

Santo Spirito

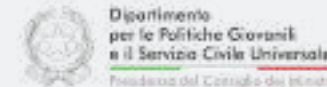
**LIVING  
ROOM**



# LEZIONE 2

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

Docente: Antonio Bagni



istituto riconosciuto dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili e il Servizio Civile Universale e entrato sul territorio per le Politiche Giovanili per l'anno 2025

# CALENDARIO FORMAZIONE MARE

Santo Spirito Living Room



- 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 Balocchi | 17-19
- 22/01/26 - Entrata in vigore del codice de Terzo settore Claudia Balocchi | 15-19
- 27/01/26 - Entrata in vigore del codice de Terzo settore Claudia Balocchi | 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



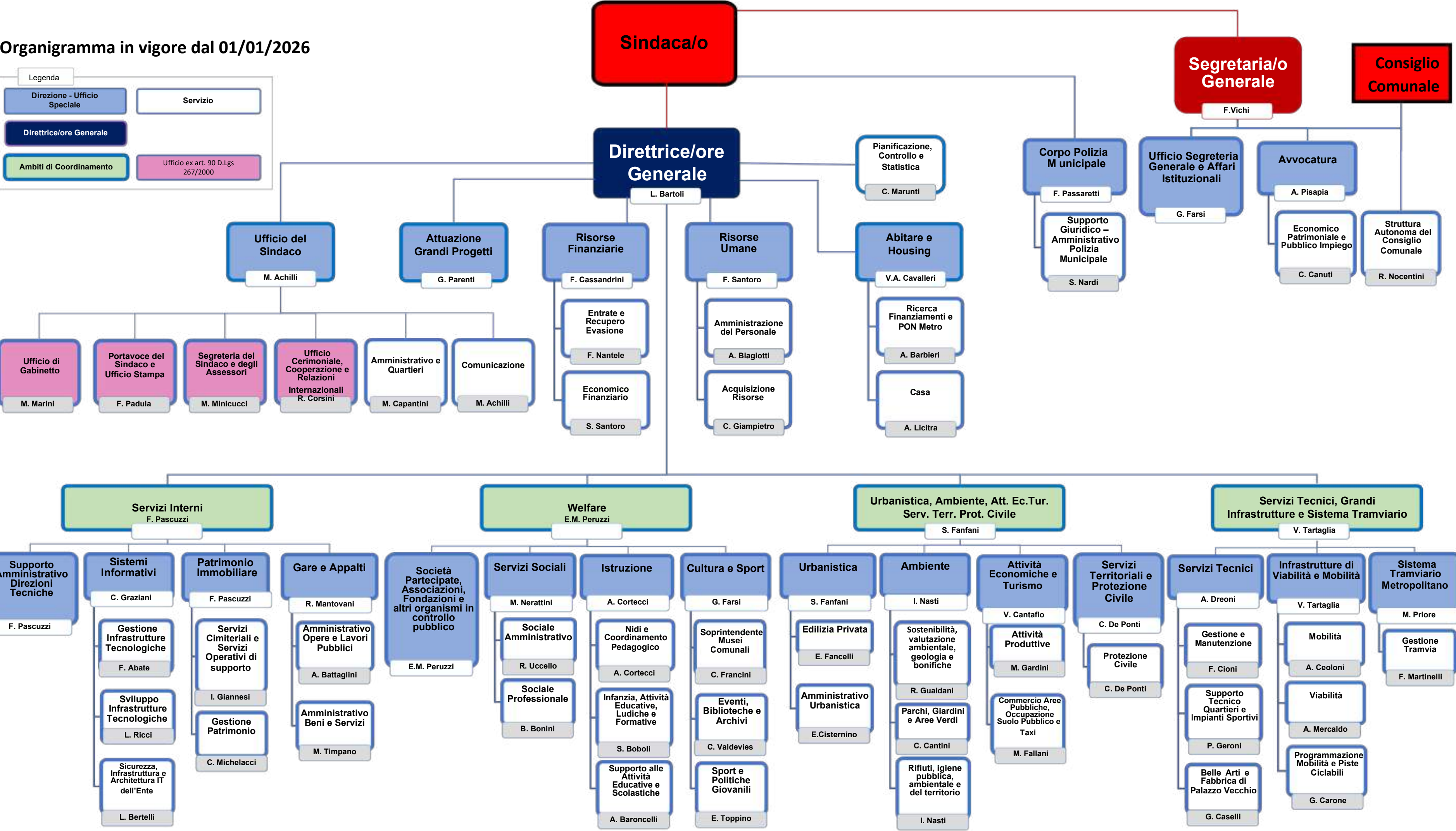
# MODULO 1A

Santo Spirito Living Room

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

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

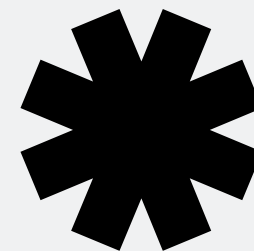
Perché uno spazio finisca a bando, deve compiere un percorso burocratico preciso:

- **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!

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**

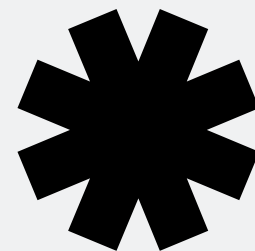
Noi siamo il Mastro di Chiavi,  
dobbiamo forgiare la chiave corretta **(Progetto e Competenze)**  
**A VOI LA RIMA..**



# 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)

- **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)

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)."

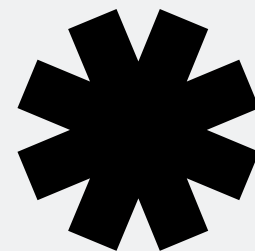
## 2.5 BILANCIO PLURIENNALE: (TRIENNALE)

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

Santo Spirito Living Room

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

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 finanzia tra un anno. È qui che si portano le idee politiche e sociali."*



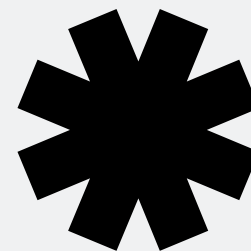
# 3.5 LA CO-PROGETTAZIONE

## (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.



# S I N T E S I

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)

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)**.

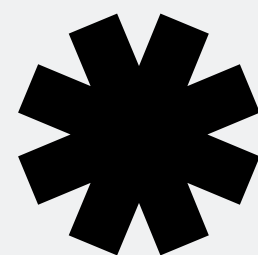
- **L'Assemblea dei Soci:** È l'organo sovrano. Elegge il consiglio direttivo. In un bando, il Comune valuta quanto l'associazione è "aperta" al territorio (più soci attivi = più radicamento).
- **Il Consiglio Direttivo e il Presidente:** Il Presidente è il **Legale Rappresentante**. È colui che si assume 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

- **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

# **MODULO 5**

- SCONTRI E INCONTRI -

**NODUMP / ICCHÉ CI VAH CI VOLE / LUMEN**



## 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 lampioni 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!" anziché dell'investimento nel futuro. Il futuro non si vince, si crea.

## MATERIALI

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

## CRISI





## CONTESTO

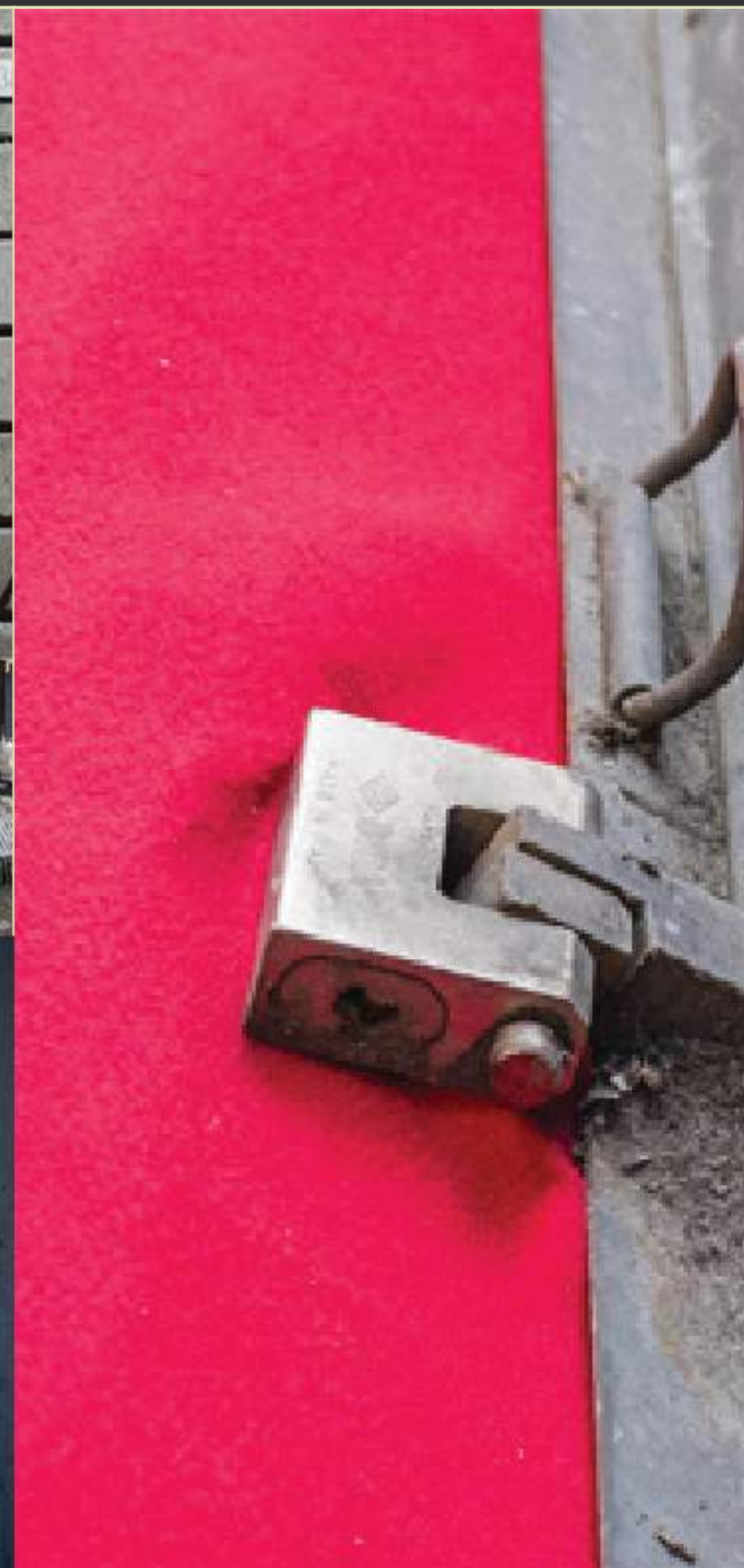
Installazione artistica per le vie del quartiere S. Niccolò / Firenze 2013

## 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.

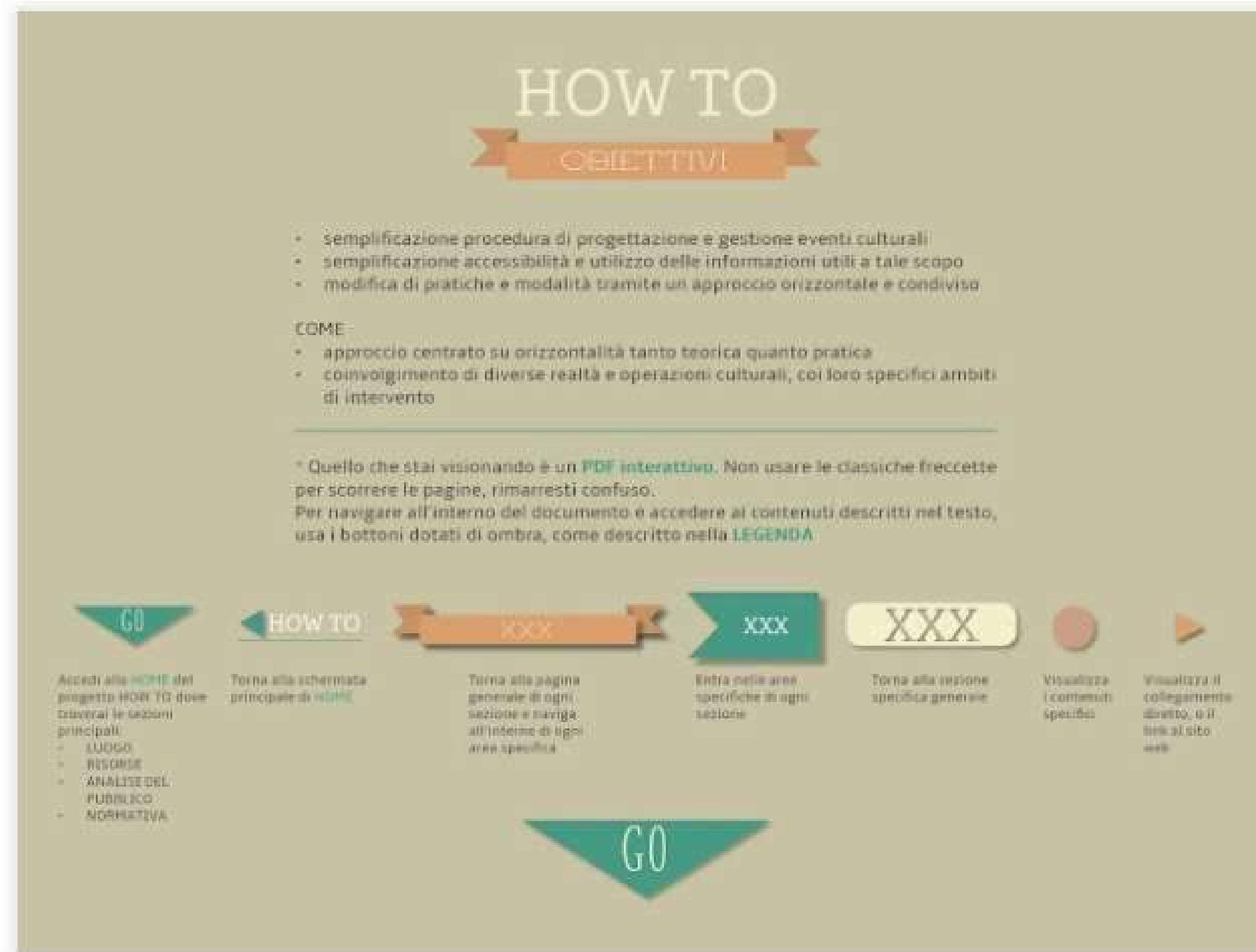
## MATERIALI

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



# CHIUSO PER LUSSO





**LINK DOCUMENTI FESTIVAL Icchè ci vah ci 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/0B3HJkhj6wk5sTWVCMWVIWVFKYmc/view?usp=sharing>

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

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5sTF9wMWU3WGF5NEk/view?usp=sharing>

**A3\_ALLEGATI GRAFICI MODELLO PS\_27\_ICV CV 2015**

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

**A4\_DOCUMENTO DI IDENTITA' RICHIEDENTE**

<https://drive.google.com/file/d/0B3HJkhj6wk5sMGJSd1BWTkv1UUK/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/0B3HJkhj6wk5sb1IBanBGcTFtVVE/view?usp=sharing>

**B2\_STATUTO ASS.NE RICHIEDENTE**



# N\_D Creative

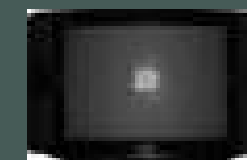
Proposta di progetto



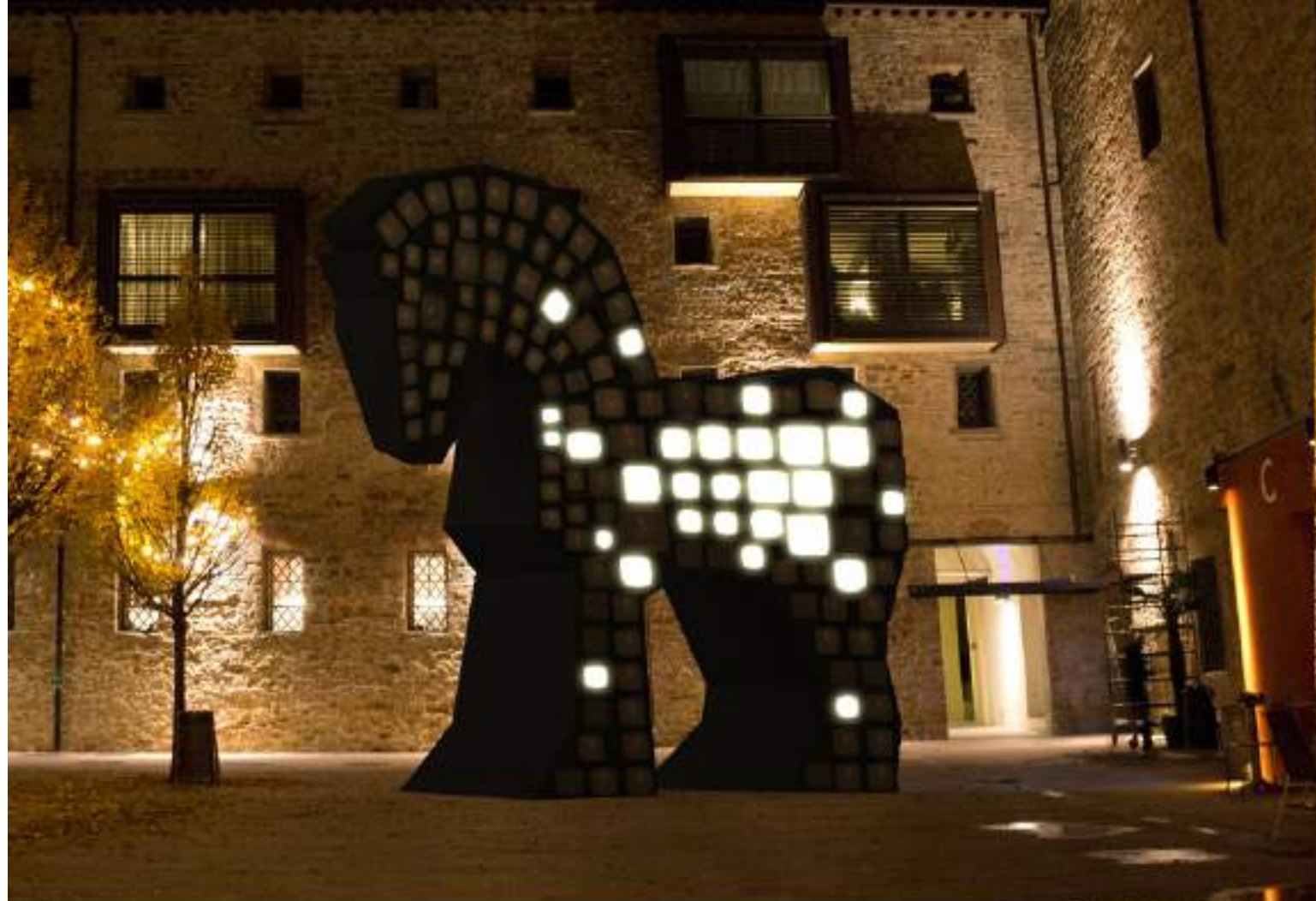


350

TELEVISORI









COP  
ULA  
MUN  
DI 20  
18

**SABATO 9 GIUGNO**

**AREA LABORATORI**  
Attività pomeridiane per tutti

**AREA SPORT**  
A partire dalle ore 16:00  
Torneo di calcio di base  
A cura di UISP Firenze

**DOMENICA 10 GIUGNO**

**AREA LABORATORI**  
Attività pomeridiane per tutti

**AREA SPORT**  
A partire dalle ore 16:00  
Torneo di calcio di base  
A cura di UISP Firenze

**mondiale  
antirazz**

**UISP  
sportpertutti**

COP  
ULA  
MUN  
DI 20  
18





**COR  
ULA  
MUN**

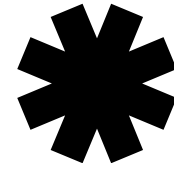








**QUANDO PENSERETE DI NON FARCELA, PESATE A CRILIN**



Santo Spirito

**LIVING  
ROOM**



# MODULO 1

LE RADICI – STORIA DELLE OCCUPAZIONI



Progetto realizzato e finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili e il Servizio Civile Universale e realizzato sul territorio per le Politiche Giovanili per l'anno 2023.

# 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.



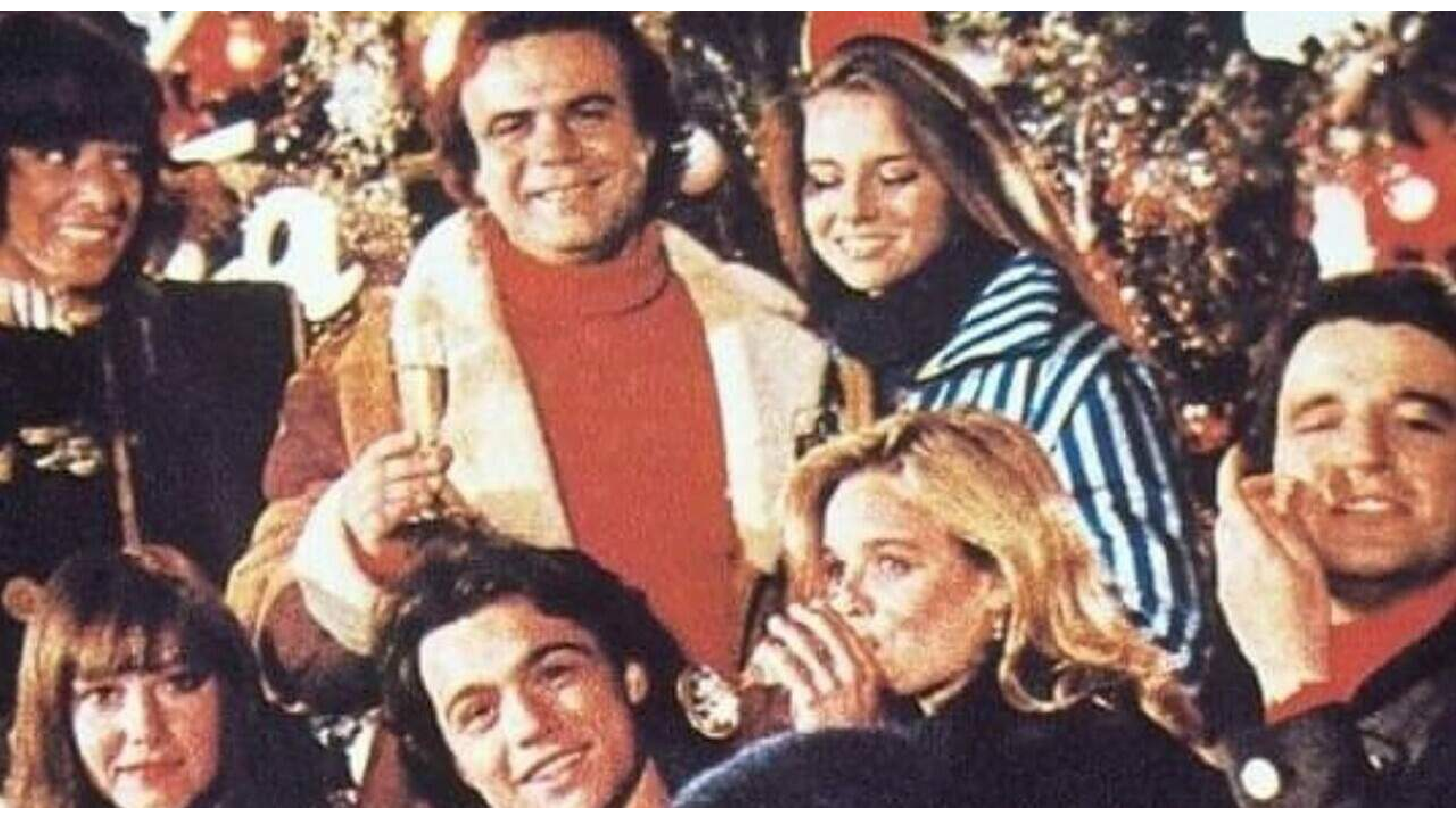
# **MODULO 1 INDICE:**

## **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 USCITA

NO TAV

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE

CHI PENSA  
DEVE  
AGIRE



# **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'.

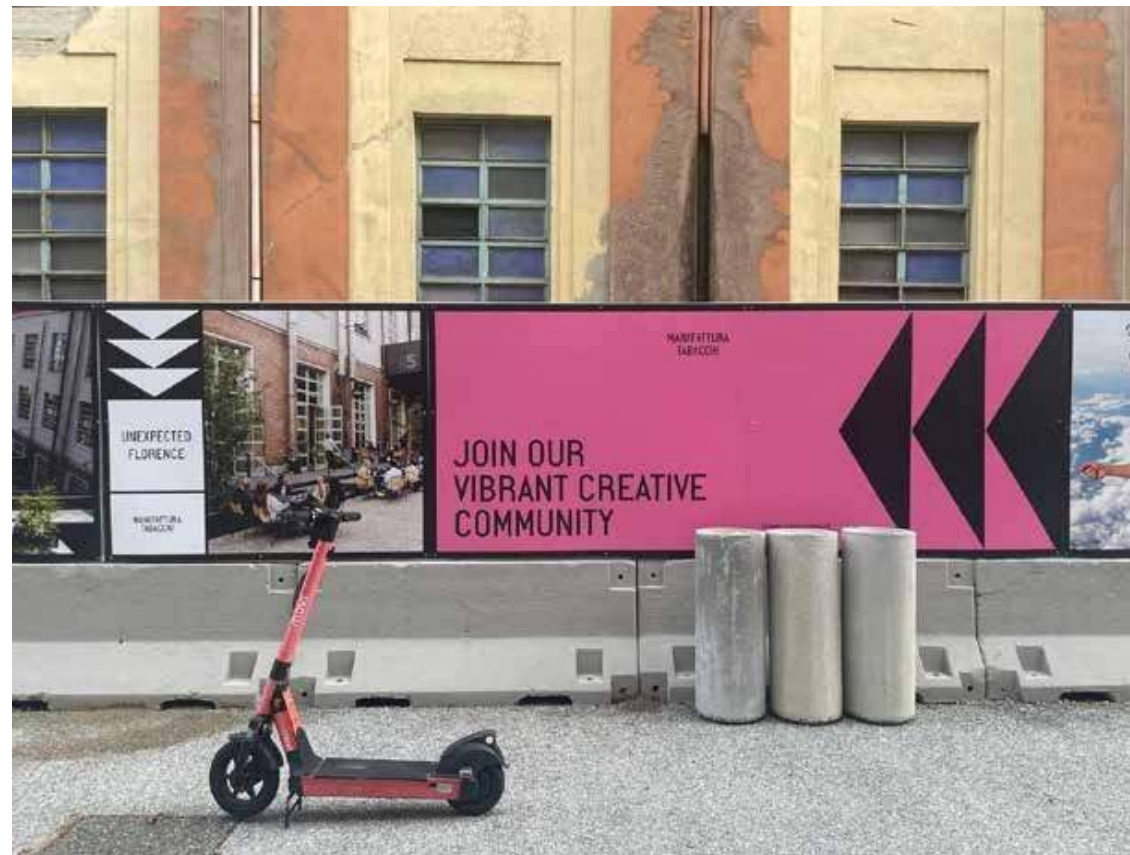
Tuttavia, il limite di questa fase era lo scontro frontale con la legge. Erano anni di piombo, anni di tensioni altissime, e il dialogo con le istituzioni era quasi impossibile.

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.

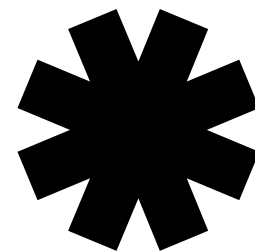
**ILARIA AGOSTINI  
FRANCESCA CONTI**

# **FIRENZE ALIENATA**

**SVENDITA DELLO SPAZIO PUBBLICO  
E FINANZA IMMOBILIARE**



perUn'altra città



# 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.*







FS  
50 83 20-48 290-6  
B<sub>2</sub>

# 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)

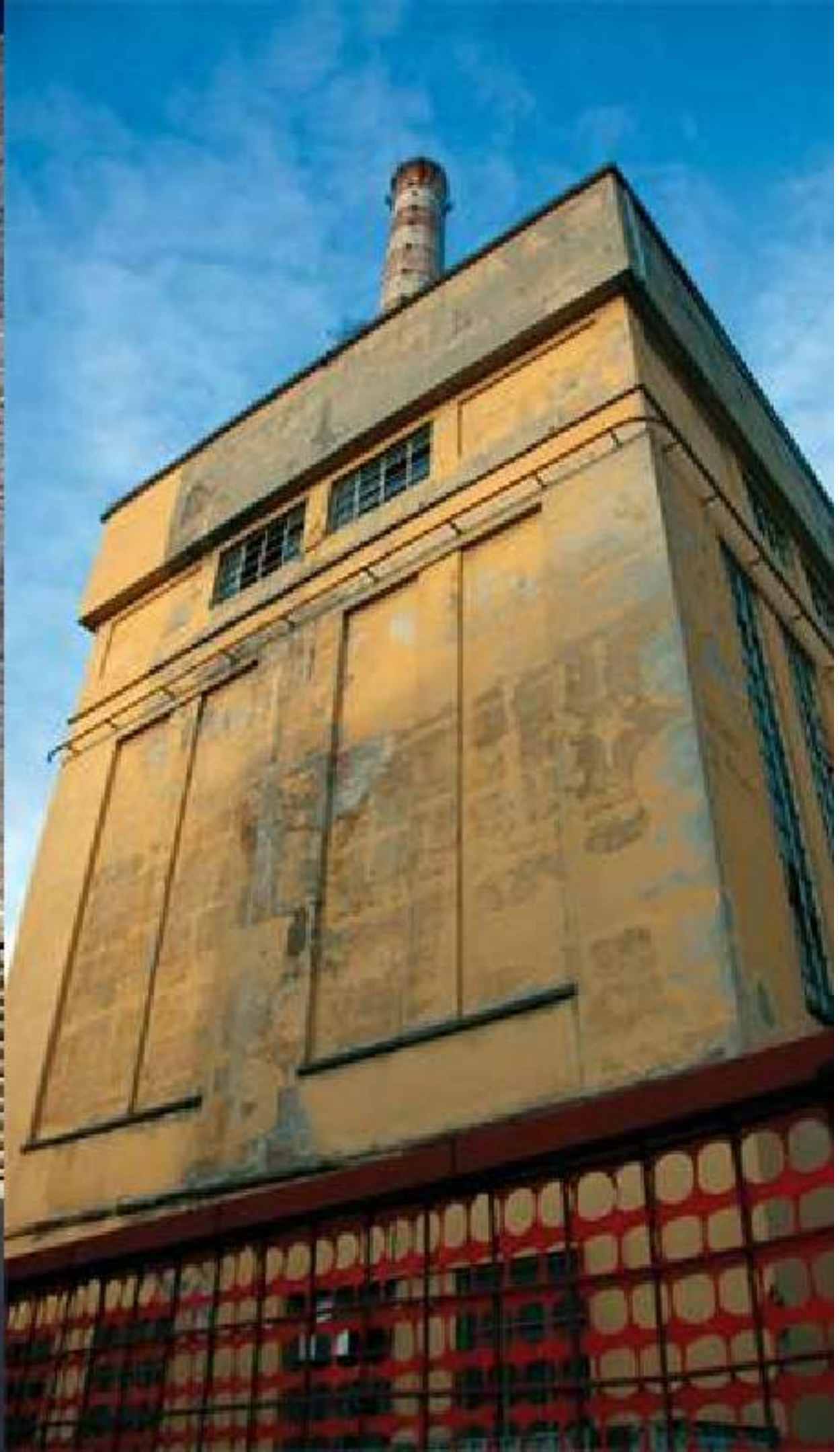
Santo Spirito Living Room

### 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 dimostri 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 ★  
**CAPA**  
Autogestito Fi-Sud

POSTA  
DEL  
CPA

27





# 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

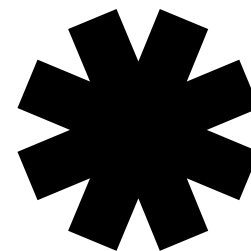
### 5. Sant'Orsola: Il fantasma che urla

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.





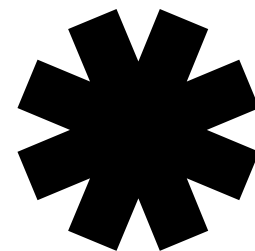


**L'Emerson** ci ha dato la **musica**,  
**il CPA** ci ha dato il **popolo**,  
**L'Elettro+** ci ha dato il **futuro**,  
**la Polveriera** ci ha dato il **diritto alla città**.

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).

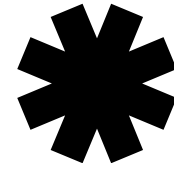
**OGGI (Lumen):** Gestisco per **TRASFORMARE** (Professionalità e Articolo 20).

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



Progetto realizzato e finanziato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili e il Servizio Civile Universale e realizzato sul territorio per le Politiche Giovanili per l'anno 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

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/>*

LUMEN  
LUMEN



LUMEN  
LUMEN



# DATABASE

Pratiche di rigenerazione urbana



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

## COMMUNA

Maxime Zait

Com  
mu  
na

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

Communa è una 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 co-fonda l'associazione attualmente sta lavorando per sostenere la diffusione dei beni comuni urbani in Europa. Anche se l'occupazione temporanea è lo strumento principale dell'associazione, attualmente si sta anche sviluppando altre risposte concrete per attivare la riqualificazione degli spazi urbani. Durante l'intervento vengono illustrati i diversi step conseguiti, spiegando come si stanno attualmente muovendo e le prospettive future.

[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, consulenza e patrocinio dedicata al sostegno dei creativi e alla preservazione della cultura notturna. Con oltre dieci anni 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 e connettere individui, imprese, governi e istituzioni, per stimolare la creatività e la economia locali. Curano le tappe più importanti dell'intervento in materia di evoluzione della night life berlinese dal primo mese fino 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.casermaarcheologica.it](http://www.casermaarcheologica.it)**







## SECONDO CHIOSTRO



campetto calcio



camera popolare  
del lavoro



asilo condiviso



doposcuola  
sociale



braccio di contenzione  
**celle**



radio popolare

## PRIMO CHIOSTRO



sportello medico e  
psichiatrico popolare



aula studio  
biblioteca popolare



bar popolare



parete mad climbing wall  
di arrampicata

bagno/toilette

## 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

★ JE SO' PAZZO



# 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

## 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 busa, 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

## 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

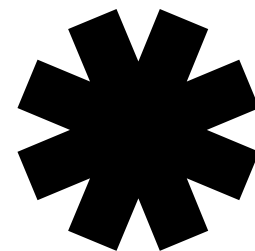
Santo Spirito Living Room

### 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

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

## 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

## 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.



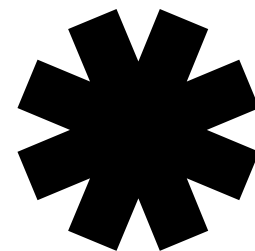
# FOCUS: LE SERRE DEI GIARDINI MARGHERITA (BOLOGNA) IL MODELLO KILOWATT

## 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 doveste 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 PROFESSIONALITA'**

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 PROFESSIONALITA'

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 rudere 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 PROFESSIONALITA'

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)

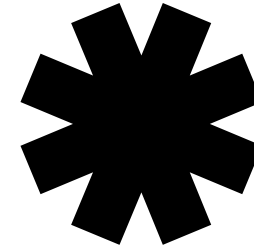
## LA STRATEGIA DELLA PROFESSIONALITA'

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.

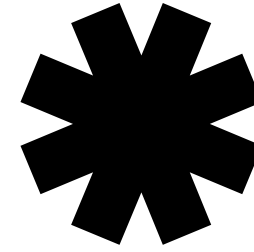
Creatori del Muro della Gentilezza, dimostrano che la cura del bene comune è la miglior difesa contro lo sgombero.

## **Domanda provocatoria:**

**"Se doveste 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?"**







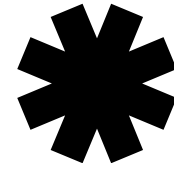
# IL FILO ROSSO

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



Prodotto e realizzato dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri - Dipartimento per le Politiche Giovanili e il Servizio Civile Universale e edito sul sito per le Politiche Giovanili per l'anno 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





	<b>PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI ANNO 2021</b>			
<b>IMMOBILI DA ALIENARE NELL'ESERCIZIO 2021</b>				
<b>Tipologia del bene</b>	<b>Individuazione del bene</b>	<b>estremi catastali</b>	<b>importo stimato</b>	<b>note</b>
<b>Comune di Fucecchio – Ex casello idraulico</b>	Immobile ex Casello Idraulico posto nel comune di Fucecchio in via Luccinese Romana n. 81 composto da appartamento, 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 A/2 Resede: Foglio di mappa 49, particella 175, subalterno 500, bene comune non censibile.	€ 47.000,00	<u>Asta pubblica</u>
<b>Comune di Fucecchio Complesso immobiliare ex casa cantoniera di ponte Cappiano via Menabuoi, viale Colombo</b>	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>
<b>Aree al margine di via Ragionieri – comune di Sesto Fiorentino</b>	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 (€ 39.700)</u>
<b>Appartamento posto nel comune di Scandicci in loc. Castelpulci</b>	Appartamento posto in località Castelpulci nel comune di Scandicci (vani 5,5) ricavato in porzione di fabbricato colonico piccolo resede	Appartamento posto nel comune di Scandicci in loc. Castelpulci, Foglio di mappa 8 particella 100 sub 500	€ 90.000,00	<u>Asta pubblica</u>
<b>Palazzina composta da due appartamenti sita nel comune di Figline - Incisa</b>	Palazzina all'interno del polo scolastico di Figline Valdarno, in via Garibaldi composta da n° 2 U.I. appartamenti (piano terra e primo) e giardino di pertinenza	Immobile identificato catastalmente nel F. 31 part.IIa 165 sub. 1 e sub. 3 Comune di Figline Valdarno (catasto da definire)	€ 103.000,00	<u>Asta pubblica</u>
<b>Terreno all'interno del plesso scolastico di Empoli in parte interessato dalla palestra della scuola media comunale Busoni</b>	Terreno interno al polo scolastico di Empoli	Terreno individuato al catasto del comune di Empoli al Foglio di mappa 14 dalla particella 4427	€ 89.024,00	<u>Trattativa privata con Comune di Empoli</u>
<b>Area urbana che costituisce parte della viabilità pubblica (via Bonisallio)</b>	Area urbana che di fatto costituisce una porzione di Via Bonisallio avente una superficie catastale di circa 540 mq	Terreno individuato al catasto del comune di Empoli al Foglio di mappa 14 dalla particella 4421 sub 501	€ -	<u>Da cedere gratuitamente al Comune di Empoli per annessione alla strada pubblica</u>
<b>Ex casello idraulico di Campi Bisenzio in comodato al Comune di Campi Bisenzio</b>	Ex fabbricato idraulico posto all'interno di immobile di maggiore consistenza in piazza Matteotti a Campi Bisenzio	Immobile identificato al catasto del comune di Campi Bisenzio al Foglio 20 p.IIa 56 sub 501	€ 250.000,00	<u>Importo di massima da definirsi dopo stima analitica</u>
<b>Terreno la margine dell'Istituto Russell Newton facente parte dell'Area di Trasformazione TR 04c</b>	Terreno adiacente all'Istituto Russell Newton facente parte dell'Area di Trasformazione TR 04c e consistenza pari a 63 mq	Immobile identificato al catasto terreni del comune di Scandicci al Foglio 16 p.IIa 2688	€ 3.000,00	<u>Trattativa privata con Comune di Scandicci (importo di massima da definire dopo stima analitica)</u>
<b>Terreno in fregio alla SP 10 in località Casa Bosco a Empoli</b>	Terreno in fregio alla SP 10 in località Casa Bosco a Empoli, avente una superficie catastale di 370 mq richiesto in acquisto da confinante	Terreno individuato al catasto del comune di Empoli al Foglio di mappa 10 dalla particella 1605	€ 2.960,00	<u>Trattativa privata</u>
<b>Porzione dell'area posta tra via Aretina e la linea ferroviaria facente parte del PUE di San Salvi</b>	Terreno in fregio all'area di via Aretina a ridosso del fabbricato con finestrone	Porzione del terreno identificato dalla particella 170 del foglio di mappa 107	€ 270/mq	Importo stimato da definirsi dopo frazionamento (circa € 8.000 ) <u>Trattativa privata</u>

## 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

##### CAPO II – BENI DESTINATI A FINALITÀ ECONOMICHE

###### SEZIONE I – ALIENAZIONI

- Art. 15 – Immobili oggetto di alienazione
- Art. 16 – Procedura di alienazione

###### SEZIONE II – CONCESSIONI/LOCAZIONI 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/connettore 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 PROPRIETÀ PRIVATA

- Art. 34 – Disciplina e procedura

#### TITOLO V – LOCAZIONE IMMOBILI DI PROPRIETÀ PRIVATA

- Art. 35 – Disciplina e procedura

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

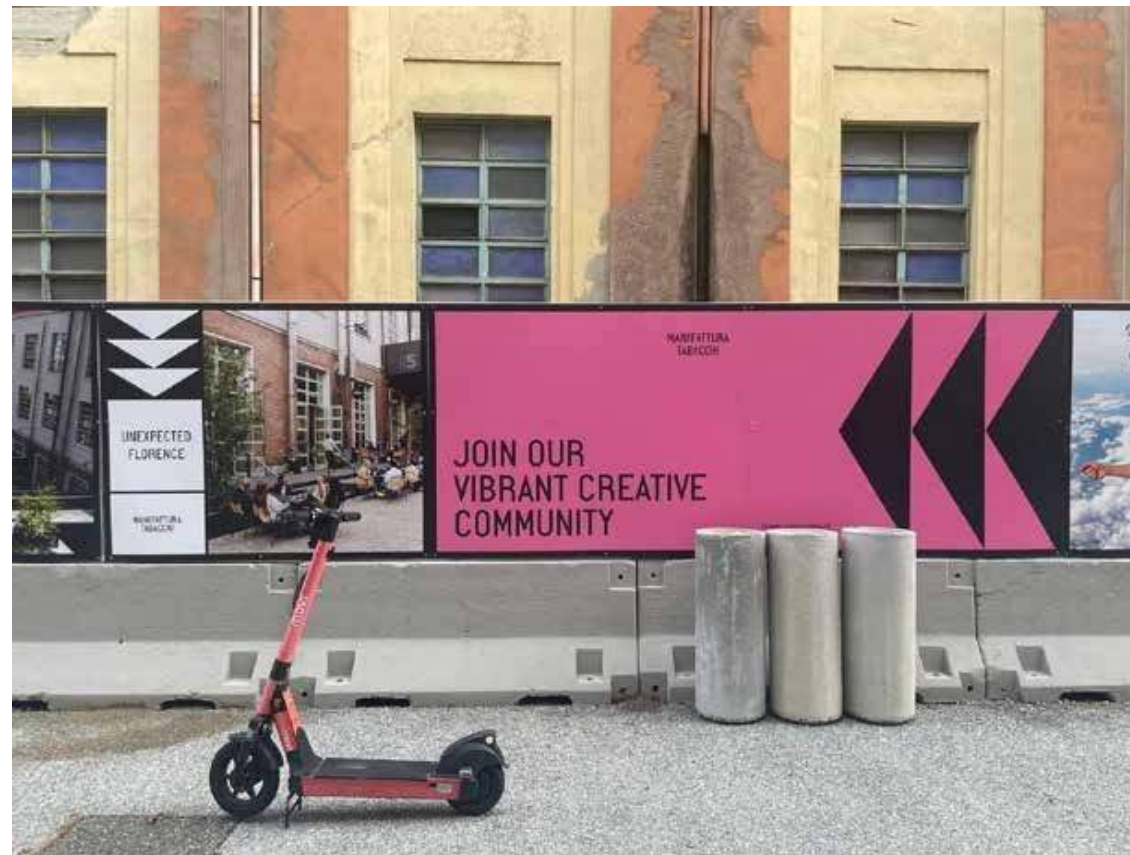
- Art. 36 – Norma di rinvio



**ILARIA AGOSTINI  
FRANCESCA CONTI**

# **FIRENZE ALIENATA**

**SVENDITA DELLO SPAZIO PUBBLICO  
E FINANZA IMMOBILIARE**



perUn'altra città



# INVESTIRE A FIRENZE

## AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA

Firenze, città delle opportunità

### ➤ RUSCIANO

**UBICAZIONE** Via S. Jacobi - Via di Ripoli

**0310**

**DESCRIZIONE**  
Si tratta di un insieme di proprietà contigue appartenenti alla Diocesi Fiorentina, ubicate sulle colline a Sud di Firenze a ridosso di percorsi che collegano con zone di pregio come Arcetri e il Volo del Gallo. Una notevole opportunità di sviluppo pubblico con accesso da via S. Jacobi e da via di Ripoli. L'attuale impianto di impianti di risalita, e per i suoi standard morfologici risulta inadeguato ad ospitare di uffici comunali. E' negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, prioritaria nel complesso riassetto urbanistico, la conversione pubblica e stipulare una concessione per la realizzazione che consenta l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, intanto ritenute la finalità pubblica del parco. Affidato sulla base di una perizia di fine di progetto privata, per circa 5.400 mq., con destinazioni a verde storico e di notevole qualità.

**SUL 5.400 mq**

**DESTINAZIONE D'USO**

destinazione	mq
residenziale	5.400
uffici	5.400

Q1, Q2, Q3, Q4, Q5

Firenze, città delle opportunità

## AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA

Firenze, città delle opportunità

### ➤ PISANA

**UBICAZIONE** Via Pisana

**0603**

**DESCRIZIONE**  
Si tratta di un complesso immobiliare a destinazione originaria per edilizia residenziale, di cui sono state in corso di recupero le parti edificabili in Via Pisana più o meno vicine al centro storico di Firenze. L'attuale impianto di impianti di risalita, e per i suoi standard morfologici risulta inadeguato ad ospitare di uffici comunali. E' negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, prioritaria nel complesso riassetto urbanistico, la conversione pubblica e stipulare una concessione per la realizzazione che consenta l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, intanto ritenute la finalità pubblica del parco. Affidato sulla base di una perizia di fine di progetto privata, per circa 3.500 mq., con destinazioni a verde storico e di notevole qualità.

**SUL 3.500 mq**

**DESTINAZIONE D'USO**

destinazione	mq
residenziale	3.500
uffici	3.500

Q1, Q2, Q3, Q4, Q5

Firenze, città delle opportunità

## AREE DI TRASFORMAZIONE URBANA

Firenze, città delle opportunità

### ➤ OMBRELLINO

**UBICAZIONE** Piazza di San Jacopo, 21-22

**0506**

**DESCRIZIONE**  
Si tratta di un complesso immobiliare, ubicato al centro del Duomo, lungo via della Rattapaglia, in un'area di grande pregio paesaggistico e storico-artistico, di cui sono state in corso di recupero le parti edificabili in Piazza di San Jacopo più o meno vicine al centro storico di Firenze. L'attuale impianto di impianti di risalita, e per i suoi standard morfologici risulta inadeguato ad ospitare di uffici comunali. E' negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, prioritaria nel complesso riassetto urbanistico, la conversione pubblica e stipulare una concessione per la realizzazione che consenta l'insediamento di nuove destinazioni d'uso, intanto ritenute la finalità pubblica del parco. Affidato sulla base di una perizia di fine di progetto privata, per circa 2.900 mq., con destinazioni a verde storico e di notevole qualità.

**SUL 2.900 mq**

**DESTINAZIONE D'USO**

destinazione	mq
residenziale	2.900
uffici	2.900

Q1, Q2, Q3, Q4, Q5

Firenze, città delle opportunità



## REGOLAMENTO SUI BENI IMMOBILI DEL COMUNE DI FIRENZE

(Approvato con Deliberazione n. 33 del 05/08/2017)

### 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.

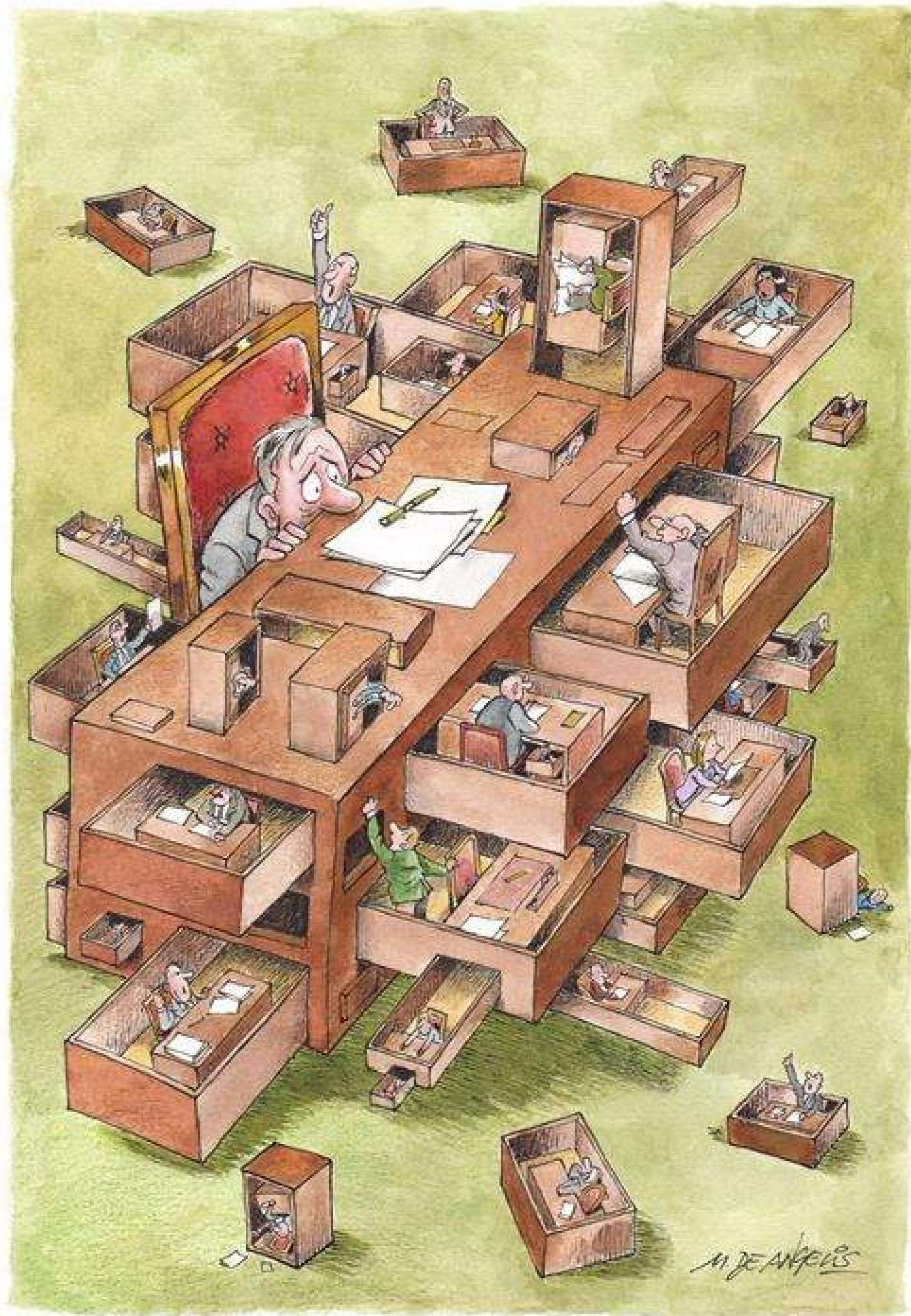
Sono inoltre poste a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria e messa a norma dell'immobile, nonché eventuali lavori necessari per l'uso specifico del concessionario; in tal caso, i lavori dovranno essere approvati, secondo le norme di legge, previa autorizzazione della Direzione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

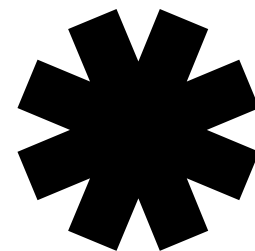








**DALLA PARTE DI CHI HA SFIDATO L'ORDINE DEL MONDO  
FRATELLI MIEI NON CI HANNO VINTI SIAMO ANCORA LIBERI DI SOLCARE IL MARE!**



# 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 colleghi 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 evidenzi 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 "Ichè 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



L.U.MEN

—

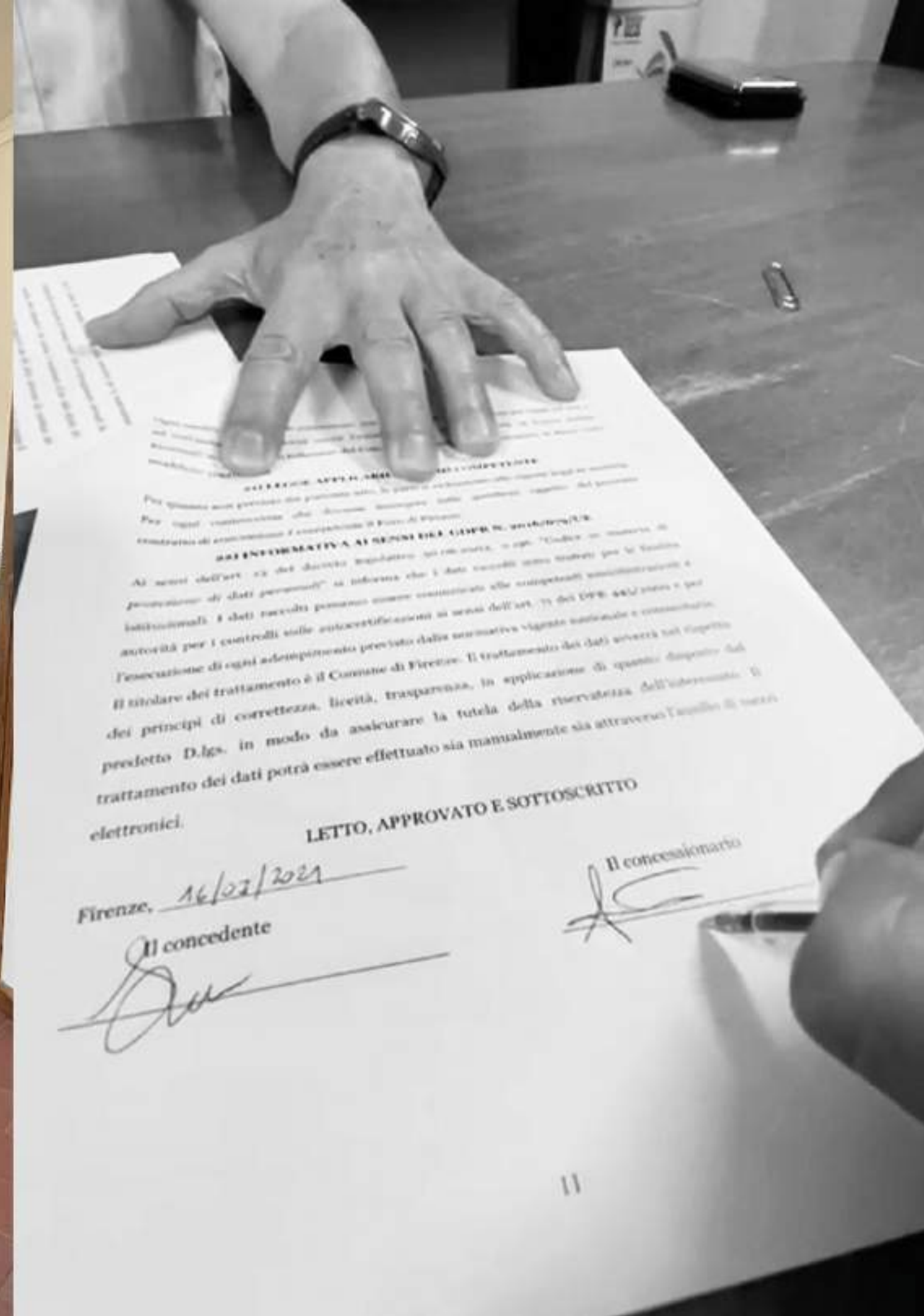


LABORATORIO  
URBANO  
MENSOLA

spazio eventi e rigenerazione territoriale

	Progetto LUMEN- ABSTRACT.pdf	
	Progetto LUMEN - Presentazione Grafica.pdf	
	Progetto LUMEN - GANT.pdf	
	Progetto LUMEN - Allegato D - Progetti Partner.pdf	
	Progetto LUMEN - Allegato C - Progetto di recupero.pdf	
	Progetto LUMEN - Allegato B - Progetto Economico.pdf	
	Progetto LUMEN - Allegato A - Mappa Catastale.pdf	

IL CONTESTO	1
—	
IL LUOGO	2
—	
L'OBIETTIVO	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..





*P R I M A*





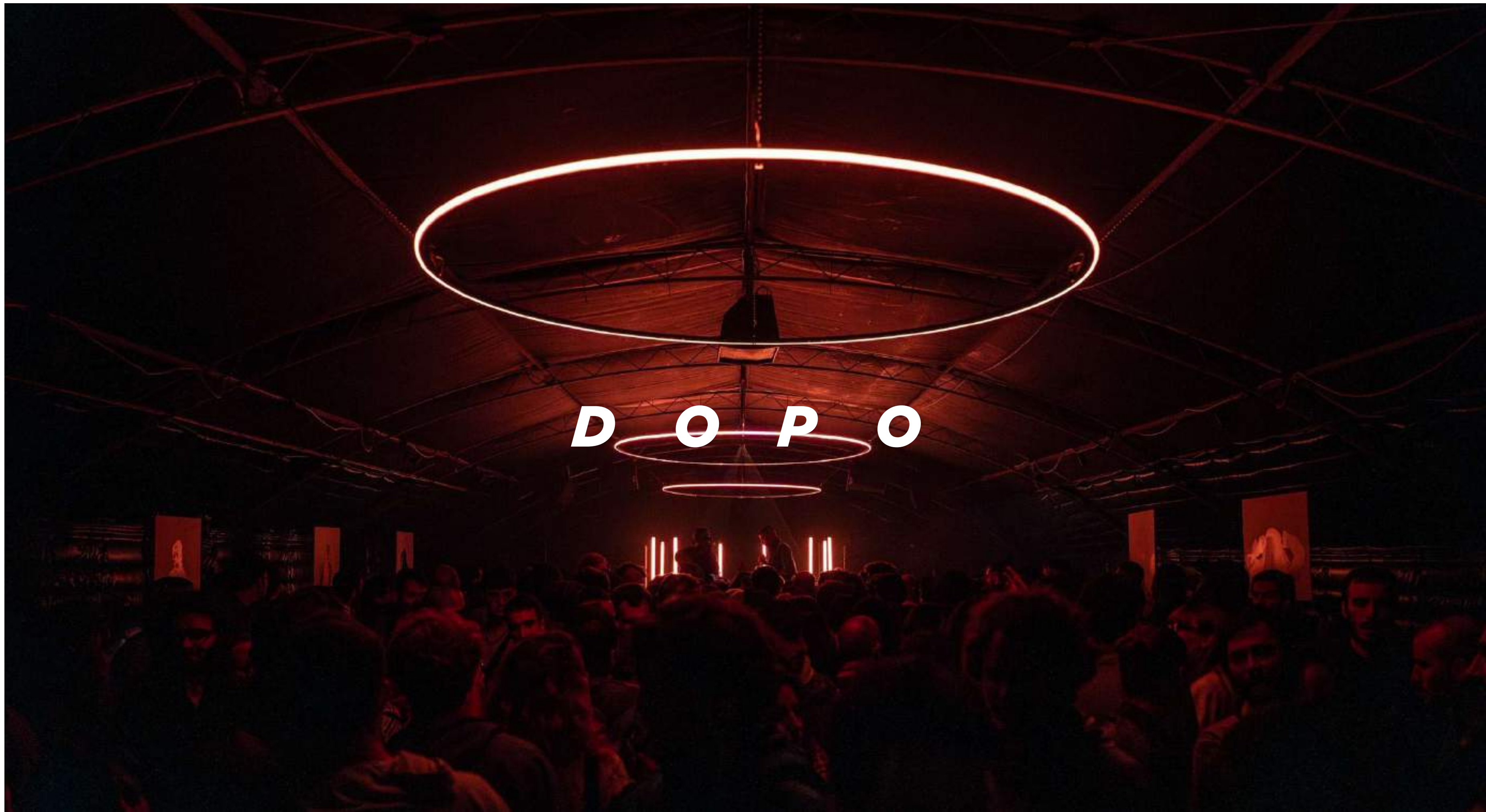




***P R I M A***



***D O P O***







**PRIMA**



***D O P O***





# MODULO 3:

## III 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:

## III 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:

## III 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.**



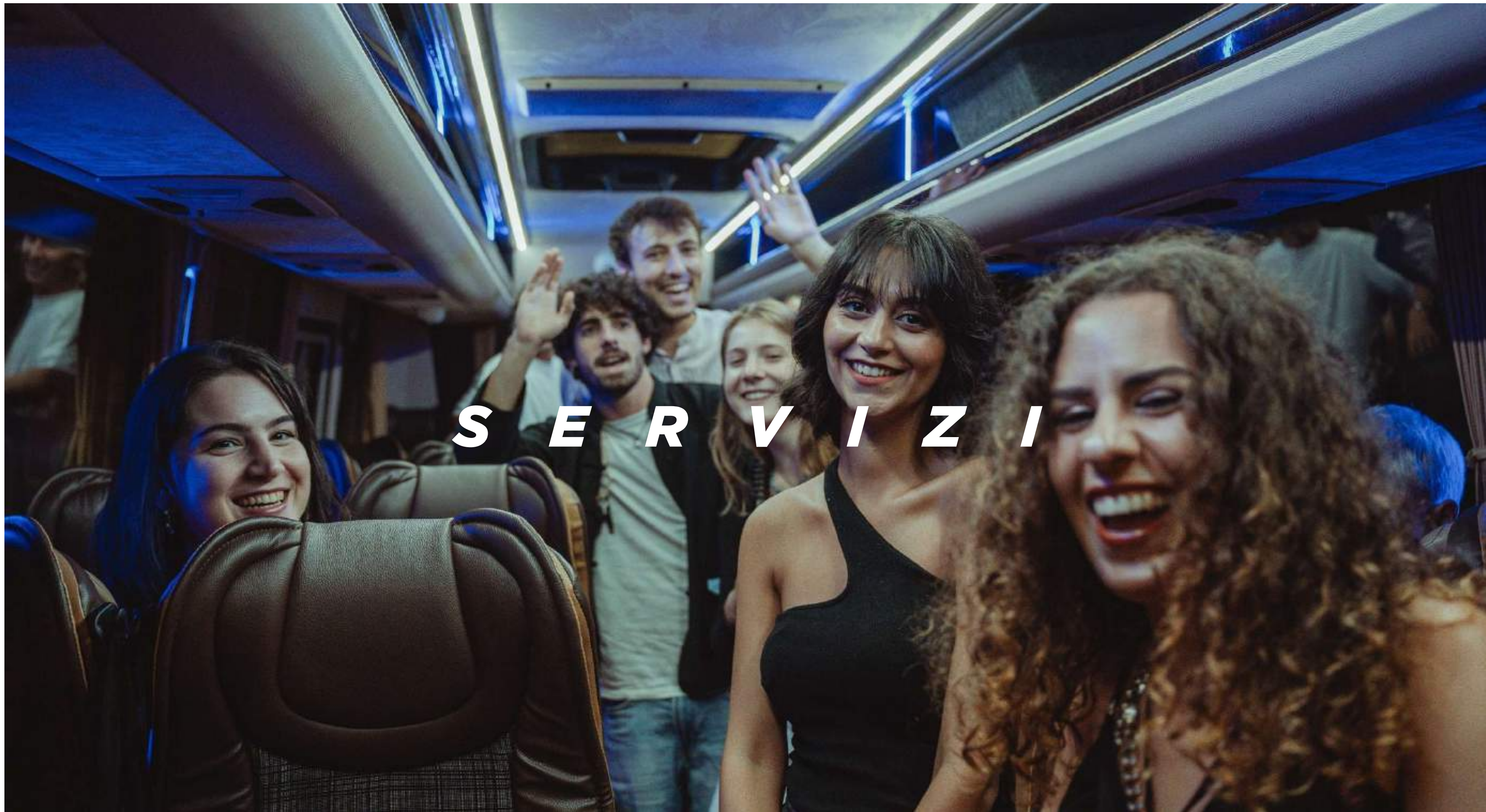
L'ASCITA  
FIORIRE  
29 AGOSTO  
LUMEN FIRENZE

LUMEN

L'ASCITA  
FIORIRE  
29 AGOSTO  
LUMEN FIRENZE

***I N S I E M E***





***S E R V I Z I***







# MODULO 3:

## III 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:

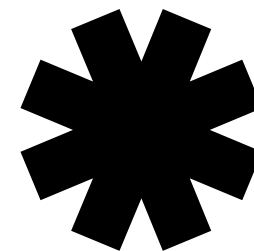
non vogliamo consumare il mondo, vogliamo abitarlo

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 esserelasede 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, apartire dalle generazioni edalle 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.

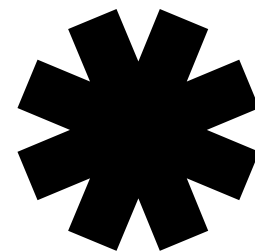
## ***Un incubatore di dinamiche economiche autonome e sostenibili***

Lumenè 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 externalità positive per l'ambiente e per la comunità di riferimento, raggiungendo allo stesso tempo la piena autosufficienza economica.

LUMEN è certificato ***plastic free.***





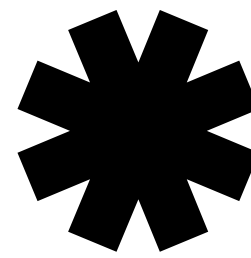


# PROVOCAZIONE

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 aveste 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



But what I do that defines me."