





Le città si sono da sempre sviluppate per aggregazioni successive, intorno a poli di interesse che hanno consentito maggiore circolazione di risorse, di lavoro e di idee. In questi ultimi decenni, in Italia, estese aree agricole sono state trasformate in periferia urbana per rispondere a immediate esigenze di nuovi insediamenti industriali e di nuovi poli abitativi. Non sempre le integrazioni tra la città e nuove aree urbanizzate sono risultate funzionali. In molti casi questo processo è risultato sterile e poco fruttuoso e il territorio interessato si è trasformato in un ambiente spersonalizzato, con aree degradate e strutture edilizie poco o per nulla utilizzate.

Molte amministrazioni locali hanno dato vita a nuove politiche urbanistiche per recuperare queste aree e per valorizzare maggiormente il territorio.

Riattiwa si colloca all'interno di questa visione di recupero intelligente con modelli di intervento collaborativo, sia in fase di progettazione che di reperimento delle risorse finanziarie.

Riattiwa è una rete di professionisti che opera per trasformare luoghi, affinché rispondano ai bisogni delle persone, in sintonia con i nuovi stili di vita, con pratiche sostenibili, responsabili e partecipative.

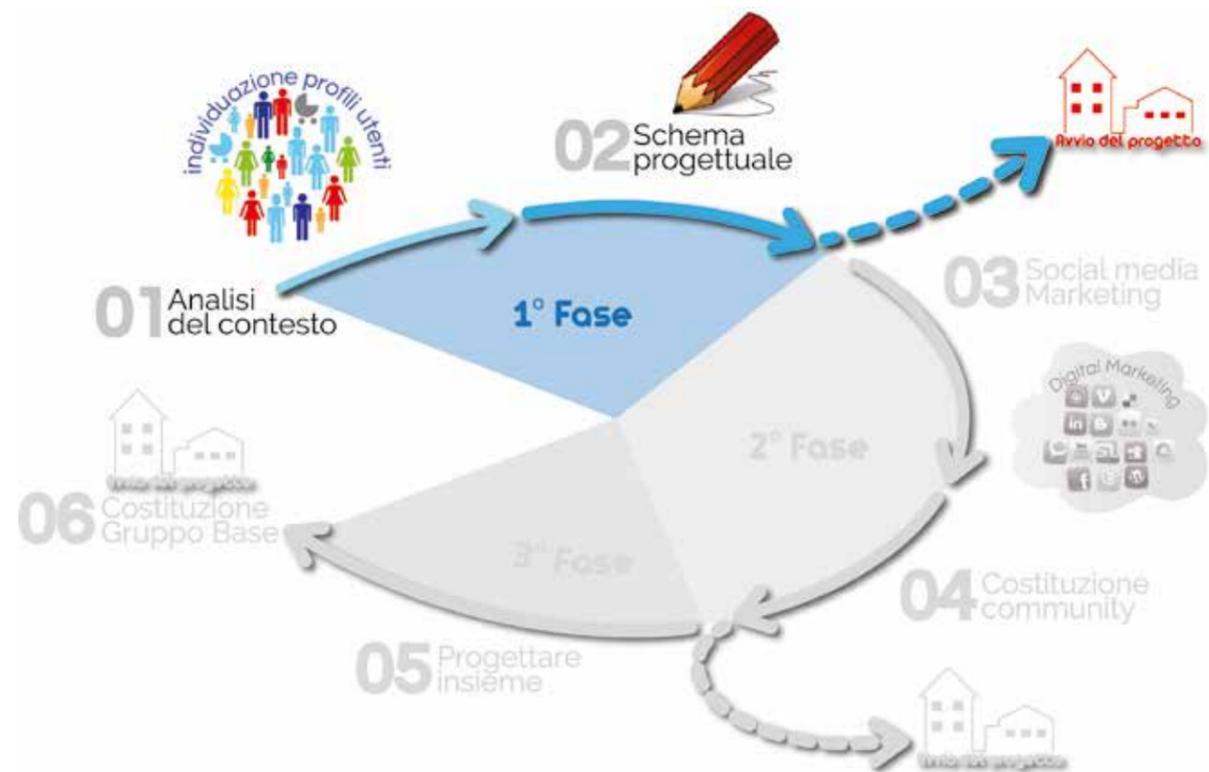
## Come opera

## A chi si rivolge



Riattiwa ha assunto alcuni obiettivi di intervento che la caratterizzano:

- 1.** Riattiwa punta al recupero e alla valorizzazione di ambiti antropizzati che presentano criticità urbanistiche.
- 2.** RiattiWa integra il momento del marketing e della prelazione con quello dell'individuazione delle soluzioni progettuali, personalizzate in ragione delle indicazioni dei possibili acquirenti.
- 3.** Riattiwa introduce nella progettazione di queste nuove realtà urbane una dimensione di tipo collaborativo e rende possibile la condivisione di servizi semplici e complessi tra più utenti.
- 4.** Riattiwa consolida, intorno ad un progetto, le risorse economiche necessarie alla sua realizzazione, attraverso la costituzione di gruppi di acquisto e utilizzando pratiche di fundraising e di crowdfunding.



## 1° Fase

### 01 | Analisi contesto e individuazione dei profili

Il piano d'intervento inizia con un'analisi dell'ambito entro cui è collocata l'area. Questo significa attivare una serie di azioni che permettano di comprendere le esigenze emergenti di un ambito urbano degradato o sottoutilizzato, affinché lo stesso possa riacquistare attrattività.

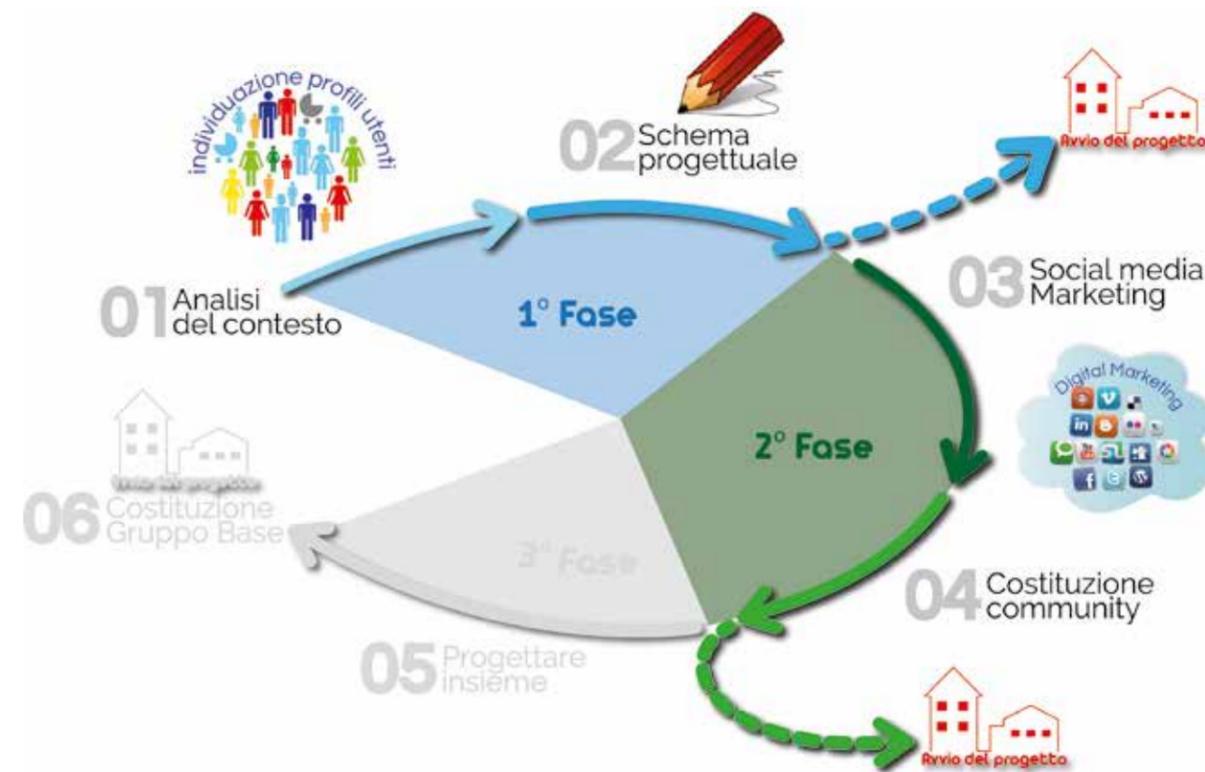
Gli strumenti d'indagine andranno a sondare le caratteristiche peculiari del territorio entro cui insiste l'area (infrastrutture, servizi, caratteristiche ambientali, storia, tradizioni,...) e la popolazione gravitante nel bacino di utenza (composizione sociale, classi di reddito, gruppi di appartenenza culturale, tipologia dei nuclei familiari, livello di istruzione, propensione alla mobilità, ...).

L'interpretazione dei dati permetterà di

costruire un primo quadro esemplificativo, utile a delineare le potenzialità dell'area oggetto dello studio e aiuterà ad individuare i potenziali utenti del luogo da 'riattivare'.

## 02 | Progettazione. Piano Guida / Schema Progettuale

L'analisi del contesto, propedeutica allo sviluppo della progettazione, permetterà di evidenziare un primo schema progettuale. Seguendo questa metodologia, la progettazione non sarà avulsa dal contesto, ma risponderà in maniera coerente alle emergenze del territorio e questo grazie all'elaborazione dei dati raccolti relativi, sia al bacino d'utenza, reale e potenziale, sia alle caratteristiche e alle problematiche proprie del luogo (il sistema di collegamento, il paesaggio urbano, la normativa edilizia, gli edifici adiacenti, etc. ).



## 2° Fase

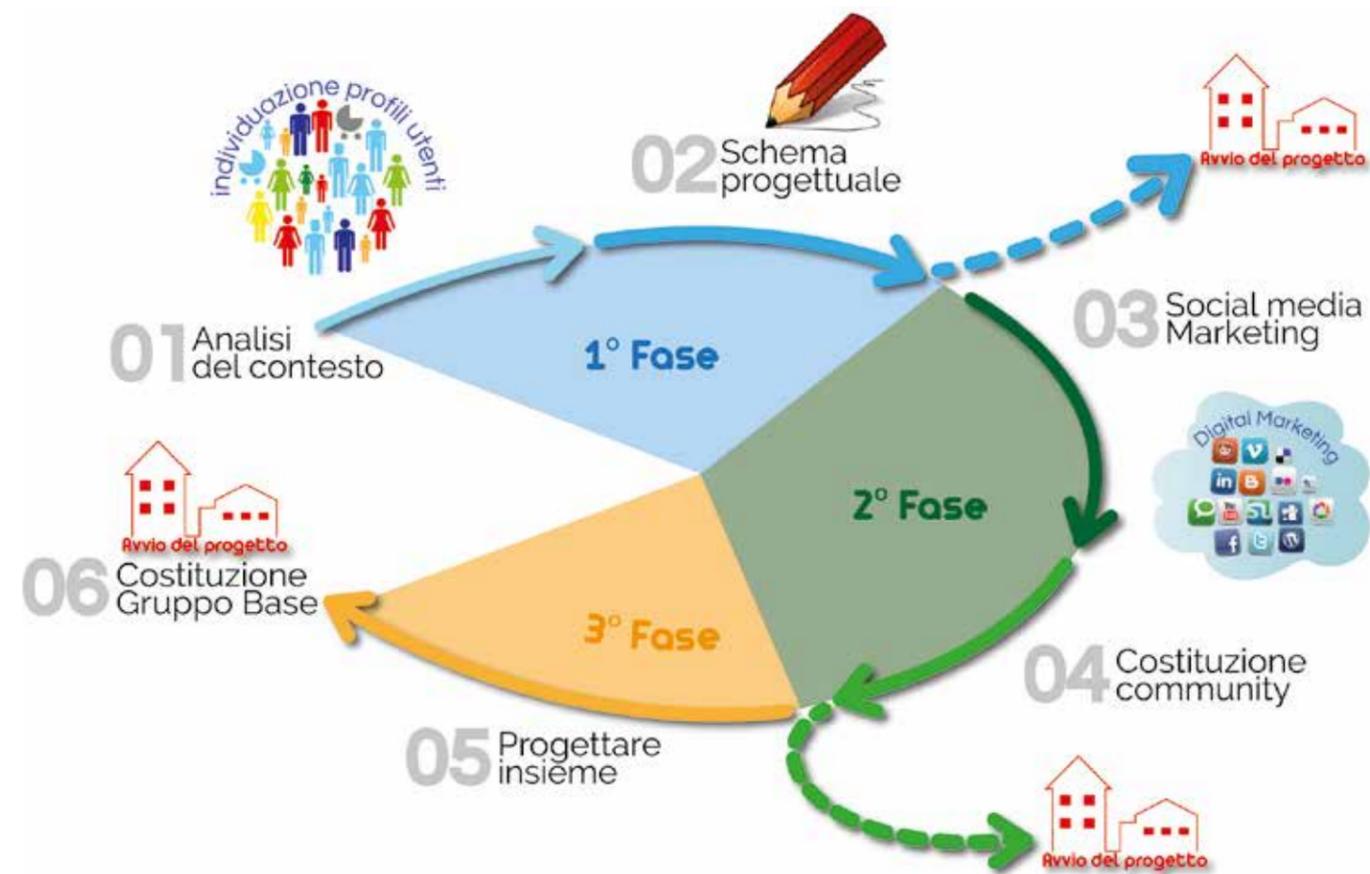
### 03 | Social media Marketing

La terza fase è finalizzata ad intercettare la nicchia di persone che possono essere interessate a vivere/lavorare in quel particolare contesto e a prediligere lo 'stile di vita' proposto nello Schema Progettuale. E' essenziale isolare la nicchia di pubblico che per interessi, valori, stile di vita è già sensibile verso la nostra proposta e sollecitarla con una comunicazione mirata. Il web è uno strumento molto utile per individuare e raggiungere il target di riferimento.

Una community per quanto possibile omogenea, è collaborativa e aiuta a rendere virale la comunicazione aumentando i tassi di conversione (passare da followers a potenziali utenti/sottoscrittori).

## 04 | La costituzione della community

Non ci interessa intercettare un pubblico generico, ma la nostra nicchia di riferimento: quelle precise persone che condividono 'valori', interessi, passioni, etc. potenzialmente interessate a valutare concretamente l'adesione al nostro progetto. Al fine di distinguere i due livelli di interesse, ossia quello passivo e quello attivo, si attiveranno una serie di azioni mirate e diverse, in base al tipo di intervento (dal call to action, all'iscrizione alla newsletter fino alla compilazione del form con dichiarazione di interesse).



### 3° Fase

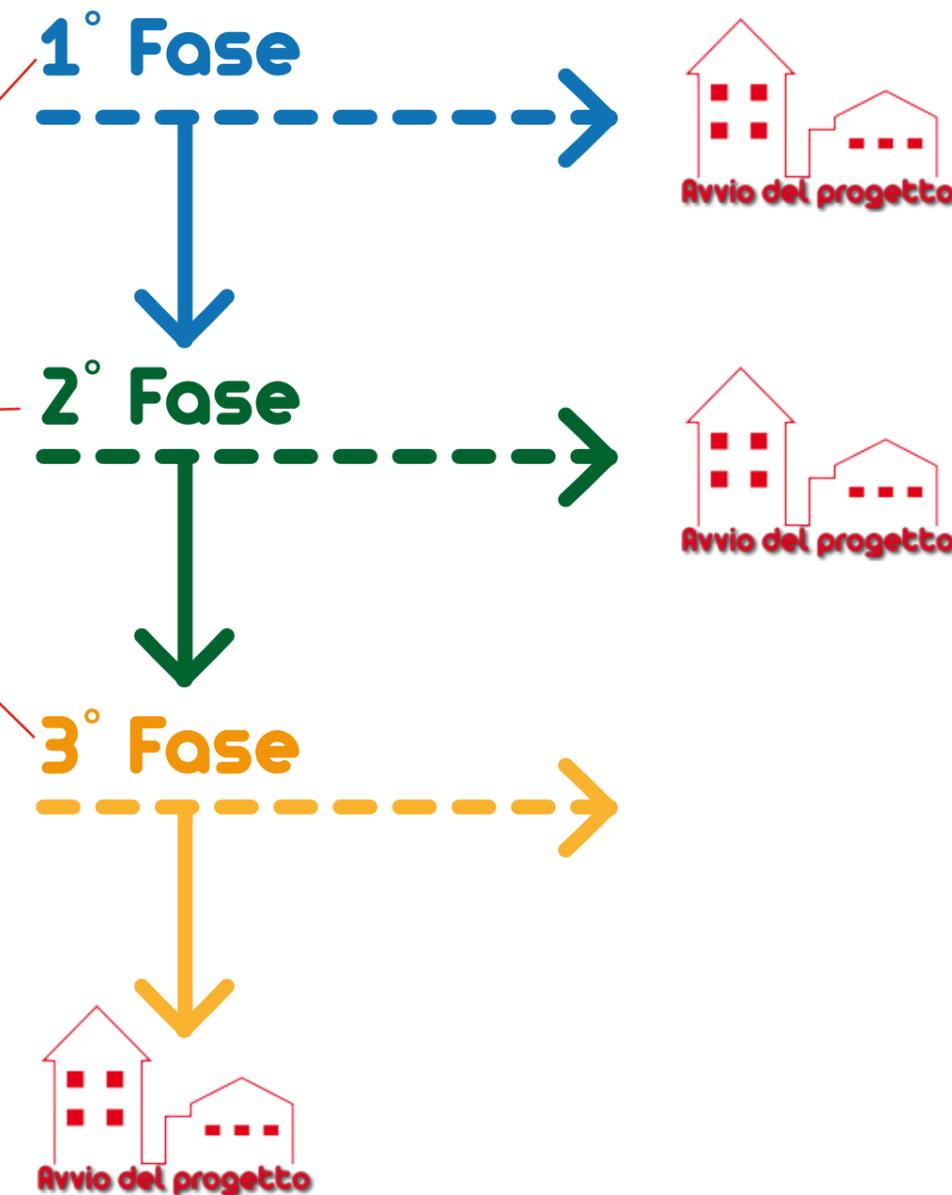
#### 05 | Progettare insieme

E' l'attitudine ad elaborare soluzioni in maniera orizzontale, con il contributo di coloro che saranno gli utilizzatori dell'edificio. RiattiWa propone di immaginare insieme forme e usi di un edificio, perché crede questa la strada migliore per ottenere sia un luogo/valore comune che una maggiore efficienza.

La progettazione partecipata richiede l'adesione a un protocollo e il rispetto di tempi precisi: per raggiungere le decisioni il lavoro di gruppo sarà organizzato per temi.

### 3 Fasi distinte. Perché ?

RiattiWa ha scelto di dividere il processo in 3 fasi distinte, affinché per ogni tipologia di problema, si possa studiare la miglior metodologia d'intervento. Il recupero di un edificio pubblico non presenta le stesse problematiche di un complesso residenziale e così la creazione di un CoLiving, dovrà attivare una serie di processi partecipativi, non necessari in altre situazioni.



### 06 | Costituzione del Gruppo di Acquisto

L'obiettivo in questa fase è quello di raggiungere la Soglia di Sicurezza (SDS), cioè il numero di adesioni al Gruppo Base che consente di rendere sostenibile il finanziamento del progetto.



## 1 | Housing

Abitare oggi pone delle sfide nuove, legate al recupero della dimensione più intima e radicata dell'esperienza della casa, unita alla complessità delle esigenze che la società d'oggi propone come nuove sfide al progetto architettonico.

### 1a | Senior Housing

Oggi la volontà di sostenere progetti di invecchiamento positivo, richiede lo sviluppo di luoghi e spazi aperti che possano consentire un abitare semplice e comodo, insieme alla possibilità di fruire dei servizi di vario tipo: ristorante, fitness, piscina, atelier e sale comuni, lavanderia etc.

### 1b | Social Housing

La scarsità di alloggi in affitto o riscattabili a prezzi calmierati, incide molto sulle possibilità di consolidare ed avviare progetti di vita: è un fenomeno che riguarda diverse generazioni e fasce di età.

## 2 | CoLiving

### CoLiving + di un Tetto + di un Desk

E' uno spazio polivalente che ospita luoghi destinati all'abitare, al lavoro, alla cura dei bambini e ad altri servizi.

L'integrazione tra lo spazio privato dell'abitare e quello del lavoro, attraverso spazi di CoWorking e Laboratori, oggi può essere affrontata con nuove modalità, grazie all'innovazione tecnologica.

Il CoLiving offre molto più di un desk o di un ufficio condiviso, fornisce l'opportunità di usufruire di spazi e servizi destinati al lavoro insieme ad un luogo per vivere, socializzare, scambiare esperienze.

### 2a | Senior CoLiving

E' un modello che prevede di autogestire, quasi integralmente, il sistema dei servizi. In questo modo, il gruppo di anziani decide cosa e come condividere: quali servizi e quali spazi rendere comuni.



### 2c | Social CoLiving

E' concepito allo scopo di facilitare l'interazione tra i nuclei di abitanti che si insediano all'interno di un complesso residenziale di Social Housing.

La previsione di spazi e luoghi comuni può riguardare salette studio, spazi per il lavoro, orti, luoghi destinati alla socialità, depositi per i GAS, lavanderia, etc.



## 3 | CasaBottega

Per dare alle città la possibilità di richiamare intelligenze e passioni nuove, non bastano servizi avanzati che pensano solo ai luoghi di lavoro. La mobilità delle idee sul territorio diventa fattore di accelerazione se ci sono edifici in grado di far 'abitare' l'energia del cambiamento e dell'innovazione, 24 ore ogni giorno.

Questo si ottiene se si hanno a disposizione non solo scrivanie, ma, sale riunioni, una connessione internet a banda larga e soprattutto uno spazio in cui vivere, socializzare, condividere

esperienze oltre l'orario di lavoro canonico.

Grazie ad una maggiore propensione dei giovani verso uno stile di vita condiviso, CasaBottega può essere una risposta ai costi troppo elevati per l'affitto di un singolo alloggio/ufficio, offrendo una possibilità di autonomia ad una generazione che spesso non riesce a rendersi indipendente. CasaBottega funziona grazie all'**incubatore d'impresa**, un'organizzazione che accelera e rende sistematico il processo di creazione di nuove imprese fornendo loro una vasta gamma di servizi di supporto integrati per lo sviluppo del business e opportunità di integrazione e networking. Questo sistema è generatore di valore in termini di valore immobiliare, di valore economico-sociale all'interno delle comunità nelle quali è insediato e valore apportato dalla nascita di nuove imprese.



## 4 | Mixing

La mono-funzionalità è la morte socio-economica di un edificio collettivo.

Inserire negli ambienti residenziali funzioni di servizio, ambiti per piccoli orti e per il verde verticale, piccole attività economiche, anche con il supporto degli Enti Pubblici, genera vitalità diffusa perché estende l'arco temporale e ottimizza l'uso degli spazi.

# Concept Architettonici



## 5 | CoWorking

Spazio flessibile, ufficio leggero. Un impegno economico adatto ai ritmi del lavoro, alla sua mobilità sul territorio, uno spazio capace di consentire lo sviluppo graduale di una propria attività imprenditoriale.

Il coworking è un sistema di spazi comuni che operano tra loro generando energia positiva. Un sistema a doppio livello, dove c'è open-office (per stampare, per fare riunioni, per le pause caffè) ma anche closed-office: per condividere le idee è indispensabile produrle e il silenzio è il cibo del pensiero.



## 6 | UFBC

Urban Farm Business Center

Oggi le neuroscienze hanno rivelato, in modo inoppugnabile, il nesso diretto tra la qualità dell'ambiente e le performance lavorative, nonché della vita in genere.

L'agricoltura oggi, consente di coltivare a qualsiasi altezza.

Si potrebbero inserire, protetti in serre, orti ad ogni piano, organizzati in singole unità per singoli urban farmers come in nuclei di co-farming gestiti da gruppi organizzati di coworkers o di cooperative. Al piano terra si potrebbe collocare uno spazio commerciale gestito dalle cooperative di produttori.



## 7 | Fattoria Urbana

Il bisogno di stabilire un rapporto più diretto con la natura spinge sempre più persone a cercare l'opportunità di far crescere autonomamente i prodotti vegetali da utilizzare come alimenti.

L'attenzione ai cicli stagionali, ai flussi dell'acqua, ai tempi della crescita richiesti dalla cura quotidiana degli orti è sempre più ricercata per ricostruire equilibri interiori e riconciliarsi con i tempi sincopati della vita d'ogni giorno.



## 8 | Scuola Centro Civico

E' forse giunto il momento di trasformare i molti edifici scolastici stanchi in motori di una formazione al passo dei tempi, in occasione di socialità, per i ragazzi e per gli abitanti del quartiere.

La Scuola come centro Civico richiede la collaborazione dei privati per la gestione degli orari extra-scolastici, mentre il degrado delle strutture impone trasformazioni degli spazi in linea con i nuovi indirizzi didattici, che si fanno ormai strada anche in Italia.



## 9 | LabTheatre

Il teatro è momento sociale di creatività e di produzione di idee, ma oggi cinema e teatri vengono sempre più spesso chiusi per mancanza di un collegamento reale con la vita sociale.

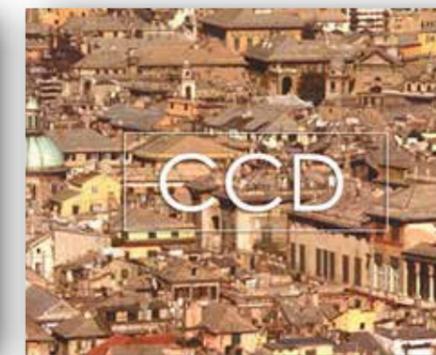
Con i biglietti staccati non si pagano le spese. Il programma LabTheatre di Riatti affianca alla classica attività di vendita quella di produzione degli spettacoli, realizzati da giovani realtà imprenditoriali del mondo della cultura.



## 10 | Riuso spazi marginali

Il riuso e la connessione degli spazi residuali nei quartieri.

L'intervento è finalizzato a mettere in collegamento terreni marginali di infrastrutture, di servizi pubblici, di soggetti privati, in modo da creare una rete di gestione delle superfici orientate ai bisogni degli abitanti, a partire da un modello di business condiviso e partecipato, anche nella gestione.



## 11 | CCD

Centro Commerciale Diffuso

Per restituire qualità agli spazi urbani esistenti.

Sul modello dell'Albergo Diffuso, nasce l'idea di sviluppare un programma che consenta di individuare una molteplicità di punti vendita, organizzati secondo un'unica regia commerciale, all'interno di quartieri o piccoli centri storici da consolidare. Lo spazio aperto pubblico diviene così parte costitutiva del progetto di rigenerazione.

# Strategie



## 1 | Digital Marketing

“Da un mercato di massa ad una massa di mercati”  
Chris Anderson.

Un progetto di architettura può utilizzare il sistema di relazioni e di conoscenze della rete per ricercare i suoi interlocutori, per chiedere loro di evidenziare i bisogni, per trovare le soluzioni più adeguate. Non è più il tempo del mercato di massa per le case. I modelli si costruiscono a partire dagli stili di vita, dai contesti sociali, dai piccoli gruppi di persone che decidono di vivere insieme.



## 2 | CoBuilding

Costruire un'abitazione attraverso un percorso comune, per trasformare il proprio investimento economico in una occasione di crescita.

Le modalità di aggregazione partecipata, consentite partendo dal web permettono di dare forma al gruppo di coloro che, insieme, riprogetteranno un nuovo complesso abitativo: utilizzando edifici dismessi, ricostruendo sul costruito, completando insediamenti già avviati.



## 3 | Equity Crowdfunding

Dal 2012 è possibile effettuare raccolte di risorse finanziarie per lo sviluppo di progetti imprenditoriali.

Riattiwa ha elaborato un programma in grado di finanziare nuovi sviluppi immobiliari grazie all'Equity Crowdfunding, attraverso i portali web accreditati in Italia. Così, lo sviluppo di un immobile si trasforma in un prodotto diretto al mercato diffuso degli investitori finanziari, anche di tipo non istituzionale.



## 4 | Pubblico Privato

La Public Private Partnership prende avvio nel mondo anglosassone ma sta diventando possibile anche in Italia

Nella nostra legislazione sono già presenti diversi Istituti giuridici e procedure, a partire dal basilare contratto di costruzione e gestione dei servizi fino agli Accordi di Programma. Il principio è che interesse pubblico e interesse privato si sposino in modo trasparente, definendo i diritti/doveri reciproci nella fase di realizzazione e gestione di ogni Pubblico Servizio.



## 5 | Start Up Innovative

Con il Decreto Crescita del 2012 in Italia è stata introdotta una legislazione che favorisce l'avvio di società finalizzate all'innovazione.

Questo strumento, utilizzato nel mondo dello sviluppo immobiliare, riduce l'apporto di finanza da parte delle banche, tramite l'equity crowdfunding. Elemento discriminante per poter usufruire di questa normativa è il carattere innovativo di queste società che si realizza nell'uso di soluzioni tecnologicamente avanzate o nell'applicazione dei risultati della ricerca scientifica.

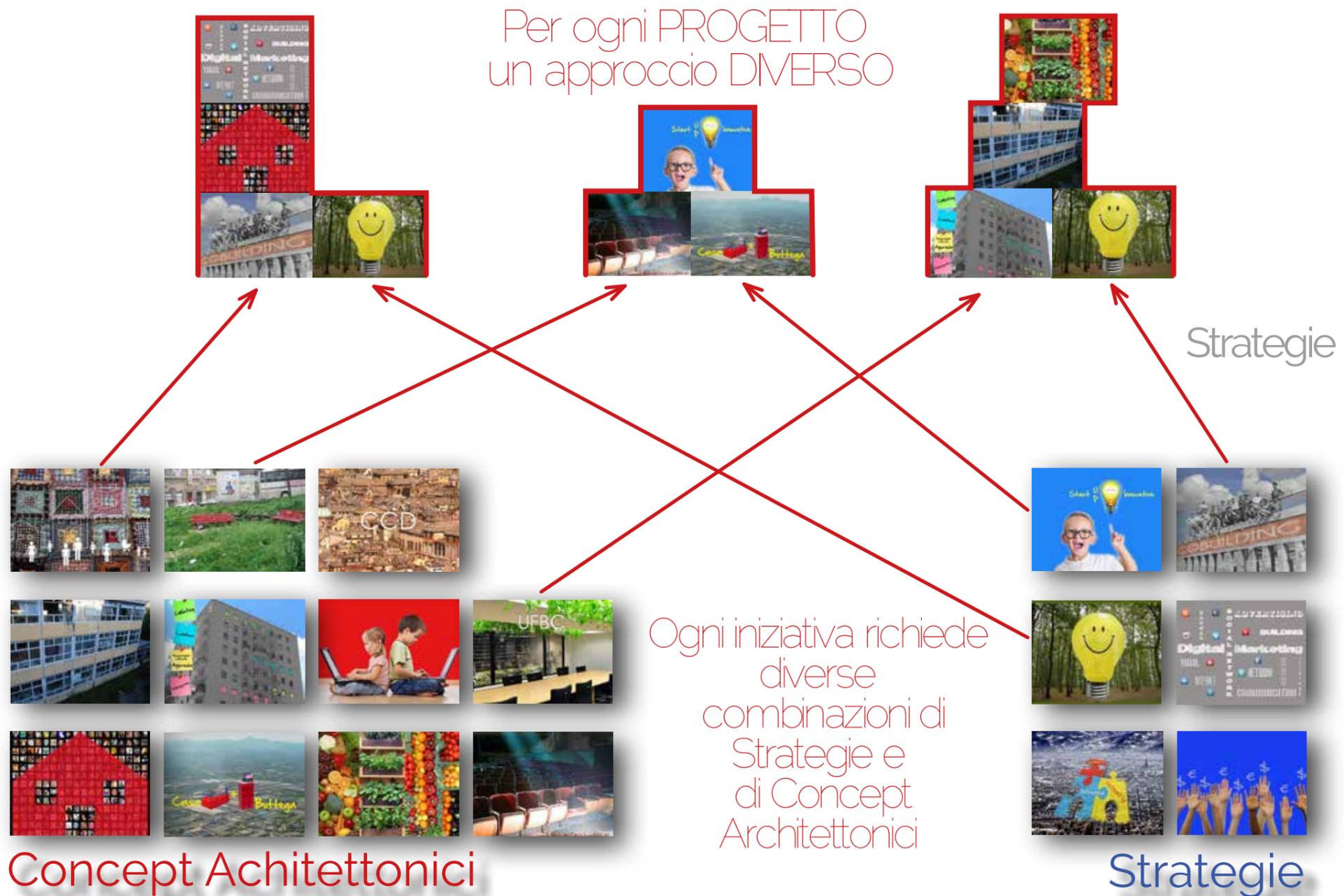


## 6 | Less Energy

La riduzione dei costi energetici è una leva importante per avviare il riuso di spazi degradati.

Esistono una varietà di soggetti privati che collaborano a iniziative di questo tipo: come le E.S.CO. che in cambio della gestione del tema calore ed energia degli edifici privati e pubblici possono co-investire, oppure alcuni Istituti Bancari che hanno elaborato proposte per consentire investimenti diretti dei privati nella riduzione dei consumi e della produzione di energia rinnovabile.

Per ogni PROGETTO  
un approccio DIVERSO



Ogni iniziativa richiede  
diverse  
combinazioni di  
Strategie e  
di Concept  
Architettonici

RIATTIWA è

**sostenibile**  
per l'ambiente, la società e per  
l'equilibrio finanziario.

**collaborativa**  
perché coinvolge tutti gli attori nella  
progettazione.

**responsabile**  
verso il territorio, le persone, gli  
imprenditori e le istituzioni.

**trasparente**  
perché il processo è documentato ed  
accessibile.

Chi è RIATTIWA

Riattiwa è una rete di professionisti che  
opera per trasformare luoghi, affinché  
rispondano ai bisogni delle persone,  
in sintonia con i nuovi stili di vita, con  
pratiche sostenibili, responsabili e  
partecipative.

Team

Lo sviluppo del processo Riattiwa  
sarà sviluppato da un gruppo  
multidisciplinare composto da  
sociologi, architetti, developer  
immobiliari, esperti di comunicazione,  
di web marketing e di processi  
partecipati.

RIATTI  by TA Office

Via San Vio, 25/1 | 35043 Monselice PD | Tel 0429 783672  
[padova@riattiwa.eu](mailto:padova@riattiwa.eu) | [www.riattiwa.eu](http://www.riattiwa.eu) | [www.ta-office.net](http://www.ta-office.net)