



Germogli Urbani

Un modello operativo
destinato ai progetti
di rigenerazione urbana

Il team SA+ ENGINEERING

Geom. Marco Sesti

Ing. Daniele Ferrari

Arch. Maria Cristina Fontana

Interior Designer Rosa Campagna

Dott. Gianluigi Castelli

Arch. Riccardo Mirri

Arch. Sophia Valsecchi

Ing. Nicoletta Neotti

Ing. Michele Braga

Interior Designer Letizia Neotti

Arch. Amanda Belloni

Arch. Marco Carlo Castelli

Indice

La genesi	2 - 3
La filosofia	3 - 4
Gli obiettivi	4
La nostra storia	5 - 7
Il modello	8 - 13

SA+ ENGINEERING nasce come studio di progettazione nel 1995 e si trasforma in società di ingegneria nel 2015.

Abbiamo scelto di strutturare il nostro team con competenze interne in architettura, ingegneria, urbanistica e design per offrire ai nostri clienti soluzioni complete e su misura.

Questo approccio, multidisciplinare e coordinato, ci permette di affrontare il percorso progettuale con una chiara visione d'insieme, riducendo al minimo il rischio di trascurare componenti importanti per la buona riuscita del progetto.

In SA+ ENGINEERING crediamo che ogni progetto sia un'occasione per generare valore, costruire relazioni e contribuire in modo concreto al benessere collettivo. Alla base del nostro lavoro ci sono valori chiari e condivisi, che orientano ogni scelta verso la qualità, la responsabilità e l'innovazione.

La genesi

Germogli Urbani racconta una filosofia progettuale che racchiude 30 anni di lavoro di SA+ ENGINEERING nell'ambito del recupero e della rigenerazione degli spazi urbani. L'idea nasce dal desiderio di condensare in un marchio riconoscibile ed identitario tutti i nostri progetti accomunati dal valore della rigenerazione del territorio e del suo patrimonio.

Il nome mescola l'immagine fresca del *germoglio*, sinonimo di vita nuova, con quella dello spazio *urbano* che richiama luoghi frenetici e spesso poco accoglienti.

La rappresentazione grafica d'insieme mescola due foglie che abbracciano elementi di richiamo degli edifici; il risultato è un elemento che nasce dalla terra e che richiama l'idea di un rinnovamento graduale che cresce dal basso. I progetti di Germogli Urbani, infatti, cominciano dal territorio, dagli abitanti e dalla



storia locale, intervenendo su edifici storici per ridurre il consumo di suolo e migliorare la qualità degli spazi.

Attraverso un approccio che unisce progettazione architettonica, analisi sociale e valorizzazione culturale, Germogli Urbani mira a generare luoghi capaci di evolvere nel tempo e di accompagnare la comunità, mantenendo un legame profondo con le proprie radici. Ogni intervento diventa così un processo condiviso di cura e trasformazione, in cui il passato non viene conservato in modo statico, ma diventa una risorsa attiva per immaginare nuovi scenari di abitabilità e comunità.

La rigenerazione urbana promossa da SA+ ENGINEERING guarda quindi oltre il mero intervento architettonico ed edilizio, puntando a dare una nuova luce al contesto sociale e culturale in cui si innesta.

La filosofia

La filosofia di Germogli Urbani è da sempre parte integrante dei progetti di riqualificazione sviluppati da SA+ ENGINEERING. Guardando ai progetti passati e al bagaglio di esperienza accumulato e rimesso in campo, emerge in modo chiaro come la nostra visione sia da sempre in anticipo sui tempi e come il nostro approccio sia stato precursore delle linee guida che oggi rappresentano lo standard per i progetti di rigenerazione urbana.

Il contrasto al consumo di suolo si pone in netta contrapposizione con le logiche di espansione urbana incontrollata, elevando la tutela del territorio a dovere non solo ambientale, ma anche economico e culturale sia per le Amministrazioni, sia per progettisti, sia per i cittadini.

La nostra storia

Visione

Interpretare la rigenerazione urbana come l'opportunità per dare nuova vita a luoghi che hanno perso la loro funzione originaria. Lo strumento è quello di un approccio progettuale innovativo che guarda alle necessità socio-culturali attuali e a quelle delle future generazioni, cercando di conservare un filo conduttore tra il passato e il futuro.

Missione

Supportare soggetti committenti, enti, istituzioni, imprese e comunità nella trasformazione degli spazi urbani. Recuperare il patrimonio esistente e contrastare il consumo di suolo per ricercare il giusto equilibrio con l'ecosistema naturale. Coinvolgere la comunità locale per consegnare un territorio che possa essere percepito dalle persone come luogo ideale in cui realizzarsi.

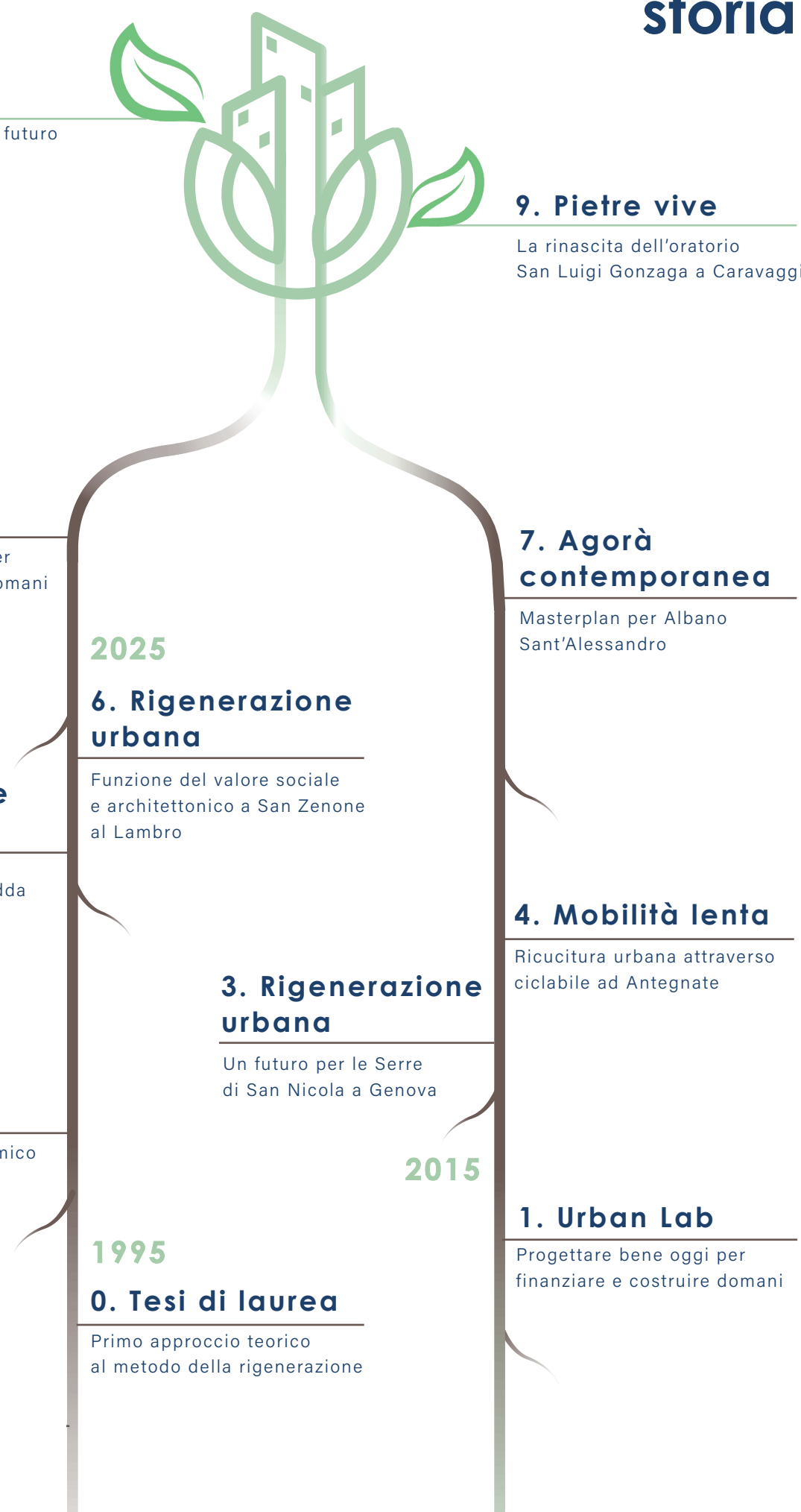
La volontà è quella di innescare un processo capace di preservare e ridistribuire le risorse del territorio, di garantire un adeguato livello di qualità della vita e di servizi alla comunità, e di rifunzionalizzare spazi immobiliari senza abbandonarne alcuni solo perché poco interessanti in termini speculativi.

Gli obiettivi

L'importanza della rigenerazione dei centri storici assume giorno dopo giorno un valore sempre maggiore perché questo tipo di intervento, oltre che una scelta consapevole da parte delle Amministrazioni, è sempre più una necessità condivisa a diversi livelli.

Il tema è evidenziato anche nell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite attraverso gli obiettivi che mirano a proteggere, ripristinare e promuovere l'uso sostenibile degli ecosistemi terrestri, arrestare il consumo di suolo e l'urbanizzazione incontrollata. Il consumo di suolo agricolo e naturale riduce l'effetto ecologico fondamentale svolto da queste stesse aree: habitat per la flora e la fauna con un impatto sull'equilibrio ambientale, mitigazione degli effetti meteorologici e idrogeologici e contenimento delle temperature al suolo.

La rigenerazione urbana agisce nella direzione opposta: recupera gli edifici esistenti e migliora la qualità degli spazi pubblici senza consumare nuovo suolo; rafforza l'identità locale e riduce l'abbandono dei centri storici.



1. Urban Lab, Urbanistica partecipata



L'Urban Lab è un metodo progettuale basato sull'ascolto e su un approccio interdisciplinare. L'obiettivo è creare una base di sviluppo da finanziare e realizzare nel corso del tempo.

2. Terrazza Altarello, Costa Serina (BG)



Una terrazza panoramica concepita per dare ai cittadini e ai visitatori uno spazio sicuro dedicato all'incontro, alla sosta e alla valorizzazione del paesaggio.

3. Rigenerazione urbana, Serre di San Nicola (GE)



Concept progettuale di spazi destinati ad attività di sensibilizzazione ambientale, promozione culturale e rafforzamento del senso di appartenenza alla comunità.

4. Mobilità lenta, Antegnate (BG)



Una nuova ciclopedonale che promuove la mobilità sostenibile e che garantisce ai cittadini un percorso sicuro con l'obiettivo di ricucire il tessuto urbano.

5. Immaginare il paesaggio: Parco Gerundo, Casirate d'Adda (BG)



Concept per la creazione di uno spazio pubblico con funzione di polo attrattore e dove i cittadini possono ridefinire il rapporto con il territorio nel rispetto della funzione originaria del luogo.

6. Rigenerazione urbana, San Zenone al Lambro (MI)



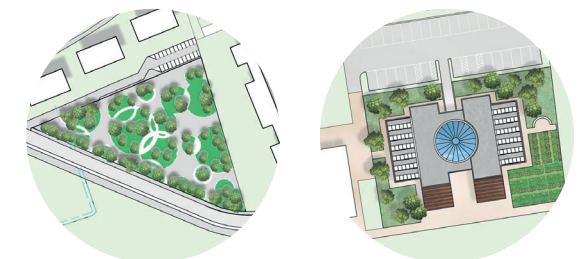
Riqualificazione del patrimonio pubblico esistente e ampliamento del centro sportivo con il progetto di un moderno poliambulatorio e di spazi accessori polivalenti.

7. Agorà contemporanea, Albano Sant'Alessandro (BG)



Un masterplan organizzato su cinque lotti con lo scopo di alimentare la vita della comunità, attraverso una visione a lungo termine che coordina urbanistica, architettura e infrastrutture.

8. Masterplan Tribiano (MI)



Un piano strategico di sviluppo del patrimonio pubblico attraverso 13 interventi che hanno toccato gli aspetti vitali della città, viabilità, impiantistica e servizi urbani.

9. Pietre vive, Oratorio San Luigi Gonzaga a Caravaggio (BG)



Intervento di rigenerazione totale finalizzato alla rinascita dell'oratorio San Luigi Gonzaga a Caravaggio e alla definizione di un polo di aggregazione sociale.

10. Corti Vive, Calvenzano (BG)



Progetto di rigenerazione urbana che ha l'obiettivo di restituire un ruolo attivo alle corti storiche nel presente e nel futuro, ridefinendo il loro significato e la loro potenzialità all'interno del centro del paese.



Il modello

Affrontare un progetto di riqualificazione richiede allo stesso tempo metodo, capacità di adattamento e flessibilità nell'applicazione delle procedure. La codifica di un metodo è un passo essenziale per dare vita a un approccio replicabile, mentre la capacità di adattamento e la flessibilità delle procedure sono lo strumento necessario per adeguare il percorso progettuale.

Tutto ciò si traduce in un modello operativo modulare dove l'ordine dei singoli tasselli non è definito a priori ma dettato dal contesto specifico. Si tratta di un vero e proprio ecosistema procedurale concepito per tradurre i principi teorici in azioni concrete, strutturando un percorso che sia al tempo stesso rigoroso nelle finalità e versatile nelle applicazioni.

Quello che segue mette per iscritto il processo mentale per realizzare un progetto completo ed efficace che comincia dal territorio e dalle persone, e che vuole essere una linea guida dei passaggi chiave da affrontare.

L'obiettivo fondamentale è promuovere una rigenerazione territoriale consapevole e sostenibile, sia sul piano sociale, sia su quello economico. L'idea ruota attorno al recupero del patrimonio edilizio e urbano esistente, limitando al massimo il processo di gentrificazione, ossia quel processo che porta al progressivo cambiamento socioculturale di un quartiere che, una volta riqualificato, attira residenti ad



alto reddito e allontana le persone e i nuclei familiari con minore capacità di spesa.

Il contrasto al consumo di suolo affianca la protezione della funzione ambientale a quella di stimolo sociale e culturale: la rigenerazione di luoghi con memoria storica offre l'opportunità per una maggiore interazione sociale della comunità. Cardine dell'intero processo è il dialogo tra la comunità, i progettisti e le istituzioni per il governo del territorio. Il coinvolgimento di queste ultime è indispensabile per identificare i percorsi di sviluppo corretti e creare le condizioni per superare gli ostacoli.

Il modello Germogli Urbani traduce questa missione in azioni. Tutto comincia da un'accurata analisi storica e del contesto, indispensabile per comprendere l'identità dei luoghi e gettare le basi per l'idea progettuale. In seguito si coinvolge la cittadinanza attraverso il me-

todo partecipato incentrato sull'ascolto attivo, sulla co-progettazione e capace di elevare gli abitanti a co-responsabili dell'intervento. Infine, attraverso la progettazione integrata si crea il dialogo tra le determinanti sociali, ambientali e istituzionali entro un quadro d'azione flessibile e incrementale.

A fianco di queste azioni si analizzano i percorsi tecnici, le soluzioni ingegneristiche e quelle finanziarie. Un progetto, infatti, per quanto bello, visionario e utile alla comunità deve essere realizzabile dal punto di vista tecnico e deve avere una solida base finanziaria. Questa viene delineata attraverso lo studio degli strumenti e delle opportunità di finanziamento pubblico e la costruzione di elementi attrattori per attività e capitali privati. Su questo fronte, oggi più che mai, giocano un ruolo essenziale azioni mirate alla produzione di energia da fonti rinnovabili e allo sviluppo tecnologico.



1. Analisi del contesto sociale e territoriale

L'approccio al progetto comincia dall'analisi delle richieste della committenza, la cui comprensione è essenziale per sviluppare un piano d'azione nel quale le fasi progettuali vengono allineate agli obiettivi strategici dell'intervento. A ciò si affiancano l'analisi storica, sociale e territoriale per identificare i punti di forza e le vulnerabilità del territorio a livello macroscopico. La comprensione delle dinamiche sociali, come la presenza di associazioni di volontariato, ed economiche del luogo, ossia la trama del tessuto commerciale, rappresenta un altro tassello necessario per dare forma completa al contesto. Questi sono i passaggi essenziali per identificare gli interlocutori, gli obiettivi e i possibili percorsi del progetto.

2. Impostazione del metodo partecipato

La progettazione partecipata svolge l'importante ruolo di attivatore della cittadinanza. Questo strumento trasforma l'assemblea in un luogo di confronto in grado di far emergere proposte, aspettative e problemi. La successiva strutturazione delle priorità è il presupposto per dare vita a un ventaglio di scelte possibili, per costruire le risposte alle esigenze reali del territorio e per fornire un orientamento alle prime fasi progettuali.

La condivisione diventa così uno strumento di coesione collettiva, di supporto e di accettazione del cambiamento da parte della comunità stessa in chiave di sviluppo futuro. Il percorso partecipativo può essere articolato secondo diverse modalità, ma gli strumenti più efficaci sono l'uso di questionari, sia in forma cartacea sia digitale, con domande mirate e l'organizzazione di momenti di ascolto e confronto organizzati in luoghi identitari come un teatro cittadino. Lo scopo è comprendere le dinamiche e gli interessi della popolazione locale e dei potenziali nuovi cittadini. La progettazione partecipata poggia su bisogni reali ed evidenze oggettive, nel tentativo di eliminare l'adozione di soluzioni astratte o scollegate dall'identità e dalle necessità del territorio.

3. Definizione degli obiettivi comunitari del progetto

I dati raccolti e le informazioni estratte da essi sono la base delle analisi prope-
deutiche fornite e discusse con la committenza. Questa può essere supportata nelle scelte per le quali è necessario un bagaglio di competenze tecniche che abbraccia l'intero arco delle discipline coinvolte: urbanistica, architettura, ingegneria, tecnico-amministrativa, economico-finanziaria e procedurale.

In questo contesto emerge la forza di una struttura societaria multidisciplinare, capace di affrontare tematiche complesse in modo unitario e di supportare il committente come un interlocutore unico. La frammentazione dei ruoli è infatti la principale causa di un dilatamento dei tempi e di difficoltà comunicative.

4. Sopralluoghi e rilievi dimensionali con strumenti BIM

L'avvio della prima fase progettuale necessita delle informazioni reali del sito d'intervento. Poiché la rigenerazione urbana si occupa di luoghi già costruiti, tutto ciò si traduce in azioni di sopralluogo, rilievo fotografico, fotogrammetrico (attraverso un processo di triangolazione e sovrapposizione delle immagini bidimensionali si ottiene un modello tridimensionale del rilevato) e laser scanner (rilievo tridimensionale con precisione millimetrica di strutture e impianti) per acquisire la base di partenza per la progettazione.

In questa fase diventano essenziali figure professionali con competenze trasversali, in grado di analizzare il patrimonio dal punto di vista storico, architettonico, strutturale e capaci di padroneggiare i moderni processi BIM attraverso modelli informativi digitali di edifici e infrastrutture. Queste sono oggi imprescindibili per garantire il corretto sviluppo del progetto, il controllo della coerenza documentale, la tracciabilità e il reperimento delle informazioni, così come la gestione della parte economica.





5. Studio delle soluzioni progettuali preliminari

Una volta definite le linee d'intervento della committenza, raccolti i risultati delle analisi e i frutti del confronto partecipato, acquisito e ricostruito lo stato di fatto dell'edificato, è possibile passare allo **sviluppo dei concept progettuali**, ossia una prima trasposizione dell'idea in una visualizzazione concreta.

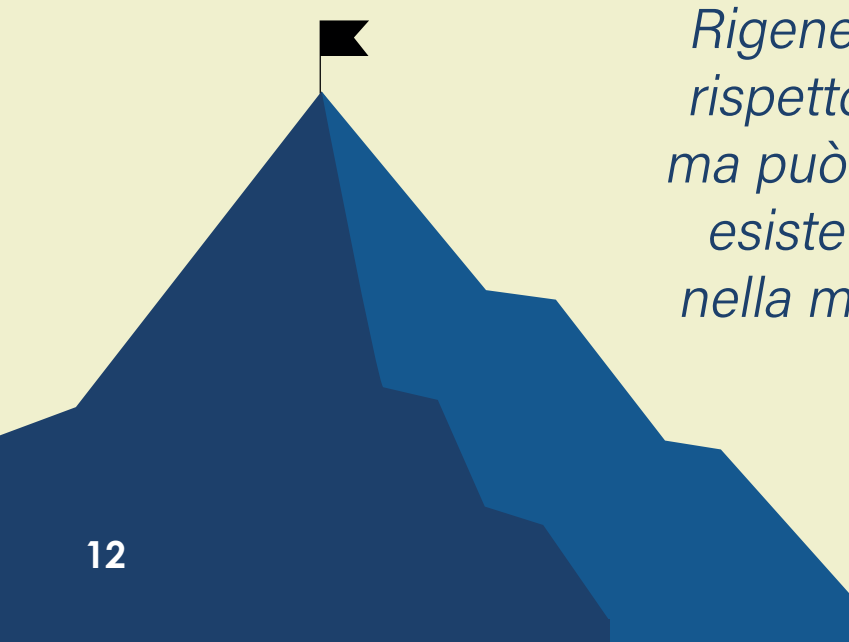
Questa è la fase in cui **la squadra di progetto diventa protagonista**, attraverso l'unione di esperienza, creatività e competenze tecniche. Una volta scelto il percorso per rifunzionalizzare il sito d'intervento, si valutano i possibili metodi d'azione: demolizione e ricostruzione, ristrutturazione importante, nuova costruzione. Il **processo è affiancato da una prima valutazione economica** che aiuta a fare una scrematura sulle scelte dei materiali, tecniche e di costruzione.

Tutto ciò non può prescindere dal mantenere coinvolta la cittadinanza sia per consolidare una visione condivisa sia per favorire la partecipazione alle scelte progettuali considerate strategiche. Il concept diventa così il mezzo per offrire una visione d'insieme da cui avviare il **dialogo con le istituzioni per delineare un iter procedurale** atto a rendere possibile la realizzazione del progetto e il raggiungimento degli obiettivi.

6. Messa in pratica e attuazione del progetto

L'ultima fase si concentra sull'**attuazione del progetto** e si basa su un **approccio flessibile**, capace di adattarsi ai cambiamenti che possono emergere durante il processo. Piuttosto che seguire un piano rigido e predeterminato, **gli interventi vengono implementati attraverso un monitoraggio continuo** che consente di valutarne l'efficacia e di apportare eventuali modifiche in corso d'opera.

In una prima fase, l'attenzione è rivolta agli impatti immediati delle azioni intraprese, osservando le reazioni della comunità e verificando l'efficacia delle soluzioni adottate. Successivamente, la valutazione si concentra sugli effetti di medio e lungo periodo, analizzando il consolidamento delle nuove pratiche, il rafforzamento delle reti sociali e i cambiamenti generati nel territorio. Questo processo di monitoraggio **permette di raccogliere informazioni utili per migliorare progressivamente il progetto**, ricalibrando le azioni in funzione delle trasformazioni sociali ed economiche e delle eventuali criticità emerse durante l'attuazione. Inoltre, **l'intero percorso progettuale costituisce un patrimonio di conoscenze ed esperienze** che alimenta i processi successivi, consentendo di affrontare nuove progettualità con una maggiore consapevolezza.



Rigenerare è più complesso rispetto al costruire ex novo, ma può far rifiorire ciò che già esiste e persiste sottopelle nella memoria e nel territorio

Un modello operativo modulare e flessibile è lo strumento ideale per affrontare gli interventi di rigenerazione.

A fronte di un grande impegno per tutti i soggetti coinvolti e di una maggiore difficoltà di gestione e coordinamento dei processi, si hanno maggiori possibilità di successo, soprattutto per i progetti che mirano a lasciare un'impronta significativa sul territorio e sulla comunità. La scelta della squadra di lavoro è un elemento

altrettanto importante perché le possibilità di raggiungere gli obiettivi sono fortemente influenzate dall'esperienza, dalla professionalità, dalla responsabilità reciproca e dal bagaglio di valori condivisi.

In **SA+ ENGINEERING** crediamo fortemente nelle **sfide collettive** e nella capacità che ogni progetto affrontato con passione ha di stimolare e rafforzare la squadra a livello sia personale sia di gruppo di lavoro.

SITO SA+



SITO GERMOGLI URBANI



SA+ ENGINEERING SRL

TEL: 0363 50549

P.IVA/CF: 04056840160

E-MAIL: info@germogliurbani.it

SA+
ENGINEERING®