POLITECNICO MILANO 1863 | DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI

URB&COM Lab – Urbanistica e Commercio



Economia di prossimità, distretti del commercio e rigeneraziome urbana

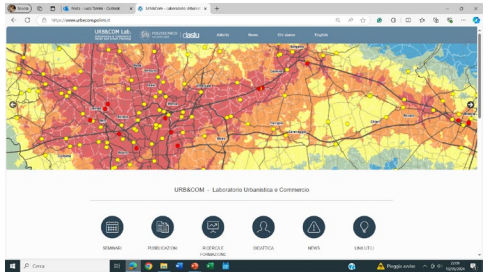
Prof. Luca Tamini

Lecco, 16 novembre 2026

URB&COM LAB - URBANISTICA E COMMERCIO

Dipartimento di Architettura e Studi Urbani

https://www.urbecom.polimi.it/



LABORATORIO DI RICERCA E CENTRO DI COMPETENZA A LIVELLO ACCADEMICO NAZIONALE

- Da oltre 25 anni si occupa delle **relazioni disciplinari, normative e politiche tra urbanistica e commercio** con un profilo tecnico-scientifico riconducibile alla disciplina urbanistica e a quella geografico-economica.

- URB&COM Lab affianca all'attività di studio, ricerca e alta formazione quella di accompagnamento e di supporto metodologico a istituzioni pubbliche, enti locali, associazioni di imprese nell'elaborazione di **indagini conoscitive spazializzate, documenti regolativi, indirizzi strategici e scenari progettuali**.

INDIRIZZI STRATEGICI E POLITICHE ATTIVE DI INTERVENTO

1. *L'economia di prossimità non è solo commercio di vicinato*

- emerge uno scenario evolutivo orientato verso un maturo pluralismo e una concreta complementarità tra le differenti attività economiche urbane

2. *Governance e politiche attive delle economie di prossimità*

- attraverso una concreta sinergia tra azioni integrate non settoriali e gestione coordinata dei sistemi locali di offerta *(distretti urbani, hub di prossimità, reti di imprese e di filiera, …)*

INDIRIZZI STRATEGICI E POLITICHE ATTIVE DI INTERVENTO

3. Nuove relazioni tra città pubblica e città privata

- caratterizzate dall'attivazione di cabine di regia a geometria variabile, da una classificazione urbanistica degli esercizi di prossimità come servizi di interesse pubblico o generale, dalla definizione di efficaci premialità urbanistiche;

4. Innovazione tecnologica e organizzativa

- dove il digitale assume un ruolo di abilitatore di servizi e spazio di interazione omnicanale;

5. Logistica urbana/ultimo miglio

- come presidio e vantaggio posizionale per l'offerta di prossimità.

UNA «CASSETTA DEGLI ATTREZZI» PER L'ECONOMIA DI PROSSIMITÀ

- **MONITORAGGIO**
- **REGOLAZIONE**
- **POLITICHE ATTIVE**

→ **formazione per nuove competenze professionali**

→ **rigenerazione urbana e premialità urbanistiche**

→ **misure di incentivazione economica**

→ **fiscalità di vantaggio**

→ **regolazione qualitativa**

→ **progetti-pilota di regia unitaria e coordinata**

Confcommercio
Lombardia

CAPITOLO 6 – DALLE ESPERIENZE UN CONFRONTO DI CRESCITA PER I TERRITORI



L'INTERSEZIONE TRA ECONOMIA, SPAZIO URBANO E RELAZIONI SOCIALI

LUCA TAMINI
PROFESSORE ASSOCIATO DI URBANISTICA E RESPONSABILE SCIENTIFICO DEL LABORATORIO URB&COM – URBANISTICA E COMMERCIO DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA E STUDI URBANI – POLITECNICO DI MILANO

I Distretti del Commercio, entità progettuali e di governance micro-territoriali a partecipazione pubblico-privata, "ingaggiano" quotidianamente la vita delle città perché operano esattamente nel punto di intersezione tra economia, spazio urbano e relazioni sociali. Non sono semplicemente solo strumenti di politica commerciale, ma dispositivi territoriali integrati che incidono sulle pratiche quotidiane di cittadini, imprese e istituzioni.

I DISTRETTI DEL COMMERCIO LOMBARDI COME LABORATORI DI INNOVAZIONE URBANA E TERRITORIALE: fattori di successo

- Relazione con i progetti di rigenerazione urbana e territoriale come valore aggiunto agli interventi strutturali previsti nei programmi di distretto

- **Riconoscimento e regolazione urbanistica dei distretti del commercio all'interno degli strumenti comunali di governo del territorio in un'ottica di premialità localizzativa delle imprese**

- Raccordo tra perimetri distrettuali e strumenti di tutela delle attività economiche urbane nei centri storici *(cfr. Regolamenti dei centri storici ai sensi del D.Lgs. 222/2016; DGR X/7088 del settembre 2017)*

- **Inquadramento regionale della figura del manager di distretto nei nuovi profili professionali e competenze indipendenti del *Quadro regionale degli standard professionali***

- Continuità di azione pubblica regionale nelle politiche di sostegno ai distretti del commercio dal 2008 al 2026 (8 bandi)

- **Ampia dotazione finanziaria dedicata di € 224 milioni con un effetto leva storico di 3,2**

I DISTRETTI DEL COMMERCIO LOMBARDI COME LABORATORI DI INNOVAZIONE URBANA E TERRITORIALE: fattori di successo

- Relazione con i progetti di rigenerazione urbana e territoriale come valore aggiunto agli interventi strutturali previsti nei programmi di distretto
- **Riconoscimento e regolazione urbanistica dei distretti del commercio all'interno degli strumenti comunali di governo del territorio in un'ottica di premialità localizzativa delle imprese**
- Utilizzo dei perimetri distrettuali come condizione obbligatoria per l'attivazione di strumenti di tutela delle attività economiche urbane *(cfr. Regolamenti dei centri storici ai sensi del D.Lgs. 222/2016)*
- **Inquadramento regionale della figura del manager di distretto nei nuovi profili professionali e competenze indipendenti del *Quadro regionale degli standard professionali***
- Continuità di azione pubblica regionale nelle politiche di sostegno ai distretti del commercio dal 2008 al 2026 (n. 8 bandi)
- **Ampia dotazione finanziaria dedicata: € 224 milioni con un effetto leva storico di 3,2 volte le risorse pubbliche stanziate**

L'INTERSEZIONE TRA ECONOMIA, SPAZIO URBANO E RELAZIONI SOCIALI

Le politiche attive di gestione unitaria e coordinata del commercio e dell'economia di prossimità *(Distretti del commercio, Hub di prossimità, Reti di imprese e di filiera, Centri integrati di via, …)*

- **"ingaggiano" quotidianamente la vita delle città** perché operano esattamente nel punto di intersezione tra economia, spazio pubblico e comunità, trasformando il commercio di prossimità in una leva strategica per lo sviluppo urbano e territoriale;

- non sono semplicemente solo strumenti di politica commerciale, ma **dispositivi territoriali integrati** che incidono sulle pratiche quotidiane di cittadini, imprese e istituzioni;

- **intervengono sulla qualità dello spazio pubblico**. Attraverso iniziative di animazione e interventi di rigenerazione del tessuto urbano e commerciale, i Distretti contribuiscono a rendere le città più vivibili, sicure e attrattive.

L'INTERSEZIONE TRA ECONOMIA, SPAZIO URBANO E RELAZIONI SOCIALI

- Il commercio non è solo attività economica, ma rappresenta un **servizio di interesse pubblico**, fattore di costruzione dello spazio urbano e del territorio.

- Le **politiche attive** come indispensabile "cassetta degli attrezzi" per **decisori pubblici e imprese**

UN'AGENDA PER LE PROGETTUALITÀ LOCALI

- **POLITICHE ATTIVE E GOVERNANCE**
  - Azioni di sostegno delle micro-piccole imprese orientato al RIUSO DEGLI *SPAZI SFITTI E DISMESSI* a prezzo calmierato
  - PARTENARIATI e nuove COMPETENZE: allargamento delle CABINE DI REGIA dei *Distretti delle economie urbane* con associazioni di categoria e CCIAA al sistema delle agenzie immobiliari locali, alle associazioni dei piccoli proprietari immobiliari, agli attori del terzo settore, alle fondazioni culturali e di origine bancaria, …

- **REGOLAZIONE QUALITATIVA**
  - Individuazione delle AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA
  - Gestione urbanistica dei CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO e salvaguardia e tutela degli SPAZI COMMERCIALI AL PIANO TERRA
  - Criteri qualitativi per le MEDIE STRUTTURE DI VENDITA con meccanismi compensativi per il centro storico
  - Governo degli INSEDIAMENTI LOGISTICI (hub, data center, last mile, …)
  - REGOLAMENTI DELL'ECONOMIA DI PROSSIMITÀ

Riaprire gli sfitti: il nodo dei canoni

Locali vuoti non per mancanza di domanda ma per canoni fuori scala rispetto a ciò che un'attività di prossimità può sostenere

Agire sulla proprietà: le leve possibili

- Tributi locali modulati per canoni calmierati
- Fondi di garanzia contro la morosità
- Contratti tipo concordati
- Usi temporanei per sperimentare
- Un facilitatore che fa incontrare proprietà e progetti

UN'AGENDA PER LE PROGETTUALITÀ LOCALI

- **POLITICHE ATTIVE E GOVERNANCE**
  - Azioni di sostegno delle micro-piccole imprese orientato al RIUSO DEGLI *SPAZI SFITTI E DISMESSI* a prezzo calmierato
  - PARTENARIATI e nuove COMPETENZE: allargamento delle CABINE DI REGIA dei *Distretti delle economie urbane* con associazioni di categoria e CCIAA al sistema delle agenzie immobiliari locali, alle associazioni dei piccoli proprietari immobiliari, agli attori del terzo settore, alle fondazioni culturali e di origine bancaria, …

- **REGOLAZIONE QUALITATIVA**
  - Individuazione delle AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA
  - Gestione urbanistica dei CAMBI DI DESTINAZIONE D'USO e salvaguardia e tutela degli SPAZI COMMERCIALI AL PIANO TERRA
  - Criteri qualitativi per le MEDIE STRUTTURE DI VENDITA con meccanismi compensativi per il centro storico
  - Governo degli INSEDIAMENTI LOGISTICI (hub, data center, last mile, …)
  - REGOLAMENTI DELL'ECONOMIA DI PROSSIMITÀ