VIA SCARLATTI, MILANO · PROGETTO PILOTA
DI RIGENERAZIONE URBANA

Luce contro il buio

Iniziativa privata. Bellezza pubblica.
Responsabilità ambientale. Cura costante.
Risultato misurabile.

La via resta aperta al traffico: il progetto non prevede di trasformare Via Scarlatti in zona pedonale.



Visualizzazione concettuale · Via Scarlatti 9, verso la Stazione Centrale

IL PERCORSO

Otto stazioni, dalla via com'è oggi a un modello per altre vie.

01
Il luogo
Perché Via Scarlatti?

02
Regole
Proprietà, autorizzazioni, forma giuridica

03
Luce
Illuminazione, energia, sicurezza

04
Graffiti
Pulizia, protezione, reazione rapida

05
Attività
Vetrine dimostrative, Carta della via, Fondo Cura

06
Fondi
500.000 €, donazioni, partner

07
Misure
Baseline, risultati, governance

08
Visione
Un modello per altre vie

SEZIONE 01 · STAZIONE IL LUOGO

Il luogo

01

Perché Via Scarlatti?



Via Scarlatti 10, giu 2026 · © Google Street View

Per migliaia di persone ogni giorno, Via Scarlatti è il primo volto di Milano.

Milano Centrale
M2 M3

Via Scarlatti
il collegamento a piedi

Corso Buenos Aires
M1 Lima

Turisti e ospiti degli hotel
arrivano dalla stazione, spesso con i bagagli

Residenti e chi lavora qui
condomini, uffici, servizi del quartiere

Clienti di negozi e locali
il commercio di vicinato della via

IL LUOGO

Via Scarlatti oggi

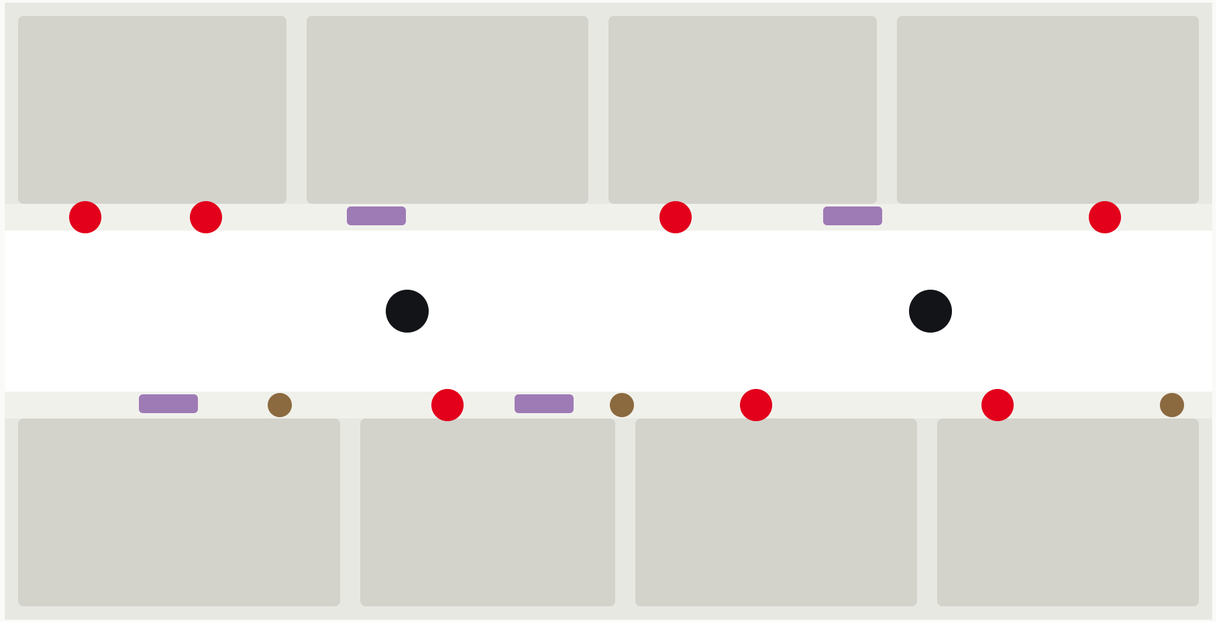
- numerosi graffiti
- insegne disordinate
- parti basse delle facciate sporche
- poco verde
- vetrine visivamente caotiche
- tratti poco illuminati
- merce esposta in modo casuale
- rumore visivo, rifiuti, scarsa manutenzione
- la sensazione che lo spazio non abbia un custode



Via Scarlatti 4 · © Google Street View, apr 2023

Nel quartiere ci sono anche reali problemi di ordine pubblico, con la polizia regolarmente presente. Il progetto non sostituisce le forze dell'ordine, ma interviene sulle condizioni fisiche dello spazio: manutenzione, illuminazione, visibilità e partecipazione civica.

Le facciate sono in buono stato: il degrado è tutto al piano strada.



- Graffiti
- Vetrine e insegne caotiche
- Tratti poco illuminati
- Rifiuti e incuria

Esempio di mappa dei problemi. I punti reali arriveranno dal rilievo sul campo.

L'IDEA

Non serve ricostruire Via Scarlatti. Serve restituirle la qualità che la sua architettura ha già.

- Pulire
- Illuminare
- Ordinare
- Rinverdire
- Proteggere
- Mantenere

Un grande risultato visivo senza ricostruire l'intera via: rigeneriamo il tessuto urbano esistente, non creiamo una via nuova.

PRIMA / DOPO

La funzione resta. La qualità cambia del tutto.



Oggi · Via Scarlatti 9 · © Google Street View, giu 2026

Graffiti, rumore visivo, facciate commerciali trascurate, zone buie, verde quasi assente.



Dopo · visualizzazione concettuale

Facciate pulite, luce coordinata, vetrine ordinate, verde, ordine visivo, una migliore percezione di sicurezza.

AREA DEL PROGETTO

I confini dell'area del progetto



Schema dalla mappa satellitare, non in scala. Zone indicative, da confermare con il rilievo.

Dopo il rilievo sul campo la via si divide in zone funzionali, ad esempio:

- **A** ingresso dal lato Centrale
- **B** zona degli hotel
- **C** zona commerciale
- **D** zona con più graffiti
- **E** passaggio verso Corso Buenos Aires

DIAGNOSI

La mappa dei problemi

Sulla mappa non va un'impressione soggettiva, ma una diagnosi reale. Registriamo:

- ogni superficie con graffiti
- stato delle parti basse delle facciate
- vetrine sporche e insegne problematiche
- luce assente o insufficiente
- telecamere esistenti
- probabili zone cieche
- posizione dei cestini e dei rifiuti
- piante esistenti e possibili punti verdi
- arredo urbano danneggiato
- zone a più alto flusso pedonale

Primo principio: prima rilevare e misurare, poi progettare.

SEZIONE 02 · STAZIONE REGOLE

Regole e Comune

02

Proprietà, autorizzazioni, forma giuridica e rapporto con il Comune.



Incrocio al civico 21, giu 2026 · © Google Street View

ASPETTI GIURIDICI

A chi appartiene la via

Parte pubblica

Carreggiata, marciapiedi, parte dell'arredo urbano, parte delle infrastrutture e dell'illuminazione.

Parte privata

Facciate degli edifici, vetrine, insegne, porte, serramenti, parte delle installazioni esterne.

Per questo il progetto non può essere concordato con un solo soggetto.

ASPETTI GIURIDICI

Due sistemi di autorizzazione

1 · Comune di Milano

Per gli interventi nello spazio pubblico: luce, elementi verdi, arredo urbano, telecamere, eventuali elementi artistici, infrastrutture tecniche.

2 · Proprietari privati

Per gli interventi su facciate, vetrine, insegne private e ingressi.

Per ogni immobile va stabilito:

chi è il proprietario · chi è l'affittuario · chi è l'amministratore condominiale · chi può dare il consenso scritto.

FACCIATE PRIVATE

Come lavoriamo con le facciate private

Secondo una prima valutazione, la maggior parte delle facciate non richiede un restauro completo: molti edifici sono già in buono stato.

1 Individuare il proprietario

2 Ottenere l'autorizzazione

3 Identificare il materiale

4 Scegliere la tecnologia

5 Test su una piccola area

6 Approvare il risultato

7 Eseguire l'intervento

8 Se possibile, applicare un protettivo

NON RESTAURARE TUTTI GLI EDIFICI, MA PULIRE PROFESSIONALMENTE I LIVELLI BASSI

ASPETTI GIURIDICI

La forma giuridica del progetto

In via preliminare si valuta la creazione di un ente italiano del Terzo Settore: **Fondazione ETS** o **Associazione ETS**, con iscrizione al RUNTS.

Lo statuto deve prevedere finalità di interesse generale legate a:

- rigenerazione urbana
- spazio pubblico
- cultura
- inclusione sociale
- ecologia
- partecipazione civica
- benessere collettivo

La forma definitiva la stabiliscono **notaio, commercialista e un legale esperto di Terzo Settore**.

ASPETTI GIURIDICI

Perché un'organizzazione italiana

Tutti gli elementi chiave del progetto sono in Italia: donatori, Comune, lavori, fornitori, banche, imprese, immobili e spazio pubblico.

- più comprensibile per i donatori
- rapporto più semplice con il Comune
- regime fiscale delle donazioni più lineare
- apertura del conto bancario più facile
- maggiore fiducia istituzionale
- base per replicare il modello in Italia

IL COMUNE

Strumenti di collaborazione con il Comune

Milano dispone già di strumenti che permettono ai privati di partecipare alla rigenerazione urbana.

Patti di Collaborazione

Ammettono la partecipazione di cittadini, organizzazioni, imprese, sponsor tecnici, crowdfunding, ricerca di sponsor finanziari e autofinanziamento.

Sponsorizzazione tecnica di spazi urbani

Procedura dedicata a lavori, forniture e servizi per la rigenerazione degli spazi pubblici.

Nella prima fase non imponiamo al Comune uno schema giuridico già pronto: proponiamo il progetto e chiediamo di individuare insieme lo strumento amministrativo più adatto.

Fonti: Comune di Milano — Patti di Collaborazione; Sponsorizzazione tecnica di spazi urbani

IL COMUNE

Cosa chiediamo al Comune di Milano

Non apriamo il dialogo chiedendo denaro. Chiediamo di:

- individuare lo strumento di collaborazione ammissibile
- confermare i confini del progetto pilota e nominare interlocutori tecnici
- concordare gli interventi nello spazio pubblico, incluse luce, verde e telecamere
- definire le forme ammesse di riconoscimento pubblico degli sponsor
- fornire i dati tecnici e valutare il patrocinio
- partecipare alla valutazione dei risultati

Finanziamento richiesto al Comune, in via preliminare

0 €

IL COMUNE

Cosa ottiene il Comune

- finanziamento privato della rigenerazione
- un team di architetti professionisti
- il coinvolgimento delle imprese
- la partecipazione dei residenti
- un sistema di manutenzione nel tempo
- risultati misurati
- una componente ambientale aggiuntiva
- un modello replicabile e pubblico

Il progetto non sostituisce i compiti del Comune: aggiunge risorse private e partecipazione civica.

SEZIONE 03 · STAZIONE LUCE

Luce e sicurezza

Oggi, dopo il tramonto, alcuni tratti restano bui. La luce è il primo strumento del progetto.

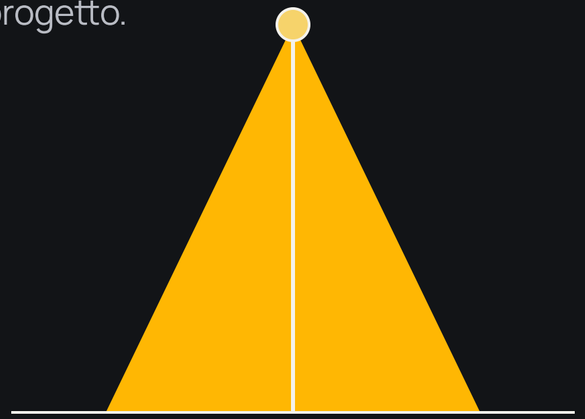




Immagine © Google Street View (giu 2026), scurita a scopo illustrativo. Da sostituire con foto notturne reali.

ARCHITETTURA

Il concept architettonico

Il curatore del progetto crea un linguaggio visivo unico per Via Scarlatti.

CURATORE PROPOSTO

Corrado Serafini

- analisi della via
- concept generale
- design code
- lavoro con i lighting designer
- controllo della qualità del risultato
- verde
- vetrine
- piccoli elementi architettonici
- dialogo con il Comune

ARCHITETTURA

Il comitato professionale

Attorno al curatore architettonico si forma un consiglio di professionisti. Può comprendere:

- architetto
- lighting designer
- ingegnere
- paesaggista
- restauratore
- esperto di materiali
- ecologo
- rappresentante del Comune
- rappresentante delle imprese locali

Il progetto deve essere professionale, non decorativo.

LA LUCE

Luce contro il buio

La luce è la metafora visiva centrale del progetto, ma è anche uno strumento tecnico. L'illuminazione deve:

- aumentare la visibilità
- migliorare la percezione delle vetrine
- ridurre le zone buie
- creare l'immagine serale della via
- creare un percorso confortevole
- far percepire lo spazio come curato e presidiato
- valorizzare l'architettura



Visualizzazione concettuale su base Google Street View (giu 2026)

ENERGIA

Energia solare ed efficienza energetica

Dove tecnicamente possibile, valutiamo:

- lampioni autonomi
- pannelli fotovoltaici e batterie
- sensori e regolazione automatica
- sistemi LED ad alta efficienza

Non promettiamo che tutta la via diventi energeticamente autonoma: gli edifici alti possono limitare l'insolazione.

Il principio: ridurre al minimo i consumi aggiuntivi e usare il solare dove è davvero efficace.



ECOLOGIA

La strategia ambientale

Energia
riduzione dei consumi

Inquinamento luminoso
luce solo dove serve

Verde
piante perenni resistenti

Acqua
irrigazione minima e acqua piovana dove possibile

Materiali
durevoli e riparabili

Pulizia
chimica aggressiva ridotta al minimo

Riuso
recuperare l'esistente invece di sostituirlo

Fornitori locali
meno trasporti

SICUREZZA

Sicurezza e videosorveglianza

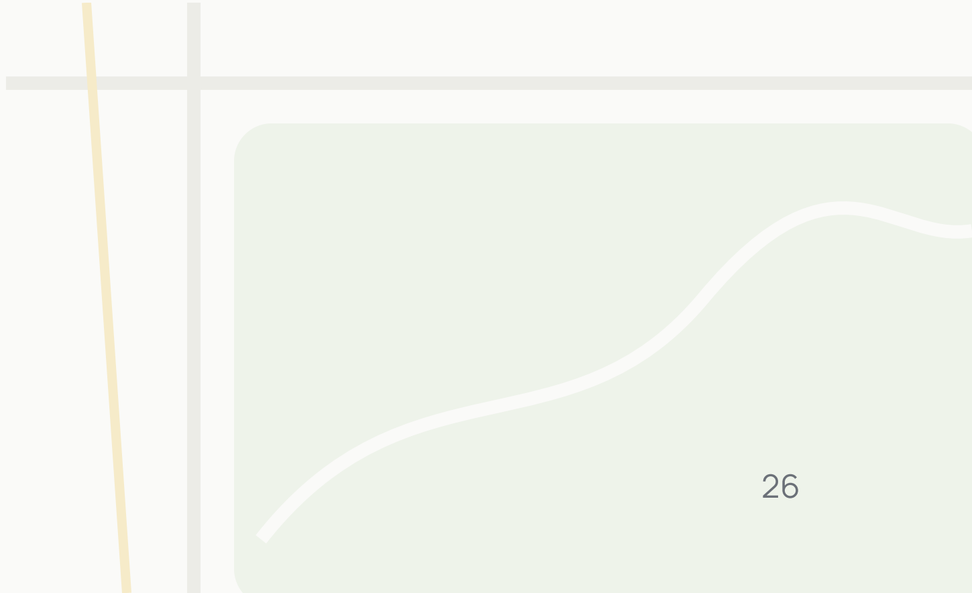
Il progetto non si limita alla luce. Facciamo un audit di:

- telecamere esistenti del Comune
- telecamere di hotel, banche e negozi
- possibili zone cieche

Solo dopo si decide se servono nuovi punti di videosorveglianza.

PRINCIPIO CHIAVE

La videosorveglianza dello spazio pubblico va concordata con il Comune e deve rispettare le regole su privacy, conservazione e accesso ai dati.



SPONSORIZZAZIONE TECNICA

Il pacchetto tecnico «Luce + monitoraggio»

Questo blocco può diventare un oggetto autonomo di sponsorizzazione tecnica. Un partner tecnologico può fornire:

lampioni	elementi solari	batterie	sensori
telecamere	rete	installazione	manutenzione

Per un'azienda tecnologica, Via Scarlatti può diventare un vero progetto dimostrativo a Milano.

SEZIONE 04 · STAZIONE GRAFFITI

Graffiti

04

Graffiti: diagnosi, tecnologie, protezione e manutenzione rapida.



Via Scarlatti 9, giu 2026 · © Google Street View

GRAFFITI

Graffiti: il risultato visivo più rapido

La base architettonica della via è in gran parte di qualità: per questo la rimozione dei graffiti può dare uno degli effetti più visibili. Prima si fa un audit completo delle superfici; ogni graffito viene classificato per:

- tipo di supporto
- tipo di vernice
- stato della superficie
- area
- difficoltà di accesso

Solo dopo si sceglie il metodo di pulizia.

GRAFFITI

Tecnologie di rimozione dei graffiti

Sabbiatura con bicarbonato

Usa il bicarbonato di sodio come materiale pulente; si impiega anche per rimuovere vernici e sporco da supporti diversi.

Sistemi chiusi a secco

L'azienda polacca Promur offre l'attrezzatura Sys-Teco per la pulizia localizzata, presentata come tecnologia senza acqua né reagenti chimici, con raccolta locale dei residui.

Per la presentazione esterna, tecnologie e produttori specifici vanno confermati da un test tecnico.

Fonti per la verifica tecnica: Promur / Sys-Teco; SodaBlast Systems

GRAFFITI

Pulizia + protezione

Il primo intervento profondo può costare molto più della manutenzione successiva.

1

Pulire

rimuovere completamente lo sporco esistente

2

Proteggere

se la superficie lo consente, applicare un rivestimento antigraffiti

3

Controllare

individuare subito il nuovo sporco

4

Intervenire subito

rimuoverli rapidamente, prima che i graffiti diventino parte stabile del paesaggio

ATTREZZATURE

Acquisto, leasing o appalto

Per le attrezzature confrontiamo quattro scenari:

A

Appaltatore

paghiamo il lavoro eseguito

B

Acquisto

investimento iniziale alto, ma l'attrezzatura resta al progetto

C

Leasing

il costo si distribuisce nel tempo

D

Sponsorizzazione tecnica

il produttore fornisce macchina, materiali, formazione o assistenza a condizioni agevolate

La decisione si prende solo dopo il calcolo economico.

ATTREZZATURE

Il test delle attrezzature

Prima di comprare una macchina scegliamo 3–5 superfici tipiche di Via Scarlatti e misuriamo:

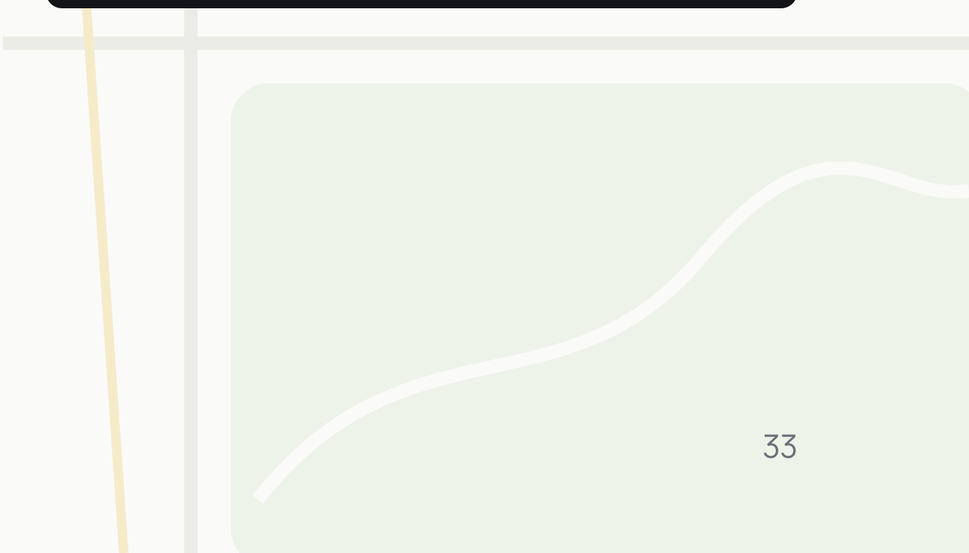
- velocità, m²/ora
- numero di operatori
- consumo di materiale
- acqua
- energia
- logistica
- tempi di preparazione
- effetto sul supporto
- qualità del risultato
- costo al m²

DOPO IL TEST SAPPIAMO

il costo della prima pulizia completa della via

il costo di una pulizia ripetuta

i tempi di rientro di un'attrezzatura propria



UN PRECEDENTE

New York: il principio della rimozione rapida

1984

nella metropolitana parte il Clean Car Program

1989

a maggio tutta la flotta è libera dai graffiti

Principio chiave: un nuovo graffito non deve restare abbastanza a lungo da diventare la nuova normalità.

Per Via Scarlatti questa esperienza non dimostra un calo automatico della criminalità: è un modello di cura costante.

SICUREZZA PERCEPITA

Ordine e sicurezza percepita

Non promettiamo «togliamo i graffiti e la criminalità sparisce»: sarebbe scorretto. Possiamo agire su:

- qualità dell'illuminazione
- visibilità
- segni di cura costante
- quantità di disordine visivo
- vitalità delle attività legali
- partecipazione dei residenti
- capacità di individuare in fretta i problemi

Poi misuriamo il cambiamento nella percezione di sicurezza e gli indicatori oggettivi disponibili.

MANUTENZIONE

Lo standard di reazione rapida

Dopo la realizzazione entra in vigore un regolamento operativo, ad esempio:

Evento	Azione
Nuovo graffito	registrazione → rimozione entro lo SLA stabilito
Luce guasta	registrazione
Rifiuti	segnalazione
Pianta danneggiata	segnalazione
Telecamera fuori uso	richiesta di intervento tecnico

Obiettivo per i graffiti: intervenire entro 24–48 ore, dove organizzativamente e tecnicamente possibile.

MANUTENZIONE

Un sistema digitale di segnalazione

QR code sulla via

SEGNALA UN PROBLEMA

Chi segnala invia
residente, esercente o visitatore: foto, luogo, tipo di problema

Il sistema registra
quando è stato rilevato, quando è passato all'operatore, quando è stato risolto

Così nascono veri KPI di gestione della via.

SEZIONE 05 · STAZIONE ATTIVITÀ

Attività e comunità

05

Piccole attività, vetrine e comunità della via.



Via Scarlatti 20, giu 2026 · © Google Street View

PICCOLE ATTIVITÀ

Le piccole attività di Via Scarlatti

Sulla via ci sono molte piccole imprese:

- negozi di articoli economici, elettronica
- valigie e articoli da viaggio
- centri estetici e parrucchieri
- bar, kebab, piccoli ristoranti etnici
- altri servizi

Non le giudichiamo dal punto di vista culturale o sociale. Ci serve capire: chi decide, chi è il proprietario del locale, chi l'affittuario, chi risponde della vetrina, di cosa ha davvero bisogno l'esercente.

Non sono un ostacolo. Proprio queste attività possono mostrare l'effetto «prima / dopo» più evidente.

PICCOLE ATTIVITÀ

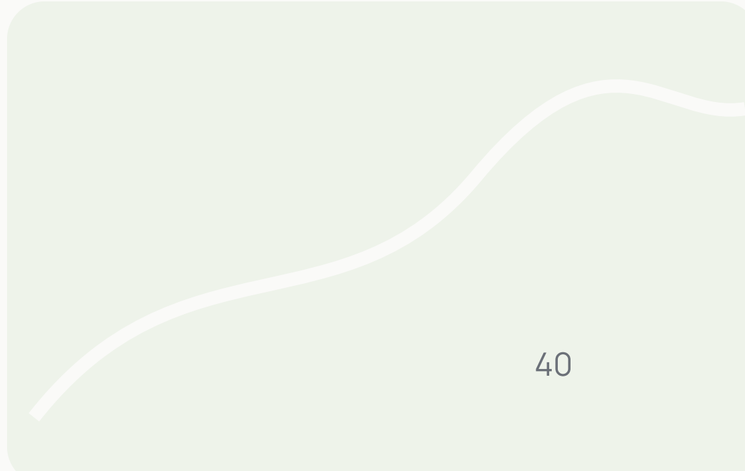
Come iniziare il dialogo con le piccole attività

Il primo incontro non riguarda fatturato, utili, affitto o provenienza del denaro: non è compito nostro.

LA PRIMA DOMANDA

«Vuole rendere gratuitamente più bella la sua vetrina e il suo ingresso, nell'ambito del progetto comune di Via Scarlatti?»

All’esercente mostriamo: l'immagine prima / dopo, una breve descrizione del progetto, cosa si può fare in concreto e cosa gli verrà chiesto.



VETRINE DIMOSTRATIVE

3 vetrine dimostrative prima del grande progetto

Ancora prima di raccogliere 500.000 € si può realizzare un piccolo dimostratore con tre attività diverse, ad esempio un negozio, un salone di servizi e un piccolo bar.

- lavaggio professionale
- pulizia dell'ingresso
- riordino della merce
- elementi decorativi minimi
- lavoro sulla luce
- grafica semplice
- composizione della vetrina

SERVIZIO FOTOGRAFICO

PRIMA → LAVORI → DOPO





Via Scarlatti 9 · © Google Street View, giu 2026 · a destra visualizzazione concettuale

VETRINE DIMOSTRATIVE

Perché servono tre vetrine dimostrative

Ci permettono di verificare:

- se le piccole attività sono pronte a partecipare
- quanto è facile ottenere il consenso
- come reagiscono le attività vicine
- il costo reale di una vetrina
- quali interventi danno il risultato più forte
- se nasce l'interesse di altri esercenti

È un proof of concept prima del grande budget.

MICRO GRANT STOREFRONT PROGRAM

Il programma di sostegno alle vetrine

Nessun contante all’esercente

L'organizzazione paga direttamente progetto, lavaggio, tinteggiatura, grafica, illuminazione e piccoli elementi necessari.

Condizioni di partecipazione

Attività nell'area del progetto, consensi ottenuti, adesione allo standard comune della via, impegno a mantenere il risultato.

Milano ha già un modello di sostegno all'ammodernamento delle microimprese con vetrina su strada: il programma Negozi e Botteghe di quartiere. Le sue condizioni territoriali non lo rendono automaticamente applicabile a Via Scarlatti, ma il principio del sostegno al commercio urbano esiste già.

Fonte da verificare: Comune di Milano — Negozi e Botteghe di quartiere

COMUNITÀ

Il sostegno della via stessa

Prima del grande progetto raccogliamo due diverse forme di partecipazione.

DOCUMENTO N. 1

Dichiarazione di sostegno

Residenti ed esercenti confermano: «Vogliamo la rigenerazione di Via Scarlatti».

DOCUMENTO N. 2

Impegno a partecipare

Ognuno sceglie: contributo mensile, ore di volontariato, giornate di pulizia, cura di un elemento, aiuto professionale, materiali.

MANUTENZIONE NEL TEMPO

Fondo Cura Via Scarlatti

Dopo la realizzazione nasce un fondo permanente di manutenzione. Modello preliminare:

Residenti	Piccole attività	Grandi imprese	Hotel e grandi partecipanti
10–20 €	**20–50 €**	**50–300+ €**	**annuale**
al mese	al mese	al mese	contributo dedicato

Gli importi esatti si definiscono solo dopo il confronto con la comunità. I fondi non servono a nuove ricostruzioni, ma a conservare il risultato ottenuto.

SCENARIO ILLUSTRATIVO

L'economia della manutenzione costante

Partecipanti	Quota	Al mese
500 residenti	10 €	5.000 €
30 attività	50 €	1.500 €
5 grandi partecipanti	300 €	1.500 €

8.000 €

al mese · 96.000 € all'anno

Non è una previsione né una tariffa: mostra che la manutenzione della via può essere sostenuta da molti piccoli partecipanti invece che da un unico sponsor permanente.

COMUNITÀ

Professionisti e volontari

Professionisti

Pulizia tecnica, lavori sulle facciate, impianti elettrici, telecamere, lavori in quota, riparazioni, cura professionale del verde.

Volontari

Pulizie leggere, giornate di pulizia, eventi pubblici, cura degli elementi autorizzati.

Il volontariato integra, ma non sostituisce, la gestione professionale.

COMUNITÀ

Comitato Via Scarlatti

Dopo l'avvio nasce un comitato locale con rappresentanti di:

- residenti
- condomini
- hotel
- team architettonico
- negozi
- ristoranti
- organizzazione del progetto

COMPITI

controllare lo stato della via · discutere i problemi · fissare le priorità del fondo di manutenzione · dialogare con il Comune · verificare il rispetto dello standard operativo

COMUNITÀ

La Carta di Via Scarlatti

Ogni attività aderente accetta volontariamente alcuni standard di base, ad esempio:

- ingresso e vetri puliti
- vetrina ordinata, senza rumore visivo superfluo
- cura delle piante vicine
- segnalazione rapida dei danni
- partecipazione al sistema comune di manutenzione

IL SEGNO PER I PARTECIPANTI

«Partecipo a Luce contro il buio — Via Scarlatti»

PRINCIPIO SOCIALE

La rigenerazione urbana non deve diventare esclusione sociale.

NON È IL NOSTRO OBIETTIVO

«togliere dalla strada le persone sbagliate»

IL NOSTRO OBIETTIVO

rendere lo spazio pubblico più pulito, sicuro, accessibile e organizzato per tutti

Se il territorio ha seri problemi sociali, il progetto collabora con il Comune, i servizi sociali e le organizzazioni specializzate.

ACCESSIBILITÀ

Una via accessibile a tutti

Ogni nuovo elemento deve tenere conto di:

- persone con disabilità
- anziani
- passeggini
- bagagli
- consegne
- percorsi di emergenza
- larghezza dei passaggi

La bellezza non deve creare nuove barriere fisiche.

SEZIONE 06 · STAZIONE FONDI

Budget e fondi

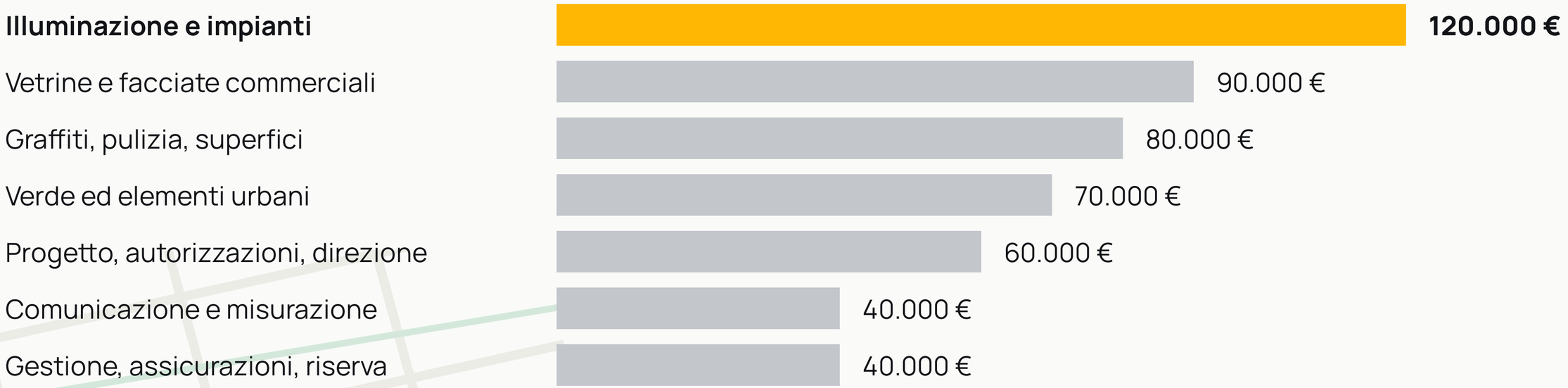
06

Budget del progetto pilota, raccolta fondi, donazioni e partner.



Via Scarlatti 32, set 2024 · © Google Street View

Quasi un quarto del progetto pilota da 500.000 € va alla luce, l'intervento più visibile.



Struttura preliminare: dopo il rilievo sul campo diventa un preventivo reale.

BUDGET

Budget in denaro e valore reale

L'obiettivo è ottenere parte delle risorse gratuitamente o a condizioni speciali: lampioni, attrezzature, piante, materiali, servizi di architettura, consulenze tecniche, installazione, macchine per la pulizia.

500.000 €
in denaro

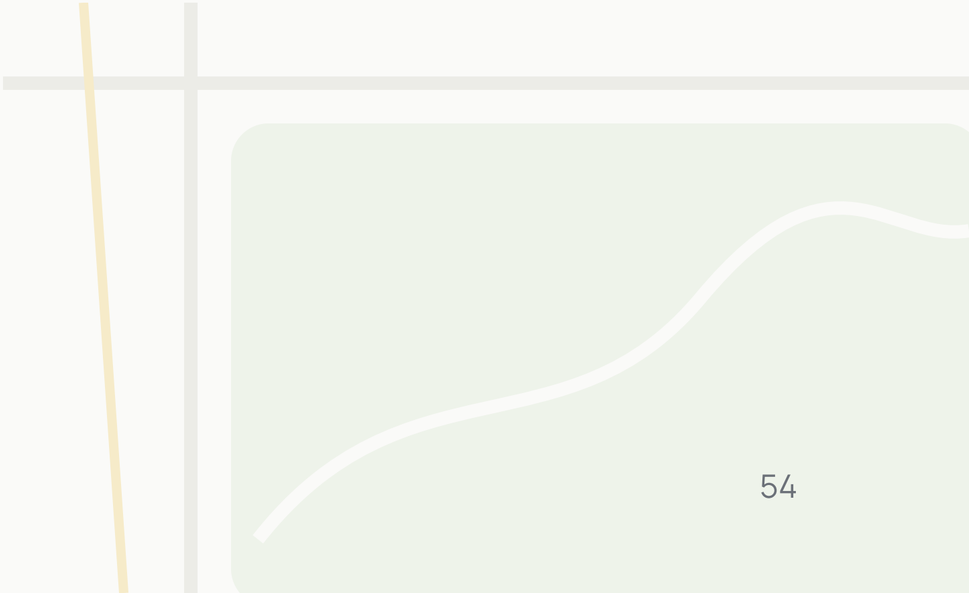
+

200–300.000 €
in beni e servizi

=

700–800.000 €
di valore potenziale

Modello illustrativo: il valore dei contributi in natura è un obiettivo, non una garanzia.



RACCOLTA FONDI

Da dove arrivano i 500.000 €

Esempio: 5 partecipanti aziendali × 50.000 €

250.000 €

I restanti 250.000 € da:

banche · hotel · grandi aziende italiane · società internazionali · produttori · partner tecnici · donatori privati · piccole donazioni

Il progetto non deve dipendere da un solo mecenate.

RACCOLTA FONDI

Donazione e sponsorizzazione non sono la stessa cosa

Donazione

Sostegno gratuito a un progetto di interesse generale. Se sono soddisfatti i requisiti dell'art. 83 del Codice del Terzo Settore, imprese ed enti possono dedurre le donazioni dal reddito complessivo nel limite del 10% del reddito dichiarato; l'eccedenza, alle condizioni previste, si può riportare fino ai quattro periodi d'imposta successivi.

Sponsorizzazione

L'azienda riceve un ritorno di comunicazione definito dal contratto. È un contratto separato, con un altro regime fiscale.

Le due cose non vanno mescolate artificialmente in un'unica donazione.

Fonte: art. 83, D.Lgs. 117/2017 — Codice del Terzo Settore

DONAZIONI

La matematica di una donazione da 50.000 €

Reddito imponibile prima	Donazione	Reddito imponibile dopo	Meno IRES: 24% × 50.000 €
1.000.000 €	50.000 €	950.000 €	−12.000 €

50.000 € di valore pubblico ≈ 38.000 € di costo economico*

Al progetto arrivano tutti i 50.000 €. La donazione è deducibile: riduce di 50.000 € il reddito su cui l'azienda paga l'IRES (imposta sul reddito delle società, 24%), quindi l'azienda paga 12.000 € di imposte in meno. Costo netto per l'azienda: 50.000 − 12.000 ≈ 38.000 €.

* Con base imponibile sufficiente, applicabilità dell'art. 83 e senza considerare altri effetti fiscali. L'effetto concreto lo conferma il commercialista dell'azienda.

DONAZIONI

La stessa matematica per altri importi

Con le stesse ipotesi semplificate (IRES 24%):

Donazione	Effetto IRES potenziale	Costo economico
10.000 €	≈ 2.400 €	≈ 7.600 €
25.000 €	≈ 6.000 €	≈ 19.000 €
50.000 €	≈ 12.000 €	≈ 38.000 €
100.000 €	≈ 24.000 €	≈ 76.000 €

Tutti gli importi devono rientrare nel regime fiscale applicabile e nella situazione della singola azienda.

SPONSOR

Cosa ottiene lo sponsor

Lo sponsor tecnico o aziendale ha un'altra motivazione: un ritorno di comunicazione concordato. La procedura del Comune per la sponsorizzazione tecnica prevede, tra l'altro, forme concordate di uso del logo o del nome e visibilità nella comunicazione del progetto.

- status di Founding Sponsor
- presenza all'inaugurazione
- pubblicazioni
- foto PRIMA / DOPO
- partecipazione dei vertici aziendali
- una storia per i canali aziendali
- report sui risultati
- riconoscimento sul posto, solo nelle forme concordate con il Comune

Fonte: Comune di Milano — Sponsorizzazione tecnica di spazi urbani

PARTNER

Livelli di partecipazione

COMMUNITY SUPPORTER
10–25.000 €

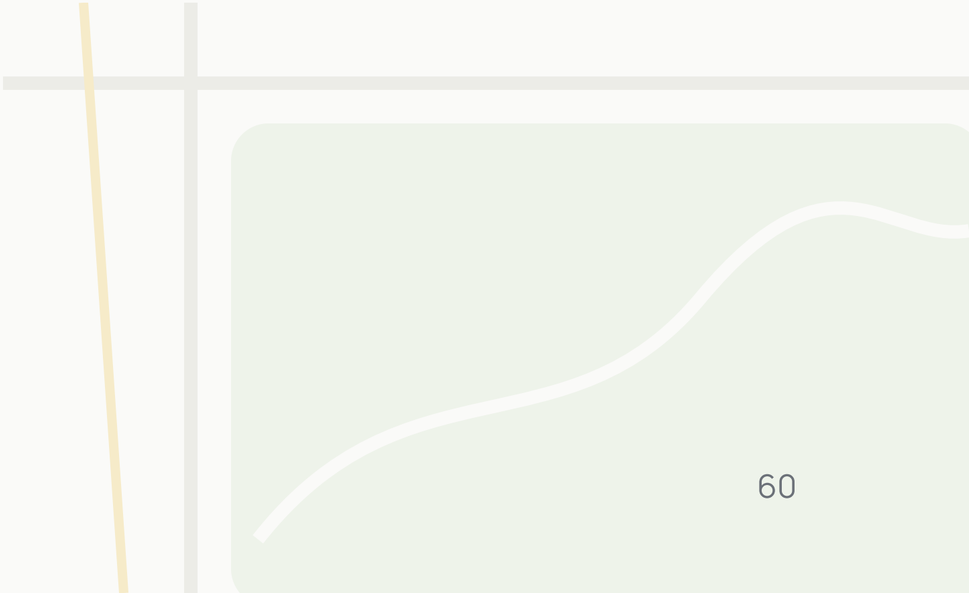
URBAN PARTNER
50.000 €

FOUNDING PARTNER
100.000 €

LEAD PARTNER
150.000+ €

TECHNICAL PARTNER
beni, attrezzature, servizi

Nella versione finale, dopo la progettazione, a ogni livello corrisponderà non solo uno status, ma anche un risultato fisico chiaro.



HOTEL

Perché conviene a un hotel

Milano Centrale → Via Scarlatti → Ingresso dell'hotel

Per l'ospite l'hotel non inizia alla reception: il percorso dalla stazione fa parte dell'esperienza. Una via più pulita, luminosa e ordinata può migliorare:

- la prima impressione
- il comfort del percorso
- la sicurezza percepita
- l'attrattiva della posizione
- la guest experience

Il contributo dell'hotel è insieme un beneficio pubblico e un investimento nel proprio ambiente.

HOTEL

Cosa possiamo proporre agli hotel

- diventare uno dei Founding Partner
- finanziare la luce
- finanziare la manutenzione
- partecipare al fondo della via
- curare il tratto di via più vicino
- raccogliere i pareri degli ospiti
- inserire il progetto nel proprio report sociale
- partecipare all'inaugurazione e alla comunicazione

Soprattutto: l'hotel non finanzia da solo l'intero progetto. Entra in una coalizione con altre organizzazioni.

PARTNER

Banca Etica

Banca Etica si trova proprio nell'area del progetto: è un interlocutore naturale. Ruoli possibili:

- banca dell'organizzazione
- custodia dei fondi del progetto
- partner consultivo
- donatore
- partecipante al crowdfunding
- partner per l'impatto sociale

Finanziamenti, garanzie o altri impegni finanziari della banca non sono dati per scontati e vanno discussi a parte.

PARTNER

Le aziende internazionali

Per le aziende estere che entrano sul mercato italiano il progetto può essere uno strumento di ingresso reputazionale, in particolare per realtà cinesi, turche, asiatiche e mediorientali. Il messaggio:

- reputazione locale
- una storia ESG e sociale
- comunicazione positiva
- un risultato reale PRIMA / DOPO
- contatto con la comunità cittadina

«Entrare in Italia non con il rumore pubblicitario, ma con un contributo visibile a Milano.»

SEZIONE 07 · STAZIONE MISURE

Misurare

07

Partecipazione, trasparenza, governance e misurazione dei risultati.



Via Scarlatti 9, giu 2026 · © Google Street View

UNIVERSITÀ

Le università

Coinvolgiamo studenti di:

architettura · design · arte · urbanistica · sociologia

Possibili attività:

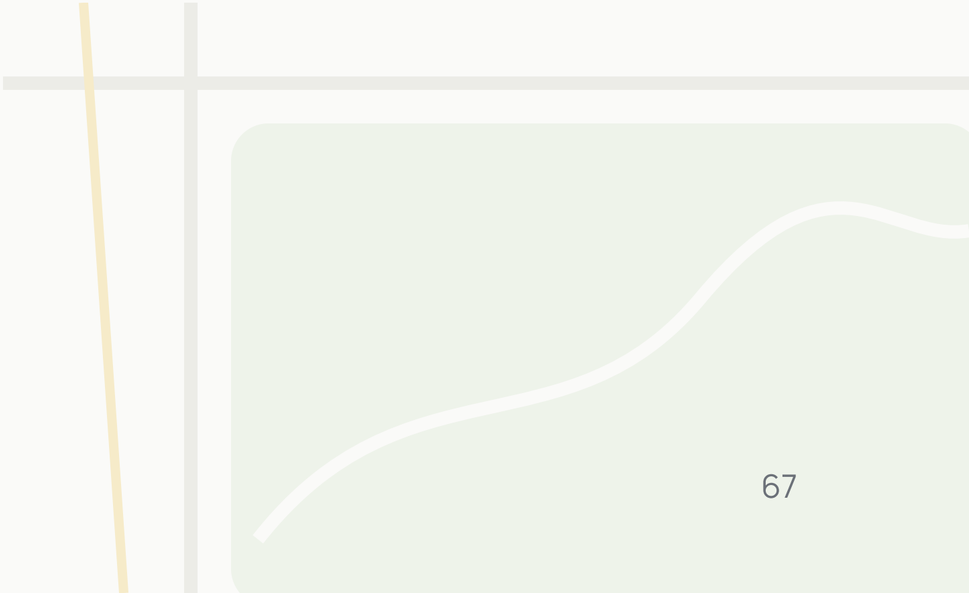
- ricerche
- mappature
- idee
- concorsi
- installazioni temporanee
- analisi del comportamento delle persone
- comunicazione visiva
- **Tutto sotto la supervisione dei professionisti**

PARTECIPAZIONE

Il progetto si fa con la via, non solo per la via

- incontri pubblici
- sondaggi
- raccolta firme
- giornate di pulizia
- volontariato aziendale
- attività con gli studenti
- comitato della via

Nasce così non solo una rigenerazione fisica, ma un senso di responsabilità collettiva.



TRASPARENZA

Trasparenza finanziaria

Ogni grande partecipante deve sapere dove sono andati i soldi. Il modello:

- conto separato
- budget approvato
- selezione competitiva dei fornitori, dove opportuno
- contratti
- registro dei contributi in natura
- foto dei lavori
- contabilità
- consuntivo contro preventivo
- report finale

Non «500.000 € per migliorare la via». Deve essere chiaro quanto è costato ogni blocco e quale risultato ha dato.

GOVERNANCE

Chi fa cosa

RUOLO	RESPONSABILITÀ
Consiglio dell'organizzazione	strategia e finanze
Curatore architettonico	qualità
Direttore tecnico	realizzazione
Comune	autorizzazioni e spazio pubblico
Proprietari privati	facciate private
Comitato Via Scarlatti	la vita della via dopo i lavori
Commercialista / controllo	rendicontazione finanziaria

MISURAZIONE

Cosa misuriamo prima di iniziare

Creiamo una baseline. Registriamo:

- superficie coperta da graffiti
- numero di punti sporchi
- livello di illuminazione
- lampioni funzionanti
- stato delle vetrine
- numero di piante
- flusso pedonale
- numero di attività aderenti
- opinione dei residenti
- opinione di chi lavora nella via
- opinione degli ospiti degli hotel
- percezione di sicurezza
- indicatori ufficiali di ordine pubblico disponibili

MISURAZIONE

Cosa misuriamo dopo

3 mesi **6 mesi** **12 mesi**

Ripetiamo le misurazioni e otteniamo:

- percentuale di graffiti ricomparsi
- tempo medio di rimozione
- variazione dell'illuminazione
- numero di vetrine rinnovate
- nuovi elementi verdi
- numero di partecipanti
- costo della manutenzione
- ore di volontariato
- valore dei contributi in natura
- cambiamento nella percezione della via

MISURAZIONE

Come si presenta il successo

Nel report finale non diremo «è diventata molto più bella», ma «ecco il risultato misurabile». Ad esempio, un report potrebbe essere così:

–60% inquinamento visivo	**1.200 m²** superfici pulite	**15** vetrine rinnovate	**40** nuovi punti luce	**120** piante
600 ore di volontariato	**25** aziende partecipanti	**80.000 €** contributi in natura	**24 ore** tempo medio di rimozione	**+30%** sicurezza percepita

Valori illustrativi, non sono previsioni né obiettivi: i numeri reali si inseriscono solo dopo le misurazioni.

PIANO

I primi 120 giorni

Giorni 0–30

forma giuridica; team; primo contatto con il Comune; rilievo sul campo

15–45

mappa delle proprietà; mappa dei problemi; consensi; concept architettonico

30–60

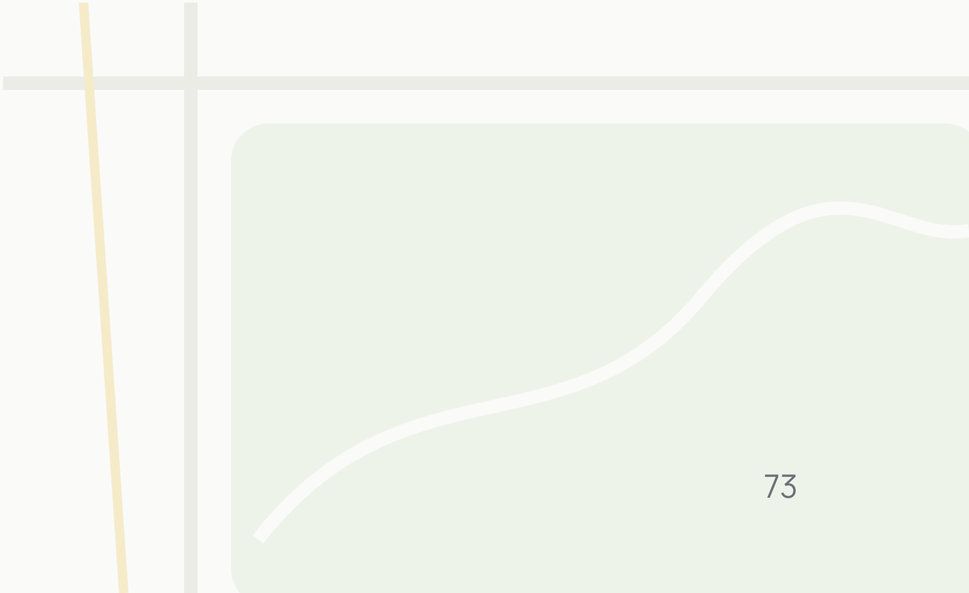
test di pulizia; preventivo preliminare; Corrado Serafini; Banca Etica; produttori

45–90

hotel; grandi donatori; sponsor tecnici; 3 vetrine dimostrative

60–120

progetto esecutivo; autorizzazioni; contratti; lancio pubblico del fundraising



AGENDA DI LAVORO

Le questioni ancora aperte

- forma giuridica definitiva
- strumento amministrativo con il Comune
- confini esatti del progetto
- mappa delle proprietà
- autorizzazioni per le facciate
- costo delle attrezzature
- produttività
- videosorveglianza
- progetto illuminotecnico
- manutenzione del verde
- budget annuale di gestione
- forma giuridica dei contributi mensili
- modello fiscale della sponsorizzazione
- criteri di sostegno ai negozi
- tecnologia per i graffiti

Non è una debolezza del progetto: è l'agenda della prima fase.

SEZIONE 08 · STAZIONE VISIONE

Visione

08

Perché noi, modello replicabile e chiusura.



Incrocio al civico 27, set 2024 · © Google Street View

IL TEAM

Perché noi

Un progetto così richiede molto più di una raccolta di donazioni. Servono:

- competenza architettonica
- cultura del design
- esperienza con i produttori
- gestione delle imprese esecutrici
- contatti internazionali
- trattative con le aziende
- controllo finanziario
- capacità di unire Comune, imprese e residenti

Per questo il promotore, il curatore architettonico e il team professionale devono essere una parte visibile del progetto.

SCALABILITÀ

Un modello per altre vie

Via Scarlatti è un laboratorio. Se dimostriamo di saper:

- raccogliere finanziamenti privati
- far approvare il progetto
- realizzarlo con qualità
- coinvolgere la comunità
- mantenere la via in buono stato dopo un anno

…allora nasce un sistema pronto per essere replicato.

SCALABILITÀ

Dopo Via Scarlatti

Via Scarlatti → una seconda via di Milano → altri quartieri e città italiane

Ogni nuovo progetto usa:

- la metodologia
- i modelli contrattuali
- i principi architettonici
- il sistema di misurazione
- la rete di partner
- la reputazione del primo progetto

LUCE CONTRO IL BUIO

Non promettiamo di cambiare tutta Milano in una volta.

Proponiamo di prendere una via, capirne i problemi reali e unire città, imprese e residenti per:

- pulirla
- illuminarla
- renderla verde
- ordinarla
- creare un sistema di monitoraggio
- aiutare le piccole attività
- costruire una manutenzione costante
- misurare il risultato

E dimostrare che la qualità dell'ambiente urbano si può cambiare con uno sforzo comune.

Via Scarlatti è il primo passo.

PARTNER MEDIATICI E CULTURALI

Qual è il tuo contributo?

Oltre a donatori, partner tecnici e residenti di Via Scarlatti, Luce contro il buio può collaborare con personaggi dei media, artisti, designer, attori, blogger e altre figure culturali.

Il loro contributo non deve essere per forza economico:

- sostegno informativo
- creazione di contenuti
- racconto alla propria audience
- partecipazione agli eventi
- nuovi partner
- collaborazioni culturali e di design

UN'IDEA DI COMUNICAZIONE

Uno dà denaro.

Un altro un'idea architettonica.

Un terzo attrezzature o materiali.

Un quarto qualche ora del suo tempo.

Un quinto l'accesso a un grande pubblico.

Ogni contributo ha valore.

ESEMPIO ILLUSTRATIVO

Una storia personale come porta d'ingresso

Come esempio di futura meccanica di comunicazione si può usare la storia di un oggetto o di un marchio che porta già in sé l'idea di «contributo». Per esempio, l'acquisto di un gioiello chiamato «Contributo» può diventare il punto d'ingresso personale nella storia del progetto:

«Ho scelto il simbolo del “Contributo” e mi sono chiesta quale contributo voglio lasciare nella città in cui vivo. Il mio contributo è provare a cambiare Via Scarlatti.»

Da qui la storia personale porta a raccontare:

lo stato della via oggi	l'idea della sua rigenerazione	i cambiamenti futuri	le persone che possono unirsi	le diverse forme di partecipazione

Se l'autore del marchio o un personaggio dei media si interessa alla storia, è possibile una collaborazione naturale e un sostegno informativo reciproco.

PARTNER MEDIATICI E CULTURALI

Cosa dà al progetto

«Sostenete il nostro progetto» → **«Quale contributo siete pronti a dare voi?»**

Intorno a Luce contro il buio può nascere un ampio sistema di partecipazione:

denaro + idee + materiali + lavoro professionale + volontariato + pubblico + influenza culturale

AVVERTENZA IMPORTANTE

In questa fase è solo un esempio di possibile modello di collaborazione: non ci sono trattative né accordi confermati con personaggi dei media o marchi specifici. Nomi, immagini, marchi e formule di partnership si usano nei materiali pubblici solo dopo un accordo esplicito.