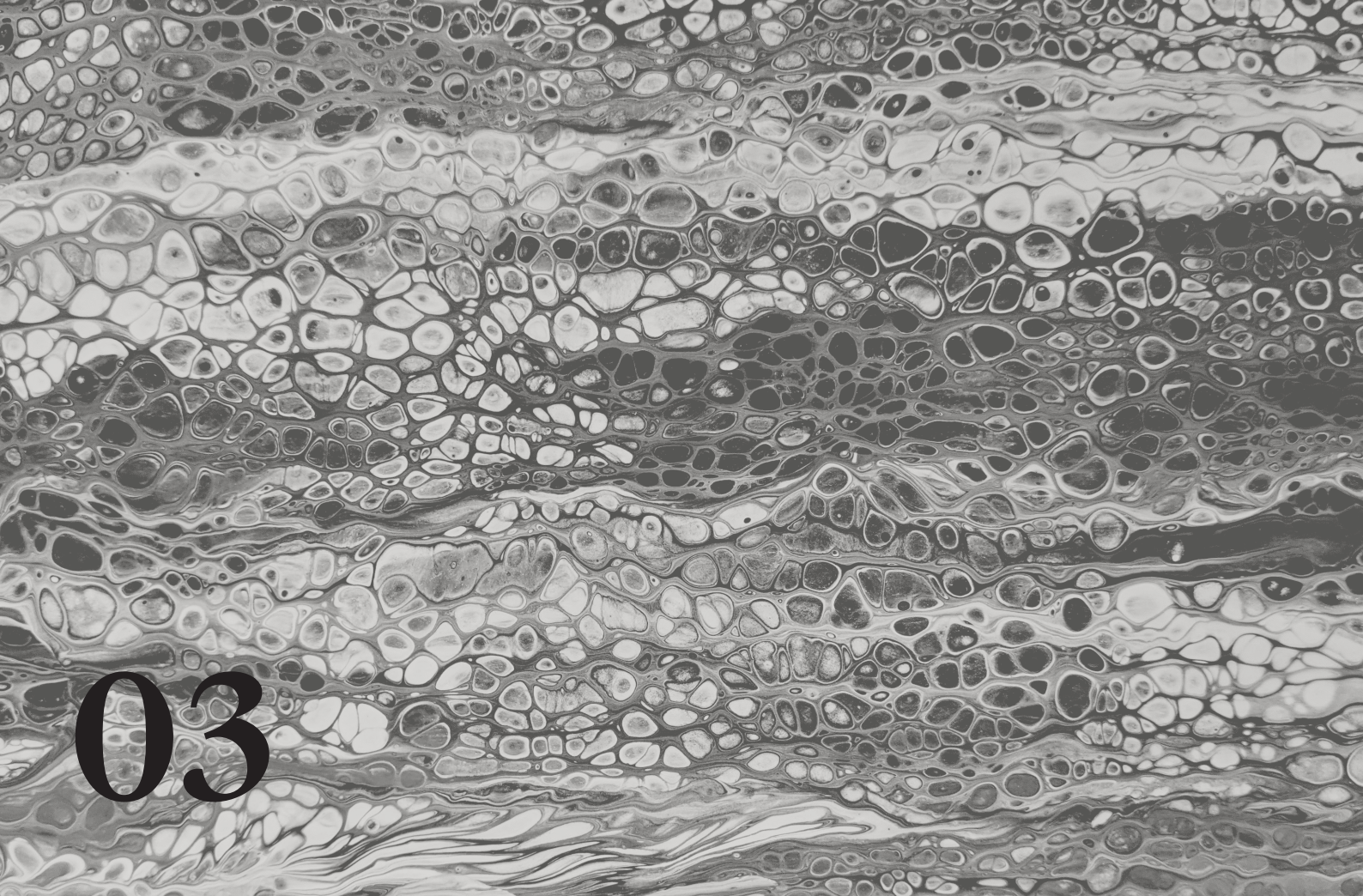




03

Publicness come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva

VOLUME 03 A CURA DI ANTONELLA BRUZZESE E ELENA MARCHIGIANI

ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO 18-20 GIUGNO 2025



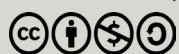
Società Italiana
degli Urbanisti



PLANUM PUBLISHER | www.planum.net

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN: 978-88-99237-86-8

I contenuti di questa pubblicazione sono rilasciati
con licenza Creative Commons, Attribuzione -
Non commerciale - Condividi allo stesso modo 4.0
Internazionale (CC BY-NC-SA 4.0)



Volume pubblicato digitalmente nel mese di giugno 2026
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

03

***Publicness* come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva**

VOLUME 03 A CURA DI ANTONELLA BRUZZESE E ELENA MARCHIGIANI

ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU - SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO 18-20 GIUGNO 2025

**ATTI DELLA XXVII CONFERENZA NAZIONALE SIU
SOCIETÀ ITALIANA DEGLI URBANISTI
PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI
MILANO, 18-20 GIUGNO 2025**

La Conferenza è organizzata dalla Società Italiana degli Urbanisti e dal Dipartimento di Architettura e Studi Urbani – DASTU – Politecnico di Milano, con CRAFT- Competence Center Anti Fragile Territories del DASTU e con il Dipartimento Architettura, Ingegneria delle Costruzioni e Ambiente Costruito ABC – Politecnico di Milano. La conferenza è patrocinata dal Comune di Milano.

COMITATO SCIENTIFICO

Angela Barbanente (Presidente SIU - Politecnico di Bari), Massimo Bricocoli (Politecnico di Milano), Antonella Bruzzese (Politecnico di Milano - Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Grazia Brunetta (Politecnico di Torino), Giuseppe De Luca (Università degli Studi di Firenze), Elena Dorato (Università degli Studi di Ferrara), Romano Fistola (Università degli Studi Federico II Napoli), Enrico Formato (Università degli Studi di Napoli Federico II), Adriana Galderisi (Università degli Studi della Campania), Carla Tedesco (Università Luav di Venezia), Maurizio Tira (Università degli Studi di Brescia), Michele Zazzi (Università degli Studi di Parma).

COMITATO SCIENTIFICO LOCALE

Massimo Bricocoli (DASTU), Antonella Bruzzese (Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Antonio Longo e Gabriele Pasqui (Referenti SIU Milano), Federico Zanfi (Coordinatore YoungerSIU 2025), Andrea Arcidiacono, Bertrando Bonfantini, Alessandro Coppola, Luca Gaeta, Scira Menoni, Eugenio Morello, Carolina Pacchi, Paola Pucci, Paola Savoldi.

COMITATO SCIENTIFICO SIU/MILANO

Antonella Bruzzese (Responsabile scientifica della XXVII Conferenza SIU), Antonio Longo e Gabriele Pasqui (Referenti SIU Milano), Paolo Bozzuto, Francesca Cognetti, Grazia Concilio, Francesco Curci, Stefano Di Vita, Valeria Fedeli, Antonio Longo, Chiara Merlini, Anna Moro, Laura Montedoro, Laura Pogliani, Paolo Pileri, Davide Ponzini, Maria Chiara Pastore, Cristina Renzoni, Andrea Rigon, DASTU Politecnico di Milano, Stefano Capolongo, ABC Politecnico di Milano.

COMITATO ORGANIZZATIVO

Benedetta Brun, Stella De Luca, Agim Kërçuku, Giulia Oldani, Marco Peverini, Silvia Ronchi, Isabella Traeger (DASTU Politecnico di Milano).

MEDIA PARTNER, URBINARY

Arianna Bellantuono, Erica Cantaluppi, Stella De Luca, Elena Madiari, Anita Martinelli, Giulia Oldani, Lucia Ratti, Isabella Traeger (Politecnico di Milano)
<https://urbinary.polimi.it/>; https://www.instagram.com/urbinary_thepodcast/

COLLABORATORI

Rebecca Agostoni, Alice Alessandri, Irene Antonioli, Beatrice Arizzi, Raffaella Barbato, Carla Baldissera, Andrea Benedini, Teresa Cavinato, Valentina Ciarlini, Francesca Colombo, Sofia Da Col, Alexandre de Souza Lima, Nicolo Gallo, Giulia Galbiati, Paul Koval, Laurence Milliere, Beatrice Mosso, Vittoria Pavesi, Marcel Vazquez Canto.

SEGRETERIA ORGANIZZATIVA

Be tools Srl
siu2025@betools.it - www.betools.it

SEGRETERIA SIU

Giulia Amadasi - DASTU Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
segreteria.siu.diap@polimi.it

PUBBLICAZIONE ATTI

Redazione Planum Publisher

Il volume presenta i contenuti della Sessione 03:

"Publicness come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva"

Chair: Antonella Bruzzese, Elena Marchigiani

Discussant: Francesco Infussi, Simone Rusci, Michelangelo Russo, Maria Chiara Tosi

Ogni paper può essere citato come parte di:

Bruzzese A., Marchigiani E. (a cura di, 2026), *Publicness come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva, Atti della XXVII Conferenza Nazionale SIU "Publicness: le sfide della dimensione pubblica nelle città e nei territori", Milano, 18-20 giugno 2025*, vol. 03, Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti, Roma-Milano.

XXVII CONFERENZA SIU

PUBLICNESS: LE SFIDE DELLA DIMENSIONE PUBBLICA NELLE CITTÀ E NEI TERRITORI

MILANO 18-20 GIUGNO 2025

La dimensione pubblica è al centro di profonde trasformazioni che ne articolano il senso e il significato in molti campi del vivere collettivo, inclusi quelli che attengono al ruolo e alla responsabilità dell'urbanistica, alle pratiche di pianificazione, progetto e governo nelle città e nei territori.

Fattori molteplici e divergenti la stanno erodendo: le dinamiche geopolitiche globali, insieme a migrazioni sempre più strutturali di popolazioni e culture, hanno ampliato il concetto di universalità a scale talvolta difficili da comprendere o sostenere da parte dei gruppi sociali più deboli; le politiche neoliberali che hanno caratterizzato negli ultimi anni le agende di molti governi e amministrazioni, insieme a logiche di mercato sempre più pervasive, spingono verso una progressiva privatizzazione di spazi, servizi e funzioni pubbliche, fino alla perdita della capacità di immaginare, progettare e gestire la città nella sua complessità; malintese concezioni di efficienza inducono le pubbliche amministrazioni a ridurre le tradizionali incombenze e responsabilità legate alla gestione di beni e servizi con conseguenze importanti in termini di equità, giustizia e diritto alla città.

In maniera altrettanto significativa, la dimensione pubblica è erosa anche da alcune forme di collettivizzazione emergenti, dall'housing collaborativo alle "gated communities" o a certe tipologie di spazi affidati, che hanno ridefinito i concetti di inclusione e accessibilità in modi complessi e a volte contraddittori, sollevando interrogativi sui reali benefici per tutte e tutti e sulle forme di esclusione che possono generare; come pure è erosa da alcune forme di collaborazione e partnership le quali, laddove è debole l'azione pubblica di controllo e governo, contribuiscono a rendere tale dimensione pubblica sempre più sfumata e complessa nel suo significato e implicazioni operative.

Le sfide, i dilemmi e le urgenze posti da tali fattori sono molteplici e hanno conseguenze su aspetti e ambiti assai differenti: riguardano le forme dell'azione pubblica, i modi in cui si definisce e i suoi obiettivi, gli ambiti a cui si applica e i suoi destinatari, fino alla natura stessa di spazi e servizi. Una pluralità di aspetti e ambiti che la lingua inglese riesce a esprimere con una sola parola, publicness, che qui prendiamo in prestito per l'efficacia della sintesi e perché è applicabile alle molte sfere in cui si declina la dimensione pubblica.

Publicness indica la “condizione dell’essere pubblico”. Non attiene solamente al regime proprietario delle aree, alla loro accessibilità, ai modi d’uso o alla gestione e non si applica neppure solo a spazi e servizi. Identifica un insieme di aspetti eterogenei e distinti che, nel loro complesso, rendono pubblici, appunto, spazi, servizi, beni, scelte, azioni.

L’erosione e la ridefinizione degli spazi e del senso della publicness è tanto più significativa per la nostra comunità scientifica perché la dimensione pubblica è sempre stata il fondamento della cultura urbanistica, delle sue pratiche e dei suoi obiettivi: dal ruolo del soggetto pubblico nella pianificazione quale garante dell’interesse generale, alle sue azioni di contrasto alla rendita e allo sfruttamento privatistico di beni comuni, alla istituzione dello standard o degli oneri di urbanizzazione quali strumenti di equità e di redistribuzione delle risorse.

In un contesto come quello attuale in cui tale dimensione è erosa e reinterpretata, e appare sempre più complessa da costruire e preservare, diventa fondamentale, allora, tornare a riflettere delle molteplici implicazioni della e sulla publicness nelle discipline urbanistiche.

Mettere al centro del dibattito le nozioni di publicness e dimensione pubblica significa ragionare del senso stesso del fare urbanistica. Implica interrogarsi criticamente in maniera non preconcepita sul concetto di pubblico; su chi e come costruisce o mantiene la dimensione pubblica, in equilibrio con le legittime istanze private, con quali responsabilità e con quali strumenti, e su chi sono i destinatari, attuali e futuri, fragili o meno, temporanei o stabili, umani o non umani, di progetti, piani e politiche. Significa riportare al centro della riflessione sull’agire urbanistico la sua dimensione politica, in primo luogo, ma anche quella economica e gestionale, tutte dimensioni ineludibili se l’obiettivo è quello di promuovere equità e sostenibilità ambientale, economica e sociale sul lungo periodo.

Come si ridefinisce oggi la dimensione pubblica di città, territori, spazi, servizi e beni? Quali sono i soggetti che la costruiscono e come? Come promuovere un’azione urbanistica orientata all’interesse pubblico e quali sono le condizioni necessarie per perseguirlo e renderlo sostenibile a lungo termine? Quali dilemmi e difficoltà incontrano urbanisti, progettisti e amministratori?

Quali sono gli strumenti operativi utili a perseguire con l’azione urbanistica, ampiamente intesa, la dimensione pubblica di spazi e servizi, e di scelte e orientamenti? E ancora, fuori dalle retoriche, a chi serve o interessa davvero?

La XXVII Conferenza Nazionale della Società Italiana degli Urbanisti sviluppa questi temi, sollecitando contributi e stimolando il confronto della comunità scientifica nazionale.

ANTONELLA BRUZZESE (RESPONSABILE SCIENTIFICA DELLA XXVII CONFERENZA SIU)

I paper riportati nei presenti Atti sono i contributi discussi nel corso della conferenza nelle 11 sessioni:

- 01.** Publicness come partecipazione, cittadinanza attiva e forme di mobilitazione dal basso
- 02.** Publicness nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi
- 03.** Publicness come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva
- 04.** Publicness come accessibilità e diritto alla mobilità nella città e nei territori
- 05.** Publicness come inclusione di popolazioni multilocali, temporanee e fragili
- 06.** Publicness come gestione dei rischi e cura di ambiente e territorio
- 07.** Publicness come progetto e valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali
- 08.** Regole, norme e progetti per costruire la publicness
- 09.** Publicness e forme contrattuali nei rapporti fra pubblico e privato
- 10.** La publicness nelle strategie e nei progetti di rigenerazione urbana
- 11.** Nuove tecnologie, pratiche digitali, intelligenza artificiale e publicness

03. ***Publicness* come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva**

Approcci e strumenti al plurale 1: publicness e pratiche di rigenerazione

INTERVENTI TEMPORANEI, CULTURALI E DIFFUSI, FORME DI INNESCO

- 15 Tra lago e montagna. Progetto di hub come (innesco di) progetto di territorio
FULVIO ADOBATI, ELIO MOSCHINI

- 24 Sperimentazioni artistiche diffuse e festival-laboratorio nelle Marche: una lettura storiografica
VALENTINA COMPAGNUCCI, MARGHERITA FIORINI, FULVIA CALCAGNI

- 33 Fare spazio: il progetto Open Casello a Milano come strumento di innovazione delle politiche giovanili
CAMILLA PINOLI, EMMA LOI

SPAZI PUBBLICI PER CHI? TURISMO E DINAMICHE DI ALLONTANAMENTO

- 39 Demolire la memoria: la trasformazione della Old City di Shanghai e la resistenza della dimensione pubblica nei quartieri storici
CHIARA BOCCHINO

- 46 Strade strette, tra pressioni sociali e dinamiche di mercato.
Uno sguardo tra pre- e post-pandemia nelle città del turismo estrattivo
FLAVIA GIALLORENZO, CAMILLA PERRONE

- 52 Di tutti e di nessuno. Spazio pubblico e *overtourism* nelle città UNESCO
LAURA MONTEDORO, ALESSANDRO FRIGERIO

TRA PUBBLICO E PRIVATO. STRUMENTI E CONTESTI DI RIGENERAZIONE

- 60 Lo spazio pubblico di Sei Milano tra permanenza e possibili criticità
ELISABETTA MARIA BELLO, MARIA TERESA GABARDI

- 69 Rigenerare attraverso la città pubblica: una metodologia a supporto della pianificazione locale applicata al territorio di Anzola dell'Emilia, Bologna
SARA PAGLIARULO, ANGELA SANTANGELO, GIULIA MARZANI, VANESSA ASSUMMA

- 78 Recupero e valorizzazione di un centro storico minore
LEONARDO RIGNANESE, ANTONIO TORCHIANI

TRA PUBBLICO E PRIVATO. LE IMPLICAZIONI DI GESTIONI IBRIDE

- 86 Se il privato fa il pubblico. Due casi di gestione ibrida dello spazio urbano: Ronchi-Poveromo (MS) e Marina di San Nicola (RM)

CHIARA ANSELMI, FEDERICA DERI, SIMONE RUSCI, FEDERICO MARA

- 92 Convivio dell'abbondanza. La convivialità della conservazione del cibo: il superamento della dicotomia pubblico-privato

ELISA BACILIERI, SILVIA FARANO

- 99 Quale publicness per gli spazi pubblici gestiti dai privati (PMPS)? Tipi di spazi, usi e strumenti giuridici a partire dal caso di Milano

ANTONELLA BRUZZESE, ALESSIO SARDO

- 105 Due regie per una città, Olbia tra pubblico e privato. Immaginari ereditati e progettualità in sinergia

VALENTINA ROSSELLA ZUCCA, DAVIDE SIMONI, ETTORE DONADONI

Approcci e strumenti al plurale 2: la publicness come campo conteso

QUALI APPROCCI PER LA TRASFORMAZIONE?

- 113 Prossimità in contesti senza densità, alle porte di Roma

MAURO BAIONI, GIOVANNI CAUDO, MARIO MAIORANI, FLAMINIA VANNINI

- 120 Intersezionalità e progettazione urbana: costruire spazi pubblici equi e inclusivi

ELENA MADIAI, BENEDETTA BRUN

- 125 Per una più radicale e sostenibile capacità trasformativa della dimensione pubblica

CHIARA NIFOSÌ

LA COSTA PUBBLICA

- 133 Ex-Snia. Forme altre dello spazio pubblico

LUCA GRECO

WELFARE IN QUESTIONE

- 137 Metamorfosi dello spazio del welfare. I luoghi della transizione demografica in Giappone

AGIM KËRÇUKU

- 143 *Publicness* e politiche di rivitalizzazione rurale in Cina: il caso studio di Zhaoshancun

GIULIA MONTANARO, FEDERICO MADARO

Ambienti e paesaggi: publicness come comfort, benessere, convivialità

AREE VERDI URBANE, USABILITÀ E DIMENSIONE SOCIALE ED ECOLOGICA DEI SERVIZI: MAPPATURE CRITICHE

- 151 Ripensare il verde urbano. Misurare la percezione e monitorare la socialità nelle aree naturali

LUCREZIA GELICHI, GIUSEPPE DE LUCA

- 157 Verde urbano e spazio pubblico: una mappatura critica delle disuguaglianze ambientali nel caso studio di Palermo

MARCO INGRASSIA, IGNAZIO VINCI, FRANCESCO LO PICCOLO

- 164 Vulnerabilità dei paesaggi educativi: quale ruolo per lo spazio pubblico?

CRISTINA RENZONI, ETTORE DONADONI, VALENTINA PRADA

- 173 Un modello di *clustering* GIS-based per favorire una integrata e sostenibile “gestione pubblica” di territori costieri

NATALIA RISPOLI, ANNUNZIATA PALERMO, LUCIA CHIEFFALLO

AREE VERDI URBANE, USABILITÀ E DIMENSIONE SOCIALE ED ECOLOGICA DEI SERVIZI: BENEFICI E GESTIONE

- 179 *Greenness* e *publicness*. Riflessioni sulla fruibilità e sull’uso degli spazi verdi urbani

ELENA BEVILACQUA, BIANCA GALMARINI, PAOLO COSTA, LEONARDO CHIESI

- 188 Il verde urbano come generatore di esperienze ecologiche e sociali: ricognizione e analisi di emergenti linee di ricerca

LUISANNA IUELE, ANNUNZIATA PALERMO, LUCIA CHIEFFALLO

- 195 Forestami, il ruolo pubblico dei progetti di forestazione urbana

CORINNA PATETTA, MARIA CHIARA PASTORE, CLAUDIA IDA MARIA PARENTI, DANIELA GAMBINO

- 201 Il Giardino storico e l’Orto botanico, “maestri silenziosi”.
Dalla storia al presente per un ridisegno urbano tra scienza e partecipazione

FLAVIA SCHIAVO

- 205 Publicness e spazi pubblici: tre casi studio a Berlino

MARICHELA SEPE

INFRASTRUTTURE VERDI E CONTESTI (DIMENSIONI MEDIE PERIURBANO BASSA DENSITÀ)

- 213 Paesaggio delle infrastrutture/spazio pubblico: esperienze di governance e coinvolgimento delle comunità locali

EDMONDO PIETRANGELI

- 221 Interpretare i corridoi Alifana: una lettura paesaggistica dell’uso del suolo e dei futuri sostenibili

ZOMORROUDA REDOUANE, CLAUDIA DE BIASE

228 Aree verdi e accessibilità degli abitanti in sei città medie italiane

MARTA RODESCHINI, EMANUELE GARDA, GREGORIO PEZZOLI, ALESSANDRO FILOMENO

COMFORT

238 La città che cura: la sperimentazione del framework Healthy Neighbourhoods Hub (HNH) nelle aree interne

ELISA CARUSO, BENEDETTA MASIANI

246 Frigidarium urbano. Infrastrutture effimere e sperimentali per un comfort della convivialità

FABRIZIO D'ANGELO, ILARIA MAURELLI

254 Spazi pubblici, rifugi climatici e giustizia spaziale. Il caso delle Biblioteche Civiche torinesi

ELENA CAMILLA PEDE, LUCA STARICCO

COMMERCIO E SPAZIO PUBBLICO

261 I mercati rionali come infrastrutture del quotidiano e strumento di rigenerazione urbana a Matera

MARIAVALERIA MININNI, GIOVANNA ANDRULLI

267 Il ruolo dei negozi nello spazio pubblico. Un'analisi di casi a Bari

DOMENICO SCARPELLI

274 Paesaggio urbano, paesaggio democratico. Un'esplorazione del ruolo delle edicole nelle città italiane

REMI WACOGNE, GIOVANNA MUZZI

SPAZIO DELLA STRADA E MOBILITÀ

283 Lo spazio pubblico conteso: tra dominio dell'automobile e bisogni locali. Verano Brianza come caso studio

NICOLÒ CHIERICHETTI, RICCARDO MASIERO, LAURA MONTEDORO

290 Le scuole come (ultimo?) baluardo della publicness: il piedibus come pratica critica al progetto dello spazio stradale

BENEDETTA MASIANI, MASSIMO CARTA

299 Lightwalk come metodo di analisi per il miglioramento della salute urbana: un'applicazione al Policlinico Sant'Orsola di Bologna

LUCIA PIRODDA, SIMONA TONDELLI, LAURA BELLIA

03. *Publicness* come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva

CHAIR

Antonella Bruzzese (Politecnico di Milano)

Elena Marchigiani (Università degli Studi di Trieste)

DISCUSSANT

Francesco Infussi (Politecnico di Milano)

Simone Rusci (Università di Pisa)

Michelangelo Russo (Università degli Studi di Napoli Federico II)

Maria Chiara Tosi (Università IUAV di Venezia)

Lo spazio pubblico è qui inteso come spazio aperto a uso pubblico, ampliato alle attrezzature e servizi collettivi che concorrono a definirne la natura, come in una contemporanea mappa del Nolli. Seppure da declinare in relazione a diverse condizioni dell'urbano, accezioni di azione pubblica e di "diritto alla città", lo spazio pubblico è il luogo per eccellenza della vita in comune. È un dispositivo per la messa in scena della nozione stessa di pubblico: delle sue valenze politiche e degli attori che le agiscono; di equilibri e squilibri tra le sfere pubblica e privata; di pratiche di con-vivenza o distanziamento tra individui e gruppi sociali.

Da sempre al centro della riflessione urbanistica, negli ultimi anni lo spazio pubblico è stato oggetto di una rinnovata attenzione. L'emergenza pandemica, limitandone l'uso, ne ha mostrato la rilevanza per la vita quotidiana, favorendo usi inediti e temporanei che necessitano di nuove regole e di una riflessione sul lungo periodo. Nuove economie urbane hanno reso più sfumate ed eterogenee le sue modalità di costruzione, attivazione e gestione con implicazioni non banali nelle relazioni tra i diversi soggetti coinvolti. Le dinamiche sociali, demografiche ed economiche in corso nei territori, insieme a nuove popolazioni (spesso private di voce e rappresentanza), pongono nuove domande di e allo spazio pubblico. La volontà di partecipazione e le esigenze di efficienza e di sicurezza hanno alimentato forme di appropriazione, collettivizzazione e privatizzazione di cui occorre monitorare l'impatto. La dicotomia pubblico/privato si è fatta così meno netta, mettendo in tensione il significato stesso di *publicness* dello spazio pubblico.

La sessione è aperta a riflessioni critiche su esperienze, progetti, politiche di intervento nel/per lo spazio pubblico e i servizi per la vita collettiva a esso connessi, con un fuoco su: significato di *publicness* nei diversi contesti indagati; strumenti, attori, processi che la attuano o precludono; gestione nel tempo delle dotazioni prodotte, all'interno e/o all'esterno delle politiche pubbliche più tradizionalmente intese.

Approcci e strumenti al plurale 1: publicness e pratiche di rigenerazione

Quale publicness per gli spazi pubblici gestiti dai privati (PMPS)? Tipi di spazi, usi e strumenti giuridici a partire dal caso di Milano

Antonella Bruzzese

Politecnico di Milano
DASU - Dipartimento di Architettura e Studi Urbani
antonella.bruzzese@polimi.it

Alessio Sardo

Università di Genova
Dipartimento di Giurisprudenza
Alessio.Sardo@unige.it

Abstract

POPS (spazi pubblici di proprietà privata) e PMPS (spazi pubblici gestiti da privati) stanno ridefinendo la *publicness* nello spazio urbano tramite assetti proprietari e contrattuali ibridi. La ricerca, avviata su Milano—città con mercato immobiliare dinamico e ampia sperimentazione di partenariati pubblico-privato—indaga il nesso tra morfologia/usi degli spazi e forme di gestione, mappando una tassonomia di casi: POPS, PMPS, PMsPS (*small public spaces*) e PMCS (spazi collettivi gestiti da comunità). Gli strumenti giuridici rilevanti includono convenzioni, patti di collaborazione e, soprattutto, contratti di sponsorizzazione (art. 134 d.lgs. 36/2023), oggi in fase di consolidamento organizzativo. Alla luce dei principi della *Public London Charter* (accesso, apertura, usi non restrittivi, trasparenza, *stewardship*), emergono cinque snodi analitici: adeguata corrispondenza tra tipo di spazio e strumento di gestione; contenuti della gestione (manutenzione vs animazione); orizzonte temporale dei contratti; sostenibilità economica e finalità (non-profit/for-profit); garanzie contro dinamiche di esclusione implicita. L'ipotesi è che un disegno regolatorio calibrato su tali dimensioni consenta di coniugare efficienza gestionale e diritto alla città, preservando la publicness nel medio-lungo periodo.

Parole chiave: spazio pubblico, publicness, gestione

1 | POPS e PMPS: una varietà di situazioni crescenti per lo spazio pubblico

Il ruolo urbano dello spazio pubblico è ampiamente riconosciuto. Lo spazio pubblico è costitutivo della struttura fisico e morfologica della città, fornisce un supporto materiale a pratiche di vita quotidiana e collettiva, incarna e rende visibili poteri e i valori civici e spirituali. I modi in cui oggi si disegna e realizza spazio pubblico nei contesti urbani sono molteplici: può essere il risultato di un piano urbanistico e di progetti realizzati dall'ente pubblico su aree pubbliche, oppure l'esito di progetti urbani complessi sviluppati da attori privati in cui lo spazio pubblico è uno standard concesso o uno spazio realizzato a scomputo oneri. Lo spazio pubblico ha assunto un ruolo ancora più cruciale oggi nei processi di rigenerazione urbana sempre più frequenti in situazioni di scarsità di risorse, sia spaziali, sia economiche. In questi contesti, lo spazio pubblico realizzato o ceduto in prossimità degli interventi non è più soltanto una quota dovuta al pubblico, ma in molti casi una vera e propria leva per la valorizzazione di investimenti e progetti.

Gli spazi pubblici di proprietà privata (*Privately Owned Public Spaces*), conosciuti con l'acronimo POPS sono, appunto, spazi in senso stretto, privati ma accessibili al pubblico, e rappresentano una tipologia consolidata nell'ambiente e nella tradizione anglosassone (Kayden, 2000). Invero, sono spazi aperti solitamente collocati entro ambiti di rigenerazione o riconversione urbana; sono spesso istituiti tramite incentivi urbanistici, non ceduti all'amministrazione pubblica ma rimasti di proprietà del privato che se ne assume gli oneri di manutenzione e gestione. Sono soprattutto frequenti nelle grandi città dove operatori privati con notevoli disponibilità economiche reputano lo spazio pubblico una risorsa utile anche ad aumentare i valori immobiliari. I primi POPS furono introdotti a New York dalla normativa urbanistica nel 1961 (NYC Zoning Resolution 1961), come spazi all'aperto o al coperto di proprietà privata da lasciare a uso pubblico e di cui gli operatori garantivano la manutenzione in cambio di forme di agevolazione o di premi volumetrici o di superficie.

In modo simile, gli spazi pubblici *gestiti* dai privati - e che, per analogia con i POPS, il gruppo di lavoro coordinato da chi scrive ha identificato con l'acronimo PMPS della dicitura inglese *Privately Managed Public*

Spaces - si stanno diffondendo anche in altri paesi, come l'Italia, dove tradizionalmente lo spazio pubblico è di proprietà pubblica (o ceduto per uso pubblico) e gestito dal pubblico. Con la conseguenza che si stanno moltiplicando le forme attraverso cui gli attori privati intervengono nella gestione dello spazio pubblico (Carmona et al. 2008).

Da tempo la letteratura in diversi ambiti disciplinari disserta su quali siano gli elementi in grado di garantire la cosiddetta *publicness* dello spazio pubblico (Marcuse 2003, Low e Smith 2006, Carmona 2015) ed è altrettanto riconosciuto che ciò non dipenda solo e soltanto dal regime di proprietà ma da un insieme di fattori (accessibilità, gratuità etc.) che sono assicurati dalle forme della sua gestione (Bruzzeze, 2024).

Per questo motivo, il nesso tra gestione e *publicness* degli spazi pubblici è cruciale e, nel contesto italiano, ad oggi, non è ancora studiato a sufficienza. Il presente lavoro presenta le mosse iniziali di una ricerca in corso sugli *Spazi Pubblici Gestiti da Privati* che vede impegnati urbanisti ed esperti di diritto urbano e amministrativo, nella consapevolezza della fertilità della riflessione interdisciplinare¹, che si sviluppa intorno a quattro domande/temi di ricerca principali. Come si sostanzia il nesso tra carattere dello spazio e i suoi usi e le forme della gestione dei PMPS? Che caratteri – morfologici, urbani - hanno in Italia i PMPS? Quali sono gli strumenti della loro gestione, che tipi di contratti sono usati e cosa prevedono? E, infine, in che modo le forme della gestione incidono sulla *publicness* degli spazi pubblici?

2 | PMPS a Milano: un nuovo oggetto di ricerca

Il presente contributo illustra i primi risultati della ricerca che si è concentrata, in questa fase iniziale, su Milano. Milano è un caso di studio rilevante per diverse ragioni: è una città in cui il mercato immobiliare è stato particolarmente attivo negli ultimi anni e dove – dal 2015, con Expo ad oggi - si sono realizzati numerosi interventi che hanno comportato anche la creazione di nuovi spazi ad uso pubblico (dalla Darsena alla BAM, da Piazza Gae Aulenti a Piazza del Liberty); vi sono state diverse sperimentazioni di accordi pubblico-privato, per certi versi eterogenei, con attori e soggetti differenti (dal terzo settore alle associazioni, fino ai promotori immobiliari); lo spazio pubblico è stato posto al centro delle strategie urbane dell'ultimo Piano di Governo del Territorio in fase di revisione², sia a scala urbana, sia di quartiere.

La presenza dei privati nella gestione dello spazio pubblico, in generale, e a Milano, in particolare, non è cosa nuova – affonda le sue radici nelle Gallerie commerciali realizzate nell'Ottocento – ma è dagli anni '80 del Novecento che si assiste un'evoluzione di diverse forme di collaborazione.

Un primo momento in cui privati e Comune hanno collaborato è l'avvio delle convenzioni del *Piano Parcheggi* negli anni 1980 -1990, attraverso cui è stato possibile realizzare parcheggi interrati a servizio della residenza e di altri utenti. Comune e privati hanno collaborato non solo nella individuazione delle aree in cui realizzarli, ma anche nella definizione di specifiche convenzioni (solitamente con diritto di superficie a 90 anni) che normano le forme e i modi di asservimento ad uso pubblico e gestione delle aree sovrastanti ai parcheggi.

Gli anni 2000 hanno visto il *moltiplicarsi degli strumenti*: in questa decade sono state affinate le *convenzioni* per la gestione di spazi privati ad uso pubblico, svincolate dai parcheggi, ma esito di altri accordi e funzioni (Piazza del Liberty, ad esempio, realizzata come estensione della galleria commerciale limitrofa fin dal dopoguerra era regolata da convenzioni poi riviste quando nel 2018 lo spazio sottostante la piazza è stato acquisito da Apple e riprogettato da Norman Foster). Parallelamente, negli anni 2012-2015, il Comune delibera *Linee di indirizzo per il convenzionamento con associazioni senza scopo di lucro per la realizzazione di giardini condivisi su aree di proprietà comunale*³ e fornisce un *quadro legislativo di riferimento per i giardini condivisi*: si tratta di altro genere di soggetti e di relazioni pubblico-privato rispetto a quelli precedenti, ma nei fatti configurano una forma di affidamento della gestione a entità giuridiche esterne alla Pubblica amministrazione.

Nella seconda metà gli anni '10 del Duemila si consolidano due traiettorie distinte di intervento nello spazio pubblico e conseguente sua gestione⁴: da una parte, si moltiplicano gli interventi di piccola scala, temporanei

¹ La ricerca si svolge nell'ambito di un Accordo Quadro tra DASTu, Politecnico di Milano e il Dipartimento di Giurisprudenza dell'Università di Genova volto a favorire lo sviluppo di studi e ricerche [...] nell'ambito del contrasto alle disuguaglianze urbane e [...] sui temi della apertura e servizio alla collettività (*publicness*) degli spazi pubblici e a uso pubblico gestiti da soggetti privati in Italia e in Europa. Responsabili scientifici Antonella Bruzzeze e Alessio Sardo. Gruppo di lavoro: Giulia Anselmo, Gaia Bacciola, Giovanni Botto, e Matteo Timo.

² Sebbene al momento in cui si scrive – Settembre 2025 - la revisione del PGT abbia subito rallentamenti per le vicende giudiziarie che riguardano l'Urbanistica Milanese.

³ Delibera Giunta Comunale n.1143 del 25/05/2012

⁴ Un discorso a parte meriterebbero gli affidamenti temporanei ai privati per l'occupazione di suolo pubblico senza oneri dati in occasione del COVID-19. Gli affidamenti temporanei ai privati per l'occupazione di suolo pubblico "gratuita" durante il COVID integrano un uso speciale del bene pubblico in forma concessoria atipica e precaria, fondato su base emergenziale (d.l. 34/2020 e succ. Trattandosi di beni demaniali o patrimoniali indisponibili (artt. 822–826 c.c.), la misura non altera l'assetto proprietario né crea diritti quesiti: alla cessazione della deroga si riepande la disciplina ordinaria (procedura comparativa e canone). Restano fermi gli obblighi di custodia/ripristino in capo al concessionario e i poteri di autotutela

e partecipati, caratterizzati dal coinvolgimento di associazioni e cittadinanza, come per il programma Piazze Aperte, che ha realizzato negli anni più di 50 interventi di urbanistica tattica e strade scolastiche grazie al nuovo strumento dei *Patti di Collaborazione*;⁵ dall'altra, le grandi operazioni di trasformazione urbana, spesso realizzate con Piani Integrati di Intervento (come Porta Nuova o City Life), hanno prodotto spazi pubblici che sono stati presi in gestione dagli sviluppatori attraverso lo strumento dei *contratti di sponsorizzazione*, la cui diffusione è stata favorita dal fatto che il nuovo Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. 36/2023), all'art. 134, ha definito una nuova disciplina organica e specifica per "contratti gratuiti e forme speciali di partenariato".

Dal 2024 è in corso un *consolidamento* e una *diffusione* delle sponsorizzazioni nei nuovi progetti urbani, tanto che dentro il comune è stata istituita una unità apposta - Unità Sponsorizzazioni - che si occupa di gestire le proposte di sponsorizzazione tecnica di spazi urbani promosse da soggetti esterni; coordinare le attività legate a iniziative di sponsorizzazione; redigere gli schemi contrattuali tipo; vigilare sul rispetto delle condizioni previste (requisiti degli sponsor, normative, trasparenza) e sul buon esito delle attività sponsorizzate.

Questo breve *excursus*⁶ mostra come la crescente rilevanza e diffusione della gestione dello spazio pubblico⁷ da parte di privati caratterizza non solo Londra e New York, ma anche Milano, e giustifica la domanda di ricerca: quanto la *publicness* di tali spazi è influenzata dal modo di definire la gestione degli stessi? Sotto questo profilo, i PMPS sono oggetti di ricerca complessi che vanno indagati da molteplici di vista: da un lato, le loro *caratteristiche spaziali, tipologiche e d'uso*; dall'altro, il loro regime giuridico e le forme della loro gestione. L'ipotesi è che questo approccio multidimensionale consenta di costruire una matrice critico-interpretativa della natura di tali spazi fondamentale per riflettere perspicuamente sulle condizioni di *publicness* degli spazi pubblici, in generale, e dei PMPS, in particolare.

3| Natura degli spazi e strumenti di gestione: POPS, PMPS, PMsPS, PMCS. Una ricognizione in corso

Alla luce dell'ipotesi e obiettivi della ricerca, così come illustrati sopra, il presente studio ha elaborato in primo luogo una tassonomia di casi milanesi paradigmatici, archetipi di fattispecie in cui soggetti privati eterogenei (gestori di servizi, fondazioni, associazioni di cittadini) gestiscono spazi pubblici altrettanto distinti (piazze, parchi, giardini), ma accomunati dall'essere parte del sistema degli spazi pubblici urbani.

Quattro sono le fattispecie riconosciute:

- a. POPS: Spazi Pubblici di Proprietà Privata, gestiti da attori, investitori, sviluppatori o altri operatori privati. Si tratta di veri e propri *privately owned public spaces* o POPS in senso stretto; i casi rilevanti a Milano includono Piazza Gae Aulenti e Piazza del Liberty.
- b. PMPS: Spazi Pubblici di Proprietà pubblica, temporaneamente Affidati e/o Gestiti da attori o investitori privati. L'acronimo denota il concetto di *privately managed public spaces*, frutto di nostra elaborazione, i casi più significativi a Milano sono indubbiamente la Biblioteca degli Alberi, il Parco City Life Milano, ma rientrano in questa categoria anche molti giardini urbani e superfici rigenerate o modificate con il Piano Parcheggi.

A queste, si aggiungono due ulteriori categorie, sebbene con alcuni caveat:

- c. PMsPS: Spazi pubblici di proprietà pubblica gestiti - si noti bene - solo per alcuni aspetti specifici e determinati *ex ante* da enti locali e associazioni di cittadini. A Milano sono gli spazi pubblici realizzati per lo più con le modalità collaborative di Piazze aperte. Si tratta generalmente di piccoli spazi (la maggior parte ha un'estensione compresa tra i 580 e gli 800 mq). Sono ubicati spesso di fronte alle scuole: la loro

dell'ente (revoca o decadenza per sopravvenienze d'interesse pubblico, artt. 21-quinquies e 21-nonies l. 241/1990), senza pretesa indennitaria per l'intrinseca precarietà del titolo. Si tratta dunque di "supplenza funzionale" dell'interesse pubblico, eccezionale e reversibile, non idonea a rifondare regole e canoni ordinari dell'uso del suolo.

⁵ Nei regolamenti comunali per i beni comuni, i patti di collaborazione sono accordi amministrativi atipici, fondati sull'art. 118, co. 4, Cost. (sussidiarietà orizzontale), con cui Comune e formazioni sociali co-progettano la cura, manutenzione e animazione di spazi pubblici senza trasferimento di proprietà né costituzione di diritti reali. Diversi da concessioni e sponsorizzazioni (che allocano vantaggi economici o oneri strutturali), i patti definiscono standard minimi, responsabilità, coperture assicurative, orari/usi, regole di accesso e clausole di revoca e monitoraggio, rimanendo fuori dal Codice dei contratti pubblici quando manca il corrispettivo. Operano tipicamente su piccola scala e durata contenuta (urbanistica tattica, giardini condivisi: i nostri PMsPS), preservano la *publicness* con usi non esclusivi e aperti, e possono coordinarsi con convenzioni/asservimenti là dove servano garanzie più stabili. In sintesi: strumento leggero, di prossimità, che abilita la "supplenza funzionale" dei cittadini senza alterare l'assetto proprietario né la natura pubblica dello spazio.

⁶ Si ringrazia l'arch. Collarini - già direttrice Direzione Rigenerazione Urbana, Comune di Milano, intervistata da chi scrive in data 17.04.24

⁷ In questa disamina stiamo accantonando volutamente il tema della gestione dei grandi parchi (Parco Nord o Rogoredo) che meritano - a nostro avviso - una trattazione specifica.

- realizzazione, animazione e manutenzione prevede il coinvolgimento proprio delle scuole, delle associazioni di genitori, e di altre associazioni non profit. I Patti di Collaborazione redatti per l'inquadramento di questi spazi specificano *in primis* i modi e mezzi per la loro cura e l'animazione. Li chiameremo *privately managed small public spaces*. Seppur, a rigore, si tratta di una sottoclasse dei PMPS, la loro specificità suggerisce di trattarli separatamente entro la nostra ricognizione.
- d. PMCS: Spazi collettivi (non pubblici) di proprietà pubblica o privata, affidati in gestione temporanea ad associazioni locali. Tipicamente, questa categoria comprende i giardini condivisi e, in generale, quegli spazi che sono soggetti a orari di apertura e affidati a soggetti che costruiscono intorno a quegli spazi delle vere e proprie comunità di pratiche. Li chiameremo PMCS (*privately managed collective spaces*), per catturare la natura collettiva distintiva tipica di questi spazi e generalmente assente nei casi paradigmatici di PMPS e POPS.

La seguente tabella sintetizza i primi esiti dello studio e fornisce uno o due esempi per tipo di spazio, riportandone la natura e le dimensioni, qualche cenno sul processo di realizzazione, gli strumenti che ne regolano la gestione, distinguendo, in particolare: 1. i patti di collaborazione, 2. le convenzioni, 3. le sponsorizzazioni; 4. i contratti che istituiscono una partnership pubblico-privato; e considerando altresì i contenuti in cui si declina la gestione (dalla semplice manutenzione, all'animazione culturale o sociale).

Tabella I | Quadro riassuntivo delle fattispecie analizzate e casi di riferimento milanesi

POPS: Privately Owned Public Space; **PMPS:** Privately Managed Public Space; **PMsPS:** Privately Managed Small Public Space; **PMCS:** Privately Managed Collective Space

	POPS	PMPS	PMPS	PMsPS	PMCS
	Piazza Gae Aulenti	Parco Biblioteca degli Alberi (BAM)	Parcheggio Via Bazzini	Piazzale Bacone	Giardino Comunitario "Lea Garofalo"
Tipologia di spazi	Piazza	Parco	Parco giochi con parcheggio sotterraneo	Piazza "tattica"	Giardino comunitario
Dimensioni	2.300 mq	100.000 mq	1.470 mq	5000mq / 1185 area pedonale	1.800 mq
Cronologia: principali tappe	2012: inaugurazione. Parte del progetto complessivo di Porta Nuova. Nodo urbano centrale, progettata da César Pelli.	Concorso di architettura: progetto studio olandese Inside/Outside. 2018: inaugurazione parco. 2019: contratto di sponsorizzazione	2004: stipula convenzione. 2006: inizio progetto. 2012-2013: progetto parcheggio via Bazzini (bando 2002). Progetto modificato da 6 a 5 piani, l'area sopraelevata ospita un giardino pubblico	2019: proposta di collaborazione all'avvio pubblico "Piazze Aperte in ogni Quartiere", elaborazione del progetto e verifiche con gli uffici, approvazione da parte della giunta Comunale; 2021 sottoscrizione dell'accordo, approvazione municipale e realizzazione	2010-2011: recupero progettati e cittadini. 2012: delibera Giunta (n.1143) su giardini condivisi. 2013: intitolazione a Lea Garofalo. 2019: introduzione Patti di Collaborazione. 2020 affidamento a tre associazioni (Patto 1 dicembre 2020- 30 novembre 2023). 2023: richiesta rinnovo triennio 2024-2026
Strumento	Convenzione	Contratto di sponsorizzazione	Convenzione	Patto di collaborazione	Patto di collaborazione
Proprietà	PRIVATA	PUBBLICA	PUBBLICA	PUBBLICA	PUBBLICA
Gestione	PRIVATA	PRIVATA	PRIVATA	PUBBLICA/con collaborazione	PRIVATA
Contenuti della gestione	Non disponibile	Manutenzione, sicurezza, creazione programma culturale	Costruzione, manutenzione parcheggio e riqualificazione area di superficie	Realizzazione dell'intervento tattico, animazione e cura	Manutenzione, sicurezza, promozione attività sociale e cultura
Principali attori coinvolti	Non disponibile	Comune di Milano (proprietario); Coima Sgr, Fondazione Riccardo Catella	Comune di Milano (proprietario); Vitali S.p.a.	Comune di Milano (proprietario); APS Non Riservato, APS I Bacinieri, Comitato Genitori Santa Caterina, WinWin Office, Hynnos Studio	Comune di Milano (proprietario); Giardini in Transito APS, Libera, La Freccia (circolo Arci Lato B)
Durata	Non disponibile	10 anni	90 anni	1 anno, poi rinnovato	3 anni
Altri casi analoghi milanesi	Piazza Liberty	Parco City Life	via Benedetto Marcello	via Beroldo	Giardino San Faustino; Pepe Verde

4 | Usi, spazi e gestione vs. nessi e publicness. Temi emergenti e direzioni di lavoro

Come detto sopra, la ricerca è in corso. Il presente testo ne illustra l'ipotesi di lavoro, profili metodologici, la struttura della tassonomia di casi - e alcuni risultati preliminari. Tuttavia, è sin d'ora possibile avanzare alcune considerazioni a valle dell'indagine analitica condotta.

Studiare la relazione tra la natura degli spazi pubblici (morfologie, qualità materiali e dotazioni, usi e ruolo urbano) e le forme della loro manutenzione e gestione (regolate da differenti forme giuridiche) significa mobilitare discipline differenti – analisi urbana, etnografia, pianificazione, diritto amministrativo, e scienze giuridiche in generale – per riconoscere i profili di interdipendenza reciproca. L'obiettivo finale è di comprendere se e in che misura la gestione da parte dei privati rappresenti una reale opportunità di migliorare la qualità dello spazio pubblico per le amministrazioni locali che si trovano sempre più spesso a fronteggiare i budget ridotti e vincoli di sostenibilità economica, o se tale gestione rischi invece di non garantire nel lungo periodo quell'insieme di forme, strumenti, e prestazioni che nel loro complesso definiscono la *publicness* degli spazi pubblici.

A questo proposito, è utile richiamare – anche in un contesto di *Civil law*, come quello dell'ordinamento giuridico italiano – gli otto principi con cui la *Public London Charter* del 2022 aveva definito la condizione di *publicness* dello spazio pubblico: 1. la condizione di “accoglienza” per tutti data da aspetti quali pulizia, cura, adeguata illuminazione, presenza di luoghi di sosta, e gioco (*public welcome*); 2. la condizione di “apertura”, per offrire accesso e utilizzo pubblico, e di “continuità” con il sistema degli spazi aperti (*openess*); 3. la “non restrizione degli usi”, per consentire persone di muoversi, riposare, o partecipare ad attività consentite dalla legge, purché non si arrechi disturbo ad altri (*unrestricted use*); 4. attenzione alle “diversità”, per permettere alle persone di incontrarsi, rispettando le “diversità delle comunità” (*community focus*); 5. la “gratuità” dell'uso,

con la necessità di un bilanciamento ed equilibrio tra uso gratuito non programmato ed eventi a pagamento per finalità di autosostentamento, (*free of charge*); 6. il rispetto della “privacy degli utenti” (*privacy and data*); 7. la trasparenza delle regole di gestione (*transparency*); infine, 8. la previsione di “adequate, corrette e rispettose forme di gestione e controllo” per garantire accesso allo spazio pubblico nel rispetto di tutti gli utenti (*good stewardship*). Una chiosa: nel *civil law* italiano, i principi della Public London Charter si traducono in criteri di conformazione legale della proprietà e dell’uso: vincoli conformativi e oneri *propter rem* (vale a dire, obblighi che “seguono la cosa” e vincolano il titolare *pro tempore*) fondati sulla funzione sociale dell’art. 42 Cost., che stabilizzano accesso, continuità e, entro limiti, gratuità nei titoli abilitativi e nelle convenzioni. Trasparenza e *good stewardship* diventano requisiti procedurali e gestionali (art. 97 Cost.; artt. 1, 11 e 21-quinquies l. 241/1990), mentre “privacy and data” è governata dal principio di proporzionalità del trattamento (Reg. UE 2016/679), senza degradare la *publicness* dello spazio.

Tenendo sullo sfondo gli otto principi per la *publicness* degli spazi pubblici londinesi, alla luce delle riflessioni analitiche sui casi paradigmatici milanesi, fin qui svolte, emergono alcuni temi d’indagine centrali, che richiedono opportuno approfondimento, sia in sede di analisi, sia in sede di revisione degli strumenti operativi:

- *Diversi spazi per diversi strumenti di gestione.* La relazione tra spazi e forme di gestione non può essere compresa (e quindi replicata efficacemente) senza spazializzare e contestualizzare adeguatamente le situazioni, incluse quelle giuridiche e regolatorie. La tassonomia mostra spazi pubblici eterogenei per caratteristiche materiali (dimensioni, morfologie, qualità architettonica); per usi (analisi etnografiche sono in corso in alcuni degli spazi in analisi); per contesti (spazi centrali, periferici, contesti residenziali o prevalentemente commerciali) che richiedono di declinare gli strumenti di gestione in direzioni che tengano in maggior conto i tipi di spazi e loro ruoli urbani;
 - *Contenuti.* Nelle forme di gestione da parte dei privati occorre precisare in cosa consiste la gestione: in alcuni casi si tratta di semplice manutenzione di spazi, dotazioni e verde; in altri di animazione e organizzazione di attività che ha un altro impatto per le comunità insediate;
 - *Tempi.* La durata delle Convenzioni e dei Patti di collaborazione è un tema rilevante, perché contrappone delle potenziali forme di privatizzazione implicite alla difficoltà di programmare sul medio-lungo periodo;
 - *Economie.* Le finalità delle forme di gestione, insieme con la natura dei soggetti gestori stessi può variare considerevolmente: gli oneri di manutenzione, e soprattutto le attività organizzate negli spazi, ad esempio, possono avere fini sociali e, addirittura, essere interamente *non profit* (come per i giardini condivisi o i Patti di collaborazione), o di natura economica e dunque *for profit*, in alcuni casi utili a garantire l’autofinanziamento della gestione stessa, ma non sempre;
- Garanzie per la publicness.* La qualità e il disegno degli spazi realizzati, le forme del loro controllo, la natura delle attività organizzate nell’ambito della gestione sono essenziali nel determinare dinamiche di esclusione, implicita ed esplicita, di cui serve essere maggiormente consapevoli.

Di fronte a forti dinamiche di privatizzazione dello spazio urbano, la funzione sociale della proprietà (Perlingieri 2016; Martone 2024), di cui all’Art. 42 della Costituzione, opera come criterio di conformazione legale della signoria privata sugli spazi urbani, traducendo l’interesse generale in oneri *propter rem* che rendono giuridicamente esigibile l’uso collettivo: è in questa chiave che i POPS — proprietà privata gravata da vincoli di accesso e attraversamento — e i PMPS, PMCS, e PMsPS — proprietà pubblica con gestione privata — vanno letti a Milano, dove la regia urbanistica ha progressivamente segmentato il “fascio” proprietario per via negoziale. Nei POPS, idealmente, l’asservimento ad uso pubblico e le servitù pubbliche stabilizzano la *publicness* senza trasferire il titolo, mentre cessione e patrimonializzazione restano opzioni selettive quando occorra il massimo controllo pubblico sull’assetto e sulla destinazione. Il diritto di superficie, sulla carta, per così dire, consente di dissociare suolo e costruito allocando in modo mirato poteri e responsabilità manutentive, e il diritto di sottosuolo permette di differenziare in verticale regimi d’uso (gallerie, parcheggi, percorsi tecnici) preservando la fruizione di livello stradale; i PMPS, dal canto loro, affidano a convenzioni e sponsorizzazioni (art. 134 d.lgs. 36/2023) la definizione di standard prestazionali, orari, animazione e rimedi, ribadendo che la *publicness* dipende più dall’assetto regolatorio che dalla nuda titolarità. Sempre in linea di principio – non necessariamente confermata dalla prassi, che potrebbe di fatto limitare l’elemento pubblico e sociale – l’“abdicazione” alla proprietà, talora evocata, resta *extrema ratio* e poco funzionale alla garanzia dell’interesse collettivo; l’esperienza milanese (BAM, CityLife, Gae Aulenti) mostrerebbe invece che la corretta combinazione di asservimenti, cessioni mirate e diritti parziali, sotto indirizzo e controllo pubblici, consenta di comporre efficienza gestionale e diritto alla città senza dissolvere la natura pubblica

dello spazio. Restano da indagare, tuttavia, quelle forme implicite di erosione della *publicness* che agiscono sul piano del disegno degli spazi e delle forme di gestione che rischiano, anche in questi casi, di minare l'accessibilità e la fruibilità degli spazi, quali ad esempio la qualità del controllo, la natura delle attività organizzate, la disposizione stessa di attrezzature e servizi. Su questi aspetti occorreranno altre forme di analisi urbana ed etnografica che permetteranno di arricchire la ricerca su un tema che consideriamo particolarmente rilevante. Dal momento che, in contesti urbani in forte mutamento, in cui la partecipazione dei privati alla gestione degli spazi pubblici è un fenomeno crescente, costruire forme di gestione capaci di tenere in adeguato conto i temi sopra citati è un modo per garantire la *publicness* degli spazi stessi e più in generale sul più ampio "diritto alla città" (Lefebvre, 1968; Fainstein, 2010; Gehl, 2010).

Riferimenti bibliografici

- Carmona, M. (2015). "Re-theorising contemporary public space: A new narrative and a new normative". *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability*, 8(4), 373-405. <https://doi.org/10.1080/17549175.2014.909518>
- Carmona, M., De Magalhaes, C., & Hammond, L. (2008). *Public space: The management dimension*. New York: Routledge.
- Fainstein, S. S. (2010). *The just city*. Ithaca, NY: Cornell University Press.
- Gehl, J. (2010). *Cities for people*. Washington: Island Press.
- Kayden, J. (2000). *Privately owned public space: The New York experience*. New York: Wiley.
- Lefebvre, H. (1968). *Le droit à la ville*. Paris: Anthropos.
- London Assembly. (2011). *Public life in private hands. Managing London's public space*. London: Greater London Authority.
- Low, S. M. (2022). *Why public space matters*. Oxford: Oxford University Press.
- Low, S., & Smith, N. (a cura di). (2006). *The politics of public space*. London: Routledge.
- Marcuse, P. (2003). "The threats to publicly usable space in a time of contraction". Wolkenkuckucksheim. *Internationale Zeitschrift für Theorie und Wissenschaft der Architektur*, 8. Disponibile in: <http://www.tu-cottbus.de/BTU/Fak2/TheoArch/wolke/eng/Subjects/subjectfBl.h> (ultimo accesso dicembre 2008).
- Martone, I. (2024). "Il lungo itinerario della «funzione sociale» della proprietà tra «moderne trasformazioni» e profili applicativi". In G. Perlingieri (a cura di), *Rileggere i «classici» del diritto civile italiano (1920-1935)* (pp. 473-490). Napoli: Jovene.
- Perlingieri, P. (2016). «Funzione sociale» della proprietà e sua attualità. In S. Ciccarello, A. Gorassani & R. Tommasini (a cura di), *Salvatore Pugliatti. I Maestri italiani del diritto civile* (pp. 187-227). Napoli: Jovene.

1. *Publicness* come partecipazione, cittadinanza attiva e forme di mobilitazione dal basso

A CURA DI MICHELE ZAZZI E CAROLINA PACCHI

2. *Publicness* nei progetti e nelle politiche della casa e dei servizi

A CURA DI MASSIMO BRICOCOLI E LAURA SAIJA

3. *Publicness* come fruibilità di spazi pubblici e servizi della vita collettiva

A CURA DI ANTONELLA BRUZZESE E ELENA MARCHIGIANI

4. *Publicness* come accessibilità e diritto alla mobilità nella città e nei territori

A CURA DI MAURIZIO TIRA E PAOLA PUCCI

5. *Publicness* come inclusione di popolazioni multilocali, temporanee e fragili

A CURA DI CARLA TEDESCO E PAOLA SAVOLDI

6. *Publicness* come gestione dei rischi e cura di ambiente e territorio

A CURA DI ADRIANA GALDERISI E SCIRA MENONI

7. *Publicness* come progetto e valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali

A CURA DI ELENA DORATO E ANDREA ARCIDIACONO

8. Regole, norme e progetti per costruire la *publicness*

A CURA DI GIUSEPPE DE LUCA E BERTRANDO BONFANTINI

9. *Publicness* e forme contrattuali nei rapporti fra pubblico e privato

A CURA DI GRAZIA BRUNETTA E LUCA GAETA

10. La *publicness* nelle strategie e nei progetti di rigenerazione urbana

A CURA DI ENRICO FORMATO E ALESSANDRO COPPOLA

11. Nuove tecnologie, pratiche digitali, intelligenza artificiale e *publicness*

A CURA DI ROMANO FISTOLA E EUGENIO MORELLO

Planum Publisher e Società Italiana degli Urbanisti
ISBN 978-88-99237-86-8
Volume pubblicato digitalmente nel mese di giugno 2026
Pubblicazione disponibile su www.planum.net |
Planum Publisher | Roma-Milano

