 774, sub 775, sub 776, sub 777, sub 778, sub 779, sub 779, sub 780, sub 781, sub 782, sub 783, sub 784, sub 785, sub 786, sub 787, sub 788, sub 789, sub 789, sub 790, sub 791, sub 792, sub 793, sub 794, sub 795, sub 796, sub 797, sub 798, sub 799, sub 799, sub 800, sub 801, sub 802, sub 803, sub 804, sub 805, sub 806, sub 807, sub 808, sub 809, sub 809, sub 810, sub 811, sub 812, sub 813, sub 814, sub 815, sub 816, sub 817, sub 818, sub 819, sub 819, sub 820, sub 821, sub 822, sub 823, sub 824, sub 825, sub 826, sub 827, sub 828, sub 829, sub 829, sub 830, sub 831, sub 832, sub 833, sub 834, sub 835, sub 836, sub 837, sub 838, sub 839, sub 839, sub 840, sub 841, sub 842, sub 843, sub 844, sub 845, sub 846, sub 847, sub 848, sub 849, sub 849, sub 850, sub 851, sub 852, sub 853, sub 854, sub 855, sub 856, sub 857, sub 858, sub 859, sub 859, sub 860, sub 861, sub 862, sub 863, sub 864, sub 865, sub 866, sub 867, sub 868, sub 869, sub 869, sub 870, sub 871, sub 872, sub 873, sub 874, sub 875, sub 876, sub 877, sub 878, sub 879, sub 879, sub 880, sub 881, sub 882, sub 883, sub 884, sub 885, sub 886, sub 887, sub 888, sub 889, sub 889, sub 890, sub 891, sub 892, sub 893, sub 894, sub 895, sub 896, sub 897, sub 898, sub 899, sub 899, sub 900, sub 901, sub 902, sub 903, sub 904, sub 905, sub 906, sub 907, sub 908, sub 909, sub 909, sub 910, sub 911, sub 912, sub 913, sub 914, sub 915, sub 916, sub 917, sub 918, sub 919, sub 919, sub 920, sub 921, sub 922, sub 923, sub 924, sub 925, sub 926, sub 927, sub 928, sub 929, sub 929, sub 930, sub 931, sub 932, sub 933, sub 934, sub 935, sub 936, sub 937, sub 938, sub 939, sub 939, sub 940, sub 941, sub 942, sub 943, sub 944, sub 945, sub 946, sub 947, sub 948, sub 949, sub 949, sub 950, sub 951, sub 952, sub 953, sub 954, sub 955, sub 956, sub 957, sub 958, sub 959, sub 959, sub 960, sub 961, sub 962, sub 963, sub 964, sub 965, sub 966, sub 967, sub 968, sub 969, sub 969, sub 970, sub 971, sub 972, sub 973, sub 974, sub 975, sub 976, sub 977, sub 978, sub 979, sub 979, sub 980, sub 981, sub 982, sub 983, sub 984, sub 985, sub 986, sub 987, sub 988, sub 989, sub 989, sub 990, sub 991, sub 992, sub 993, sub 994, sub 995, sub 996, sub 997, sub 998, sub 999, sub 999, sub 1000, sub 1001, sub 1002, sub 1003, sub 1004, sub 1005, sub 1006, sub 1007, sub 1008, sub 1009, sub 1009, sub 1010, sub 1011, sub 1012, sub 1013, sub 1014, sub 1015, sub 1016, sub 1017, sub 1018, sub 1019, sub 1019, sub 1020, sub 1021, sub 1022, sub 1023, sub 1024, sub 1025, sub 1026, sub 1027, sub 1028, sub 1029, sub 1029, sub 1030, sub 1031, sub 1032, sub 1033, sub 1034, sub 1035, sub 1036, sub 1037, sub 1038, sub 1039, sub 1039, sub 1040, sub 1041, sub 1042, sub 1043, sub 1044, sub 1045, sub 1046, sub 1047, sub 1048, sub 1049, sub 1049, sub 1050, sub 1051, sub 1052, sub 1053, sub 1054, sub 1055, sub 1056, sub 1057, sub 1058, sub 1059, sub 1059, sub 1060, sub 1061, sub 1062, sub 1063, sub 1064, sub 1065, sub 1066, sub 1067, sub 1068, sub 1069, sub 1069, sub 1070, sub 1071, sub 1072, sub 1073, sub 1074, sub 1075, sub 1076, sub 1077, sub 1078, sub 1079, sub 1079, sub 1080, sub 1081, sub 1082, sub 1083, sub 1084, sub 1085, sub 1086, sub 1087, sub 1088, sub 1089, sub 1089, sub 1090, sub 1091, sub 1092, sub 1093, sub 1094, sub 1095, sub 1096, sub 1097, sub 1098, sub 1098, sub 1099, sub 1099, sub 1100, sub 1101, sub 1102, sub 1103, sub 1104, sub 1105, sub 1106, sub 1107, sub 1108, sub 1109, sub 1109, sub 1110, sub 1111, sub 1112, sub 1113, sub 1114, sub 1115, sub 1116, sub 1117, sub 1118, sub 1119, sub 1119, sub 1120, sub 1121, sub 1122, sub 1123, sub 1124, sub 1125, sub 1126, sub 1127, sub 1128, sub 1129, sub 1129, sub 1130, sub 1131, sub 1132, sub 1133, sub 1134, sub 1135, sub 1136, sub 1137, sub 1138, sub 1139, sub 1139, sub 1140, sub 1141, sub 1142, sub 1143, sub 1144, sub 1145, sub 1146, sub 1147, sub 1148, sub 1149, sub 1149, sub 1150, sub 1151, sub 1152, sub 1153, sub 1154, sub 1155, sub 1156, sub 1157, sub 1158, sub 1159, sub 1159, sub 1160, sub 1161, sub 1162, sub 1163, sub 1164, sub 1165, sub 1166, sub 1167, sub 1168, sub 1169, sub 1169, sub 1170, sub 1171, sub 1172, sub 1173, sub 1174, sub 1175, sub 1176, sub 1177, sub 1178, sub 1178, sub 1179, sub 1179, sub 1180, sub 1181, sub 1182, sub 1183, sub 1184, sub 1185, sub 1186, sub 1187, sub 1188, sub 1188, sub 1189, sub 1189, sub 1190, sub 1191, sub 1192, sub 1193, sub 1194, sub 1195, sub 1196, sub 1197, sub 1197, sub 1198, sub 1198, sub 1199, sub 1199, sub 1200, sub 1201, sub 1202, sub 1203, sub 1204, sub 1205, sub 1206, sub 1207, sub 1208, sub 1209, sub 1209, sub 1210, sub 1211, sub 1212, sub 1213, sub 1214, sub 1215, sub 1216, sub 1217, sub 1218, sub 1219, sub 1219, sub 1220, sub 1221, sub 1222, sub 1223, sub 1224, sub 1225, sub 1226, sub 1227, sub 1228, sub 1229, sub 1229, sub 1230, sub 1231, sub 1232, sub 1233, sub 1234, sub 1235, sub 1236, sub 1237, sub 1238, sub 1239, sub 1239, sub 1240, sub 1241, sub 1242, sub 1243, sub 1244, sub 1245, sub 1246, sub 1247, sub 1248, sub 1248, sub 1249, sub 1249, sub 1250, sub 1251, sub 1252, sub 1253, sub 1254, sub 1255, sub 1256, sub 1257, sub 1258, sub 1259, sub 1259, sub 1260, sub 1261, sub 1262, sub 1263, sub 1264, sub 1265, sub 1266, sub 1267, sub 1268, sub 1269, sub 1269, sub 1270, sub 1271, sub 1272, sub 1273, sub 1274, sub 1275, sub 1276, sub 1277, sub 1278, sub 1278, sub 1279, sub 1279, sub 1280, sub 1281, sub 1282, sub 1283, sub 1284, sub 1285, sub 1286, sub 1287, sub 1288, sub 1288, sub 1289, sub 1289,		

## REGOLAMENTO SUI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI FIRENZE

(Approvato con Deliberazione n. 33 del 05/06/2017)

### SEZIONE II – CONCESSIONI/LOCCAZIONI DI VALORIZZAZIONE ED UTILIZZAZIONE A FINI ECONOMICI

Art. 17 – Immobili oggetto di concessione/locazione di valorizzazione ed utilizzazione a fini economici

Art. 18 – Procedura per l'individuazione del concessionario/conduttore e contenuto del contratto

### SEZIONE III – CONCESSIONE, LOCAZIONE E COMODATO

Art. 19 – Concessione

Art. 20 – Concessione gratuita

Art. 21 – Concessione temporanea

Art. 22 – Concessione degli impianti sportivi

Art. 23 – Concessione di spazi all'interno di immobili scolastici

Art. 24 – Concessione finalizzata al restauro ed alla fruizione di beni del demanio culturale ad associazioni e fondazioni senza fini di lucro

Art. 25 – Locazione

Art. 26 – Comodato

Art. 27 – Modalità di scelta del contraente

Art. 28 – Contenuto dell'atto accessivo alla concessione e del contratto di locazione

Art. 29 – Stipulazione degli atti di concessione e locazione

Art. 30 – Accordi con le fondazioni bancarie

### SEZIONE IV – COMMISSIONE VALUTAZIONI IMMOBILIARI

Art. 31 – Funzioni e compiti della Commissione Valutazioni Immobiliari

Art. 32 – Composizione della Commissione Valutazioni Immobiliari

Art. 33 – Procedura per le sedute della Commissione Valutazioni Immobiliari

### TITOLO IV – ACQUISTO IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA

Art. 34 – Disciplina e procedura

### TITOLO V – LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETA' PRIVATA

Art. 35 – Disciplina e procedura

### TITOLO VI – GESTIONE DEI BENI AD USO ABITATIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. 36 – Norma di rinvio

### INDICE

#### **TITOLO I – PREMESSE**

Art. 1 - Ambito di applicazione

Art. 2 - Attività gestionale

Art. 3 – Classificazione dei beni

Art. 4 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico

Art. 5 – Forme giuridiche di gestione dei beni

#### **TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE**

Art. 6 – Organizzazione dell'Ente. Competenze per la gestione del patrimonio immobiliare

Art. 7 – Attribuzione delle competenze gestionali

Art. 8 – Beni assegnati alla responsabilità gestionale delle Direzioni comunali

Art. 9 – Inventario

#### **TITOLO III – GESTIONE DEI BENI NON APPARTENENTI AL PATRIMONIO ABITATIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

##### **CAPO I – BENI UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI**

Art. 10 – Beni in uso diretto e beni di uso comune

Art. 11 – Beni assegnati a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività e servizi comunali

Art. 12 – Beni assegnati a soggetti istituzionali

Art. 13 – Beni assegnati a canone agevolato

Art. 14 – Beni assegnati a canone agevolato mediante presentazione di specifico progetto di utilizzo

##### **CAPO II – BENI DESTINATI A FINALITA' ECONOMICHE**

###### **SEZIONE I – ALIENAZIONI**

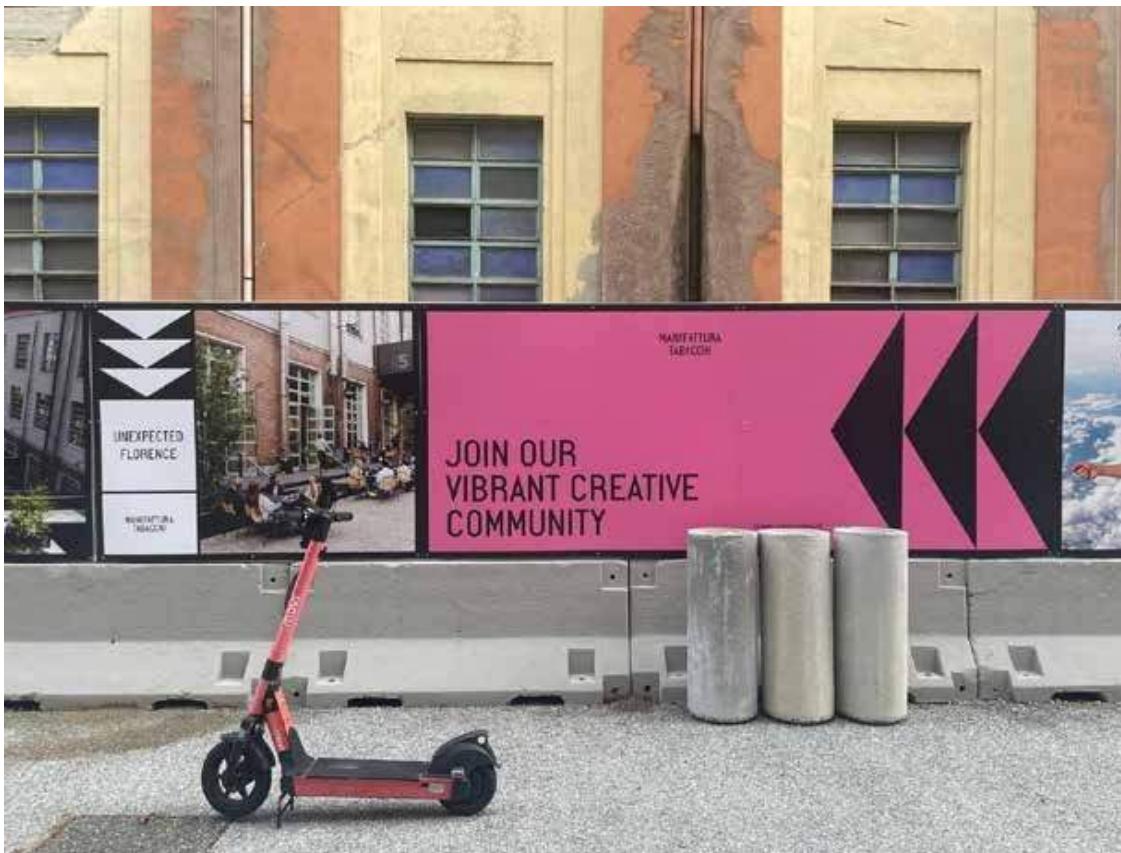
Art. 15 – Immobili oggetto di alienazione

Art. 16 – Procedura di alienazione

ILARIA AGOSTINI  
FRANCESCA CONTI

# FIRENZE ALIENATA

SVENDITA DELLO SPAZIO PUBBLICO  
E FINANZA IMMOBILIARE



perUnaltracittà

**INVESTIRE A FIRENZE**

AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA  
Firenze, città delle opportunità

**RUSCIANO**  
UBICAZIONE Via di Foroni - Via di Rupoli

**0310**

**SUL 5.400**  
mq

**DESTINAZIONE D'USO**

residenziale	3.400
commerciale	2.000
aziendale	5.400
pubblico	5.400
giuridica	

**DESCRIZIONE**

Si tratta di un immobile di proprietà comunale attualmente gestito dalla Direzione Ambiente, Ufficio cultura e Sport di Firenze e vicini al parco che collega con zona di campagna: Acque e Vite del Chianti. Il luogo risiede in particolare in un parco pubblico con accesso da via 2. Foroni e da via di Rupoli. L'edificio necessita di interventi di restauro e per il suo inserimento fa eccezione a norme di inquinamento ad essere di alto consumo. È negli interessi dell'Amministrazione Comunale, per cui si tratta di un complesso residenziale, pubblico e di servizio pubblico e si dispone una concessione per la utilizzazione che consente l'esercizio di nuove attività come those, ristoranti, ristorazione, la trattoria pubblica del parco. Attualmente sarà esclusa la presenza di case di pertinenza privata, per circa 5.000 mq, con estensione a verde storico e di notevole uscita.

**INDICE**

**TITOLO I – PREMESSE**

Art. 1 - Ambito di applicazione  
Art. 2 - Attività gestionale  
Art. 3 – Classificazione dei beni  
Art. 4 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico  
Art. 5 – Forme giuridiche di gestione dei beni

**TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE**

Art. 6 – Organizzazione dell'Ente. Competenze per la gestione del patrimonio immobiliare  
Art. 7 – Attribuzione delle competenze gestionali  
Art. 8 – Beni assegnati alla responsabilità gestionale delle Direzioni comunali  
Art. 9 – Inventario

**TITOLO III – GESTIONE DEI BENI NON APPARTENENTI AL PATRIMONIO ABITATIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**CAPO I – BENI UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI**

Art. 10 – Beni in uso diretto e beni di uso comune  
Art. 11 – Beni assegnati a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività e servizi comunali  
Art. 12 – Beni assegnati a soggetti istituzionali  
Art. 13 – Beni assegnati a canone agevolato  
Art. 14 – Beni assegnati a canone agevolato mediante presentazione di specifico progetto di utilizzo

AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA  
Firenze, città delle opportunità

**PISANA**  
UBICAZIONE Via Pisana

**0603**

**SUL 3.500**  
mq

**DESTINAZIONE D'USO**

residenziale	3.500
commerciale	
aziendale	
pubblico	
giuridica	
giuridica	

**DESCRIZIONE**

Si tratta di complesso immobiliare e residenziale originale dell'antica villa Pisana di lungo possesso di governo. Ha rispetto a Firenze edifici di Pisana (il cui accesso è la strada principale) e di quelli di San Lorenzo a Firenze. Diretta della trasformazione è quella di ridisegnare questa struttura nel rispetto di un'antica costruzione mantenendone il nucleo della superficie esistente e una adeguata sistemazione di strutturali e degli usi sociali.

**INDICE**

**TITOLO I – PREMESSE**

Art. 1 - Ambito di applicazione  
Art. 2 - Attività gestionale  
Art. 3 – Classificazione dei beni  
Art. 4 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico  
Art. 5 – Forme giuridiche di gestione dei beni

**TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE**

Art. 6 – Organizzazione dell'Ente. Competenze per la gestione del patrimonio immobiliare  
Art. 7 – Attribuzione delle competenze gestionali  
Art. 8 – Beni assegnati alla responsabilità gestionale delle Direzioni comunali  
Art. 9 – Inventario

**TITOLO III – GESTIONE DEI BENI NON APPARTENENTI AL PATRIMONIO ABITATIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**CAPO I – BENI UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI**

Art. 10 – Beni in uso diretto e beni di uso comune  
Art. 11 – Beni assegnati a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività e servizi comunali  
Art. 12 – Beni assegnati a soggetti istituzionali  
Art. 13 – Beni assegnati a canone agevolato  
Art. 14 – Beni assegnati a canone agevolato mediante presentazione di specifico progetto di utilizzo



## REGOLAMENTO SUI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI FIRENZE

(Approvato con Deliberazione n. 33 del 05/06/2017)

### INDICE

#### TITOLO I – PREMESSE

Art. 1 - Ambito di applicazione

Art. 2 - Attività gestionale

Art. 3 – Classificazione dei beni

Art. 4 – Beni immobili soggetti a vincolo storico-artistico

Art. 5 – Forme giuridiche di gestione dei beni

#### TITOLO II – ORGANIZZAZIONE E COMPETENZE

Art. 6 – Organizzazione dell'Ente. Competenze per la gestione del patrimonio immobiliare

Art. 7 – Attribuzione delle competenze gestionali

Art. 8 – Beni assegnati alla responsabilità gestionale delle Direzioni comunali

Art. 9 – Inventario

#### TITOLO III – GESTIONE DEI BENI NON APPARTENENTI AL PATRIMONIO ABITATIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

##### **CAPO I – BENI UTILIZZATI PER FINI ISTITUZIONALI**

Art. 10 – Beni in uso diretto e beni di uso comune

Art. 11 – Beni assegnati a soggetti terzi privati per lo svolgimento di attività e servizi comunali

Art. 12 – Beni assegnati a soggetti istituzionali

Art. 13 – Beni assegnati a canone agevolato

Art. 14 – Beni assegnati a canone agevolato mediante presentazione di specifico progetto di utilizzo

## Art. 20 - Concessione gratuita

In casi eccezionali, da motivare adeguatamente, i beni immobili di proprietà dell'Amministrazione Comunale appartenenti al demanio o al patrimonio indisponibile possono essere assegnati in concessione gratuita a soggetti terzi i quali abbiano proposto al Comune di Firenze uno specifico progetto di utilizzo, che evidenzi un'utilità per la collettività.

I progetti dovranno essere istruiti positivamente dalla Direzione competente per materia e dichiarati di interesse dalla Giunta Comunale con apposito provvedimento deliberativo, proposto dalla medesima Direzione; a seguito di tale atto, la Giunta Comunale procederà all'assegnazione del bene mediante propria deliberazione.

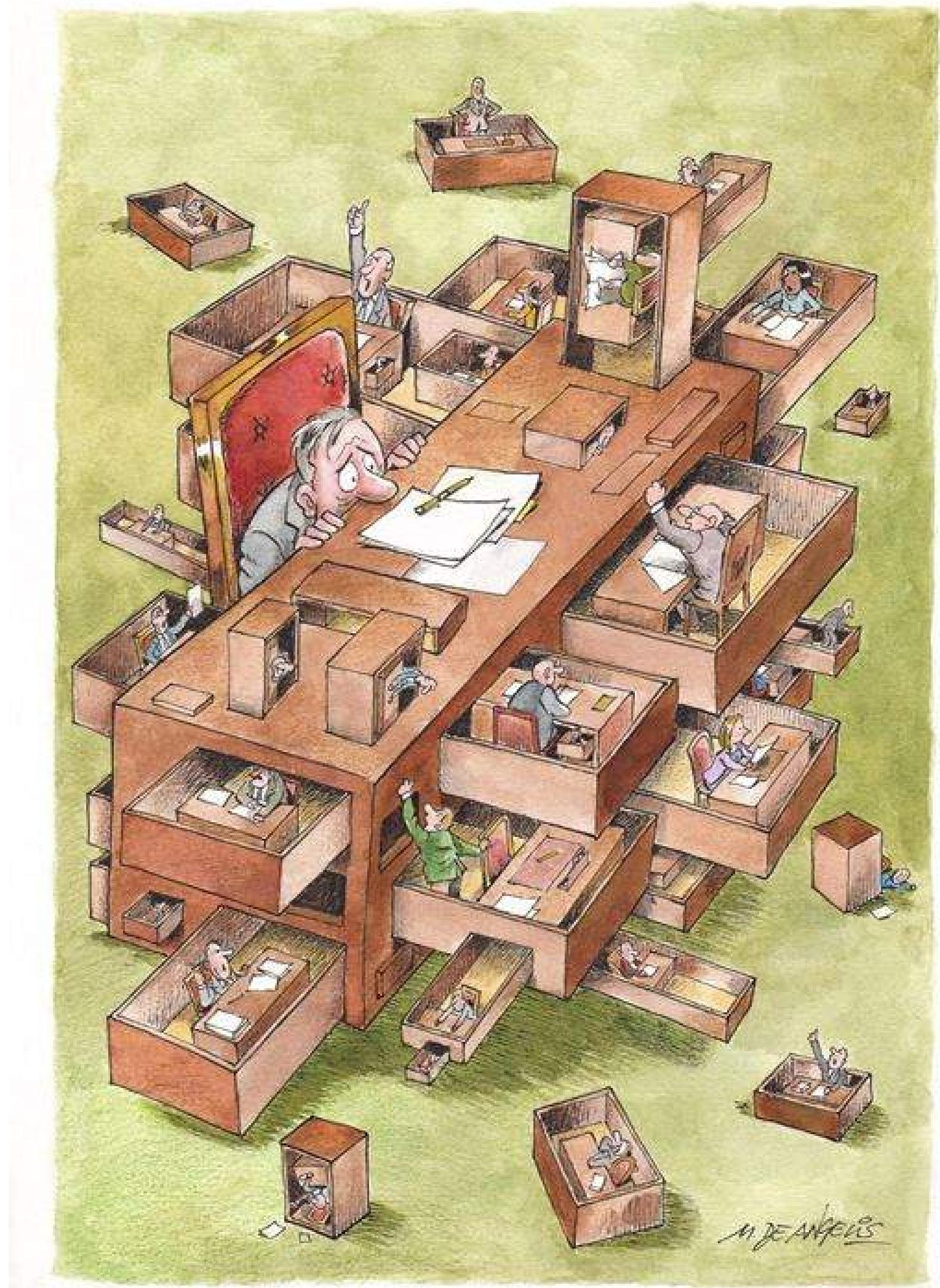
La concessione gratuita deve prevedere la assunzione a carico del concessionario di tutte le spese accessorie afferenti l'immobile, ivi comprese le spese di manutenzione ordinaria nonché le utenze ed i consumi da attivare e corrispondere direttamente dal concessionario ai soggetti erogatori ovvero l'impegno del concessionario a rimborsare tali utenze e consumi all'Amministrazione Comunale, per intero o pro-quota, qualora l'attivazione diretta non sia possibile.

Sono inoltre poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali lavori necessari per l'uso specifico del concessionario; in tal caso, i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione della Direzione competente alla gestione del rapporto concessorio.

Non spetterà al concessionario alcun rimborso o indennità, a qualunque titolo, per le opere eseguite, che resteranno a totale beneficio del Comune di Firenze.

“scopi sociali”  
art. 1 della L. n. 390/1986 così come novellato  
dalla L. n. 302/2000  
art. 32, comma 1 della L. n. 383 del 2000

- art 71 comma 2 del citato D. Lgs 117/2017 prevede la possibilità di affidare immobili di proprietà comunale non utilizzati per i fini istituzionali del Comune in comodato gratuito a enti del Terzo settore per lo svolgimento delle loro attività istituzionali



# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.1 IL TRIANGOLO STRATEGICO: Articolo 20, Alienazione e Risparmio per la PA

Per capire perché oggi siamo qui, in via del Guarlone, dobbiamo capire cosa rischiava di diventare questo posto. Non era solo un giardino abbandonato; era un costo passivo e un peso burocratico per il Comune.

### 1. Il destino dei "Beni in Alienazione"

Molti degli spazi che vedete abbandonati in città finiscono nel cosiddetto **Piano delle Alienazioni**. Significa che il Comune decide di venderli perché non ha i soldi per ristrutturarli, né le persone per gestirli. Un bene in attesa di vendita è un problema enorme:

- **Costi di Vigilanza:** Il Comune deve pagare ronde o sistemi di allarme per evitare occupazioni abusive o vandalismi.
- **Costi di Manutenzione di Sicurezza:** Anche se chiuso, devi tagliare l'erba per evitare incendi e controllare che i tetti non crollino sui passanti.
- **Svalutazione:** Un immobile chiuso marcisce velocemente. Più resta vuoto, meno vale sul mercato

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.1 IL TRIANGOLO STRATEGICO: Articolo 20, Alienazione e Risparmio per la PA

### 2. L'Articolo 20 come alternativa alla vendita

Qui entra in gioco la scelta **politica**.

Invece di svendere un pezzo di città al miglior offerente (che magari ci costruirebbe l'ennesimo hotel o appartamenti di lusso), il Comune può usare l'**Articolo 20 del Regolamento dei beni immobili**.

L'Articolo 20 permette di togliere il bene dal piano delle alienazioni e 'scommettere' sul Terzo Settore.

Il Comune dice: 'Non lo vendo e non incasso i soldi della vendita, ma in cambio chiedo a un'associazione di prendersi cura di tutto ciò che prima pagavo io'.

È un passaggio fondamentale:

**lo spazio smette di essere un asset immobiliare da svendere e diventa un asset sociale da far fruttare.**

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.1 IL TRIANGOLO STRATEGICO: Articolo 20, Alienazione e Risparmio per la PA

### 3. Come LUMEN fa risparmiare soldi alla PA

Quando LUMEN firma la concessione basata sull' Art. 20, succede questo:

- **Risparmio Diretto sulle Manutenzioni:** Il Comune di Firenze non spende più un euro per lo sfalcio dell'erba, la potatura degli alberi e la riparazione dei muretti in via del Guarlone. Sono circa decine di migliaia di euro l'anno che restano nelle casse comunali e possono essere usati per altre scuole o servizi.
- **Risparmio sulle Utenze:** Acqua, luce e gas di un'area di 8.000 mq costano cifre importanti. Ora le paga LUMEN con i ricavi della sua attività commerciale.
- **Investimento a costo zero per lo Stato:** LUMEN ha investito centinaia di migliaia di euro per rimettere a norma le serre e i fabbricati. Se il Comune avesse voluto farlo da solo, avrebbe dovuto accendere un mutuo o usare i soldi delle tasse. Invece, l'investimento lo fa il privato sociale.
- **Presidio e Sicurezza:** Uno spazio vivo e illuminato non ha bisogno di pattuglie della polizia fisso. La 'sicurezza integrata' fatta dai soci di LUMEN è un risparmio indiretto enorme sui costi di ordine pubblico."

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.1 IL TRIANGOLO STRATEGICO: Articolo 20, Alienazione e Risparmio per la PA

### 4. La Sintesi: Il Valore Generato vs Il Canone Perso

Qualcuno potrebbe dire: 'Ma il Comune ci perde il canone d'affitto'.

Qui dobbiamo essere pronti a rispondere con i numeri. Il canone che un'associazione pagherebbe per un rudere del genere sarebbe minimo.

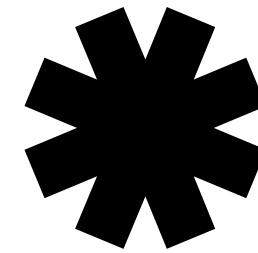
Ma il **valore dei servizi** che LUMEN offre (centri estivi, cultura gratuita, cura del verde, inclusione sociale) supera di gran lunga quella piccola cifra di affitto.

Il Comune fa un affare: trasforma un **costo certo** (la manutenzione del degrado) in un **beneficio certo** (servizi ai cittadini) a costo zero per il bilancio pubblico."





**DALLA PARTE DI CHI HA SFIDATO L'ORDINE DEL MONDO**  
**FRATELLI MIEI NON CI HANNO VINTI SIAMO ANCORA LIBERI DI SOLCARE IL MARE !**



## IL FILO ROSSO

"La rigenerazione urbana tramite l'Articolo 20 **non è un atto di generosità** del Comune verso LUMEN.

**È un accordo di efficienza.**

Noi ci prendiamo il rischio d'impresa e la fatica della gestione; il Comune ottiene un parco pubblico curato e servizi per il quartiere senza spendere i soldi delle vostre tasse.

Questa è la vera Sussidiarietà Orizzontale: cittadini che si rimboccano le maniche per far funzionare la città meglio di come farebbe la sola burocrazia."

**"Provate a immaginare un edificio abbandonato vicino a casa vostra.  
Quanto costerebbe al Comune murare le finestre ogni volta che qualcuno entra?  
E quanto varrebbe per il quartiere se quel costo diventasse lo stipendio di un educatore che ci lavora dentro?"**





## INQUADRAMENTO

L'area si trova al limitare del Quartiere 2, in un terreno delimitato a Sud dalla ferrovia e a nord dal nuovo Parco del Mensola. L'area sarà oggetto di grandi trasformazione nei prossimi 5 anni: Il Comune di Firenze ha approvato una variante Urbanistica che consentirà entro il 2023 la realizzazione di una via ciclopedonale che collegherà l'attuale parco del mensola all'Arno, attraversando il terreno di via del Guarlone e collegando l'area a via della Chimera in corrispondenza del parcheggio della stazione di Nave a Rovezzano che sarà il futuro capolinea della linea 3 della Tramvia.



# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.2 LA BASE NORMATIVA: L'Articolo 20 del Regolamento Comunale dei Beni immobili

L'Articolo 20 disciplina la concessione gratuita di beni immobili di proprietà dell'Amministrazione.

- **Casi Eccezionali:** La concessione gratuita è prevista per casi eccezionali, adeguatamente motivati, per beni del demanio o patrimonio indisponibile.
- **Utilità per la Collettività:** Il requisito essenziale è la presentazione di uno specifico progetto di utilizzo che evidensi un'utilità per la cittadinanza.
- **Interesse Pubblico Superiore:** Si ammette la deroga allo sfruttamento economico del bene (canone di affitto) qualora il progetto persegua un interesse pubblico equivalente o superiore.

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.2 LA BASE NORMATIVA: L'Articolo 20 del Regolamento Comunale dei Beni immobili

### A - L'Iter di Concessione di LUMEN

Il processo per l'area di via del Guarlone 25 ha seguito passaggi istituzionali precisi:

- **Istanza e Progetto:** L'APS "Icchè ci vah ci vole" ha presentato istanza e un progetto denominato "LUMEN - Laboratorio Urbano Mensola".
- **Istruttoria Tecnica:** Ai sensi dell'art. 20 comma 2, la Direzione Cultura e Sport ha emesso un'istruttoria positiva (protocollo del 14/12/20), definendo il progetto di "altissimo livello socio-culturale ed educativo".
- **Delibera di Giunta:** Con la Delibera n. 2020/G/00563 del 30/12/2020, la Giunta Nardella ha dichiarato l'interesse pubblico del progetto e approvato la concessione gratuita.
- **Durata:** La concessione è stata stabilita per una durata di **30 anni**, termine necessario per garantire la sostenibilità di un progetto di rigenerazione così ampio (circa 8.000 mq tra fabbricato, serre e verde).

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.2 LA BASE NORMATIVA: L'Articolo 20 del Regolamento Comunale dei Beni immobili

### B - Oneri e Responsabilità del Concessionario (Art. 20)

Nonostante la gratuità del canone, il concessionario assume oneri gestionali significativi:

- **Spese Accessorie e Utenze:** Tutte le spese di gestione, utenze e consumi sono a totale carico dell'Associazione.
- **Manutenzione:** Sono a carico del concessionario sia la manutenzione ordinaria che quella straordinaria e di messa a norma dell'immobile.
- **Migliorie:** Eventuali lavori eseguiti per l'uso specifico rimangono a **beneficio del Comune** alla fine del rapporto, senza diritto a rimborsi o indennità.

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.2 LA BASE NORMATIVA: L'Articolo 20 del Regolamento Comunale dei Beni immobili

### C - Valenza Strategica e Urbanistica

- **Sussidiarietà Orizzontale:** Il progetto è un esempio di governance dei beni comuni, dove "imprenditori civici" collaborano con la PA per co-produrre servizi alla comunità.
- **Adeguamento Urbanistico:** Data la lunga durata della concessione, l'atto ha previsto l'inserimento del progetto negli strumenti di programmazione comunale (ai sensi dell'art. 42 del TUEL) e varianti al Regolamento Urbanistico per l'area del Parco del Mensola





# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.3 LA GENESI: Vedere il futuro tra le sterpaglie (2019-2021)

Nel 2019, l'area dove oggi sorge Lumen era un 'buco nero' nella mappa di Firenze. Un ex SERT comunale, abbandonato da anni, dove la natura si stava riprendendo tutto in modo disordinato: sterpaglie alte due metri, depositi di materiali edili, cemento spaccato.

Per molti era solo un problema di degrado del Quartiere 2; per noi era una Foresta Sociale in attesa di nascere. Non siamo entrati con le cesoie e basta.

**Siamo entrati con un progetto.**

**Non abbiamo partecipato a un bando** del Comune di Firenze per la concessione di spazi, abbiamo studiato il regolamento comunale sugli spazi in alienazione ed abbiamo proposto una rigenerazione urbana a misura nostra.

Li abbiamo convinti perché abbiamo proposto non solo 'eventi', ma un processo di recupero fisico e sociale. La prima lezione che Lumen vi dà è questa: la rigenerazione inizia dagli occhi. Dovete saper guardare un ammasso di macerie e vederci un palco, un orto e una comunità che ride. Ma subito dopo gli occhi, servono le mani per scrivere il progetto tecnico che convinca il Comune a darvi le chiavi



**LABORATORIO  
URBANO  
MENSOLA**

spazio eventi e rigenerazione territoriale

[PDF Progetto LUMEN- ABSTRACT.pdf](#)

[PDF Progetto LUMEN - Presentazione Grafica.pdf](#)

[PDF Progetto LUMEN - GANT.pdf](#)

[PDF Progetto LUMEN - Allegato D - Progetti Partner.pdf](#)

[PDF Progetto LUMEN - Allegato C - Progetto di recupero.pdf](#)

[PDF Progetto LUMEN - Allegato B - Progetto Economico.pdf](#)

[PDF Progetto LUMEN - Allegato A - Mappa Catastale.pdf](#)

## IL CONTESTO

1

## IL LUOGO

2

## L'OBBIETTIVO

3

## LA STRATEGIA

4

## IL PARTENARIATO E LE ESPERIENZE PREGRESSE

6

## LA SOSTENIBILITÀ

9

## I TEMPI DI REALIZZAZIONE

10



# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.4 Il Motore Ibrido: Come si paga la libertà?

Una delle domande che ci fanno più spesso è: 'Ma come fate a stare in piedi?'.

La risposta sta nel nostro **modello economico ibrido**. Lumen è un organismo dove ogni parte sostiene l'altra.

Abbiamo la **Cucina** (il nostro ristorante), il **Bar** e il **Local Market**. Queste sono le nostre attività 'commerciali', ma con una finalità sociale. Perché esistono? Perché sono i polmoni economici che permettono al cuore di battere.

Senza i ricavi della somministrazione, non potremmo finanziare i **Lumen Lab** (i laboratori gratuiti per i bambini), non potremmo pagare la manutenzione dei 8.000 mq di verde, non potremmo ospitare concerti di band indipendenti che altrimenti non avrebbero un palco.

Sostenibilità significa che se stasera vendiamo 100 pizze, domani possiamo permetterci di tenere aperto il parco gratuitamente per tutto il quartiere.

È un equilibrio delicatissimo: se diventi troppo commerciale perdi l'anima; se sei solo sociale, fallisci dopo tre mesi perché non sai come pagare la bolletta della luce. Lumen è la prova che questo equilibrio è possibile

Dati e numeri **anno 2025**

**4**

**mesi alla firma** del trentennale

**3600**

**MQ riqualificati** su 8000 totali

**10**

aree **tematiche**

**115**

giorni **di apertura**

**20430**

**tessere associative** familiari

**125**

**eventi** realizzati

**70k**

**bandi** vinti

**190k**

investimento **in ambito culturale**

**120k**

investimento **in lavoro**

**36**

associazioni **coinvolte**

**383k**

**investimenti** sullo spazio

**750k**

**entrate** lorde

**15**

**persone** in partite iva

**280k**

**spese** vive

**23**

**persone** stipendiate



***manutenzione . integrazione . produzione KMO***

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.5 Etica in Azione: Il modello Plastic Free

Rigenerare uno spazio significa anche prendersi cura del pianeta.

Lumen è certificata Plastic Free.

Molti pensano sia solo un bollino o una moda. Vi assicuro che è una scelta difficilissima. Significa non usare plastica usa e getta in un posto che ospita migliaia di persone a serata. Significa costi più alti per i materiali bio, una gestione dei rifiuti maniacale e un lavoro costante di educazione dei nostri soci.

Perché lo facciamo? Perché se gestiamo un bene comune, **abbiamo il dovere morale di essere un modello**. Non puoi parlare di 'comunità' e poi lasciare quintali di plastica nel prato.

La rigenerazione è un atto di coerenza: il modo in cui gestisci i tuoi rifiuti dice chi sei molto più di quello che scrivi sui social

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.6 La "Sintesi" di Lumen: Il Database e la Rete

Lumen non si ferma al suo cancello.

Abbiamo creato il **Database della Rigenerazione Urbana** (quello che abbiamo visto prima) perché crediamo che la conoscenza debba essere condivisa.

Non vogliamo essere un'isola felice. Vogliamo essere un nodo di una rete.

Quando abbiamo avuto problemi tecnici, abbiamo guardato a cosa facevano alle Serre di Bologna o ai Luzzati di Genova. Quando abbiamo avuto successo con un bando, abbiamo messo i dati a disposizione degli altri.

Rigenerare significa capire che il successo di uno spazio a Milano o a Napoli è anche un successo nostro, perché legittima un modello di gestione che fino a dieci anni fa sembrava impossibile

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.7 Il Lavoro Invisibile: Cosa significa essere un Fondatore

Concludo con una nota di estrema sincerità.

Fare quello che facciamo noi, o quello che farete voi se deciderete di prendere una chiave, significa essere un **Architetto di Comunità**, ma anche un manutentore h24.

L'80% del mio tempo non lo passo a curare la direzione artistica.

Lo passo a controllare che l'impianto elettrico sia a norma, a parlare con i residenti per assicurarmi che il volume dei concerti non disturbi, a gestire le pratiche burocratiche per la sicurezza, a monitorare il bilancio per assicurarmi che tutti i collaboratori siano pagati dignitosamente.

Essere 'a capo' di un progetto di rigenerazione significa essere l'ultimo che se ne va la sera e il primo che si preoccupa se piove. Ma la soddisfazione di vedere quel vivaio abbandonato trasformato in una piazza dove i bambini giocano e i giovani creano musica... beh, quella è la moneta che vi ripaga di tutto

O che vi ingabbia..



PRIMA



D O P O



**PRIMA**



**D O P O**



**P R I M A**



D O P O

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.8 L'Impronta Etica di LUMEN: Lavoro, Cultura e Scelte Politiche

Spesso sentite parlare di LUMEN come di un progetto '**Sostenibile**' ma non lo è solo perché non usiamo plastica.

Il plastic free è solo la punta dell'iceberg.

Dietro c'è una visione politica – nel senso più nobile del termine – che riguarda il modo in cui decidiamo di stare al mondo come impresa, sociale.

Rigenerare uno spazio fisico senza rigenerare i rapporti umani sarebbe un'operazione a metà



# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## 3.8 L'Impronta Etica di LUMEN: Lavoro, Cultura e Scelte Politiche

Spesso sentite parlare di LUMEN come di un progetto '**Sostenibile**' ma non lo è solo perché non usiamo plastica.

Il plastic free è solo la punta dell'iceberg.

Dietro c'è una visione politica – nel senso più nobile del termine – che riguarda il modo in cui decidiamo di stare al mondo come impresa, sociale.

Rigenerare uno spazio fisico senza rigenerare i rapporti umani sarebbe un'operazione a metà.

**L'etica, la morale, le scelte politiche e L'impatto sono la spina dorsale del progetto.**

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## A. L'Etica del Lavoro: Oltre il Volontariato

Molti pensano che negli spazi associativi si lavori 'per passione' e quindi gratis o con rimborsi spese simbolici.

LUMEN ha fatto una scelta diversa e difficile: **il lavoro culturale e gestionale deve essere riconosciuto.**

- **Contro lo sfruttamento:** In un settore (quello degli eventi e della cultura) spesso piagato dal lavoro nero o sottopagato, noi ci impegniamo a contrattualizzare i collaboratori. Gestire 8.000 mq richiede professionalità: tecnici audio, baristi, educatori, addetti alle pulizie.
- **La dignità della mansione:** Scegliere di pagare dignitosamente qualcuno per pulire i bagni o curare il prato è un atto politico. Significa dire che quel bene è 'comune' e che chi se ne prende cura è un pilastro della comunità. La sostenibilità economica del nostro 'motore ibrido' serve prima di tutto a questo: creare occupazione di qualità nel settore no-profit



# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## B. Produzione Culturale: L'Accessibilità come Scelta Politica

Cosa decidiamo di mettere sul nostro palco? E per chi lo facciamo?

- **Cultura vs Intrattenimento:** Non siamo un locale commerciale che cerca il grande nome solo per vendere drink. La nostra produzione culturale punta sulla scoperta, sulle band indipendenti, sul teatro di ricerca e sui talk che affrontano temi scomodi (diritti, ambiente, cittadinanza).
- **La barriera del prezzo:** Una delle nostre scelte etiche più forti è mantenere la soglia di accesso bassissima. Molti dei nostri eventi sono a ingresso gratuito o a prezzi popolari.

**Perché? Perché se uno spazio rigenerato diventa troppo caro, smette di essere 'pubblico' e diventa un club d'élite.  
La cultura deve essere un diritto, non un lusso per chi può permettersi un biglietto da 30 euro.**

**I N S I E M E**



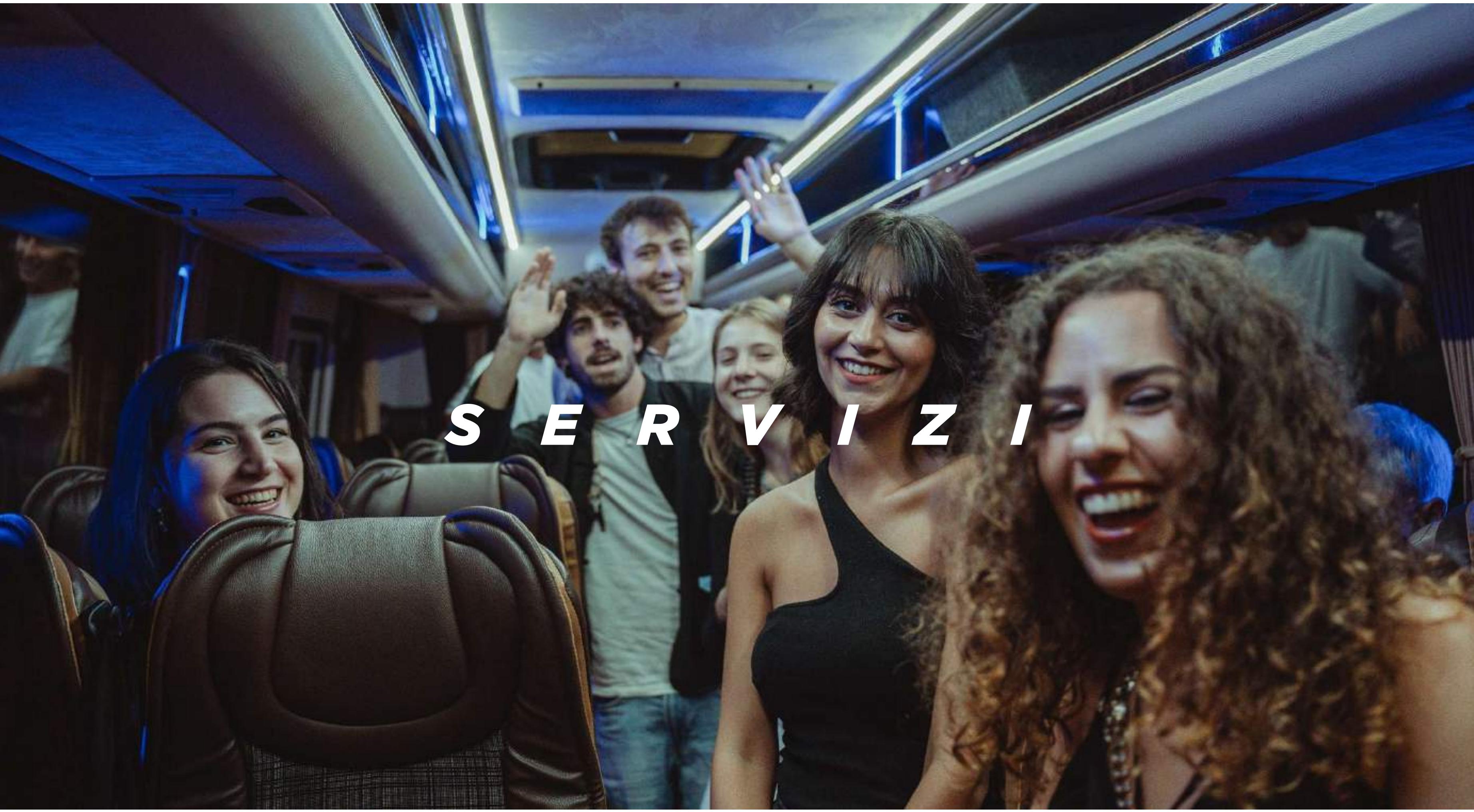
**LUMEN**

**LASCIALI  
HORIRE**

**29-30 AGOSTO  
LUMEN FIRENZE**

**LASCIALI  
HORIRE**

**29-30 AGOSTO  
LUMEN FIRENZE**

A group of young people are smiling and laughing inside a subway car. The interior is dimly lit with blue and white lights. The passengers are diverse in age and appearance, including a woman with a tattooed arm and a woman with curly hair. The word "SERVIZI" is overlaid in white text across the center of the image.

S E R V I Z I



**S P O R T**

# MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'

Santo Spirito Living Room

## C. Scelte Politiche: Il Gestore come "Custode Civico"

Essere un concessionario dell'Art. 20 significa che **non sei un proprietario, sei un custode**. Le nostre scelte politiche si riflettono nella gestione quotidiana:

- **Economia di prossimità:** Scegliamo fornitori locali, prodotti a filiera corta e partner che condividono i nostri valori. Ogni euro che LUMEN spende è un voto che diamo a un certo tipo di economia.
- **Inclusività e Spazi Sicuri:** Gestire uno spazio etico significa garantire che chiunque – indipendentemente da genere, orientamento, provenienza o abilità – si senta al sicuro. Abbiamo protocolli per prevenire molestie e discriminazioni. La sicurezza per noi non sono le telecamere, ma una comunità educata al rispetto reciproco.
- **Trasparenza:** Essere un'Associazione del Terzo Settore significa avere bilanci trasparenti e pubblici. I ragazzi devono capire che la 'pulizia' amministrativa è la base per poter parlare di etica



***talk . survey . tavoli operativi***

# **MODULO 3: IL CASO LUMEN - VISIONE VS REALTA'**

Santo Spirito Living Room

## **D. La Sintesi: L'Impatto Sociale (Oltre l'Ambiente)**

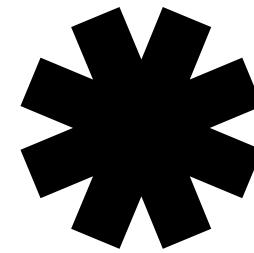
Quindi, quando vedete che non usiamo cannucce di plastica, ricordate che quella è solo la manifestazione visibile di un pensiero più profondo:

non vogliamo consumare il mondo, vogliamo abitarlo

Le nostre scelte etiche sono il modo in cui 'paghiamo' il canone sociale al Comune e alla cittadinanza.

Restituiamo un luogo dove il lavoro è rispettato, la cultura è accessibile e la politica si fa con le azioni quotidiane, non con i proclami.

Questa è la vera rigenerazione urbana: trasformare un vuoto in un valore per tutti



## S I N T E S I

Per noi Lumen è la dimostrazione che il passaggio dall'occupazione degli anni '70 alla rigenerazione degli anni 2020 non è una perdita di coraggio, ma un'evoluzione, un aumento di competenza.

Dopo aver ottenuto uno spazio; impariamo a tenerlo aperto, a farlo durare 30 anni, a creare lavoro e a renderlo sicuro per tutti.

La prossima volta che vedrete un cancello chiuso in città, non pensate solo a come scavalcarlo.  
Pensate a come presentare un progetto, a quale articolo del regolamento usare e a come trasformare quello spazio in un luogo





I P R I N C I P I

### **Un polo attrattivo per associazioni del territorio**

LUMEN può essere la sede fisica, giuridica e simbolica definita di tutte le realtà aderenti al progetto. Il rapporto sinergico con lo spazio e con gli altri partner permette loro di allargare la propria base associativa, abbattere i costi di gestione e di consulenza ricorrendo alle professionalità presenti, radicarsi in maniera più profonda sul territorio.

LUMEN, da parte sua, riceve linfa vitale dall'attività quotidiana dei vari soggetti; si presenta quindi come struttura policentrica, dotata al tempo stesso di un'identità propria e superiore alla somma delle sue parti.

### **Uno spazio di socialità inclusivo**

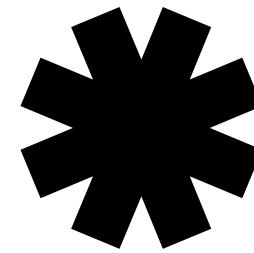
Gli abitanti del quartiere, a partire dalle generazioni ed alle categorie sociali più fragili, hanno accesso a un luogo dove sviluppare una socialità orizzontale e scambiarsi competenze pratiche e teoriche. Dai corsi di formazioni professionali agli orti sociali, LUMEN rende i cittadini parte attiva e propositiva della riqualificazione dello spazio.

### **Un incubatore di dinamiche economiche autonome e sostenibili**

Lumen è un punto di riferimento per la sperimentazione di progetti innovativi, per la condivisione di saperi, per l'avvio e lo sviluppo di nuove pratiche civiche. Presupposto imprescindibile è la piena sostenibilità ecologica, sociale ed economica del progetto: a pieno regime, LUMEN dovrà riuscire a creare esternalità positive per l'ambiente e per la comunità di riferimento, raggiungendo allo stesso tempo la piena autosufficienza economica.

LUMEN è certificato **plastic free**.



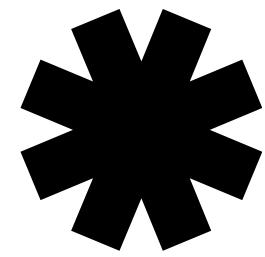


# PROVOCAZIONE

Non ci sono risposte giuste o sbagliate, serve a stimolare il loro pensiero critico.

1. **Conflitto o Contratto?** "È più 'rivoluzionario' occupare uno spazio per tre mesi rischiando lo sgombero o passare un anno a scrivere un bando per gestirlo legalmente per trent'anni?"
2. **L'anima e la cassa:** "Se per far sopravvivere il progetto sociale (gratuito) dovessimo alzare i prezzi del bar rendendoli poco accessibili, staremmo ancora facendo rigenerazione o staremmo diventando un locale d'élite?"
3. **La responsabilità del vicinato:** "Uno spazio rigenerato appartiene ai ragazzi che lo gestiscono o ai residenti che ci dormono accanto? Chi ha diritto di decidere a che ora si deve spegnere la musica?"
4. **Sussidiarietà o Delega?** "Il Comune che affida uno spazio a LUMEN tramite l'Articolo 20 sta valorizzando la cittadinanza o sta semplicemente 'scaricando' i suoi costi di manutenzione sulle spalle dei volontari?"
5. **Bellezza vs Funzione:** "Se avete un budget limitato, lo spendereste per mettere a norma l'impianto elettrico (sicurezza) o per invitare un artista di fama mondiale per dipingere la facciata (attrattività)?"





## G L O S S A R I O

- 1. ARTICOLO 20 (Regolamento Beni Immobili Comune di Firenze):** Lo strumento legale che permette la concessione gratuita di un bene pubblico in cambio di un progetto di "altissimo valore sociale". Trasforma un costo passivo per la PA (manutenzione del degrado) in un servizio per i cittadini.
- 2. BENI IN ALIENAZIONE:** Immobili che il Comune ha messo in vendita perché non ha le risorse per gestirli. La rigenerazione urbana è l'alternativa alla vendita: il bene resta pubblico ma viene gestito dal Terzo Settore.
- 3. SUSSIDIARIETÀ ORIZZONTALE:** Principio costituzionale (Art. 118) secondo cui i cittadini possono collaborare con le istituzioni per gestire attività di interesse generale. Lo Stato non fa tutto da solo, ma supporta l'iniziativa dei cittadini.
- 4. MODELLO ECONOMICO IBRIDO:** La strategia di sopravvivenza di LUMEN. Unisce entrate commerciali (Bar, Ristorante) a finalità sociali (Cultura, Laboratori, Verde). Il profitto commerciale viene reinvestito totalmente per garantire i servizi gratuiti.
- 5. CANONE SOCIALE:** Il "prezzo" che paghiamo al Comune. Non è in denaro, ma in servizi: cura del parco, eventi gratuiti, sicurezza del quartiere e manutenzione straordinaria dell'immobile a carico dell'associazione.
- 6. RIGENERATORE URBANO (Identikit):** Una figura ibrida che deve avere tre anime:
  - Visionaria: per vedere il futuro nel degrado.
  - Tecnica: per gestire bandi, sicurezza e burocrazia.
  - Imprenditoriale: per far sì che i conti tornino a fine mese



***La missione di LUMEN è creare uno spazio in cui le persone  
possano costruire autonomamente le opportunità  
per intervenire attivamente nella loro comunità.***

suustain **YOUR** ability



"It's not who I am underneath

@THEDCBATMAN

But what I do that defines me."