il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Urban Value, il modello che ridefinisce la rigenerazione

*****Celebrato il decennale dell'esperienza innovativa del gruppo Ninetynine. Tra progetti emblematici nelle città italiane (Roma e Napoli su tutte), processi virtuosi e sorprendenti. E un grande libro di memorie e di patrimoni**

MILANO. Il 9 aprile, a Milano, negli spazi della **Torre PwC** – sede di PwC Italia – non si è celebrato soltanto un anniversario, ma si è provato a **raccontare un cambiamento**. Dieci anni di progetti, visioni e tentativi che hanno contribuito a **ridefinire il modo in cui guardiamo agli spazi abbandonati delle città**. Al centro, il percorso di **Urban Value by Ninetynine**, tra i primi a intuire il potenziale della rigenerazione urbana temporanea in Italia.
È stato un momento di confronto che ha messo in luce non solo i risultati raggiunti, ma soprattutto **la costruzione di un metodo** e l'occasione per **presentare un grande volume** che racconta, attraverso suggestive immagini e testi, l'approccio di Urban Value alla rigenerazione urbana.

Il tempo sospeso

Perché la **rigenerazione urbana temporanea**, oggi sempre più presente nel dibattito pubblico, prima di tutto è una **pratica che lavora sul tempo sospeso delle città**. Interviene

su edifici dimenticati, spesso chiusi per anni, e li riattiva attraverso **usi transitori, in attesa di una destinazione definitiva**. Un **passaggio intermedio** che, invece di essere vuoto, **diventa occasione**. Non solo per restituire uno spazio alla città, ma per attivare relazioni, economie, possibilità.

Se oggi questo approccio è riconosciuto anche a livello istituzionale, è grazie a una fase iniziale di sperimentazione, sostenuta anche da attori pubblici come Cassa Depositi e Prestiti e Agenzia del Demanio. Ma tra i primi a metterlo in pratica c'è stata proprio questa realtà, che già nel 2011, ancora prima di chiamarsi **Urban Value**, ha avviato a Roma un intervento destinato a diventare emblematico: la **riapertura del Palazzo della Civiltà Italiana all'EUR**, chiuso da oltre 40 anni.

Quell'esperienza ha **segnato un punto di svolta**. Non solo per la partecipazione del pubblico, ma perché ha reso evidente l'esistenza di un **patrimonio urbano latente** – architettonico, simbolico, sociale – pronto a essere riattivato. Mostre, installazioni, eventi e produzioni culturali hanno trasformato **un'icona del razionalismo in un luogo nuovamente vissuto**, capace di parlare al presente senza perdere la propria identità.

Da lì prende forma un percorso che, negli anni, si consolida e si amplia. A **Napoli**, ad esempio, il progetto di **Palazzo Fondi**, sviluppato insieme all'Agenzia del Demanio, ha dimostrato come la riattivazione temporanea possa diventare uno strumento di co-progettazione tra pubblico e privato. Dopo 15 anni di abbandono, l'edificio è stato trasformato in un **polo culturale flessibile**, capace di accogliere centinaia di eventi e coinvolgere una rete ampia di operatori. Più che una semplice riapertura, un vero laboratorio urbano, capace di generare modelli replicabili. Negli ultimi anni, il lavoro si è esteso a numerosi altri contesti, tra Roma, Napoli e altre città italiane, trasformando immobili dismessi in hub culturali e spazi di comunità. Complessivamente, **circa 300.000 metri quadrati sono stati riattivati**, coinvolgendo oltre tre milioni di persone e dando vita a un sistema articolato di attività: eventi, produzioni audiovisive, iniziative culturali, progetti imprenditoriali. Numeri che raccontano una dimensione concreta, ma che da soli non bastano a spiegare la natura del fenomeno.

Sostenibilità, adattabilità e replicabilità

Perché ciò che emerge con più chiarezza è la **costruzione di un modello**. Un approccio sviluppato a partire dall'esperienza di Ninetynine, fondato su principi di sostenibilità, adattabilità e replicabilità. Ogni progetto nasce come **intervento su misura**, capace di leggere

il contesto, interpretarne i bisogni e attivare le risorse disponibili. Ma allo stesso tempo segue una struttura chiara, che permette di coordinare attori diversi – istituzioni, proprietà, imprese, cittadini – e di **trasformare esigenze spesso divergenti in un processo condiviso**. Il cuore del modello è proprio questo equilibrio. Da un lato, **gli immobili vengono mantenuti vivi**, presidiati, valorizzati anche in termini di immagine; dall'altro, **la città riacquista spazi accessibili e attraversabili**. Nel mezzo, si aprono opportunità per organizzazioni e operatori che possono utilizzare temporaneamente questi luoghi, generando economia e contenuti. Una logica "win-win" che trasforma ogni spazio in una risorsa attiva.

Progetti per le comunità

In questa prospettiva, **la rigenerazione non riguarda solo l'architettura, ma la costruzione di infrastrutture sociali**. Gli edifici diventano piattaforme di relazione, dispositivi capaci di produrre scambio, lavoro, cultura. Il **team di Urban Value** ha progressivamente affinato strumenti per misurare questi impatti, valutando non solo il ritorno economico, ma anche quello culturale e territoriale. Ne emerge **un'idea di progetto che non si esaurisce nella riqualificazione fisica**, ma si estende alla capacità di generare comunità. Un esempio recente di questa evoluzione è La Santissima Community Hub, nei Quartieri Spagnoli di Napoli. Qui, **un ex ospedale militare rimasto inutilizzato per oltre 30 anni** è stato trasformato in uno spazio di 7.500 metri quadrati dedicato alla **produzione culturale e alla vita collettiva**. Cinema, arte, musica, design e incontri pubblici convivono in un programma aperto, che restituisce centralità a un luogo a lungo marginale. Il progetto, **sviluppato con Agenzia del Demanio e Coop4art**, è ancora in corso e rappresenta bene la capacità del modello di adattarsi e crescere nel tempo.

Verso una nuova fase

Dopo dieci anni, **Urban Value by Ninetynine entra ora in una nuova fase.** Non più solo operatore, ma consulente strategico, capace di accompagnare enti pubblici e privati nella definizione di politiche e progetti complessi. Un'evoluzione che si riflette anche nella collaborazione con Fondazione Lottomatica e PwC Italia, con l'obiettivo di consolidare e diffondere un modello che guarda al lungo periodo. In fondo, ciò che questo percorso restituisce è un cambio di prospettiva: **gli spazi vuoti non sono più un problema da risolvere, ma una possibilità da attivare**. Un tempo sospeso che, se interpretato, può diventare uno dei

luoghi più fertili della città contemporanea.

*** *articolo sponsorizzato. Immagine di copertina: il Palazzo della Civiltà Italiana all'EUR, a Roma, una delle prime esperienze di Urban Value*

Autore

Redazione