

## **UN PERCORSO PER LA RIATTIVAZIONE DELL'EX TELEFONI DI STATO - LINEE GUIDA PER IL PERCORSO DI RISTRUTTURAZIONE -**

### **A) Chi siamo**

Il gruppo di lavoro è composto da:

- Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige, Ufficio Servizio Giovani
- Provincia Autonoma di Bolzano – Alto Adige, Ripartizione Patrimonio
- Consulta Giovani Italiana
- Consulta Giovani Ladina
- Consulta Giovani Tedesca

### **B) Step di sviluppo del documento**

#### **1) Incontro di lancio con le consulte giovani**

Il giorno **02/05/2016** gli assessori Tommasini e Mussner condividono con i rappresentanti delle tre consulte l'idea di destinare la struttura degli ex Telefoni di Stato, in disuso dal 2000, a cohousing e coworking per giovani creativi. In questa occasione le consulte vengono invitate ad attivarsi per collaborare nella realizzazione delle linee guida del progetto.

#### **2) La delibera**

Il giorno **26/07/2016** la giunta approva il piano volumetrico di risanamento dell'edificio degli ex telefoni di stato e la sua nuova destinazione d'uso.

#### **3) Il gruppo di lavoro**

Per svolgere al meglio il compito, la consulta di lingua italiana costituisce un gruppo di lavoro (con referente Nicholas Santini) e chiede al Servizio giovani di potersi avvalere della collaborazione di esperti, per approfondire il complesso e nuovo ambito del cohousing e coworking. La scelta cade sulla figura di Giovanni Petrini, tra i massimi esperti di rigenerazione urbana, nuove forme lavorative, coworking e cohousing in Italia.

#### **4) Il brainstorming**

Al fine di poter coinvolgere nel percorso di approfondimento le tre consulte ma anche il maggior numero di giovani e stakeholder interessati, la Consulta Giovani Italiana organizza un incontro pubblico il giorno **23/09/2016** a Palazzo Widman. In questa occasione vengono presentate alcune best practice e organizzato un workshop con i partecipanti. Le idee emerse sono la base per l'elaborazione, da parte di Giovanni Petrini, di un documento di analisi che diventerà il punto di partenza per il successivo lavoro di approfondimento della consulta.

#### **5) Incontro con la Ripartizione Patrimonio**

Il giorno **14/02/2017** la Ripartizione provinciale al Patrimonio convoca le tre consulte, annuncia che entro la fine del 2017 verrà realizzato, al primo piano del palazzo, un Infopoint e le invita a fornire indicazioni sull'utilizzo dello spazio in modo da poter indirizzare l'architetto che verrà incaricato (entro il 15 di marzo). Entro il 15 giugno 2017, la ripartizione avrà inoltre bisogno dalle consulte un documento con le linee guida per la progettazione degli interventi di risanamento dell'intero edificio. Per poter far fronte a questa richiesta, il referente della Consulta Giovani Italiana per il tema, Nicholas Santini, esprime il bisogno di approfondire ulteriormente il tema coworking e cohousing attraverso la visita di persone ad alcune delle migliori pratiche italiane ed europee, proponendo di coinvolgere a tale scopo la piattaforma progettuale Yob di cui è responsabile. Tale proposta viene accolta con piacere da tutte le consulte che si riuniranno in separata sede per progettare insieme il viaggio.

#### **6) Infopoint e il tour**

Il giorno **22/02/2017** il gruppo di lavoro delle tre consulte si riunisce per definire insieme le indicazioni da fornire alla Ripartizione Patrimonio per la progettazione dell'Infopoint e progettare nel dettaglio il tour di approfondimento.

#### **7) Il tour**

Le tappe del tour sono state 3: Berlino, Milano e Puglia. Il team è formato da più professionalità e da alcuni rappresentanti delle consulte, ognuno con un compito specifico, dalla raccolta di video, alle interviste, alle fotografie. Tutto il materiale sarà poi rielaborato in vista della contenutistica dell'Infopoint.

#### **8) Incontro con l'architetto per l'Infopoint**

Il giorno **16/05/2017** si è svolto l'incontro tra il gruppo di lavoro delle consulte, la ripartizione Patrimonio e l'architetto Dellago, incaricato di progettare l'Infopoint dove il gruppo di lavoro ha presentato i primi risultati del tour con la bozza delle linee guida risultato dello studio.

#### **9) Incontro con la Consulta Giovani Ladina a Ortisei**

Il giorno **12/05/2016** Nicholas Sanitni incontra i membri della Consulta Giovani Ladina per mostrare i risultati del tour didattico sulle esperienze di co-working/co-housing in giro per l'Europa.

#### **10) Incontro direttore di Ripartizione Patrimonio e architetto per confronto fine lavori**

Il giorno **25/05/2017** il gruppo di lavoro incontra Daniel Bedin per discutere il progetto finale dell'Infopoint, un primo riscontro sulla bozza delle linee guida e decidere assieme la tempistica dei lavori sulla struttura. In questa occasione viene calendarizzata l'apertura dell'Infopoint a febbraio 2018.

#### **11) Consegna del documento contenente le linee guida per il percorso di ristrutturazione del palazzo Ex Telefoni di Stato (15/06/2017).**

### **C) Cosa crediamo**

Oggi la sfida dei giovani è quella di riuscire ad intraprendere un concreto percorso di autonomia in grado di renderli protagonisti dello sviluppo della società.

Come suggerisce il Libro Bianco della Commissione Europea "Per un nuovo impulso della gioventù europea", i giovani sono "la forza" in grado di "inventare nuove forme di relazioni sociali", atto vitale per una società come quella contemporanea alle prese con sfide complesse e inedite difficili da affrontare con le categorie di lettura tradizionali.

Casa e lavoro, che sono i principali fattori del percorso di autonomia, sono allo stesso tempo i due aspetti più problematici nella vita di un giovane di oggi, specie nei contesti urbani.

La presenza di gusci vuoti di proprietà pubblica e privata è oggi uno delle principali sfide per le amministrazioni locali italiane e europee. Essi rappresentano allo stesso tempo un problema (degrado, costi, decoro, tensioni con gli abitanti, ecc.), sia un'opportunità per mettere assieme e dare spazio a nuove progettualità e energie (economiche, sociali e culturali) che hanno bisogno di aggregarsi e di avere un luogo di riferimento per poter crescere e esprimere appieno il loro potenziale.

Per poter realizzare efficaci e sostenibili progetti di riattivazione è necessario coinvolgere tutti i portatori di interessi, dalla cittadinanza alle istituzioni, dai giovani al terzo settore, dalle aziende alle università, per costruire insieme un percorso che porti alla generazione di valore (economico, culturale, reputazionale, ecc.) per il maggiore numero di loro.

Il progetto di riattivazione è di chiara matrice pubblica - con l'Istituzione che definisce visione, obiettivi di lungo periodo, cornice normativa e strumenti di monitoraggio - data la generazione di valore collettivo che lo muove. Tuttavia necessita di modalità gestionali private, in modo da garantire l'efficienza, l'accountability e la sostenibilità economica e finanziaria necessarie a rendere il progetto duraturo e autonomo.

### **C) Vision e mission**

Ogni progetto, sia esso sistemico o temporaneo, d'impresa o culturale, di vita o politico, nasce attorno a una visione del futuro che si vuole creare (per sé, per gli altri, per l'organizzazione, per il territorio, per il mondo) e della modalità operativa con cui lo si vuole realizzare.

### E1) Vision

Creare uno spazio-comunità, innovativo per l'Alto Adige e l'Europa, per dare nuove opportunità di vita e lavoro ai giovani e attraverso loro, favorire lo sviluppo economico e sociale dell'intero territorio.

### E2) Mission

Un innovativo progetto di rigenerazione urbana che riconsegnerà alla cittadinanza gli ex Telefoni di Stato trasformati nel primo incubatore d'innovazione creativa e culturale della Provincia.

## **D) Cosa faremo: l'incubatore di innovazione creativa e culturale**

Il progetto SmARTup nasce dalla volontà politica della Giunta Provinciale su proposta dell'assessore Tommasini di offrire una molteplicità di attività, spazi, servizi e possibilità per i giovani del territorio: "Nuovi spazi di cohousing dotati di aree di coworking, laboratori, spazi aperti alla cittadinanza, per dare ai giovani l'opportunità di rendersi autonomi dalla famiglia, andare a vivere da soli, in contesti di socializzazione sostenibile e fortemente creativa. Gli spazi di lavoro comune e i laboratori permetteranno l'avvio di imprese e la sperimentazione di nuove attività imprenditoriali con il minimo comun denominatore della creatività e dell'innovazione."

Questa molteplicità di obiettivi e attività trova sintesi nella definizione di "incubatore di innovazione creativa e culturale" (IICC), che è in grado di racchiudere in un unico concetto la varietà immaginata e altri output e driver di valore che il progetto potenzialmente può esprimere.

L'IICC è un luogo ibrido, che fonde e moltiplica il potenziale generativo di un coworking, un centro culturale, un incubatore di startup, un community hub, un co-housing, un minidistretto produttivo, una strategia di marketing territoriale e altro ancora.

Si tratta di concentrare in un unico luogo fisico, idoneo e iconico, e su una comunità di persone (giovani e non) il maggior numero di pratiche, politiche, relazioni, attività, competenze presenti sul territorio legate alla creatività e alla cultura. Questa focalizzazione e concentrazione di "materia oscura" creativa permette il raggiungimento di una "massa critica" che innesci un processo di generazione di output e spillover economici, culturali e sociali su tutto il territorio di incredibile magnitudo.

Questo avviene perché nell'IICC si uniscono e si moltiplicano tra loro: la generatività delle industrie creative e culturali, le sinergie tipiche dei distretti produttivi, l'imprenditorialità del contesto startup e la condivisione alla base del consumo collaborativo e della cooperazione.

In SmARTup, dunque, troveremo:

- 1) Un **centro d'innovazione, produzione, fruizione, contaminazione e formazione in ambito culturale**, con una forte focalizzazione sull'(auto)imprenditorialità giovanile nel settore delle imprese creative e culturali:
  - a. un centro di produzione artistica e performativa (musica, scenografia, pittura\scultura, fotografia), dove alle postazioni tradizionali di lavoro si affiancheranno le infrastrutture e le dotazioni necessarie, tecnologiche e non (laboratori artistici, impianti, software, ecc.).
  - b. spazi aggregativi dedicati al protagonismo giovanile del quartiere e della città, con focus sulle performing arts (musica, teatro, danza, ecc.).
  - c. uno spazio "eventi temporanei" (mostre, concerti, fiere, ecc.) per renderlo un luogo aperto e inclusivo.
  - d. percorsi strutturati di accompagnamento alla nascita e crescita di startup nel settore delle ICC (consulenze, mentorship, ecc.)
  - e. Laboratori attrezzati, fissi e temporanei, per le discipline e le professioni creative, artistiche, artigiane e tecnologiche (stampanti 3D, coding, ecc.)
- 2) Un **coliving** (cohousing + coworking) per giovani in cerca di autonomia di vita e professionale, dettagliati nei sottostanti punti H) e I)
- 3) Un centro di cittadinanza attiva e di erogazione di servizi di welfare locale per la comunità "autoctona" e il quartiere, frutto anche dell'auto-organizzazione degli utenti (cd. **community hub**). Lo spazio Ex Telefoni di Stato è inserito in un contesto densamente abitato che non offre attualmente grandi opportunità culturali e di socializzazione. Il vicino cinema e centro culturale parrocchiale è chiuso da anni e molti esercizi commerciali stanno chiudendo. Il nuovo progetto ha il compito di favorire la rigenerazione dell'intero quartiere e dovrà essere percepito come un'opportunità anche per i residenti. Si attiveranno processi di partecipazione civica, rivitalizzazione economica e servizi a favore della comunità residente e del quartiere. Ipotesi proposte: mini-ostello, mini-nido\co-baby.

- 4) Un **posto cool**: piacevole, coinvolgente, attrattivo, cool dove passare del tempo con amici e colleghi, grazie a un bar\ristorante sulla terrazza, temporary shop, una libreria, sale studio, showroom creativi, wifi, ecc
- 5) Una **piattaforma di sviluppo locale**. L'Ex Telefoni di Stato sarà il baricentro di specifiche politiche di sviluppo territoriale, attraverso iniziative di sostegno della domanda e dell'offerta di "innovazione culturale e creativa" a favore del sistema economico locale, pubblico e privato (es. offerta di spazi temporanei - rigenerazione commercio di prossimità tramite ICC, voucher innovazione per le PMI). Si aiuterà la comunità interna a tessere relazioni con il sistema economico e istituzionale locale, per scambiare innovazione e competenze con commesse e esperienza. Si attiveranno strategie di marketing territoriale per concentrare le eccellenze locali e attirare talenti da fuori. Si userà la "comunità locale" (lavorativa e di vita) come focus group per co-progettare, sviluppare e testare iniziative, bandi, progetti pubblici.

## E) Perché un IICC

L'incubatore di innovazione culturale e creativa che andrà a nascere presso l'Ex Sip deve puntare a generare il massimo del valore per gli utenti target immaginati su tutte e quattro le dimensioni: funzionale, economica, emozionale e intangibile. Questa prima bozza di progetto, nei paragrafi a seguire a cui si rimanda per i dettagli, pone le basi perché ciò avvenga.

E' importante qui far emergere come, per la Provincia, il coworking qui immaginato in coerenza e in sinergia con il progetto generale, dia la possibilità di:

- dare nuove opportunità ai giovani per costruirsi un percorso professionale in autonomia.
- favorire la crescita di nuove imprese e del capitale umano, che significa lavoro e benessere.
- riattivare l'edificio e portare "vita" nel quartiere.
- offrire alla comunità un luogo dove organizzare e fruire di iniziative, ludiche e professionali, usufruire di servizi di ospitalità (es. ostello ristorante\bar) e di welfare locale (es. mini nido)
- mettere a disposizione degli stakeholder territoriali un centro di competenze, servizi e prodotti, per fare innovazione e sviluppo economico, culturale e sociale
- utilizzare la comunità "autoctona" per definire, testare e implementare politiche a sostegno del lavoro, del reddito, del fare impresa, della cultura, dell'innovazione, ecc.
- sperimentare pratiche innovative di concessione e gestione del suo patrimonio, attraverso partnership pubblico-private

## F) Come lo faremo (i principi guida)

Il progetto architettonico deve essere improntato ai seguenti principi guida, che conformano tutto il progetto SmartUp:

1. **Sostenibilità ambientale**: essere improntato all'eco-efficienza. Scrivanie, reception, punti luce possono essere realizzati con materiali recuperati. Le vernici possono essere minimizzate, lasciando a vivo le parti metalliche, e comunque prediligendo tutte vernici ad acqua eco-sostenibili. Il consumo energetico deve essere ottimizzato: dalle lampade ad alta efficienza, alla gestione centralizzata dell'impianto elettrico per spegnere utenze e stand by; dal sistema di riscaldamento segmentato per ambienti, al ricorso di pannelli solari fotovoltaici o almeno a un fornitore di energia al 100% "verde"; dalla gestione della carta alla minimizzazione dei rifiuti e raccolta differenziata (grazie a specifica formazione dei coworker); dalle stoviglie lavabili agli incentivi per l'uso della bicicletta (es. bici in sharing + parcheggio + zona manutenzione); dai detersivi vegetali e biodegradabili al 100% all'utilizzo di manodopera sociale grazie alla collaborazione con il mondo delle cooperative locali (per pulizia, assistenza, presidio).
2. **Flessibilità**: essere in grado di cambiare nel tempo al mutare delle esigenze del futuro ente gestore e della comunità di riferimento.
3. **Condivisione**: favorire l'incontro e la nascita di collaborazioni tra le diverse categorie di utenti.
4. **Accessibilità**: garantire la completa accessibilità per i disabili motori e, possibilmente, prevedere dotazioni o spazi per altri tipi di disabilità (es. non vedenti o non udenti).
5. **Comunità Locale**: coinvolgere e dare protagonismo agli abitanti del quartiere e agli altri stakeholder generali (es. progettazione partecipata, cantiere aperto, eventi di mitigazione del cantiere, ecc.)
6. **Capacity building**: essere occasione di formazione teorica e professionale (es. cantiere didattico).

7. Competenza pratica: essere frutto della collaborazione con persone esperte in gestione di spazi multifunzionali, con specifica attenzione alle attività di coworking, co-housing e residenze per studenti e al tema della produzione culturale.
8. Innovazione: deve contenere un alto tasso di innovazione tecnologica.

## G) Le attività centrali

Si tratta delle funzioni che esprimono l'identità del progetto e che devono trovare casa e spazio nell'edificio. In alcuni casi dettagliati quantitativamente, in altri lasciati alla creatività del proponente

1. **Uffici condivisi (Area Coworking)** – 60/90 postazioni singole divisi tra open space e uffici chiusi da 4, 6, 8 o 10 postazioni) ciascuno (rapporto uffici chiusi/open space 50 a 50) + 3 sale riunioni da 6-8pp (convertibili in uffici) + angolo cucina\caffè (frigo, microonde, lavandino, lavastoviglie, tavolo comune, sedie, pattumiera, dispensa) + spazio relax\letture
2. **Residenza temporanea (Area Cohousing)** – 10/15 moduli abitativi autonomi mono persona da 20 mq + spazio comune di socialità tra co-houser + sala TV\videogame\Cinema da 20pp.
3. **MicroOstello\Residenza di artista** (separato da parte residenziale) – 8/12 posti letto con: 1/2 singole, 2 doppie, 1/2 triple
4. **N. 3/4 laboratori creativi e artistici** (es. fotografia, scultura, scenografia) da 30 mq cad circa
5. **N. 2/3 laboratori artigianali\tecnologici** (es. falegnameria, fablab, informatica, ecc.) da 30 mq cad circa
6. **Spazio polifunzionale x eventi**: mostre, concerti, spettacoli di danza, ecc. (spazio espositivo\performativo) – 250 mq circa divisibile in due
7. **Formazione e incontri (Area Workshop)** - sala grande per plenarie da 100pp + 3/5 salette da 10/20pp attrezzate per riunioni e lavori di gruppo
8. **Vendita\esposizione di prodotti (spazio showroom)** – 50 mq circa
9. **Reception**
10. **Bar** (aperto al pubblico esterno)
11. **Spazio gioco** (calcetti, ping pong, sala cinema\tv collettiva pop up)
12. **Magazzini** (1/2 grandi per ente gestore, altri più piccoli per realtà produttive)
13. **Area stampa** (2 stampanti condivise e deposito carta e cancelleria)

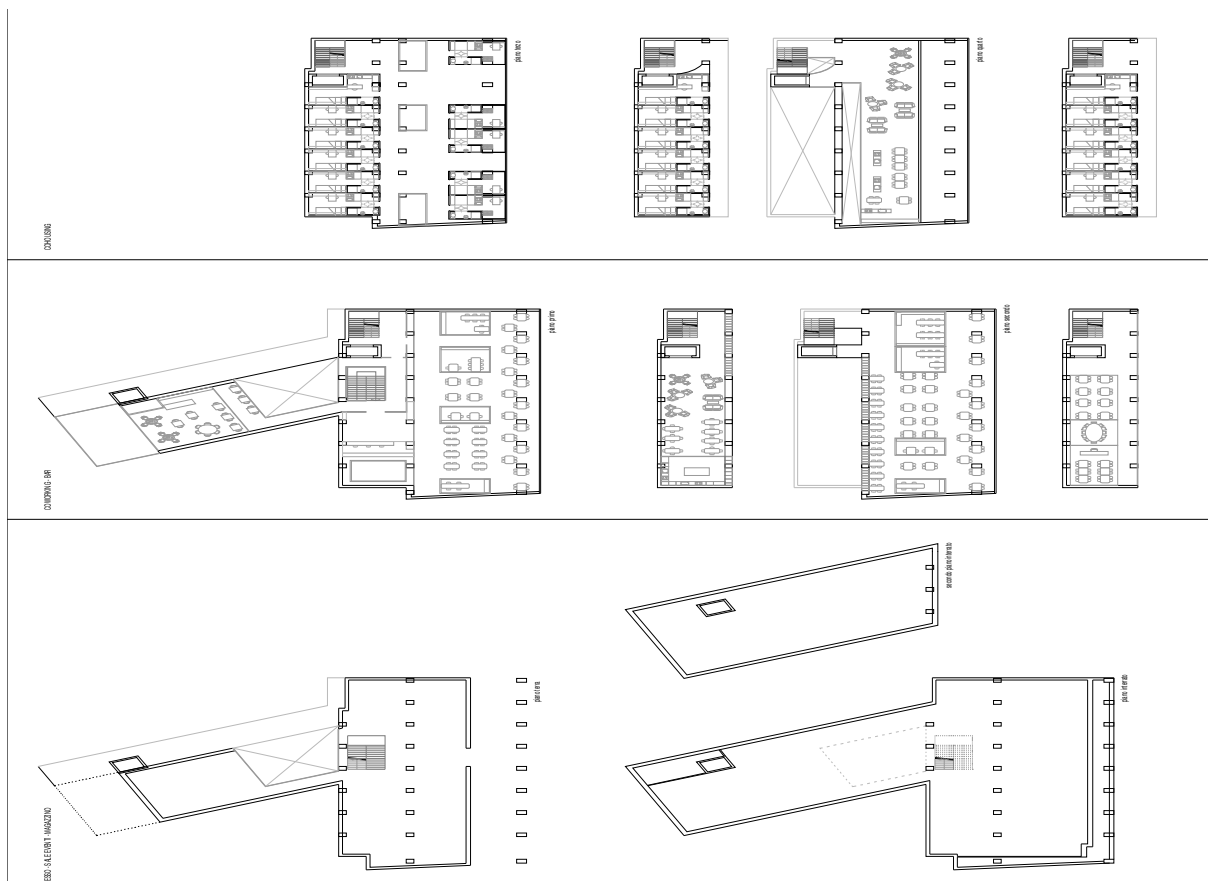
## H) Altri spazi e servizi

All'interno di SmartUp dovranno trovare casa anche i seguenti servizi e spazi ancillari:

1. Bagni (adeguati a gestione comunità residente e partecipante a eventi temporanei)
2. Terrazza verde
3. Isole telefoniche\Skype
4. Montacarichi (cantine\tetto)
5. Scale di sicurezza
6. Accessi separati x parte "living"
7. Wifi (connessione alla rete di fibra e infrastruttura nell'edificio)
8. Oscuramento finestre
9. Partizione luci e riscaldamento
10. Sistema di raffreddamento e riscaldamento compartimentato e autonomo
11. Contatori elettrici separati
12. Impianto di sicurezza
13. Insonorizzazione

## L) Ipotesi di occupazione

Il percorso di progettazione partecipata del concept di SmartUp, i cui esiti sono qui riassunti, ha visto anche il coinvolgimento di una laureanda della facoltà di Architettura dell'Università di Padova, Laura Zenorini, che ha elaborato una progetto per l'utilizzo degli spazi dell'Ex Telefoni di Stato, con due ipotesi di occupazione degli spazi. La seconda ipotesi è qui a seguire, mentre il pdf generale di progetto di occupazione spaziale è allegato a questo doc (ALLEGATO 1), come fonte di ispirazione per il bando di affidamento dei lavori.



## APPROFONDIMENTO CONCETTUALE

### L) Focus Coworking

#### L.1) Cosa è, in generale

*“Il coworking è uno **stile lavorativo** che coinvolge la condivisione di un ambiente di lavoro, spesso un ufficio, mantenendo un'attività indipendente. A differenza del tipico ambiente d'ufficio, coloro che fanno coworking non sono in genere impiegati nella stessa organizzazione.”* da Wikipedia

La vera natura dell'essere coworking non risiede quindi nell'hardware, cioè nell'infrastruttura materiale (allestimento, tecnologie, ecc.) ma nel software, cioè nelle modalità relazionali con cui si lavora, cioè “nell'essere coworker” come dice Massimo Carraro di Cowo.

A fare di uno spazio un coworking è l'esistenza di una comunità tra i lavoratori, con la focalizzazione più sul processo sociale informale di condivisione e collaborazione, che sul business. La comunità nasce se i partecipanti si riconoscono in alcuni valori e obiettivi comuni, che ne costituiscono la sua identità. Questi valori possono essere ideali (come nel caso dell'innovazione sociale per gli Impact Hub in giro per il mondo [www.impacthub.net](http://www.impacthub.net)) e più “pragmatici” (come per i membri di Talent Garden (TAG) che cercano competenze e sinergie professionali [www.talentgarden.org](http://www.talentgarden.org)). Il successo di un coworking dipende quindi dalla forza e chiarezza della sua identità, dalla capacità di comunicarsi presso gli utenti target e dalla coerenza con l'immagine data e dalla effettiva capacità di generare valore, intangibile quanto concreto, per i suoi membri.

I coworking si riferiscono a diverse categorie di utenti target. In generale offrono i loro servizi a free lance a p. iva e a liberi professionisti (con o senza albo), ma ospitano quasi sempre anche:

- Startup e nuove imprese in via di costituzione
- Agenzie creative
- Micro e piccole imprese
- Associazioni e altre realtà no profit
- Lavoratori in telelavoro\congedo\distacco temporaneo

Inoltre, esistono ulteriori segmentazioni dell'utenza target sia per ambito produttivo (es. i TAG richiamano le professioni digitali), per valori (gli Impact Hub cercano gli "innovatori sociali"), per forma giuridica (es. coworking solo per cooperative o per sole P. Iva), per categorie di fasce deboli (giovani, disoccupati, donne, immigrati, ex manager), ecc.

Oggi in Italia, si confonde il coworking con altre tipologie di spazi condivisi:

1) Centri ufficio "innovativi" – cosiddetti "affitta scrivanie", che sono in realtà un'attività tipicamente immobiliare, in cui il proprietario di uno spazio, dal semplice ufficio a intere palazzine, aggiorna la propria offerta commerciale al XXI secolo, frazionando la proprietà e offrendo alcuni servizi generali di gestione comune (es. spazio relax, reception, ecc.), con il solo obiettivo di avere ricavi dall'asset affittato. Anche gli utenti cercano per lo più servizi e spazi temporanei a basso costo (free lance) o di alta qualità (grandi imprese e professionisti). es. Regus [www.regus.it](http://www.regus.it)

2) Incubatori e acceleratori (per startup, professionisti, ricercatori e MPMI) – possono anche essere allestiti e gestiti come un coworking, ma li differenzia il fatto che il loro obiettivo non è tanto la costruzione di una comunità, quanto la capacità di fornire agli utenti servizi e competenze in grado di farli crescere economicamente in tempi brevi, con la conseguenza che gli utenti possono anche non essere collocati al loro interno e, soprattutto, hanno l'obiettivo di lasciare l'incubatore nel tempo più breve possibile. Anche il loro core business si concentra nell'offerta dei servizi di incubazione e accelerazione, più che nell'affitto di spazi. Es. Digital Magics [www.digitalmagics.com](http://www.digitalmagics.com) e H-Farm [www.h-farm.com](http://www.h-farm.com)

3) Spazi "Ibridi" – sono realtà di difficile catalogazione (ecosistemi, minidistretti, ecc.) dato che uniscono caratteristiche differenti: dal coworking ai centri culturali artistici, dagli incubatori ai centri di ricerca e formazione, dai community hub ai fab lab\maker space. Es. Base Milano <http://base.milano.it/>. Progetto Manifattura [www.progettomanifattura.it](http://www.progettomanifattura.it), Ex Fadda [www.exfadda.it](http://www.exfadda.it)). La loro scala e ampiezza di obiettivi, servizi, modalità gestionali, li differenziano dai "semplici" coworking. Inoltre gli ibridi sono in genere "estroflessi" cioè dialogano con il territorio in cui si trovano; i coworking sono "introflessi", cioè parlano alla comunità di riferimento, a prescindere da cosa "c'è la fuori".

Tra i "veri" coworking ne esistono di singoli, cioè con una sola sede (es. Lab121 [www.lab121.org](http://www.lab121.org), Piano C [www.pianoc.it](http://www.pianoc.it) o Multivolti [multivolti.b2i.it](http://multivolti.b2i.it)) e network, proprietari o in "franchising" (es. Talent Garden (TAG), Impact Hub, Cowo Network <http://www.coworkingproject.com> o Multiverso [www.multiverso.biz](http://www.multiverso.biz)).

Esiste infine un coordinamento informale tra buona parte dei coworking italiani, che si ritrova una volta l'anno in una conferenza chiamata "Espresso Coworking". <http://2016.espressocoworking.it/>

I servizi offerti nei coworking italiani sono abbastanza standardizzati per quanto riguarda quelli "base", connessi all'attività di affitto degli spazi, siano essi compresi o meno nella fee di abbonamento. Sono invece tra i più vari nell'ambito di quelli accessori, perché questi sono diretta emanazione delle competenze del team di gestione, delle modalità organizzative, del network del coworking, della localizzazione e soprattutto della mission che il coworking si è dato (es. i servizi di co-baby in quelli prettamente dedicati a donne lavoratrici o in cerca di lavoro).

A seguire un elenco, non esaustivo dei servizi offerti nei coworking italiani:

- Desk (Scrivania, sedia, lampada)
- Armadietti blindati
- Connettività (LAN e Wi-Fi)
- Server interno (ma ormai quasi tutti lavorano in cloud)
- Pulizie settimanali
- Uso sale riunioni attrezzate
- Uso cucina e frigorifero
- Uso giardino
- Parcheggio biciclette\moto\auto
- Stampa B/N e colori (di solito comprese fino a un massimo di pagine\mese)
- Fax
- Gestione dei rifiuti
- Riscaldamento e raffrescamento\AC



- Illuminazione (per moduli)
- Uso dell'ufficio in orari ampi (in alcuni casi fino a 24/7 dando ai coworker le chiavi)
- Centralino telefonico e reception

### L.2) il coworking di SmARTUp

All'interno del progetto di riattivazione del palazzo Ex Sip in Bolzano, troverà spazio un coworking "comunitario" che punta a costruire la sua identità su:

- **industrie creative e culturali:** il coworking vuole raccogliere in sé e attorno a sé, tutte le realtà (profit e non, strutturate e non) che svolgono la loro attività prevalentemente nei settori identificati nel Libro Bianco del MIBACT dedicato alle ICC;
- **giovani:** il coworking punta prioritariamente a fornire supporto ai giovani nel costruirsi un percorso professionale coerente con i loro desideri e le loro capacità e competenze, per raggiungere il prima possibile una stabile autonomia economica e emotiva;
- **innovazione:** titolo di merito per l'accesso al coworking sarà l'aver sviluppato (o aver in progetto di sviluppare) soluzioni innovative per i settori di riferimento o per settori altri attraverso l'utilizzo di tecniche, pratiche, prodotti facenti riferimento al settore culturale e creativo, in base al concetto di generatività delle ICC (cd. servizi\prodotti "creative driven");
- **imprenditività:** nel coworking troveranno casa singoli e gruppi, informali e costituiti, che hanno l'esplicito desiderio di conformare il proprio percorso professionale grazie all'attitudine imprenditiva, cioè alla capacità di avere una visione di lungo periodo, assumersi responsabilità, agire in autonomia, andare oltre il proprio compito formale, ricercare crescita e sostenibilità per le proprie attività, curarsi dell'impatto delle stesse;
- **territorio:** il coworking terrà conto nella sua composizione e nella definizione dei servizi dell'analisi dei bisogni e dell'offerta già esistente sul territorio della Provincia, sia rispetto alle categorie di utenza target, che per gli altri stakeholder del progetto;
- **contaminazione:** puntare sull'incontro tra "diversi" (genere, attività, origine, forma giuridica, età, ecc.) è una scelta industriale determinante per l'identità del coworking, soprattutto rispetto all'ambito di attività, perché significa orientarsi verso la costruzione di una comunità che non si riconosce tanto per quello che fa (es. sviluppatori, artisti, ricercatori scientifici), ma per quello in cui credono\ sognano. Questo vale in generale oggi, in un'epoca di grande decostruzione e cambiamento, in cui sempre l'innovazione avviene attraverso al contaminazione, non solo all'interno di processi verticali di ricerca e sviluppo" in laboratorio. E' altresì la scelta giusta rispetto agli obiettivi politici che la Provincia ha posto alla base del progetto SmARTUp, che si possono raggiungere solo favorendo spazi e occasioni di incontro tra diverse generazioni, punti di vista e competenze. Per questo è essenziale puntare su un coworking in cui tra i valori che si offrono ci sia anche l'incontro con il "diverso" e non solo con il "simile". Il rischio di una deriva "generalista" e conseguente annacquamento dell'identità, intrinseci alla scelta dell'apertura rispetto alla specializzazione, è minimizzato dalle altre parole chiave, che ancorano il progetto a un perimetro ben delimitato.

Queste saranno le parole chiave con cui ci si proporrà agli utenti potenza.

Il coworking, in coerenza con la sua identità, cercherà di diventare il punto di riferimento sul territorio, e non solo, per tutte le realtà che si riconoscono nelle suddette "parole chiave", andando a ricercare prioritariamente:

- 1) giovani artisti, creativi e operatori culturali, singoli o in gruppi informali (es. collettivi)
- 2) nuove imprese, startup innovative e MPMI nei settori ICC
- 3) associazioni e altri soggetti no profit attivi nei settori ICC

Data la natura del progetto SmaARTUp, il coworking dovrà anche riservare alcuni spazi per gli ospiti del co-housing ospitato, che tuttavia dovrebbero appartenere al primo gruppo di utenze target. Vedere punto H)

## **M) Focus Cohousing**

### M.1) il cohousing in generale

*"Il termine cohousing è utilizzato per definire degli insediamenti abitativi composti da alloggi privati corredati da ampi spazi comuni (coperti e scoperti) destinati all'uso comune e alla condivisione tra i cohouser. Tra i servizi collettivi vi possono essere ampie cucine, lavanderie, spazi per gli ospiti, laboratori per il fai da te, spazi gioco per i bambini, palestra, piscina, internet caffè, biblioteca e altro."* da Wikipedia

Molto diffusi nel Nord Europa e in grande diffusione in USA, sono invece ancora rari in Italia dove non si contano più di 5 tra cohousing attivi e in via di attivazione.



In generale sono degli edifici in cui si collocano tra le 20 e 40 famiglie, ciascuna con un loro appartamento privato, che convivono come una comunità di vicinato (vicinato elettivo) e gestiscono gli spazi comuni in modo collettivo ottenendo in questo modo risparmi economici e benefici di natura ecologica e sociale (es. socializzazione e mutualità tra gli individui).

Grazie alla presenza degli spazi comuni, le abitazioni private sono di solito di dimensioni più limitate rispetto alla media delle normali abitazioni. La condivisione spesso non si limita agli spazi, ma comprende anche alcuni servizi, come l'acquisto collettivo (es. gruppi d'acquisto solidale), l'utilizzo di mezzi di trasporto comuni (es. car sharing), tutte pratiche che costano meno alla singola famiglia grazie alla condivisione, diminuiscono l'impatto ambientale e aumentano la coesione della comunità.

Esistono molte analisi delle caratteristiche fondanti un cohousing, che si possono riassumere in:

- multifunzionalità comunitaria: a fianco di funzioni più tradizionalmente residenziali sono presenti sempre servizi di vario tipo, destinati alla fruizione prevalente da parte dei membri della comunità;
- regole costituzionali e operative di carattere privato: tali insediamenti sono regolati da un sistema, generalmente abbastanza semplice, di regole di diritto privato, introdotte dai componenti della comunità per garantirne la specificità ed il funzionamento;
- componente valoriale: nella maggior parte dei casi la comunità si costituisce sulla base di una componente valoriale più o meno esplicita, come possono essere ad esempio servizi, valore d'investimento immobiliare, qualità ambientale, relazioni sociali o il senso di sicurezza, tale da conferirle un'accezione fortemente comunitaria;
- auto-selezione dei residenti: la formazione della comunità avviene per auto-selezione, solitamente ex-ante rispetto alla realizzazione materiale dell'insediamento. La scelta dei residenti avviene secondo meccanismi informali da cui deriva il cosiddetto "vicinato elettivo";
- auto-organizzazione e partecipazione: un qualche grado significativo di auto-organizzazione e partecipazione dei residenti è un tratto essenziale della coabitazione che si struttura in uno stile di vita collaborativo, che favorisce l'interdipendenza, lo sviluppo di reti di supporto e aiuto, la socialità e la sicurezza.

## M.2) il cohousing di SmARTUp

All'interno del progetto di riattivazione del palazzo Ex Sip in Bolzano, troverà spazio un cohousing dedicato ai "giovani che desiderano andare a vivere da soli, ma che non hanno i mezzi per permetterselo".

Si tratta di un esperimento unico in Italia, ad oggi, di unire uno spazio abitativo condiviso con la dimensione lavorativa e con quella di socializzazione all'interno di un progetto dedicato al mondo della cultura e della creatività.

Le caratteristiche fondamentali del progetto sono:

- 1) **Iniziativa pubblica** – il cohousing nasce dalla volontà della Provincia, che ne definisce obiettivi, regole e caratteristiche, e non dall'iniziativa di un gruppo di cittadini
- 2) **Target** – Sono i giovani under 30 provenienti dal territorio che svolgono un'attività professionale (come singoli o in realtà costituite) nei settori delle ICC e che percepiscono un reddito non sufficientemente alto da permettergli l'accesso a una casa di proprietà o in affitto.
- 3) **Tipologia abitativa** – 10/15 moduli abitativi autonomi dotati di letto, bagno e angolo cucina per venire incontro alle esigenze di vita privata e professionale dei giovani.
- 4) **Sinergie** - nella pianificazione degli spazi comuni del cohousing, tenere a mente cosa offrirà come servizi e spazi il progetto in generale. Es. la cucina del coworking può essere anche la cucina del cohousing? Inoltre, occorre non dedicare tutto lo spazio dei piani superiori per il cohousing, ma lasciare alcuni moduli in gestione all'ente gestore del progetto generale come ostello/residenza di artista per ospitare per tempi brevi artisti, relatori, mentori, docenti o anche coworker provenienti da fuori il territorio nel mentre sono in cerca di sistemazione a Bolzano.

Tali caratteristiche rendono il cohousing di SmARTUp un progetto al confine della definizione standard come oggi accettata nella pratica e dall'Accademia e sopra descritta, contaminandolo con alcuni aspetti più vicini a altre modalità di condivisione temporanea di spazi di vita:

- 1) Co-living - spazi che non solo soddisfano le esigenze di utilizzo di un desk o un ufficio, sale riunioni ed una connessione internet a banda larga, ma che forniscono ai soci anche lo spazio in cui vivere e socializzare al di fuori del canonico orario "9-5", come nel caso di The Collective a Londra [www.thecollective.co.uk](http://www.thecollective.co.uk) o di WeLive a New York [www.welive.com](http://www.welive.com).
- 2) Residenze di artista - le residenze artistiche nascono per soddisfare bisogni e necessità di artisti (performance, arti figurative, teatro, danza, musica...) e della comunità. Per gli artisti, soprattutto per gli

emergenti, è sempre più difficile trovare dei luoghi dove poter esprimere la propria creatività e dar vita alle proprie creazioni. Da questo gap nasce l'idea di attivare una politica di scambi che permetta agli artisti di potersi dedicare a tempo pieno al proprio lavoro, per un periodo che può variare da una settimana ad un mese, in un luogo accogliente e che trasmetta la creatività, la positività e "l'energia" degli artisti residenti. In cambio dell'ospitalità agli artisti si chiede di condividere il proprio percorso artistico con il luogo di residenza e con tutta la comunità; vale a dire che ad ogni residenza corrisponde una mostra, un'opera che possa arricchire l'arredo urbano e del luogo di residenza, uno spettacolo, una performance, un concerto. [www.residart.it](http://www.residart.it) o [www.giovaniantisti.it/iniziative/mobilita-artistica](http://www.giovaniantisti.it/iniziative/mobilita-artistica) o [www.thatscontemporary.com/artinresidence/](http://www.thatscontemporary.com/artinresidence/)

- 3) **Studentati** – si tratta delle residenze universitarie, normate dal Dec. Min n. 27 del 7 febbraio 2011 che definisce gli standard minimi dimensionali e qualitativi e le linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti. Il decreto stabilisce che la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari deve garantire allo studente le necessarie condizioni di permanenza nella città sede di università, sia per quanto attiene alle funzioni residenziali e alle funzioni di supporto correlate, sia per quanto attiene alle funzioni di supporto alla didattica e alla ricerca e alle funzioni culturali e ricreative.
- 4) **Housing sociale** – L'housing sociale consiste nell'offerta di alloggi e servizi abitativi a prezzi contenuti destinati ai cittadini con reddito medio basso che non riescono a pagare un affitto o un mutuo sul mercato privato ma non possono accedere ad un alloggio popolare. L'housing sociale garantisce integrazione sociale e benessere abitativo. [www.fhs.it](http://www.fhs.it)
- 5) **Condomini solidali** - Il Condominio Solidale è un condominio a tutti gli effetti nato per rispondere in modo innovativo ai bisogni abitativi dei cittadini che vi risiedono sia rispetto al disagio abitativo, sia i rapporti di prossimità e vicinato, valorizzando la promozione della solidarietà tra generazioni mediante il sostegno reciproco e la partecipazione ad attività di socializzazione. [www.condominiosolidale.org/2013](http://www.condominiosolidale.org/2013) e [www.er-comunitaefamiglia.org/condomini-solidali](http://www.er-comunitaefamiglia.org/condomini-solidali)

## N) A chi ci ispiriamo

Il progetto trae spunti ideale, operativi, processuali da alcune realtà italiane e non (elenco in costante sviluppo):

### N.1) Coworking\Centri di innovazione culturale

- Lab121 – Alessandria [www.lab121.org](http://www.lab121.org)
- BASE – Milano [www.base.milano.it](http://www.base.milano.it)
- Ex Fadda – San Vito dei Normanni (BA) [www.exfadda.it](http://www.exfadda.it)

### N.2) Co-living

- Casa Netural – Matera [www.benetural.com](http://www.benetural.com)
- VRIJBURCHT – Amsterdam <http://cohousing-cultures.net/projects/vrijburcht/?lang=en>
- The Collective – Londra <https://www.thecollective.co.uk/>
- The Trampery – Londra <http://thetrampery.com/>
- WeLive – New York <https://www.welive.com/>
- La Corte dei Girasoli – Vimercate (MB) [www.lacortedeigirasoli.it/joomla/](http://www.lacortedeigirasoli.it/joomla/)

## O) Documentazione di uscita

In vista del secondo bando, quello di selezione dell'Ente Gestore, il processo di restauro e allestimento deve concludersi con la produzione di alcuni documenti contenenti informazioni chiave per la futura gestione:

- Documentazione digitale dettagliata degli spazi interni restaurati
- Stato di consegna dell'immobile: elenco e valore dei lavori già svolti, dichiarazione «0 amianto», stima di agibilità e carichi dei singoli spazi, certificazione impianti, ecc.
- Audit energetico e piano dei consumi
- Piano dei tempi e costi di manutenzione ordinaria e straordinaria
- Analisi dei flussi del pubblico
- Piano di sicurezza