



**POLITECNICO
DI TORINO**

Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città

Tesi di Laurea Magistrale

Strategia di rifunzionalizzazione dell'ex caserma De Sonnaz

Relatore

Prof.ssa Isabella Lami

Candidato

Claudia Carcione

ANNO ACCADEMICO 2017-2018

Indice

1	Introduzione	1
2	Strategie di rifunzionalizzazione immobiliare pubblico in Europa	4
2.1	Strategie di rigenerazione urbana	5
2.1.1	Politiche e piani di recupero urbanistico nei decenni trascorsi	6
2.2	Agenda Urbana Europea – Patto di Amsterdam	8
2.2.1	Descrizione delle azioni nell’ambito dell’Agenda Urbana per l’UE	11
2.3	Accordo di Partenario in Italia 2014-2020 (Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica, 2014)	12
2.3.1	Nodi critici in Italia sulla rigenerazione urbana	12
2.3.2	Rigenerazione a fini sociali	14
2.4	I 12 partenariati come nuove opportunità per l’ex Caserma De Sonnaz	16
2.4.1	Public procurement	16
2.4.2	Jobs and skills in the local economy	17
2.4.3	Urban poverty	18
2.4.4	Inclusion of migrants and refugees	19
2.4.5	Energy transition	20
2.4.6	Air quality	21
2.4.7	Circular economy	22
2.4.8	Climate adaptation	23
2.4.9	Sustainable urban mobility	24
2.4.10	Housing	26
2.4.11	Sustainable use of land and nature based solutions	27
2.4.12	Digital transition	29
3	Torino di trasforma	31
3.1	La mappatura della rigenerazione urbana	33
3.1.1	Mappatura delle opportunità di investimento	35
3.1.2	Mappatura delle trasformazioni avviate	35
3.2	Lettura delle trasformazioni attive a Torino rispetto ai partenariati dell’Agenda Urbana Europea	40

3.2.1	Trasformazioni urbane e uso sostenibile del suolo	40
3.2.2	Trasformazioni urbane: housing e povertà urbana	41
3.3	Un progetto torinese per sostenere l'Agenda Urbana Europea: Co-City	43
3.3.1	Urban Innovative Actions	43
3.3.2	Co-City	46
3.4	L'ex-caserma De Sonnaz come opportunità di rigenerazione urbana .	51
4	Progetti attivi in Italia	55
4.1	Ferrara, ex caserma Pozzuolo del Friuli	55
4.2	Milano, ex caserma Mameli	59
4.3	Bergamo, ex caserme Montelungo e Colleoni	64
4.4	Roma, ex caserma Guido Reni	69
4.5	Riassunto delle destinazioni d'uso nelle ex caserme	71
5	Ex-caserma De Sonnaz	73
5.1	Storia dell'ex Cittadella militare	73
5.2	L'architettura (Ministero dei Beni e le attività Culturali, 2012)	76
5.2.1	Stato di fatto	82
5.3	Provvedimenti urbanistici del bene (Patrimonio Pubblico Italia, 2018)	84
6	Lo Strategic Choice Approach come approccio alla rigenerazione dell'ex caserma De Sonnaz	94
6.1	Perchè usare lo Strategic Choice Approach nella rigenerazione urbana	96
6.2	Il metodo Strategic Choice Approach	98
6.2.1	Shaping mode	103
6.2.2	Designing mode	107
6.2.3	Comparing mode	108
6.2.4	Choosing mode	111
6.3	Applicazione del Strategic Choice Approach sull'ex-caserma De Sonnaz	119
6.3.1	Fase di strutturazione del problema	120
6.3.2	Fase di progettazione	124
6.3.3	Analisi costi di trasformazione	127
6.3.4	Fase del confronto	131
7	Conclusioni	140

Capitolo 1

Introduzione

Nello scenario odierno si sta assistendo a un fenomeno diffuso in tutte le regioni d'Italia, che è l'effetto di un paese che sta cambiando per andare incontro a nuove tendenze e alle nuove esigenze, cambiate rispetto al passato. Le città post-industriali, infatti, sono state segnate da profondi cambiamenti all'interno dell'organizzazione sociale, arrivando ad avere un territorio denso di architetture abbandonate, di beni immobili dismessi¹, che oggi in Italia si contano essere oltre sei milioni (Saporito E., 2015). Si tratta di beni dimenticati dalle città italiane. Fra questi sono presenti: scuole, caserme, fabbriche, capannoni, cinema, teatri chiusi, stazioni dismesse, negozi, abitazioni, uffici vuoti e monasteri abbandonati. Tutto questo patrimonio è di appartenenza sia pubblica che privata. Attualmente, gli immobili oggetto di maggiore discussione sul tema dei vuoti urbani sono quelli che, proprio per la loro consistenza urbana², hanno un costo non irrisorio per l'amministrazione pubblica la quale, in alcuni casi, cerca di liquidare elaborando piani di valorizzazione, avvolte troppo complicati (Saporito E., 2015). Gli immobili dei quali si sta parlando sono le ex-aree industriali e, soprattutto, le ex-caserme militari. Quest'ultime fanno parte di uno scenario in cui le esigenze sono cambiate nel periodo del post Guerra Fredda, venuti meno i presupposti per la militarizzazione e di conseguenza numerose strutture sono state abbandonate e cedute dal Demanio Militare alla Regione e ai Comuni (Conti C., 2012). Nell'ambito degli studi urbani, esistono una serie di documenti sul ruolo che potrebbe giocare il riutilizzo dei patrimoni pubblici, come

¹In alcuni casi succede che i beni sono occupati da associazioni, sofferenti nell'aver un immobile che predomina su un intero isolato e vuoto. Sono sempre più comuni e diffuse, infatti, pratiche auto-organizzate e spontanee di riuso del patrimonio urbano, per cui uno spazio aperto, un edificio, anche solo un tetto, possono funzionare da catalizzatori di interessi, aspirazioni, progetti, contribuendo ad aggregare comunità eterogenee di nuovi utilizzatori, di cittadini (Saporito E., 2015)

²Spesso sono edifici molto grandi, situati in aree già dotate d'infrastrutture e di ampie superfici aperte che richiedono un urgente intervento per quanto concerne la rigenerazione urbana.

opportunità per innescare o accompagnare processi di rigenerazione urbana e riorganizzazione territoriale, e come occasioni di riconfigurazione di aree centrali ad alta valenza simbolica. Dal lato dell'analisi delle politiche pubbliche non esiste, inoltre, una riflessione sulle difficoltà che si sono trovate ad affrontare le amministrazioni locali nella costruzione di processi di recupero e valorizzazione dei patrimoni pubblici (Camerin F.; Gastaldi F., 2014). Tutto ciò si sta verificando poiché o le singole città sono colte impreparate senza un piano di sviluppo che sia applicabile su un patrimonio immobiliare di grandi dimensioni o, come nella maggior parte dei casi, i comuni non sono stati in grado di gestire gli iter procedurali generando perenne caos e, infine, disinteresse da parte degli investitori privati (Camerin F.; Gastaldi F., 2014). Come anticipato nell'ambito della rigenerazione urbana, immobili del calibro di un'ex caserma possono godere di un alto valore sia economico che storico che strategico, per la loro posizione (in alcuni casi) centrale all'interno delle città, consentendo loro di essere dotate di tutte le infrastrutture necessarie (per esempio i collegamenti con mezzi pubblici).

Questa categoria di vuoti urbani ad ogni modo, per essere recuperata, ha bisogno di essere riconvertita con una nuova destinazione d'uso, la migliore possibile per ritornare ad essere parte attiva della città. Tale rifunzionalizzazione potrebbe mirare alla valorizzazione dal punto di vista economico di lungo periodo e dal punto di vista della qualità del disegno urbano offrendo nuovi elementi attrattivi. In Italia, come si vedrà in alcuni casi studio, che verranno presentati in questa tesi, gli spazi delle ex-caserme, nella maggior parte dei casi, per la loro grossa dimensione si prestano ad ospitare un mix funzionale come residenze (fra le quali sociali), attività terziarie e ricettive, spazi di co-working e sedi universitarie, integrando in tale senso la possibilità di essere usufruite sia da un soggetto pubblico che privato. Al fine di poter però scegliere la migliore destinazione d'uso di un immobile, è necessario analizzare ogni caso singolarmente, esaminando i vincoli che lo caratterizzano, il piano urbanistico al quale deve attenersi e il contesto urbano nel quale è inserito, nonché ai piani regolatori e alle normative vigenti nell'immobile.

L'approccio adottato in questa tesi, sull'analisi della migliore destinazione d'uso, non sarà solo quello di analizzare nella sua consistenza l'immobile oggetto d'esame e studiare i provvedimenti urbanistici in esso attivi, ma sarà anche quello di analizzare i progetti attivi a livello europeo e gli obiettivi che essi perseguono in un contesto odierno che richiede sempre più la presenza di progetti caratterizzati dall'interazione internazionale. Dunque, l'ambito di questa tesi è l'incontro tra rigenerazione urbana e strategia di rifunzionalizzazione (per quanto concerne l'ex caserma Ettore de Sonnaz) che racchiude allo stesso tempo un insieme di fattori politici, sociali, ambientali e del mercato immobiliare. Al tempo stesso tutti i punti citati, che entrano in gioco nella rigenerazione urbana, fanno riferimento alla sfera di una strategia non solo del breve periodo, ma anche del lungo, seguendo le tendenze europee (come si vedrà

nel secondo capitolo) e torinesi (come si vedrà nel terzo capitolo). Come già detto, di seguito si analizzerà nello specifico l'ex-caserma Ettore de Sonnaz, al fine del raggiungimento della scelta della destinazione d'uso più ottimale. Per tale motivo, per l'analisi delle tendenze del mercato immobiliare in Europa e a Torino, si tenterà di comprendere l'approccio strategico in atto nella comunità europea tramite l'attivazione dell'Agenda Urbana Europea, la quale fornisce indicazioni su quali aspetti far leva per intervenire su alcuni aspetti che sono a cuore dall'Unione Europea. In alcuni casi verranno analizzati veri casi studio descrivendo la loro evoluzione cronologica da immobili dismessi a complessi attivi e accessibili al pubblico. L'obiettivo, quindi, è quello di individuare un approccio e una strategia (in termini di processo e organizzazione di un disegno urbano e di marketing) che consenta di creare valore nei processi di trasformazione del territorio in uno scenario globale sempre più competitivo attraverso i progetti di rigenerazione urbana. Le domande della ricerca alle quali si cercherà di dare una risposta sono:

- All'interno di un'Agenda Urbana europea è possibile individuare una strategia nell'ambito della rigenerazione urbana?
- Quali sono le strategie di rigenerazione urbana?
- Quale è la strategia migliore applicazione in un ex caserma militare?
- Individuata una strategia di rifunzionalizzazione, quali sono le migliori destinazioni d'uso inseribili nell'ex-caserma De Sonnaz?

Per rispondere alle domande, l'analisi (di tipo analitica) all'interno della tesi si dividerà in tre parti:

- Una prima parte prevede l'analisi delle strategie di rifunzionalizzazione da una panoramica ampia quale è l'Europa, per poi restringere l'area di analisi in un contesto più ristretto limitato al territorio torinese;
- La seconda parte prevede un inquadramento territoriale sulla caserma in esame e uno studio sui vincoli e destinazioni d'uso imposte dal comune;
- Nella terza parte, infine, attraverso il metodo Strategic Choice Approach (SCA), si incroceranno le strategie dei piani di rifunzionalizzazione attivi in Europa e i suoi obiettivi con i vincoli imposti dal P.R.G. sulla caserma De Sonnaz, per individuare la soluzione di migliore applicabilità sulla caserma per quanto concerne la destinazione d'uso.

La tesi si conclude con l'analisi dei risultati ottenuti dall'applicazione dell'SCA sulle destinazioni d'uso individuate per l'ex-caserma, al fine di verificare la fattibilità e l'attrattività del progetto sia economico che sociale.

Capitolo 2

Strategie di rifunzionalizzazione immobiliare pubblico in Europa

L'analisi fatta qui di seguito è prettamente empirica, ovvero propone spunti di riflessione a partire da una lettura, necessariamente parziale e orientata, sulla questione di quali sono le tendenze odierne delle strategie di rifunzionalizzazione in ambito immobiliare, in particolare modo in quello pubblico. Quest'ultimo, infatti, sovente è di proprietà dei decisori pubblici, quali amministrazioni comunali e/o regionali, i quali operano nell'intento di rendere di nuovo fruibili alla comunità locale i beni dismessi, che nella città si presentano come edifici fantasma con un impatto visivo negativo. Per comprendere quale sia l'andamento attuale del mercato immobiliare pubblico in Europa, è sembrato utile partire dal concetto di "rigenerazione urbana" e di "patrimonio pubblico dismesso". Si trattano di argomenti che oggi si stanno affrontando molto, considerando che una quota significativa di immobili è dismessa e abbandonata, ma al contempo c'è una larga richiesta di spazi dove costruire. Per far fronte a questo problema si sta analizzando una serie di tematiche che vanno dal valore strategico alle criticità del patrimonio stesso, la conoscenza e la regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili pubblici, fino ad esaminare un modello di gestione degli immobili pubblici stessi. Molti sono i documenti elaborati che stanno affrontando questa tematica. Per farne un esempio abbiamo: la Comunicazione della Commissione Europea "Verso una strategia tematica dell'ambiente urbano" del 2004, la "Carta di Lipsia sulle città europee sostenibili" sottoscritta nel 2007 e l'"Agenda Urbana Europea". Questi documenti presentano delle strategie guida per ambienti urbani, europei e del mondo, che risentono di un continuo aumento della crescita dei processi di urbanizzazione. I documenti sono rivolti soprattutto a quei paesi in cui la ristrutturazione del sistema economico produttivo, la trasformazione e la diffusione metropolitana hanno portato cambiamenti agli insediamenti urbani. E', infatti, proprio su questo aspetto in particolare che intervengono i documenti, per dare aiuto proponendo delle strategie di intervento da applicare a livello locale, dove sono presenti sistemi/regolamenti obsoleti, non aggiornati con i nuovi piani

strategici che pertanto non si adattano agli interventi di recupero degli immobili abbandonati. A livello locale, infatti, sovente succede che le amministrazioni locali, e avvolte amministrazioni regionali, costruiscono e sperimentano percorsi decisionali per restituire alla collettività beni e asset abbandonati, facendo leva sulle stesse forze della comunità locale. Ci si pone la domanda, però, se sia possibile identificare approcci o modelli ricorrenti, e se abbiano effettivamente un maggiore potenziale trasformativo e sappiano garantire i maggiori benefici pubblici. E' attraverso questa rilettura che parte dalle strategie urbane presenti nei documenti sopra citati aiutano ad individuare in questa tesi i temi chiave e le proposte che devono essere intese come contributi alla discussione e come piste di lavoro .

2.1 Strategie di rigenerazione urbana

Uno degli aspetti che è necessario affrontare, per delineare le tendenze attuali nel mercato immobiliare pubblico in Europa, è l'inquadramento del contesto in cui si affrontano le problematiche relativi all'applicazione della migliore strategia di rigenerazione urbana. In tal senso si sono affrontate tematiche quali:

- Il tentativo negli anni passati di salvaguardare il patrimonio pubblico facendo leva su piani urbanistici non in linea con le nuove esigenze urbane.
- La questione urbana, attraverso il tentativo di creare un'Agenda tematica condivisa a livello comunitario e nazionale.
- La definizione e la condivisione degli obiettivi della rigenerazione edilizia ed urbanistica.
- La stretta connessione fra qualità della vita e i servizi offerti dalla città ai cittadini sulla base delle esigenze della comunità.

Queste sono tematiche che hanno permesso di individuare quali sono gli argomenti che appaiono "irrinunciabili" a livello nazionale per accompagnare il processo di rigenerazione urbana evidenziando i relativi nodi critici relativi al momento decisionale. Quando si parla di nodi critici, si intendono le problematiche e le esigenze attuali, le quali sono mutate rispetto al passato, e che richiedono l'applicazione di strategie in grado di superarle. L'analisi, di tipo empirica, ha altresì lo scopo di individuare quali sono le tendenze nel mercato immobiliare pubblico, quando un edificio dismesso ha bisogno di essere rifunzionalizzato, recuperato e reso nuovamente fruibile (Manzo R., 2015).

2.1.1 Politiche e piani di recupero urbanistico nei decenni trascorsi

Per un corretto inquadramento del tema sulla gestione del recupero urbanistico e sulla riqualificazione urbana messa in atto dai comuni, sarebbe corretto spiegare ciò che è avvenuto negli anni precedenti il XXI sec., anni nei quali il recupero urbano si attuava nel centro storico, a differenza di quanto viene fatto oggi, in quanto il recupero avviene in periferia e nei quartieri di edilizia economica popolare, realizzati negli anni '70 (Manzo R., 2015). Per scorrere in modo cronologico gli avvenimenti più importanti avvenuti su questo tema, si inizierà con il citare il "Piano decennale per l'edilizia residenziale - Organi e funzioni" elaborato con la legge 457/1978 i cui obiettivi erano orientati verso la situazione di sovraffollamento: interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici; interventi di edilizia convenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente; acquisizione e urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali. I veri e propri piani, realizzati per le operazioni di risanamento delle aree urbane contro il degrado fisico, sociale ed economico, si hanno dagli anni '80, quando tali piani furono convertiti in strumenti di coordinamento del partenariato pubblico-privato (come previsto dalle leggi regionali Lombardia e Piemonte nella metà degli anni '80). Negli anni '90 i piani già presenti furono integrati con i Programmi Complessi, di iniziativa comunale. I Programmi Complessi sono strumenti che implicano la capacità di coalizione locale e di cooperazione tra pubblico e privato e hanno carattere strategico a scala urbana. Sono strategie applicate sull'edilizia pubblica con lo scopo non solo di rigenerare il complesso edilizio in se, ma anche il contesto urbano nel quale è inserito, con una visione organica dei vari servizi presenti nell'intorno. I programmi si articolano in: Programmi di recupero; Programmi integrati di intervento (Pii); Programmi di recupero urbano (PRU); Programmi di riqualificazione urbana (PRIU); Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST) (Direzione Ambiente, 2016). I Programmi di recupero urbano (PRU) furono avviati nel 1993 con un bando pubblico e uno di questi venne promosso attraverso i Contratti di quartiere. Quest'ultimi consistono in progetti di recupero urbano (edilizio sociale) promossi dal comune in specifici quartieri segnati dal degrado architettonico, ambientale, economico e dalla carenza di servizi. Coinvolgono sia il pubblico (Comuni, Regioni e Stato) che il privato e si basano sulla collaborazione reciproca fra gli stakeholder coinvolti (Cimato M.; Nobili A., 2018). Sebbene i PRU prevedessero un finanziamento di più di un miliardo di euro e il coinvolgimento di 200 comuni, nella relazione della Corte dei Conti del 2014 venne riportato che solo 500 milioni di euro

vennero realmente erogati ¹. Altro intervento riuscito parzialmente e che si tentò di applicare nell'intento di operare sempre nell'edilizia pubblica, fu la promozione delle Società di trasformazione urbana (STU) da parte del Ministro dei lavori pubblici con l'obiettivo di creare un partenariato pubblico che operasse in ambito urbano rispettando le direttive presentate dalle amministrazioni comunali. Infine vi furono i Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile (PRUSST) che furono promossi dal Decreto ministeriale dell'8 ottobre 1998 (Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, 2016) ². Anche in questo caso, dopo otto anni, venne riportato un finanziato del 20% sui 400 milioni di euro inizialmente stanziati. I programmi URBAN, un'iniziativa comunitaria che mirava allo sviluppo economico e sociale di quartiere, fu avviato con una prima versione nel 1994, per rendere partecipi le città nella definizione delle proposte e nella loro attualizzazione attraverso finanziamenti comunitari. Questi programmi non vennero del tutto applicati a causa di alcune carenze e per questo furono riproposti nel 2000 con nuove regole, per superare gli ostacoli riscontrati nei precedenti della prima versione (Sportello Fondi e Finanziamenti, 2018). Anche il Piano Città, elaborato dal Ministero delle infrastrutture e Trasporti e avviato nel 2013 (?) ³ produce scarsi risultati. Delle 457 proposte di riqualificazione urbana presentate dalle amministrazioni comunali di tutta Italia, solo 28 furono selezionate attraverso una Cabina di Regia (Federcasa, 2013), e comunque gli interventi di attuazione furono molto lunghi.

Con questo ripasso cronologico dei programmi applicati negli anni passati, si è voluto comprendere perché ancora oggi si parla di rigenerazione urbana e quali sono

¹In questo caso fu dimostrato una mancanza nell'applicazione del programma in quanto la mancata disponibilità di tutti i fonti portò delle complessità nella procedura, difficoltà di spesa e carenza di monitoraggio.

²Con decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 14 febbraio 2014, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana – Serie generale n. 130 del 7 giugno 2014, dove furono stabilite le disposizioni per il completamento dei programmi e per l'utilizzo dei fondi ministeriali residui e delle economie accertate alla data di scadenza dell'accordo quadro(?).

³Il recente programma URBAN 2 è estremamente simile a quello precedente. Con URBAN 2 l'Unione Europea intende improntare a maggiore efficienza i progetti, proponendo nuove regole per mettere a frutto gli apprendimenti e per superare le difficoltà incontrate nel primo: non sottoporre i programmi alla presenza di un numero prestabilito di misure; individuare strategie di intervento pertinenti per lo sviluppo locale sostenibile; attivare un partenariato ampio e solido, garantito da atti di intesa tra le parti. Per quanto concerne i finanziamenti, dai punti più critici di debolezza riscontrabili in URBAN 1 (difficoltà di attuazione delle procedure del FSE (Commissione europea Urban II, 2015); mancata definizione a priori, da parte dei comuni, della organizzazione della struttura di gestione), deriva la novità di URBAN 2: nel nuovo programma interviene soltanto il FESR, attraverso cui sono finanziabili anche le attività del Fondo sociale, unificando così le procedure. Alla nuova iniziativa URBAN 2 sono stati assegnati, per il periodo fra il 2000 e il 2006, complessivamente 700 milioni di Euro erogati dal Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (Cimato M.; Nobili A., 2018).

stati gli obiettivi e gli approcci adottati nell'intento di creare un sviluppo a livello sociale, economico e architettonico. In particolare, attraverso un sguardo sull'Italia a titolo di esempio, si è voluto comprendere il perché oggi, da parte della Commissione Europea, sono stati elaborati nuovi documenti, sempre in merito alla riqualificazione urbana, con nuove focalizzazioni e ridefinizioni sulle competenze e responsabilità da assegnare. Le esperienze pregresse, infatti, hanno fatto riflettere su quali sono i punti sui quali fare leva per migliorare l'attuazione di strategie su scala urbana. Perciò, in merito alla rigenerazione urbana, vengono fatte riflessioni sui tempi e gli impatti dei programmi, sulle responsabilità istituzionali per la pianificazione e l'attuazione del processo del processo e sulla revisione dei modelli di "governance" per l'intervento sulle città, in quanto le procedure sono articolare, divise per settori di interesse ed eterogenee causando, di conseguenza, prolungamento dei tempi all'interno del processo decisionale.

2.2 Agenda Urbana Europea – Patto di Amsterdam

Dove nasce e in quale contesto

Fra i nuovi documenti elaborati a livello strategico sulle città, il più significativo è l'Agenda Urbana Europea, meglio conosciuto come "Patto di Amsterdam". Il documento è stato adottato il 30 maggio 2016 nell'omonima città ed è l'applicazione a livello europeo dei principi, degli impegni e delle azioni, previste dalla nuova Agenda Urbana dell'Unione europea, per una collaborazione tra i diversi livelli di governo, da quello europeo a quello locale. Tale documento è nato in un contesto europeo e mondiale, nel quale si sta assistendo a una continua crescita dei processi di urbanizzazione. L'Europa è il secondo continente per livello di urbanizzazione dopo l'America latina: tre cittadini su quattro nelle aree urbane e fra questi il 24% è a rischio di povertà ed esclusione sociale mentre il 70% ha un lavoro. Sono dati importanti che variano dalle città piccole a quelle grandi. Per esempio in Italia i dati mostrano una situazione di maggiore sofferenza rispetto al resto d'Europa. Questi sono dati riportati da Eurostat la quale ipotizza sempre che la percentuale di popolazione che vive in città tenderà ad aumentare, arrivando ad un valore dell'80% entro il 2050, se si considera che attualmente il 73% dei posti di lavoro e l'80% dei laureati sono concentrati nelle aree urbane (Euro innovazione, 2016). Per tale motivo è importante controllare la crescita delle aree urbane (Euroinnovazione, 2016) affinché si eviti un impatto negativo sullo sviluppo sostenibile dell'Europa (Vitali W.; Urban@it; a cura di Boni A. L., 2016). Sono dati preoccupanti che accomunano le città europee che si trovano ad affrontare ostacoli sempre più complessi: contrastare la povertà urbana; gestire l'accoglienza e incoraggiare all'integrazione dei migranti; garantire la disponibilità di alloggi, ecc.. Tutto ciò suggerisce da dove l'Europa ha

voluto far partire la sua strategia di sviluppo, ovvero dal livello più basso, quello dei cittadini e quindi da una dimensione urbana, affinché le scelte prese nel processo decisionale siano rispondenti ai bisogni della comunità, gli stessi protagonisti che vivono le aree urbane, ma anche quelli che non vivendo nella città dipendono dai suoi servizi. In tal senso il Patto di Amsterdam si presenta come una politica urbana europea con azioni e fondi comunitari dedicati.

Cos'è

Il Patto di Amsterdam non è un patto fra UE e città, ma fra le città di tutti gli Stati. E' inoltre un documento di principi, con un valore politico e non giuridico. L'Agenda Europea vuole sperimentare la capacità delle città di assumere il ruolo di leadership istituzionale. Il documento è stato elaborato con una visione incentrata sullo sviluppo sostenibile, per evitare un impatto negativo nei processi di trasformazione degli insediamenti urbani a livello economico, sociale, ambientale e della qualità della vita. In tal senso le aree urbane dovrebbero avere un atteggiamento resiliente cioè avere la capacità, in fase di cambiamento, di riorganizzarsi senza cambiare così da conservare la stessa funzione, struttura e identità. E' sulla base di questi argomenti, cercando di innescare processi di sviluppo e crescita, che permettano di produrre benessere e occupazione tra la popolazione, che fanno leva gli obiettivi chiave dell'agenda urbana della UE:

- Migliorare la regolazione: rivedere il processo di sviluppo, implementazione e valutazione delle politiche della UE in un'ottica urbana.
- Garantire un accesso migliore e un pieno utilizzo dei fondi europei da parte delle città.
- Consolidare una comune conoscenza urbana europea ("Acquis Urbain") e stimolare lo scambio di buone pratiche e la cooperazione tra le città, (sull'esempio delle reti URBACT ⁴).
- Gli Stati membri sono a loro volta impegnati a elaborare e adottare Agende Urbane nazionali, in grado di rapportarsi con le innovazioni appena richiamate⁵ Apiceuropa (2015).

⁴La rete Urbact è un programma europeo di scambio e apprendimento d'informazioni a livello strategico, finanziato dalla Commissione nell'ambito dell'obiettivo della cooperazione territoriale, poiché parte dei suoi programmi riguarda la cooperazione interregionale. L'obiettivo del programma è quello di divulgare fra città e cittadini buone pratiche. Il programma proseguirà come URBACT III, coinvolgendo tutti gli Stati membri dell'UE e sarà finanziato da FESR Commissione europea Urban II (2015).

⁵La situazione, tuttavia, è molto disomogenea a livello nazionale, poiché ci sono paesi che hanno già elaborato, discusso e approvato proposte e schemi di agenda urbana, mentre altri paesi non

L'agenda Europea, all'interno del suo programma di azione strategica, ha 12 tematiche prioritarie, una per ciascuna sfida urbana individuata, e i relativi piani di azione attraverso i quali la governance intende coinvolgere le città interessate (ma anche le imprese, le ONG e i rappresentanti degli Stati membri delle istituzioni dell'UE) in un nuovo percorso di partecipazione politica, di realizzazione di nuovi progetti e di condivisione e diffusione di soluzioni comuni per le 12 sfide urbane Euroinnovazione (2016), ognuna rappresentata da una città o da reti di città, Stati membri dell'UE e di stakeholder (ONG, imprese, ecc.) I 12 partenariati dell'Agenda Urbana dell'UE sono: 1) Inclusione dei migranti e dei rifugiati; 2) qualità dell'aria; 3) povertà urbana; 4) alloggi a prezzi accessibili; 5) economia circolare; 6) adattamento ai cambiamenti climatici; 7) transizione energetica; 8) mobilità urbana; 9) transizione digitale; 10) acquisti pubblici; 11) lavori e competenza nell'economia locale; 12) uso sostenibile del terreno e soluzioni eco-based. Già quattro partenariati sono stati avviati:

- Amsterdam (Paesi Bassi) coordina il partenariato sull'inclusione dei migranti. Vi partecipano, oltre ad Amsterdam, la città metropolitana di Barcellona (ES), Berlino (DE), Atene (GR) ed Helsinki (FI).
- I Paesi Bassi coordinano il partenariato sulla qualità dell'aria. Vi partecipano le seguenti città europee: Helsinki (FI), Londra (UK), Utrecht (NL), Milano (IT) e Constanta (RO).
- La Slovacchia coordina il partenariato sulla edilizia abitativa. Vi partecipano le città di Vienna (AU), Riga (LV), Scottish Cities Alliance (UK), Poznan (PL) e Lisbona (PT).
- Belgio e Francia coordinano il partenariato sulla povertà urbana. Vi partecipano le città di Birmingham (UK), Kortrijk (BE), Lilla (FR), Daugavpils (LV), Timisoara (RO), Lodz (PL) e Keratsini (GR).

L'Italia è presente solo in due partenariati: a livello governativo, nel partenariato sull'inclusione dei migranti e a livello cittadino, con Milano, nel partenariato sulla qualità dell'aria Varotto M. (2016).

hanno ancora identificato uno strumento nazionale di coordinamento delle politiche urbane. Un esempio è l'Italia Commissione europea (2015).

2.2.1 Descrizione delle azioni nell'ambito dell'Agenda Urbana per l'UE

In sintesi, l'Agenda Urbana viene attuata attraverso un insieme coerente di azioni, divise in quattro categorie: i temi (già descritti), il coordinamento verticale e orizzontale, le valutazioni dell'impatto e la conoscenza. Nel concreto, le diverse azioni di queste quattro categorie sono:

- I partenariati
- Il miglioramento del coordinamento, da parte della Commissione europea, degli strumenti e delle iniziative per: a) Mappare le iniziative urbane nei temi dell'Agenda al fine di individuare le lacune e le sinergie; b) Individuare i principali attori, reti e piattaforme all'interno dei temi selezionati al fine di semplificare la cooperazione e lo scambio di buone pratiche.
- L'esplorazione, nel valutare gli impatti territoriali, se metodi migliori e strumenti specifici possano essere utilizzati per le questioni pertinenti per le autorità urbane, tenendo maggiormente conto del possibile impatto della legislazione dell'UE sulle zone urbane sia nell'elaborazione di politiche sia nel processo legislativo.
- L'allineamento delle azioni innovatrici urbane con i temi selezionati per l'agenda urbana per l'UE dalla Commissione europea.
- Il contributo di URBACT ai temi prioritari con le sue attività di scambio e di apprendimento attraverso il networking transnazionale, la creazione di capacità, la capitalizzazione e la diffusione delle conoscenze e dei know-how urbani.
- L'allineamento del lavoro della rete di sviluppo urbano (UDN) della Commissione europea nel quadro dell'Agenda urbana per l'UE dalla Commissione europea.
- Il lavoro scientifico e le soluzioni sviluppate dall'Iniziativa di programmazione congiunta Urban Europe nel settore della ricerca e dell'innovazione saranno utilizzate per promuovere e scambiare proposte basate su prove per la politica urbana e progetti urbani.
- Il contributo di attività di ricerca specifiche della Rete di osservazione europea, dello sviluppo territoriale e della coesione (ESPON) ai temi selezionati, ove ritenuti rilevanti.

- L'organizzazione da parte della Presidenza del Consiglio dell'UE della riunione ministeriale informale dei ministri per le questioni urbane sui progressi dell'Agenda urbana per l'UE, che si terrà almeno una volta durante ogni presidenza triennale, con la partecipazione della Commissione, il Parlamento europeo, gli organi consultivi europei, la BEI, i rappresentanti delle autorità urbane e le parti interessate.
- Proseguimento dell'organizzazione di un biennale CITIES Forum da parte della Commissione europea per discutere e segnalare un ampio spettro sullo stato di avanzamento dell'agenda urbana per l'UE.
- Sviluppo di strumenti e formati appropriati per attuare un'attuazione trasparente, inclusiva ed efficace dell'UEUA Commissione europea (2015).

2.3 Accordo di Partenariato in Italia 2014-2020 (Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica, 2014)

2.3.1 Nodi critici in Italia sulla rigenerazione urbana

Nonostante le indicazioni del Patto di Amsterdam, non tutte le città all'interno dell'Unione Europea sono tenute ad adottare le strategie proposte. La questione della rigenerazione urbana, spesso, deve confrontarsi con altri aspetti che non facilitano l'applicazione delle strategie pianificate. Un esempio è in Italia, dove tali aspetti riguardano la difficile combinazione della riforma del governo territoriale con le riforme "strutturali"⁶ di settore. In particolare, nel nostro paese, la situazione che si presenta è che a valle della riforma del Titolo V⁷ non è stata ancora approvata una legge nazionale sul governo del territorio. Nonostante ciò, nel frattempo, quasi tutte le regioni si sono dotate di una propria legislazione, sempre in materia del governo del territorio, che condivide alcuni elementi strutturali quali: il principio di copianificazione, di sostenibilità, di concorrenza, ecc. nel "governo del territorio"

⁶Riforme strutturali vuol dire, in economia, riforme dal lato dell'offerta. Che significa? Significa che incidono sulla produzione, quindi appunto sulla parte del mercato costituita dall'offerta. Si tagliano i costi del lavoro, si chiede alle imprese di ingrandirsi e di aumentare la produttività (?).

⁷Titolo V – Le Regioni, le Province e i Comuni: è quella parte della Costituzione italiana in cui vengono "disegnate" le autonomie locali: comuni, province e regioni. L'attuale struttura delle regioni deriva da una serie di riforme del Titolo V cominciate negli anni '60 e terminate con la riforma del 2001. Lo scopo delle riforme era di spostare le decisioni dal livello più alto, lo Stato, ai livelli più bassi, quelli locali (Governo Italiano - Presidenza del Consiglio dei Ministri, 2018).

l'urbanistica (Sentenze Corte Cost. n. 303/03; 362/03; 196/2004), l'edilizia (Sentenze Corte Cost. n. 303/03; 362/03; 196/2004), la difesa del suolo (Sentenza Corte Cost. n. 282/2004). Gli elementi strutturali, inoltre, sempre relativi agli aspetti urbanistico-edilizi, sono caratterizzati da sotto-materie: l'edilizia residenziale pubblica, i lavori pubblici; l'espropriazione per pubblica utilità e la protezione civile (per alcuni aspetti di programmazione del territorio). Il contesto presentato in Italia, non è altro che una realtà presente a livello regionale che si è verificata negli ultimi venti anni, che in termini di politica rappresenta la podestà legislativa nella materia urbanistica. Ciò ha creato uno squilibrio, a livello legislativo per quanto concerne il rapporto sia tra legislazione nazionale e regionale e sia tra le diverse situazioni nelle diverse regioni. Un aspetto nuovo è l'approvazione in Senato della revisione costituzionale⁸

Nodi critici irrisolti

Sebbene la riforma sul governo del territorio abbia toccato alcuni punti irrinunciabili, altri non sono stati affrontati, come le difficili condizioni che si vengono a creare nell'attuazione della pianificazione urbanistica e negli interventi di rigenerazione urbana. I punti critici non affrontati sono per l'appunto: il partenariato pubblico e l'attribuzione delle responsabilità istituzionali, il rapporto pubblico-privato, la coerenza tra obiettivi di rigenerazione e tutela negli interventi sull'esistente e consumo del suolo. L'individuazione degli obiettivi di rigenerazione da raggiungere permette di avere un'idea di quali saranno le fasi all'interno di un progetto il quale deve essere in linea con le tematiche irrinunciabili anche per l'UE: l'esigenza di non consumare il suolo, la conseguente incentivazione del recupero edilizio, urbano e del territorio; la garanzia della qualità della città pubblica; cooperazione tra le amministrazioni pubbliche che contribuiscono a guidare il territorio. L'attribuzione delle responsabilità è un punto fondamentale nella pianificazione urbanistica, in quanto da certezze ai privati, in primis, sugli obiettivi da raggiungere e, dunque, avere un quadro chiaro e definito. In tal senso è necessario che sia ridisegnato il quadro entro il quale si svolge il rapporto fra pubblico e privato, fatto di regole e procedure trasparenti non solo per gli stakeholder ma anche per i cittadini che fruiranno dei servizi realizzati (Manzo R., 2015).

⁸Articolo 114 Costituzione: il nuovo articolo serve a superare i limiti presenti nella divisione delle competenze fra Stato e Regioni. In particolare permette alle regioni di avere maggiore autonomia su alcune materie quali: sostegno dell'innovazione per i settori produttivi, istruzione, tutela della salute, pianificazione del territorio regionale e mobilità al suo interno, pianificazione del territorio regionale, valorizzazione dei beni culturali e ambientali, promozione e organizzazione delle attività culturali, coordinamento della finanza (Il Senato, 2018).

Valore strategico del patrimonio immobiliare pubblico

Gli argomenti sopra affrontati sono serviti per avere chiarezza circa qual è il quadro, all'interno del processo di trasformazione territoriale, in cui vengono fatte delle scelte di rifunzionalizzazione. Le proprietà pubbliche sono concentrate in pochi soggetti, molto articolati al loro interno (come si è visto nelle scelte di pianificazione a livello regionale), e giocano un ruolo cruciale in quanto devono offrire un servizio ai cittadini e creare valore al territorio.

Conoscenza e immissione del patrimonio immobiliare pubblico nelle logiche di pianificazione

Gli immobili pubblici sono presenti, spesso, per effetto di eventi storici, di confische per debiti erariali e altro. Sono di proprietà di soggetti pubblici e si differenziano dal codice civile (demanio naturale e artificiale, patrimonio disponibile e indisponibile, demanio storico-artistico). Gli immobili ospitano servizi di varia natura, come uffici pubblici, sedi della sicurezza militare e civile e sostengo alle famiglie, ai cittadini e alle imprese. Possono svolgere un ruolo nel reddito pubblico favorendo la coesione sociale, tuttavia non è così semplice a causa delle forti limitazioni a livello normativo, presenti sugli immobili stessi, della loro consistenza (generalmente non sono frammentati) e della loro bassa appetibilità di mercato che ne impediscono una facile trasformazione.

Migliore utilizzo degli immobili pubblici al tempo della crisi

Nell'intento di reintrodurre nel mercato questi asset per superare la crisi economica che ha colpito gli ultimi decenni, può essere utile sul potenziale del patrimonio pubblico rimanendo aperti a nuove soluzioni. L'alienazione dell'immobile pubblico per fare cassa rappresenta ormai un continuo fallimento (come si è detto precedentemente) perchè poco appetibile per il mercato. La soluzione, dunque, potrebbe essere quella di avvalersi di un approccio diverso da quelli finora provati e che consisterebbe nella sua gestione, da parte della pubblica amministrazione, al fine di produrre effetti positivi, diretti o indotti sui tessuti urbani. Per esempio di recente sono stati approvati e attuati i Piani di razionalizzazione delle Amministrazioni centrali dello Stato, finalizzati alla riduzione dei costi e che possono incidere sull'organizzazione della cassa del contesto di riferimento (Manzo R., 2015).

2.3.2 Rigenerazione a fini sociali

Questo paragrafo analizza le città europee e la loro inclusione dal punto di vista delle condizioni economiche degli abitanti, colpiti dalla crisi economica, per comprendere quali sono le dinamiche del mercato europeo e come l'UE sta affrontando il problema

visto dal lato della pianificazione strategica urbana. In tal modo si potrà comprendere quali sono le tendenze del mercato immobiliare. Il paragrafo, inoltre, permette di riallacciarsi con una delle dodici tematiche che costituiscono il Patto di Amsterdam, e cioè sull'inclusione sociale attraverso residenze accessibili (economicamente) in un periodo in cui si è risentito molto della crisi economica, soprattutto nelle classi più basse. La crisi economica ha, infatti, aumentato la povertà e i tassi di esclusione sociale nella maggior parte delle città⁹. La conseguenza, oltre all'aumento del tasso d'interesse, è stato l'aumento dei costi, diponibilità economiche limitate di molte famiglie e sovraffollamento all'interno delle città con aumento di piccole abitazioni.

Città inclusive

In Europa è presente una situazione particolare: l'alloggio nelle città è più piccolo ma più costoso rispetto alle periferie; le città sono più produttive, ma i tassi di povertà sono più alti nelle città di alcuni dei paesi più produttivi. All'interno delle città le abitazioni tendono ad essere costose e le famiglie devono pagare una quota elevata del proprio reddito per coprire i costi di alloggio. Si tratta di un fattore che incentiva l'aumento del tasso di povertà. In termini di numeri ciò significa che almeno il 40% della popolazione vive nelle città, ma in condizioni di sovraffollamento. In Romania e in Bulgaria oltre il 40% delle persone vivono in abitazioni sovraffollate (vedi Figura 4.10). Le città dei paesi dell'UE-15 in genere hanno una percentuale di sovraffollamento notevolmente inferiore (in genere al di sotto del 15%) con le notevoli eccezioni di Austria, Grecia e Italia. Di conseguenza, le città soggette a problemi di economia abitativa potrebbero voler agevolare la costruzione di alloggi più accessibili, sfruttando anche gli beni immobili vuoti a uso temporaneo. Soluzione interessante soprattutto se gli usi temporanei sono collegati alla comunità locale e possono avere effetti positivi sull'ambiente di vita migliorando le condizioni di vita dei suoi residenti in alcuni dei suoi spazi pubblici, nonché i quartieri rendendoli maggiormente attraenti (European Commission, 2016).

Situazione in Italia

Nel nostro paese, caratterizzato da un'incidenza sulla proprietà prossima al 70% (tra le più alte in Europa) e dal mercato degli affitti poco dinamico, la crisi economica ha avuto un forte impatto sul reddito disponibile delle famiglie, facendo sì che l'attenzione venisse spostata sul tema "bene casa" e sviluppo sociale in termini sostenibili. Tale crisi ha inciso fortemente anche sui costi delle abitazioni e, di conseguenza, sulla spesa complessiva delle famiglie. In questo contesto il 10% ha difficoltà nel pagare le bollette, più del 20% vive in abitazioni in condizioni non idonee a viverci.

⁹Nelle città come il Belgio, la Grecia, la Spagna e il Portogallo, il tasso è aumentato di cinque punti percentuali tra il 2009 e il 2014.

Ma il problema dell'alloggio non interessa esclusivamente le fasce più deboli della popolazione, ma riguarda un ampio bacino di persone che:

- In condizioni di bisogno assoluto di un'abitazione, non dispongono delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso;
- Pur non trovandosi in condizioni di grave precarietà, non sono in grado di accedere al mercato residenziale.

Attraverso questo scenario si comprende la necessità di ripensare al mercato residenziale affinché il "bene casa" abbia un ruolo sullo sviluppo della società senza stridere con le esigenze della finanza pubblica. Una prospettiva interessante, che emerge da questa situazione, è quella del social housing. Nel 2008 la media europea sugli alloggi sociali in affitto era del 25% e l'Italia si collocava a meno 5 punti percentuali. A fronte della necessità di dare una risposta a un fenomeno che emerso sotto forma di disagio, il "Piano nazionale di edilizia abitativa" ha rappresentato un primo punto di svolta, almeno in termini di approccio: stanziamenti a livello centrale e un nuovo paradigma per la selezione degli interventi hanno incentivato il coinvolgimento di investitori privati e la mobilitazione dei diversi livelli di governo, in un'ottica di partenariato pubblico-privato volta alla realizzazione di alloggi sociali. Contemporaneamente, si è iniziata a delineare l'opzione del social housing. Una prima risposta ad alcuni di questi temi sembra provenire dalle nuove misure appena varate dal Governo (L. n. 80/2014) finalizzate a sostenere gli affitti a canone concordato, favorire il recupero e la razionalizzazione degli alloggi pubblici esistenti e sostenere l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale.

2.4 I 12 partenariati come nuove opportunità per l'ex Caserma De Sonnaz

2.4.1 Public procurement

Nel maggio del 2016 è stata concordata l'Agenda Urbana Europea. Si tratta di un metodo di lavoro per sviluppare partenariati tematici (nati con l'obiettivo di potenziare la crescita delle città in senso economico, politico e sociale) attraverso la collaborazione fra Stati membri della comunità europea, delle loro città e regioni. I partenariati abbracciano dodici tematiche e una di queste è proprio quello denominato "Public procurement", ovvero sugli appalti pubblici, formalmente istituito nel maggio del 2017 (Partnership on Public Procurement, 2017).

Problemi e sfide

Il partenariato sugli appalti pubblici nasce in un contesto moderno caratterizzato da un forte cambiamento di esigenze alle quali le piccole realtà urbane, come le città

comunalmente, non sanno rispondere tempestivamente per quanto siano responsabili di fornire servizi pubblici per assicurare migliori qualità della vita per tutti i suoi cittadini. Di modalità per offrire servizi pubblici idonei ce ne variano:

- le città possono scegliere di offrire questi servizi da soli;
- si può decidere di dare una sovvenzione;
- si possono offrire servizi mediante gara d'appalto

Nel momento in cui venisse fornito un servizio tramite gara d'appalto, si entra nella sfera di azione di questo partenariato: ovvero offrire appalti pubblici innovativi e affidabili. Le istituzioni europee operano, infatti, in questo ambito, per lavorare in stretto contatto con le città e gli stati membri della comunità europea e per studiare dei piani di azione che promuovano l'innovazione e la sostenibilità (sociale, economica e ambientale) (Partnership on Public Procurement, 2017).

Azioni

Le legislazioni sugli appalti pubblici a livello europeo sono state riviste di recente e sono state accolte dai governi nazionali. Inoltre, a livello europeo non è stato necessario aggiornare le nuove legislazioni in quanto già efficienti nel consentire appalti pubblici innovativi, affidabili e flessibili. Per questo motivo il partenariato, a differenza di altri, non opera nell'intento di migliorare le regolamentazioni, ma punta in obiettivi quali "migliori conoscenze" e "migliori finanziamenti". Nonostante gli impegni delle partnership in questa tematica, sono poche le autorità locali che impiegano le attuali legislazioni europee (Partnership on Public Procurement, 2017).

2.4.2 Jobs and skills in the local economy

Nelle discussioni sull'Agenda Urbana dell'UE, la questione della creazione di posti di lavoro è stata costantemente sollevata come una delle principali priorità per l'UE, per gli Stati membri, per le città e per i cittadini. Ciò non sorprende se si considera che, mentre il livello di disoccupazione è diminuito negli ultimi tempi, a settembre del 2015 22,6 milioni di persone nell'UE erano disoccupate. Come per gli altri partenariati, le città sono in una posizione unica per affrontare questa sfida perché le autorità urbane prendono le decisioni che sono più vicine alla maggior parte dei cittadini. Poiché l'UE si allontana gradualmente dalla crisi economica, va ricordato che oltre i due terzi della forza lavoro dell'UE vive nelle città e che gli agglomerati urbani sono i principali motori dell'innovazione, della competitività e della crescita economica in tutta Europa. Le città svolgono quindi un ruolo chiave nella creazione e nel sostegno delle giuste condizioni per gli investimenti innovativi che portano a

nuovi e migliori posti di lavoro per i loro cittadini (Partnership on Jobs and Skills in the Local Economy, 2017).

Ancora una volta, i tipi di progetti previsti non sono definiti in dettaglio, ma il rapporto URBACT "Più posti di lavoro: città migliori" potrebbe essere utilizzato come fonte d'ispirazione in quanto espone alcuni dei passi che le autorità urbane possono intraprendere per stimolare la crescita e l'occupazione (Partnership on Jobs and Skills in the Local Economy, 2017). Per esempio:

- rafforzare le catene di approvvigionamento locali per aiutare l'economia locale a beneficiare del mercato locale e svolgere un ruolo attivo nella costruzione di collegamenti tra le imprese locali e le opportunità di mercato;
- fornire un ambiente che migliora le imprese, lavorando in collaborazione con la comunità imprenditoriale e costruendo ponti tra imprese complementari;
- sviluppare una cultura imprenditoriale rafforzata che favorisca la creazione di nuove imprese e imprese sociali, promuovendo ecosistemi locali favorevoli, anche attraverso "incubatori di imprese" e iniziative analoghe;

Inoltre, la Commissione riconosce che le città devono gestire i loro mercati del lavoro per garantire un buon incontro tra la domanda (i posti di lavoro disponibili) e l'offerta (le persone che li desiderano) al fine di ottenere i maggiori benefici dalla crescita economica. Migliorare i livelli di competenze e una migliore previsione rispetto alle esigenze del mercato del lavoro sono essenziali, poiché le persone hanno bisogno di avere le giuste competenze se devono essere assunte a lungo termine da un datore di lavoro competitivo. Collaborare con istituti scolastici per adeguare il proprio insegnamento alle esigenze in evoluzione del mercato del lavoro, stimolare la domanda di competenze, collaborare con loro e con i datori di lavoro per assicurarsi che le competenze necessarie siano conosciute in anticipo, incoraggiando nel contempo gli investimenti in nuove competenze. Tutte azioni che le città possono intraprendere (Partnership on Jobs and Skills in the Local Economy, 2017).

2.4.3 Urban poverty

Il presente partenariato affronta un problema che oggigiorno è molto sentito e ha un enorme impatto sulle città sia attraverso i costi (che genera in termini di perdita di produttività e di contributi alla borsa pubblica) sia attraverso i suoi effetti collaterali (come il potenziale aumento della tensione sociale, maggiore probabilità di cattiva salute e una maggiore tendenza verso la segregazione sociale e spaziale). Affrontare la povertà ha anche un impatto diretto sui budget locali a causa, ad esempio, l'uso intensivo di servizi di supporto abilitanti e di sussidi locali destinati ad alleviare la povertà. Non sorprende, quindi, che la lotta alla povertà urbana (e in particolare alla relativa segregazione sociale) sia stata identificata dalle parti interessate (a livello

cittadino, nazionale ed europeo) come una delle priorità chiave che un'agenda urbana dell'UE dovrebbe perseguire (Partnership on Urban Poverty, 2018). L'identificazione di questo problema e la sua importanza non è una novità. In effetti, uno degli obiettivi della strategia Europa 2020 è ridurre il numero di persone a rischio di povertà o esclusione sociale di 20 milioni rispetto al 2010. Tuttavia, nonostante l'obiettivo ambizioso, dall'inizio della crisi economica, la situazione è peggiorata. Tra il 2008 e il 2012 il numero di persone nell'UE a rischio di povertà o esclusione sociale è aumentato di 6,5 milioni a quasi un quarto (24,8%) della popolazione (Partnership on Urban Poverty, 2018).

La povertà ha molteplici fattori contributivi come disoccupazione o lavoro precario, basso reddito, pensioni e prestazioni sociali inadeguate, bassi livelli di istruzione, disuguaglianze sanitarie, alti costi abitativi, scarsa qualità e ubicazione degli alloggi, ostacoli all'accesso a servizi di qualità, assistenza all'infanzia e istruzione, un'erogazione inefficiente dei servizi, discriminazione e basso livello di partecipazione alla vita pubblica. Questi fattori tendono a combinarsi con gli altri per creare un circolo vizioso di povertà che è visibilmente concentrato in molte città e quartieri dell'UE. Questo punto è particolarmente importante: la povertà non solo esacerba le differenze sociali tra persone e gruppi, ma porta anche a effetti significativi sul modo in cui le città definiscono i loro spazi e zone. Con l'aumentare della povertà, aumenta anche il rischio di concentrazione dei poveri urbani nelle aree svantaggiate, che sono caratterizzate da segregazione sociale, stigmatizzazione di una parte più ampia di cittadini, mobilità ridotta (compreso un minore accesso ai trasporti pubblici), accesso limitato al credito, deprivazione abitativa e non solo degrado ambientale ma riduzione della spesa pubblica per la sua prevenzione (Partnership on Urban Poverty, 2018).

Per avere un impatto reale sulla riduzione della povertà urbana, il desiderio della Commissione è di vedere i progetti proposti che portino avanti soluzioni innovative e, in particolare per quanto riguarda i fondamentali che guidano la povertà ciclica nelle aree svantaggiate. La Commissione vuole vedere progetti che trattano l'interconnessione dei principali fattori causali, combinando le persone e gli approcci basati sul luogo per identificare e attuare i tipi di soluzioni sostenibili che spezzano il cerchio della polarizzazione sociale e spaziale (Partnership on Urban Poverty, 2018).

2.4.4 Inclusion of migrants and refugees

In termini di fattori chiave dell'urbanizzazione globale, la migrazione è una delle più importanti, insieme alla fertilità e all'aspettativa di vita. Per molte città potrebbe anche essere il più importante. Come tale, una politica migratoria ben ponderata è una componente essenziale di uno sviluppo urbano efficace. Tuttavia, la politica migratoria avrà successo solo se sarà sostenuta da efficaci politiche di inclusione che, attraverso la fornitura di servizi e opportunità, assicurano l'integrazione a lungo

termine dei migranti nel tessuto urbano (Partnership on Inclusion of migrants and refugees, 2017). Le città, anche su questo partenariato, sono in prima linea in quanto sono spesso il primo punto di riferimento per i migranti a causa del livello e della qualità dei servizi e delle infrastrutture che forniscono. Pertanto le città si trovano spesso di fronte al processo difficile, complesso e di lungo termine, di favorire l'integrazione e la fiducia reciproca. Se questa integrazione nel tessuto urbano è mal gestita, può portare a molteplici problemi e soluzioni inefficaci che non riescono completamente a soddisfare i bisogni di base e portano all'esclusione dei migranti dal mercato del lavoro, dall'edilizia, dalla sanità e dai servizi educativi ecc. un rischio particolare quando alle città viene chiesto di far fronte a movimenti di popolazione considerevoli e improvvisi che mettono improvvisa pressione sui servizi delle città (Partnership on Inclusion of migrants and refugees, 2017). Mentre molte autorità urbane nell'UE sono ora in sintonia con le realtà e le risposte politiche necessarie per l'effettiva inclusione di migranti e rifugiati, in termini di FESR (Fondo Europeo di Sviluppo Regionale) esiste un'ampia gamma di misure in grado di sostenere l'effettiva integrazione di migranti e rifugiati, ad esempio:

- con investimenti in infrastrutture sociali e sanitarie (assistenza sociale basata sulla comunità, centri comunitari, rifugi, servizi di prevenzione e assistenza sanitaria di base, ecc.);
- con investimenti nelle infrastrutture scolastiche (scuole materne, scuole, scuole professionali, ecc.);
- con la rigenerazione urbana (rigenerazione fisica e sociale delle aree in cui si concentrano i migranti/rifugiati);
- con infrastrutture abitative (alloggi sociali).

Si ricorda, inoltre, come affermato in precedenza, che l'efficacia dei tipi di investimenti sopra elencati dipende in gran parte dal loro coordinamento con l'integrazione sociale e le misure del mercato del lavoro (come formazione, corsi di lingua, consulenza, coaching, formazione professionale e misure occupazionali).

2.4.5 Energy transition

Questa è una questione cruciale per l'UE. Un elevato livello di efficienza energetica è vantaggioso per la sicurezza dell'approvvigionamento, la sostenibilità, l'accessibilità economica per le famiglie e l'industria e la competitività dell'economia dell'UE. In effetti, è uno degli obiettivi chiave della politica energetica e climatica dell'UE (Partnership on Energy Transition , 2017).

Per anni le città hanno portato avanti iniziative e progetti locali sull'energia sostenibile e hanno guidato in prima linea la questione della transizione verso un

sistema più efficiente e prospettiva energetica sicura. Esistono alcuni elementi chiave che le autorità urbane che propongono progetti dovrebbero prendere in considerazione (Partnership on Energy Transition , 2017). Per esempio:

- aumentare la produzione di energia rinnovabile a livello locale e migliorarne la distribuzione;
- riqualificazione energetica degli edifici;
- aumentare l'adozione di tecnologie a bassa emissioni di carbonio;
- aumentare l'efficienza energetica e la gestione intelligente dell'energia nelle infrastrutture pubbliche e nel settore abitativo;
- ridurre la domanda di riscaldamento e raffreddamento.

Dal tipo di attività sopra descritte, si può comprendere che la "transizione energetica" comprende aspetti tecnologici, sociali, culturali, economici e ambientali influenzati dal ruolo attivo dei cittadini e delle comunità (Partnership on Energy Transition , 2017).

2.4.6 Air quality

Nonostante i notevoli progressi compiuti negli ultimi decenni, l'inquinamento atmosferico ambientale rimane la principale causa di morte nell'UE, causando ancora circa 400.000 morti premature all'anno nell'UE a causa di livelli elevati di particelle fini, biossido di azoto e ozono. L'inquinamento atmosferico continua a danneggiare gli ecosistemi, poiché oltre la metà del territorio dell'UE è esposta all'eccesso di deposizione di azoto (eutrofizzazione) e alle concentrazioni di ozono. Ciò causa una riduzione della biodiversità, dei raccolti e altri danni materiali (Partnership for Air Quality , 2018). La politica ambientale dell'UE si concentra sullo sviluppo e sull'attuazione di un quadro di politiche per l'aria pulita che rafforzi le politiche nazionali, regionali e locali per quegli aspetti del problema della qualità dell'aria che gli Stati membri non sono in grado di gestire in modo efficace o efficiente. Le politiche dell'UE mirano anche ad attuare gli obblighi internazionali dell'Unione nel campo dell'inquinamento atmosferico e ad integrare le esigenze di protezione ambientale, ad esempio nei settori dell'industria, dell'energia, dei trasporti e dell'agricoltura (Partnership for Air Quality , 2018).

Il partenariato sulla "Qualità dell'aria" dell'Agenda Urbana per l'UE mira a migliorare la qualità dell'aria nelle città e a portare la "città sana" più in alto nell'agenda locale, nazionale e dell'UE (Partnership for Air Quality , 2018).

Ruolo delle autorità urbane

Le autorità urbane si trovano nella posizione migliore per attuare misure in quanto conoscono la situazione locale e controllano una serie di strumenti quali pianificazione urbana, gestione dell'infrastruttura/del traffico, permessi per l'alloggio, politiche di parcheggio ecc., che consentono loro di orientare e promuovere soluzioni innovative. In genere controlleranno i budget locali e impiegheranno il personale che dovrà fare qualsiasi implementazione e adottare o applicare misure nel caso di episodi di smog o piani di qualità dell'aria a lungo termine. Va sottolineato che una vita sana e la qualità dell'aria urbana possono essere migliorate attenuando le fonti di emissione di inquinanti atmosferici. La qualità dell'aria urbana non è influenzata solo dalle fonti urbane (ad esempio il traffico, il riscaldamento domestico, l'industria) ma anche da fonti situate al di fuori della città.

2.4.7 Circular economy

In Europa, le città ospitano oltre il 70% della popolazione e centralizzano la maggior parte della sua attività economica e crescita. Le città sono fortemente dipendenti da risorse esterne per soddisfare le richieste dei loro cittadini sul cibo e sull'energia. Le autorità urbane forniscono quindi il contesto ideale per lo sviluppo dell'economia circolare grazie alla loro stretta vicinanza ai loro abitanti, ai fornitori di servizi e alle imprese (Urban Agenda for the EU , 2018).

Un'altra importante priorità del partenariato sulla circolazione dell'economia riguarda il riutilizzo dell'acqua. La carenza idrica e la siccità sono peggiorate in alcune parti dell'UE negli ultimi decenni, con effetti dannosi sul nostro ambiente e sulla nostra economia. Le proiezioni sul cambiamento climatico indicano un peggioramento della situazione per quanto riguarda la disponibilità di acqua in varie parti d'Europa. Oltre alle misure di efficienza idrica, il riutilizzo delle acque reflue trattate in condizioni sicure ed economiche è uno strumento prezioso per aumentare l'approvvigionamento idrico nell'UE. Le autorità urbane hanno una solida esperienza nel fornire una gestione sostenibile dei rifiuti come servizio di interesse generale, per cui possono guidare il cambiamento verso modalità di produzione e consumo più sostenibili, incluso lo sfruttamento del riutilizzo dell'acqua (Urban Agenda for the EU , 2018).

Secondo i partnership sulla "circular economy", le città potrebbero considerare le seguenti azioni:

- la cooperazione con produttori locali o iniziative e imprese del terzo settore;
- la cooperazione tra le imprese per l'utilizzo delle risorse in eccesso generate dall'industria;

- la migliore gestione dei rifiuti urbani i quali rappresentando il 10% del flusso totale di rifiuti in Europa;
- la prevenzione degli sprechi alimentari (100 milioni di tonnellate sprecate ogni anno) lungo la catena del valore adottando diverse misure, tra cui campagne di sensibilizzazione;
- lo sviluppo dei sistemi di compostaggio urbano, legati ai progetti di agricoltura urbana e idroponica;
- il riciclaggio o il riutilizzo di materiali da progetti di costruzione e demolizione;
- il riciclaggio di rifiuti di apparecchiature elettriche ed elettroniche come cellulari, televisori e lavatrici;
- il promuovere il riutilizzo dell'acqua (ad esempio la raccolta dell'acqua piovana), come misura per affrontare la scarsità di acqua e la siccità.

2.4.8 Climate adaptation

Le città sono centri di innovazione e crescita e motori dello sviluppo economico europeo. Tuttavia, le città contribuiscono maggiormente al cambiamento climatico, generando significative emissioni di gas serra (attraverso, ad esempio, la generazione di energia, veicoli, l'industria e l'utilizzo di biomassa). Allo stesso tempo, le città sono pesantemente vulnerabili agli impatti dei cambiamenti climatici: calore, inondazioni, scarsità d'acqua e siccità possono avere un impatto sulla salute, sulle infrastrutture, sulle economie locali e sulla qualità della vita degli abitanti delle città. Negli ultimi tre decenni, l'Europa ha registrato un aumento del 60% degli eventi meteorologici estremi. Un'efficace azione sul clima garantisce non solo la resilienza agli impatti climatici ma anche importanti benefici per le aree urbane in termini di qualità della vita, miglioramento della salute pubblica, riduzione dei costi e creazione di posti di lavoro (Partnership on Climate Adaptation , 2018).

Ruolo delle autorità urbane

Le autorità urbane dovrebbero svolgere un ruolo di guida per creare politiche che rispondano alle esigenze dei cittadini e attrarre investimenti per lo sviluppo economico, in quanto la vulnerabilità ai cambiamenti climatici è spesso il risultato di azioni umane, come l'asfessamento in aree a rischio o l'inadeguata pianificazione o progettazione di edifici. Ad esempio, la copertura del suolo per abitazioni, strade e parcheggi (impermeabilizzazione del suolo) aumenta l'assorbimento di energia dal sole e porta a temperature urbane più elevate (il cosiddetto "effetto isola di calore urbano"). Allo stesso tempo, il drenaggio naturale è diminuito, il che, in particolare

durante le forti piogge, può portare a inondazioni urbane. Attraverso un disegno urbano adeguato e resiliente, è possibile ridurre gli impatti dei cambiamenti climatici, ad esempio attraverso l'uso di infrastrutture verdi come foreste, parchi, zone umide, pareti verdi e tetti. Questi approcci portano anche a significativi benefici, tra cui una migliore qualità dell'aria, il sostegno alla biodiversità e una migliore qualità della vita. E' in questo sforzo che l'Unione europea sostiene le città attraverso diversi piani d'azione. La strategia dell'UE sull'adattamento ai cambiamenti climatici, del 2013, fornisce un quadro per preparazione tutti gli attori a far fronte agli impatti attuali e futuri dei cambiamenti climatici. Il bisogno più urgente per le autorità urbane è l'identificazione di soluzioni di adattamento che combinino percorsi di sviluppo sostenibile (Partnership on Climate Adaptation , 2018).

Le autorità urbane dovrebbero progettare adeguati percorsi di adattamento in base alla natura, ai tempi, al tipo e al livello di protezione necessari. In particolare, la pianificazione urbana dovrebbe contribuire a ridurre le disuguaglianze e la povertà, promuovendo allo stesso tempo lo sviluppo di politiche adeguate in materia di clima e uso del suolo (Partnership on Climate Adaptation , 2018).

Le città, per far fronte a questa tematica, possono seguire i seguenti temi:

- valutare il rischio climatico e piani di gestione dei rischi di alluvione, riscaldamento, sviluppo di capacità per le città e condivisione di informazioni a livello regionale o nazionale;
- realizzare progetti che affrontino soluzioni di gestione delle acque (gestione delle alluvioni e ritenzione idrica) e sviluppo di infrastrutture verdi e blu (foreste, parchi, zone umide, pareti verdi/tetti, pianure alluvionali);
- promuovere infrastrutture urbane resilienti al clima: miglioramento della ritenzione idrica, drenaggio urbano, sistemi fognari, standard di costruzione;
- coinvolgere i cittadini a partecipare ai progetti di adattamento urbano;
- sviluppare meccanismi di finanziamento per sfruttare gli investimenti a prova di rischio.

2.4.9 Sustainable urban mobility

Per raggiungere l'obiettivo principale di creare un sistema di trasporto che soddisfi le esigenze di uno spostamento di persone e merci in brevi tempi, efficiente, sicuro ed economico, le città devono implementare soluzioni efficaci ed alternative ai mezzi di trasporto convenzionali più inquinanti. Le città sono nodi importanti del sistema di trasporto europeo poiché la maggior parte dei viaggi inizia o termina nelle aree urbane. I trasporti urbani svolgono un ruolo chiave nel raggiungimento della competitività economica, della coesione sociale e della crescita sostenibile. Tuttavia,

molti degli effetti negativi dei trasporti, come la congestione, gli incidenti stradali o l'inquinamento, si verificano principalmente nelle aree urbane. Inoltre, molte città europee devono occuparsi di questioni come le vecchie infrastrutture e le strade strette, specialmente se ospitano siti storici. Oltre a queste sfide locali, le città si trovano ad affrontare problemi mondiali come il riscaldamento globale, la dipendenza energetica e l'aumento dei costi energetici (Partnership for Urban Mobility , 2018).

Collegandoci al partenariato "climate adaptation", anche le alte temperature legate al cambiamento climatico possono mettere a rischio le infrastrutture (le strade deformate e le rotaie possono ostacolare la fornitura di merci e pendolari). L'infrastruttura di costruzione pronta per le condizioni climatiche future e non in aree a rischio (come le pianure alluvionali) comporterà costi inferiori e maggiore efficacia. I rischi climatici devono essere considerati anche nei settori dei trasporti e della pianificazione urbana, in modo integrato (Partnership for Urban Mobility , 2018).

Le autorità urbane hanno lavorato per molti anni con iniziative e progetti locali, nazionali ed europei sulla mobilità urbana sostenibile, in particolare nell'ambito del Patto dei sindaci per ridurre le emissioni di gas serra e per sviluppare soluzioni innovative e replicabili. Vi sono alcuni elementi chiave che le autorità urbane che propongono progetti dovrebbero prendere in considerazione:

- promuovere e facilitare il ciclismo (comprese le e-bike e le bici da carico), un mezzo di trasporto sano, pulito ed economico;
- la creazione di hub logistici per ridurre la congestione e aumentare la velocità media del traffico;
- approvare soluzioni di mobilità condivisa come gli schemi di car pooling o di condivisione di biciclette che stanno lentamente diventando parte del paesaggio urbano;
- facilitare e l'implementazione di infrastrutture innovative con carburanti alternativi (ad esempio biocarburanti, energia da rifiuti, elettricità da fotosintesi), in particolare stazioni di ricarica per veicoli elettrici e altri incentivi;
- le strade potrebbero essere trasformate e ridisegnate come difese contro le inondazioni (ilati della strada e le strade alberate riducono i rischi di alluvione e di calore, migliorando la qualità dell'aria e la qualità della vita).

I tipi di attività proposti comprendono aspetti tecnologici, sociali, culturali, economici e ambientali. Come per i partenariati precedenti, implicano un ruolo attivo dei cittadini e delle comunità, nonché delle imprese e dei fornitori di trasporti pubblici (Partnership for Urban Mobility , 2018).

2.4.10 Housing

L'alloggio è una infrastruttura chiave per la crescita economica delle città e il benessere dei loro cittadini. Tuttavia, la mancanza di alloggi adeguati di buona qualità è un problema costante nella maggior parte dei paesi europei. Negli ultimi dieci anni, il peggioramento delle condizioni economiche, l'assenza di senzatetto, la polarizzazione sociale e abitativa e le nuove forme di privazione degli alloggi sono state una preoccupazione crescente per le politiche pubbliche. Diverse politiche a livello europeo hanno un impatto importante sull'edilizia abitativa e forniscono sostegno in questo settore. Molti si trovano ad affrontare sfide simili: come rinnovare gli alloggi, come pianificare e promuovere lo sviluppo sostenibile, come combattere lo sprawl urbano, come aiutare i gruppi di giovani e svantaggiati con l'alloggio e come promuovere l'efficienza energetica tra i proprietari di case (Eu Urban Agenda; Housing Partnership, 2017).

Nel 2015, l'11,3% della popolazione dell'unione europea viveva in famiglie che spendevano oltre il 40% del reddito disponibile per le abitazioni. Quasi l'11% della popolazione dell'unione europea si trova in una situazione in cui è in grado di riscaldare adeguatamente la propria casa a un costo accessibile. A ciò si aggiunge che la nuova produzione di alloggi sociali è diminuita tra il 2009 e il 2012, mentre il numero di famiglie in lista d'attesa di una casa continua ad aumentare: da 140 000 a 186 000, da 1,2 a 1,7 milioni di FR, IT 600 000 a 650 000. Inoltre, in tutta l'UE c'è una quantità crescente di senzatetto (Eu Urban Agenda; Housing Partnership, 2017).

Ruolo delle autorità urbane

Le politiche abitative che hanno preceduto la crisi finanziaria globale hanno messo le città e le autorità locali in una posizione difficile. Il loro finanziamento e la responsabilità per la fornitura di alloggi sono stati ridotti dagli anni '80, per cui le città sono sempre più chiamate a finanziare, gestire e distribuire i beni abitativi. Questo cambiamento offre alle città l'opportunità di costruire soluzioni abitative innovative in grado di adattarsi alle realtà dei mercati immobiliari dopo la crisi.

La città svolge quindi un ruolo importante nell'offerta di alloggi e una delle sfide principali che deve affrontare (dopo la crisi economica e finanziaria) è l'accesso ad alloggi a prezzi accessibili. Esempi di aree urbane interessate da questo fenomeno sono:

- le aree metropolitane dove la domanda di alloggi è in aumento e i prezzi delle case sono gonfiati rispetto al basso reddito delle famiglie;
- i quartieri in cui gli abitanti non possono permettersi di investire e/o di coprire le spese di utilità.

Un'altra sfida da affrontare riguarda i gruppi vulnerabili nella società che hanno particolari difficoltà ad accedere a alloggi sociali a prezzi accessibili, come gli anziani, i genitori soli, i disabili, i senzatetto, i disoccupati di lunga durata, i giovani che abbandonano le cure istituzionali, i rom, i migranti, ecc.. In particolare in questi settori le azioni dovrebbero essere collegate a misure di sostegno pertinenti (istruzione, sanità, affari sociali, occupazione, sicurezza, disaggregazione ecc.) (Eu Urban Agenda; Housing Partnership, 2017).

Soluzioni

Considerando le sfide abitative che devono affrontare le città, quest'ultime dovrebbero:

- portare benefici economici e ambientali, come ad esempio:
 - aumentare la convenienza abitativa;
 - aumentare l'efficienza energetica, ridurre le emissioni di CO₂;
 - promuovere l'uso efficiente e sostenibile dei terreni edificabili e prevenire lo sprawl urbano;
 - lavori locali.
- ristrutturazione degli alloggi.
- promuovere comunità sostenibili con migliore accesso ad alloggi economici e di qualità e alloggi sociali;

2.4.11 Sustainable use of land and nature based solutions

Il partenariato "Sustainable use of land and nature based solutions" nasce per assicurare l'uso sostenibile del suolo al fine di creare città europee compatte e inclusive per tutti i cittadini dal momento che la terra è una risorsa non rinnovabile e scarca. Per questo motivo tale tematica è stata suddivisa su due argomenti principali quali: una compattezza vivile e l'individuazione di soluzioni basate sulla natura delle aree urbane (NBS; Partnership on Sustainable Use of Land, 2017).

Problemi e sfide

L'uso sostenibile del suolo nasce da questioni presenti sullo sviluppo delle aree urbane, ovvero quale sarà l'impatto nel futuro (economico, ambientale e sociale) dell'Unione europea. Questo dubbio è associato alla consapevolezza che le aree urbane di tutte le dimensioni possono stimolare l'economia e, quindi, la crescita urbana favorendo la creazione di posti di lavoro. Tuttavia, attraverso le riunioni di partenariato tenute a Varsavia e Barcellona, sono emersi i problemi che potrebbero impedire

uno sviluppo urbano delle città europee. Fra questi è inclusa (NBS; Partnership on Sustainable Use of Land, 2017):

- la carenza di una politica generale europea sul territorio;
- una carenza di dati sullo sprawl urbano, così come per le politiche che limitino l'espansione urbana incontrollata;
- incapacità dei comuni urbani nel pianificare lo sviluppo economico nel territorio a livello di quartiere e di città ¹⁰.;
- carenza di incentivi normativi e fiscali che creino attrattività di investimenti privati in aree dismesse;
- carenza di personale adeguato, nei comuni urbani, capace di creare meccanismi di sblocco per promuovere lo sviluppo urbano nelle aree dismesse;
- la mancanza di consapevolezza nelle autorità che i problemi sopra citati sono aspetti che influiscono sui benefici economici e sociali.

Sono tutti problemi i quali se non vengono affrontati si avrebbe una serie conseguenze da affrontare. Queste includono la diminuzione di biodiversità, incremento di inquinamento e cambiamenti climatici, nonché la riduzione di terra da destinare all'agricoltura. Per questo motivo lo sprawl urbano rappresenta una preoccupazione importante per diversi paesi ed è diventato oggetto di dibattito, anche se limitare lo l'espansione urbana significherebbe creare città ad alta densità di popolazione (NBS; Partnership on Sustainable Use of Land, 2017).

Potenziali soluzioni

Nonostante la densificazione delle città può sembrare un aspetto negativo del blocco dello sprawl urbano, le commissioni interessate a questo partenariato sostengono che l'aumento di densità nelle aree urbane (a livello europeo) darebbe origine a forme più efficienti dal punto di vista energetico in quanto si avrebbero alloggi con basso consumo energetico¹¹ meno inquinamento grazie alla possibilità che avrebbero i cittadini di potersi spostare di più a piedi o in bicicletta o con i mezzi di trasporto pubblici. In relazione ai problemi e agli obiettivi sopra menzionati, i partnership di questo partenariato mirano a (NBS; Partnership on Sustainable Use of Land, 2017):

¹⁰Le conseguenze di questo problema sono la una pianificazione spaziale incrociata con lo sviluppo economico (NBS; Partnership on Sustainable Use of Land, 2017)

¹¹Le abitazioni plurifamiliari o blocchi edilizi richiedono meno riscaldamento e meno spazio (NBS; Partnership on Sustainable Use of Land, 2017).

- trovare soluzioni che calzino con ogni specifica situazione dal momento che le città sono diverse, hanno livelli di densità differenti ed esperienze differenti sull'uso del suolo;
- studiare meccanismi di sviluppo di aree dismesse e di riedificazione includendo la realizzazione di infrastrutture verdi, atti a prevenire lo sprawl urbano;
- considerare al tempo stesso la pianificazione del territorio integrando soluzioni sostenibili.

2.4.12 Digital transition

Si tratta del partenariato sulla transizione digitale e nasce con l'obiettivo di migliorare i servizi pubblici ai cittadini e di supportare le imprese europee nel generare nuove occasioni commerciali per i mercati globali. Essendo un piano d'azione attuato con l'Agenda Urbana Europea, dal Patto di Amsterdam nel 2016, è collegato a differenti strategie tutte a livello europeo. Esempi di strategie sono quelli per: il mercato unico digitale (per l'Europa) e l'agenda digitale della Commissione europea (che rappresenta uno dei pilastri del piano d'azione della strategia "Europa 2020) (European Commission, 2018).

Sfide

Oggi giorno le grandi città puntano ad essere all'avanguardia nella digitalizzazione a causa di una sempre più alta domanda sullo sviluppo dei servizi. Tuttavia non si tratta di una richiesta facile da soddisfare, in quanto i principali elementi che frenano la transizione digitale delle città sono la carenza di fondi e di competenze all'altezza della domanda di mercato. Altro aspetto che limita lo sviluppo di tale tematica è la mancanza di una visione strategica nelle piccole città. Nonostante tutti i limiti che le partnership riscontrano nella situazione attuale, stanno elaborando delle politiche e strategie nell'interesse del partenariato "Digital transition". Fra le strategie che si stanno sviluppando per garantire servizi digitali ai cittadini e dare loro l'opportunità di essere user-friendly, vi è sicuramente l'interesse nel garantire la protezione. Infatti, non è stato dimenticato che è essenziale garantire la sicurezza e la privacy del cittadino stesso, ponendolo al primo posto nelle sfide che presentano le nuove tecnologie (European Commission, 2018).

Potenziali soluzioni

Come detto, i partnership su questa tematica vuole creare e offrire soluzioni europee per i mercati della digitalizzazione globale, al centro dei quali i protagonisti sono gli stessi cittadini che usufruiscono dei servizi digitali. Per questo motivo le città hanno un ruolo centrale nello sviluppare questa tematica. Le proposte a soluzioni

da attuare sono tante e gli obiettivi identificati non sono rivolti ad un solo soggetto. Infatti il partenariato vuole diffondere le competenze digitali a tutti attraverso (European Commission, 2018):

- strumenti di vicinato digitale;
- creazione di progetti pilota non solo per le città, ma anche per le regioni;
- l'aiuto alle città per la creazione di eGovernment rivolti agli utenti;
- creazione di valore attraverso il libero accesso ai dati aperti, pubblici e personali;
- monitoraggio di dati sull'utilizzazione dei terreni per la pianificazione urbana;
- supporto della sperimentazione delle tecnologie digitali emergenti;
- implementazione delle tecnologie digitali emergenti;
- adozione di modelli di business per le città per incoraggiare lo sviluppo digitale.

Attualmente il partenariato sta cercando partner interessati a partecipare attivamente nello sviluppo e nell'attuazione di piani d'azione.

Capitolo 3

Torino di trasforma

Qui di seguito verranno illustrati quali sono i progetti attivi, da un punto di vista più ravvicinato rispetto a quello che è stato fatto nel capitolo precedente, ovvero si osserverà la scala urbana di Torino, al fine di comprendere meglio lo scenario urbano intorno al caso studio della presente tesi, ossia l'ex caserma Ettore de Sonnaz. L'intenzione, infatti, è quella di individuare le modalità con le quali l'ex-caserma De Sonnaz può essere recuperata facendo riferimento ai programmi di recupero urbano e, quindi, cogliere in quale direzione stanno andando i nuovi programmi di rifunzionalizzazione. Nel caso specifico dell'ex-caserma De Sonnaz, si vuole capire qual è la migliore destinazione d'uso di un complesso immobiliare abbandonato, situato in un'area di forte interesse culturale nonché turistico, e che richiederebbe un grosso investimento monetario. Non basterà, però, affidarsi solo ai progetti di riqualificazione attivi per comprendere la natura del tipo di destinazione d'uso della caserma, poiché servirà analizzare anche il contesto urbano e l'esigenza di servizi rispetto ad esso.

Si sta assistendo ad una **trasformazione su scala metropolitana** (dalla città alla provincia) attraverso lo sviluppo del nuovo terzo Piano Strategico "Torino Metropoli 2025". Pubblicato nel 2015 dopo due anni e mezzo di lavoro e coinvolgendo i 38 comuni della provincia di Torino (figura 3.1), il terzo Piano Strategico è nato in un contesto di crisi socio-economica, dal quale la città ha voluto avviare nuove sfide, poste dalla crisi e dalla dimensione urbana cambiata. "Ogni fase storica dello sviluppo urbano, e quindi ogni Piano Strategico, ha le sue caratteristiche e necessità" ed è sulla base di queste che i piani strategici si evolvono e si adattano ai cambiamenti (Associazione Torino Internazionale, 2015). Principi ai quali il Piano fa riferimento sono l'inclusione sociale e la sostenibilità.

Oltre alla scala metropolitana, si sta assistendo ad una **trasformazione su scala urbana** e che riguarda la città di Torino (figura 3.2). In particolare, a livello comunale operano il Piano Regolatore (sul cui strumento di pianificazione è stata



Figura 3.1. Territorio del terzo Piano Strategico con i 38 comuni coinvolti: Alpi- gnano, Baldissero Torinese, Beinasco, Borgaro Torinese, Brandizzo, Bruino, Cam- biano, Candiolo, Caselle Torinese, Castiglione Torinese, Chieri, Collegno, Druento, Gassiano Torinese, Grugliasco, La Loggia, Leini, Moncalieri, Orbassano, Pecet- to Torinese, Pianezza, Pino Torinese, Piossasco, Ricalta di Torino, Rivoli, Rosta, San Giuliano, San Mauro Torinese, Torino Trofarello, Venaria Reale, Villarbasce, Vinovo, Volpiano, Volvera (Associazione Torino Internazionale, 2015).

effettuata un' "operazione straordinaria"¹) e il "Regolamento dei Beni Comuni Urbani". Entrambi sono due strumenti urbanistici che sono stati approvati nel 2016 e, anche se sono applicati a livello comunale e sono stati pensati per adattarli ai cambiamenti che ha subito Torino (cambiamenti economici, sociali e normative), fra di loro operano in modo differente. Infatti, se mentre il Piano Regolatore è di carattere normativo e regola e stabilisce le risorse e le aree soggette a trasformazione in territorio comunale, il "Regolamento dei Beni Comuni Urbani" è lo strumento attraverso il quale vengono stabilite le "forme di collaborazione fra cittadine e cittadini e l'amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani" (Beni Comuni Urbani, 2017a).

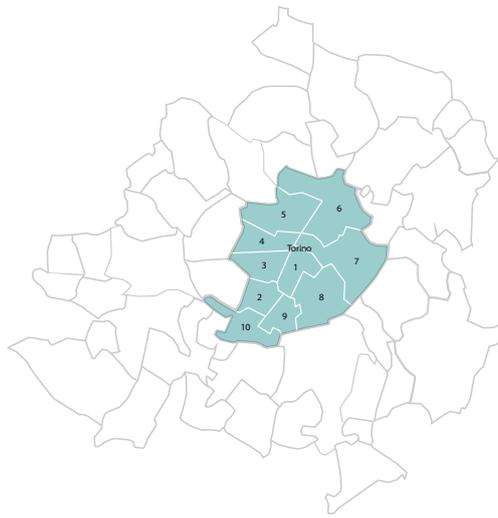


Figura 3.2. Territorio del comune di Torino con le sue circoscrizioni: circoscrizione 1, circoscrizione 2, circoscrizione 3, circoscrizione 4, circoscrizione 5, circoscrizione 6, circoscrizione 7, circoscrizione 8, circoscrizione 9, circoscrizione 10 (Associazione Torino Internazionale, 2015).

3.1 La mappatura della rigenerazione urbana

Negli ultimi anni la Pubblica Amministrazione (PA), con l'aiuto degli Uffici tecnici della Città di Torino, di enti locali (come Urban Center Metropolitan), dei cittadini

¹A distanza di di più di vent'anni dal primo Piano Regolatore, il Consiglio Comunale, con l'aiuto degli Uffici Tecnici della città di Torino e di altri Enti locali, ha voluto rivedere il Piano Regolatore per adattarlo ai cambiamenti che hanno interessato la città di Torino (economico, sociale e normativo). L'obiettivo del PRG è quello di semplificare i processi di trasformazione delle aree urbane attraverso caratterizzandosi da aspetti di semplicità, trasparenza e resilienza (Urban Center Metropolitan, 2017)

e del settore imprenditoriale e sindacale, ha voluto rivedere il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in quanto le esigenze socio-economiche della città sono mutate rispetto al 1995 (anno in cui è stato elaborato il primo Piano Regolatore). Con la revisione che si sta apportando al P.R.G. vigente sono mutati gli obiettivi e, per tale motivo, la PA vuole puntare alla salvaguardia del suolo libero a beneficio del patrimonio immobiliare esistente dismesso, controllando la realizzazione di nuovi edifici su suolo libero e verde (Direzione Urbanistica e Territorio, 2017).

Premessa sul Piano Regolatore Comunale di Torino

La Legge Urbanistica Nazionale 1150/1942 ha stabilito i termini e i vincoli del Piano Regolatore Comunale, obbligando ogni Comune italiano di dotarsi di uno proprio. A Torino il Piano Regolatore Comunale è stato redatto dagli architetti Augusto Cagnardi e Vittorio Gregotti ed è stato approvato il 21 aprile del 1995. In quegli anni, la Città di Torino stava sostenendo il passaggio da città industriale a città post-industriale, dal momento che le grandi fabbriche avevano chiuso lasciando dei vuoti urbani² e, per tale motivo, il Piano era stato pensato come strumento per permettere la rinascita della città riutilizzando le aree ex-industriali attraverso investimenti (anche a scala internazionale). Tuttavia l'obiettivo economico della trasformazione urbana non conciliava con la natura normativa del P.R.G., per cui quest'ultimo si dimostrò inadatto a fronteggiare i repentini mutamenti che stava subendo la città³ e, per tale motivo, al P.R.G. si susseguirono numerose varianti⁴. Il Piano Regolatore si dimostrò inadeguato anche rispetto alle modifiche del quadro normativo di riferimento e, in aggiunta a ciò, è giunta l'esigenza (da parte della Pubblica Amministrazione) di pensare a una "manutenzione straordinaria" del Piano vigente (Direzione Urbanistica e Territorio, 2017).

Obiettivi della Revisione Generale del Piano Regolatore Generale 2017

Nel maggio del 2017 sono stati avviati gli incontri (aperti anche ai cittadini) sulla Revisione Generale del P.R.G., lavorando su sette tematiche principali: ambiente come risorsa, identità e bellezza, benessere e qualità della vita, giovani e città, lavoro

²Fra i vari esempi di fabbriche abbandonate alla fine degli anni '90 abbiamo: la Fabbrica Pneumatici Michelin (Biamino B., Castronovo V., 1993), complesso della Fiat Fonderie Ghisa (Luraghi R., 1958), Manifattura Tabacchi (Colella S., Guglielminetti M., Roggero S., 1997).

³Rispetto al 1995, anno di approvazione del primo P.R.G., nella Città di Torino era cambiata la capacità insediativa di abitanti (da 1.151.400 è stata ridimensionata a 1.138.711 in seguito alle varianti del 2017) e al 2013 è stato rilevato che più del 60% del territorio comunale risultava essere già urbanizzato (Delibera del Consiglio Comunale, 2017).

⁴Fra il dicembre del 1995 e l'aprile del 2016 sono state approvate 556 varianti (Delibera del Consiglio Comunale, 2017).

produzione commercio, semplificare le regole, oltre i confini. L'obiettivo infatti, da come si può evincere dai titoli delle sette tematiche, è quello di rendere il P.R.G. più idoneo alle attuali esigenze dei cittadini e al patrimonio insediativo e agricolo stesso. In particolar modo si vuole puntare alla tutela del contesto e al disegno urbano, del patrimonio storico/paesaggistico, alla riqualificazione architettonica e alla salvaguardia degli spazi pubblici⁵, evitando il "consumo del suolo" libero e dando nuove opportunità agli immobili esistenti dismessi (Delibera del Consiglio Comunale, 2017). A tal fine sono state mappate tutte le aree attualmente coinvolte nei processi di trasformazione urbana e di riuso e le principali aree pubbliche da trasformare nel territorio metropolitano, viste come opportunità di investimento.

3.1.1 Mappatura delle opportunità di investimento

Poiché l'obiettivo prefissato con la Revisione Generale del Piano Regolatore 2017 è quello di raggiungere il traguardo del "consumo zero" di suolo urbano attraverso la gestione delle risorse già esistenti, la PA ha voluto mappare le principali aree da trasformare nel territorio urbano⁶ (figura 3.4). Online è possibile consultare la mappa resa disponibile a qualsiasi individuo (gruppo locale, imprenditore o sviluppatore) in modo da selezionare le opportunità di riutilizzo di progetti di riqualificazione⁷. Nell'elenco delle aree individuate (figura 3.3) si trovano le caserme (compresa l'ex caserma De Sonnaz) e gli stabilimenti industriali abbandonati. In entrambi i casi sono immobili che dispongono di una grande superficie e che sono collocati, nella maggior parte dei casi, all'interno della maglia urbana.

3.1.2 Mappatura delle trasformazioni avviate

Le trasformazioni attive a Torino (figura 3.6) sono tutte riguardanti progetti di riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente dismesso e, nella maggior parte dei casi, di immobili ex-industriali o ex-demaniali (con cambio di destinazione d'uso). La lista di immobili con trasformazione avviate (figura 3.5) non include aree libere, per perseguire l'obiettivo del "consumo zero" del suolo urbano. Le trasformazioni

⁵Rispetto alla salvaguardia degli spazi pubblici e alla riqualificazione architettonica, l'11 gennaio del 2016 il Consiglio Comunale ha approvato il Regolamento sui Beni Comuni che regola le forme di collaborazione tra i cittadini e la pubblica amministrazione per la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani di proprietà della Città di Torino (Città di Torino, 2016a)

⁶La mappatura dei potenziali immobili da trasformare è stata fatta sulla base della conoscenza dello stato di fatto di attuazione del Piano e sul censimento del patrimonio inutilizzato e degradato, per promuovere il riuso e la riqualificazione dalle aree dismesse (Direzione Urbanistica e Territorio, 2017).

⁷In America le autorità hanno reso online una mappa sulle proprietà libere, costantemente aggiornata, al fine di incentivare la riqualificazione urbana (?).

AREE DA TRASFORMARE/OPPORTUNITA' DI INVESTIMENTO		
1. ABBADIA DI STURA	15. EX PALAZZO DELLE POSTE	29. "MARCHE"
2. ARCADE MOI	16. EX PARACCHI	30. "MARMOLADA"
3. EX BORELLO E MAFIOTTO	17. EX PASTORE	31. "MORTARA"
4. EX CASERMA AMIONE	18. EX REGALDI	32. PONTE MOSCA
5. EX CASERMA CESARE DI SALUZZO	19. EX TECUMSEH	33. PORTA EUROPA
6. EX CASERMA DESONNAZ	20. EX TOROC	34. "ROMANIA"
7. EX CASERMA LA MARMORA	21. EX VENTANAFLEX	35. SISTEMI URBANI PORTA SUSA
8. EX CITTÀ DELLA SALUTE	22. EX WESTINGHOUSE – NUOVO CENTRO CONGRESSI	36. SISTEMI URBANI TOWER
9. EX CSEA	23. "FIOCCHETTO"	37. SNAM GASOMETRI
10. EX GONDRAND	24. MERCATO DEI FIORI / EX GALLETTIFICIO MILITARE	38. SPINA 3
11. EX MAGAZZINI M.AR.DI.CHI	25. "FREJUS"	39. STRADA DEL PORTONE
12. EX MANIFATTURA TABACCHI	26. FS – SISTEMI URBANI, ODDONE	40. THYSSEN
13. EX NEBIOLO	27. "LOMBROSO"	41. TNE AREA C + AREA A
14. EX OFFICINE GRANDI MOTORI	28. "MALTA"	42. TRIBUNALE VECCHIO

Figura 3.3. Elenco delle aree da trasformare come opportunità d'investimento e individuate nel territorio della Città di Torino

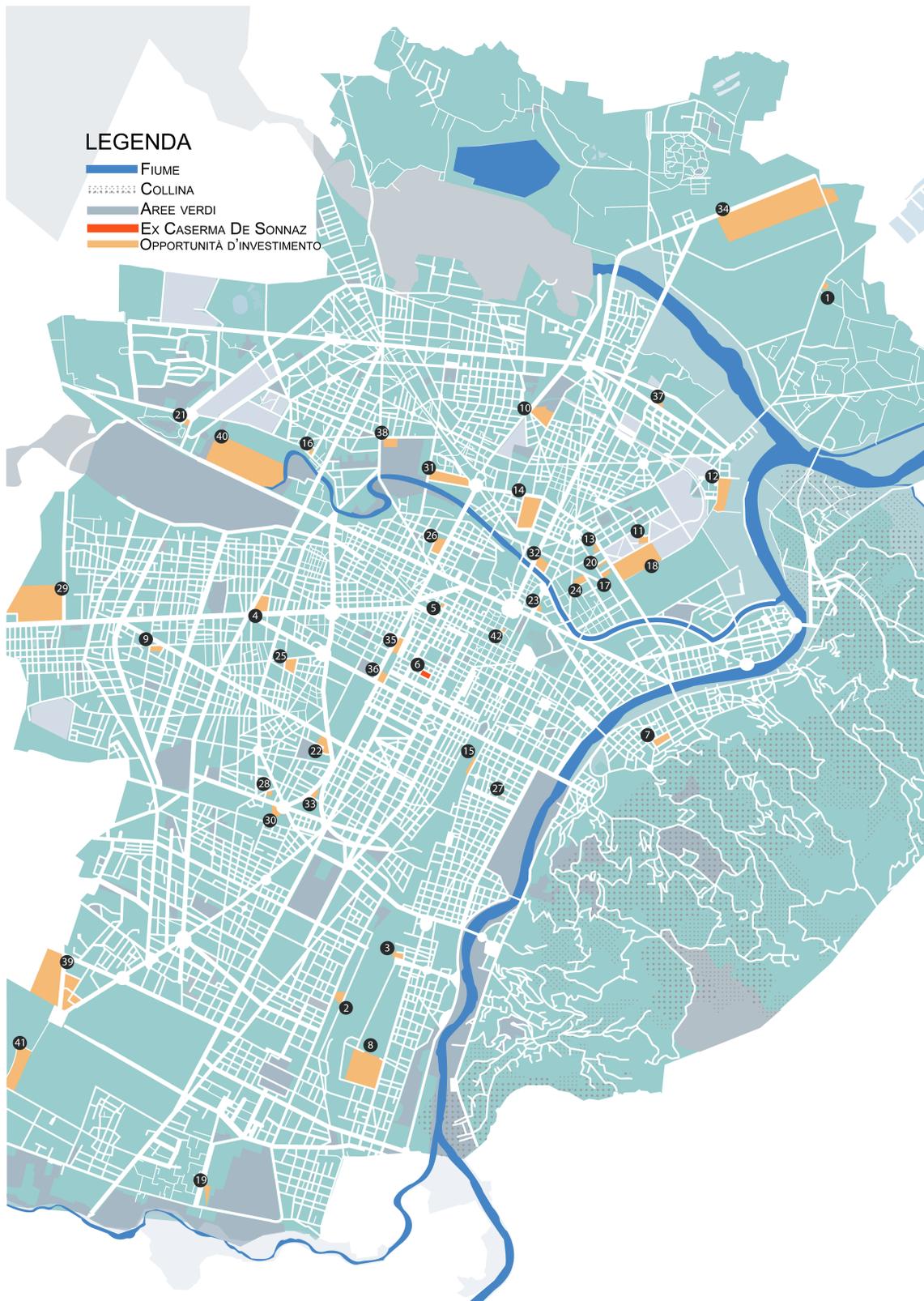


Figura 3.4. Mappatura delle opportunità di investimento, rielaborata a partire da la mappa realizzata da Urban Center Metropolitan per la Città di Torino nell'ambito di "Torino si progetta"

avviate sono distribuite all'interno della maglia urbana torinese e poco localizzate nelle zone periferiche. I complessi immobiliari che ne risulteranno a fine progetto non prevedono mai un'unica destinazione d'uso (fatta eccezione per lo stabilimento industriale ex-Westinghouse e per il castello del Drosso) e comprenderanno, nella maggior parte dei casi, residenze e terziario⁸ (figura 3.7). Proprio i settori del terziario e del residenziale sono quelli maggiormente reinseriti nel processo decisionale avviato all'interno della revisione del Piano, in quanto entrambi colpiti dalla crisi immobiliare del 2008. Tuttavia secondo la PA "la diffusione delle attività commerciali medie e grandi comporta scompensi in rapporto alle attività commerciali di vicinato, con il rischio di perdita di identità e qualità urbana. Al fine di incentivare la presenza degli esercizi commerciali di vicinato e dei mercati di quartiere, occorre governare l'insediamento di medie e grandi strutture commerciali, specie nelle aree già servite" (Direzione Urbanistica e Territorio, 2017).

In merito agli alloggi residenziali esistenti, sono molti quelli vuoti sul territorio torinese sia a causa della "bolla immobiliare" che ha rallentato le compravendite per la ridotta capacità di investire in una casa da parte dei cittadini, sia a causa del sovradimensionamento della capacità insediativa. Nel PRG vigente, infatti, all'atto della sua approvazione nel 1995, era stata ipotizzata una capacità insediativa teorica di 1.151.400 abitanti che oggi risulta eccessiva in quanto il numero di abitanti è minore al milione (Direzione Urbanistica e Territorio, 2017). Tuttavia quando si parla di residenziale si intende rigenerare quella esistente e, comunque, ridimensionando la percentuale di destinazione d'uso.

TRASFORMAZIONI AVVIATE		
1. EX SCALO VANCHIGLIA	7. LINGOTTO/GREEN PEA	12. PALAZZO DURANDO
2. EX WESTINGHOUSE	8. BERTOLLA/PEC	13. CASERMA DE SONNAZ
3. ROMANIA/CASCINETTE	9. CASCINA CITTA'/PEC	14. CASTELLO DEL DROSSO
4. BOTTICELLI/NOVACOOP	10. ROMANIA/MICHELIN-CEBROSA	15. CASERMA LA MARMORA/PEC
5. LAGHETTI FALCHERA/PEC	11. PALAZZO DEL LAVORO	16. EX ISIM
6. LINGOTTO/GL	12. PALAZZO DURANDO	17. SCALO VALLINO/NIZZA
		18. SCALO VALLINO/LUGARO

Figura 3.5. Elenco delle trasformazioni avviate nel territorio della Città di Torino

⁸Per la revisione del P.R.G., la Città di Torino punta "all'integrazione ed al decentramento dei servizi" (Direzione Urbanistica e Territorio, 2017).

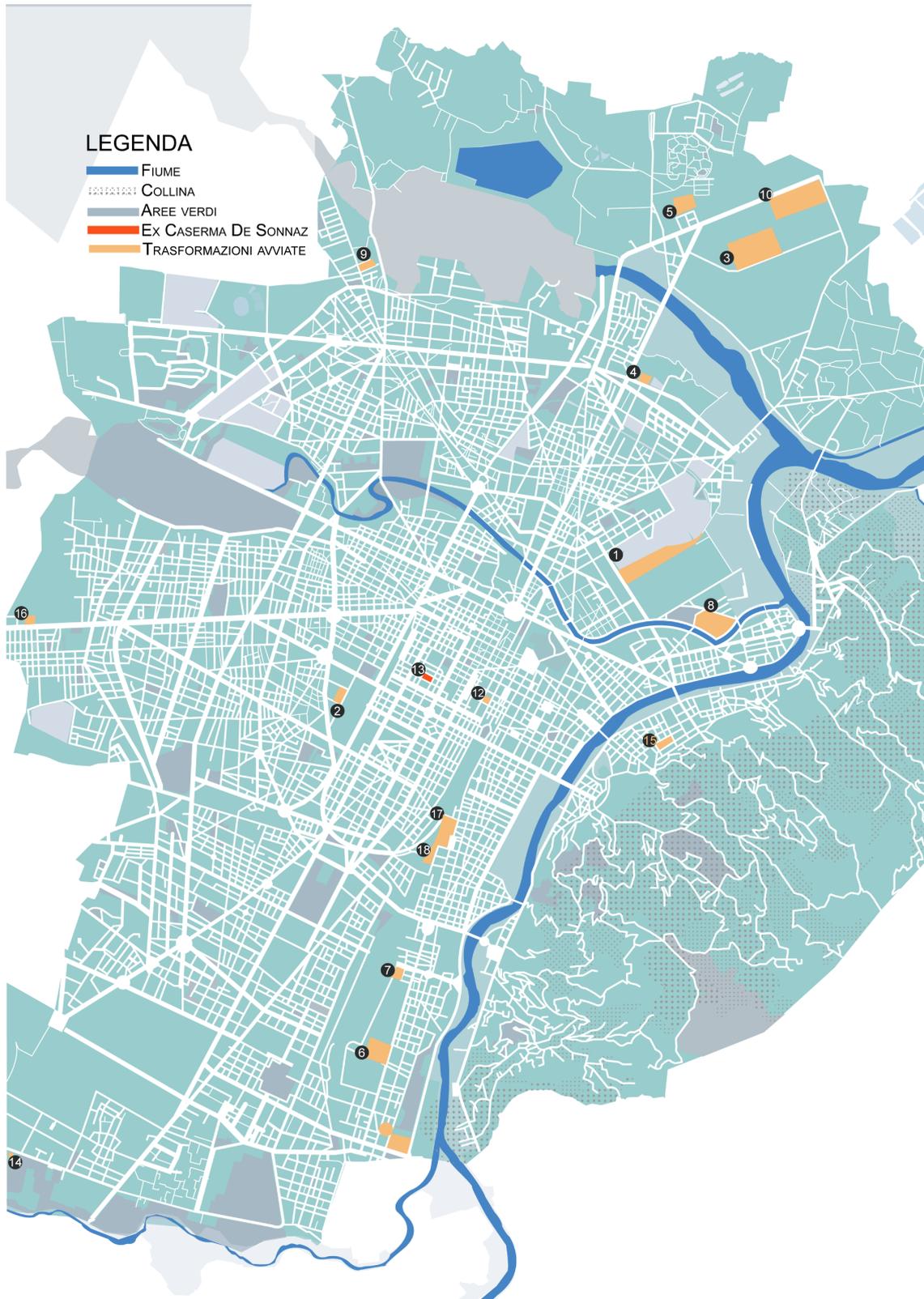


Figura 3.6. Mappatura delle trasformazioni avviate, rielaborata a partire da la mappa realizzata da Urban Center Metropolitano per la Città di Torino nell'ambito di "Torino si progetta"

3.2 Lettura delle trasformazioni attive a Torino rispetto ai partenariati dell’Agenda Urbana Europea

Al fine di rendere leggibile le trasformazioni attive a Torino in relazione ai partenariati del Patto di Amsterdam, è stata riportata la mappa dell’uso del suolo della città di Torino⁹ (figura 3.8) con un’accuratezza di +/- 5m attraverso file GIS. In particolare modo, tale mappa è stata utilizzata dalla Commissione Europea nell’ambito generale del partenariato ”Uso sostenibile del suolo”¹⁰ (Copernicus, European Commission , 2012).

Descrizione della mappatura di Torino

Nella mappa sono state individuate tutte le fabbriche urbane, all’interno delle quali sono comprese, oltre alle aree industriali/aeroportuali, le aree residenziali caratterizzate dal maggior grado di impermeabilizzazione del suolo (fra il 50 e l’80%) e dal predominare nell’uso del suolo urbano. Il tessuto urbano con grado di impermeabilizzazione del suolo sotto il 50% sono aree residenziali nelle quali le aree vegetate risultano essere predominanti. Anche le strutture isolate comprendono edifici residenziali. Per quanto concerne le unità industriali, commerciali, militari, pubbliche e private, sono aree in cui più del 50% del terreno è edificato e sono occupate da edifici/strutture artificiali con uso non residenziale (gli industriali, commerciali o di trasporto sono predominanti). All’interno della stessa classe di unità immobiliare sono incluse: scuole e università, luoghi di culto (chiese, cattedrali ed edifici religiosi), cimiteri, musei, ospedali ed edifici sanitari, edifici amministrativi, penitenziari, aree demaniali, castelli (non usati a scopi residenziali) e le aree di stoccaggio private (non dotate della componente residenziale) (Copernicus, European Commission , 2012).

3.2.1 Trasformazioni urbane e uso sostenibile del suolo

All’interno della mappa sono state riportate le nuove trasformazioni individuate da Urban Center Metropolitan (Urban Center Metropolitan, 2017), in modo tale da individuare l’uso del suolo nell’area urbana nelle quali sono inserite. Dalla mappatura si evince che tutte le nuove trasformazioni sono inserite in un contesto residenziale

⁹La mappa è stata elaborata da Copernicus, un’iniziativa dell’Agenzia Spaziale Europea (ESA) e della Commissione europea creata nel 2001 (Copernicus.eu, 2018)

¹⁰Nell’ambito del partenariato ”Uso sostenibile del suolo”, la Commissione Europea, grazie al contributo di Copernicus, sono state elaborate diverse mappe (una per ogni città della comunione europea). In questo ambito di studio della tesi è stata estrapolata solo quella riguardante Torino

esistente (vedi da figura 3.8), compresa l'ex-caserma De Sonnaz. Ricordando il principio del partenariato "Uso sostenibile del suolo", ovvero preservare gli spazi verdi esistenti in città e le aree libere non edificate per ridurre lo sprawl urbano, i progetti avviati nelle aree dismesse sembrano rispondere a tale principio. I progetti attivi, infatti, sono localizzati tutti in aree ex-demaniali ed ex-industriali (come descritto nel paragrafo precedente).

3.2.2 Trasformazioni urbane: housing e povertà urbana

A Torino negli ultimi anni, e in particolare all'interno delle attività per la revisione del P.R.G, si è parlato e si continua a parlare di qualità della vita e dotazione di adeguati servizi ai cittadini, che siano distribuiti in modo equilibrato sul territorio urbano torinese. In aggiunta a ciò, la Città di Torino ha come obiettivo valorizzare l'identità dei quartieri attraverso la riqualificazione degli spazi di aggregazione e introducendo servizi ai cittadini (ASPI) in chiave sostenibile (Direzione Urbanistica e Territorio, 2017). Altro aspetto, non meno importante, è la dotazione di alloggi adeguati e prezzi accessibili per i cittadini più in difficoltà. I progetti attivi a Torino, in questo senso, rispecchiano molto gli obiettivi della Città di Torino, ma in modo particolare il partenariato sulla Povertà urbana e sull'Housing. Tutte le trasformazioni, infatti, riguardano la riqualificazione complessiva dell'area nella quale sono inseriti, prevedendo destinazioni d'uso varie e, al tempo stesso, pertinenti alle richieste del Patto di Amsterdam. I progetti prevedono di incrementare l'attrattività dell'area (attraverso l'introduzione di spazi pubblici e verdi), l'economia e la qualità della vita (attraverso l'introduzione di mix funzionale degli edifici e creando alloggi sostenibili e a prezzi accessibili che accrescono l'economia della città e il benessere dei cittadini) (Piemontevisualcontest.eu, 2018).

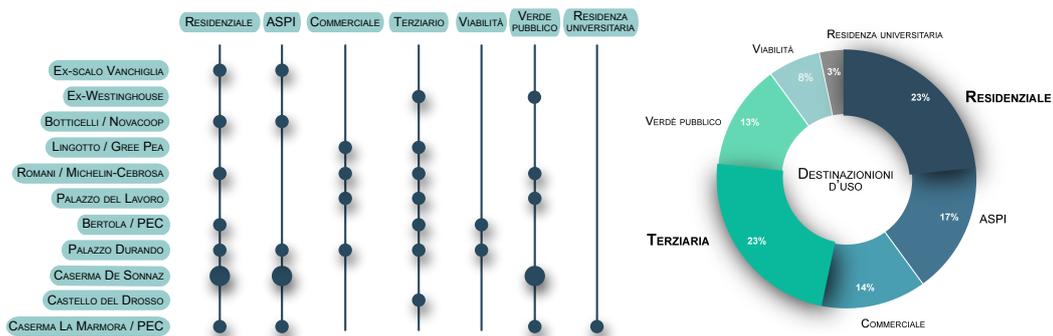


Figura 3.7. Mappatura sull'uso del suolo di Torino (fonte: <https://land.copernicus.eu>)

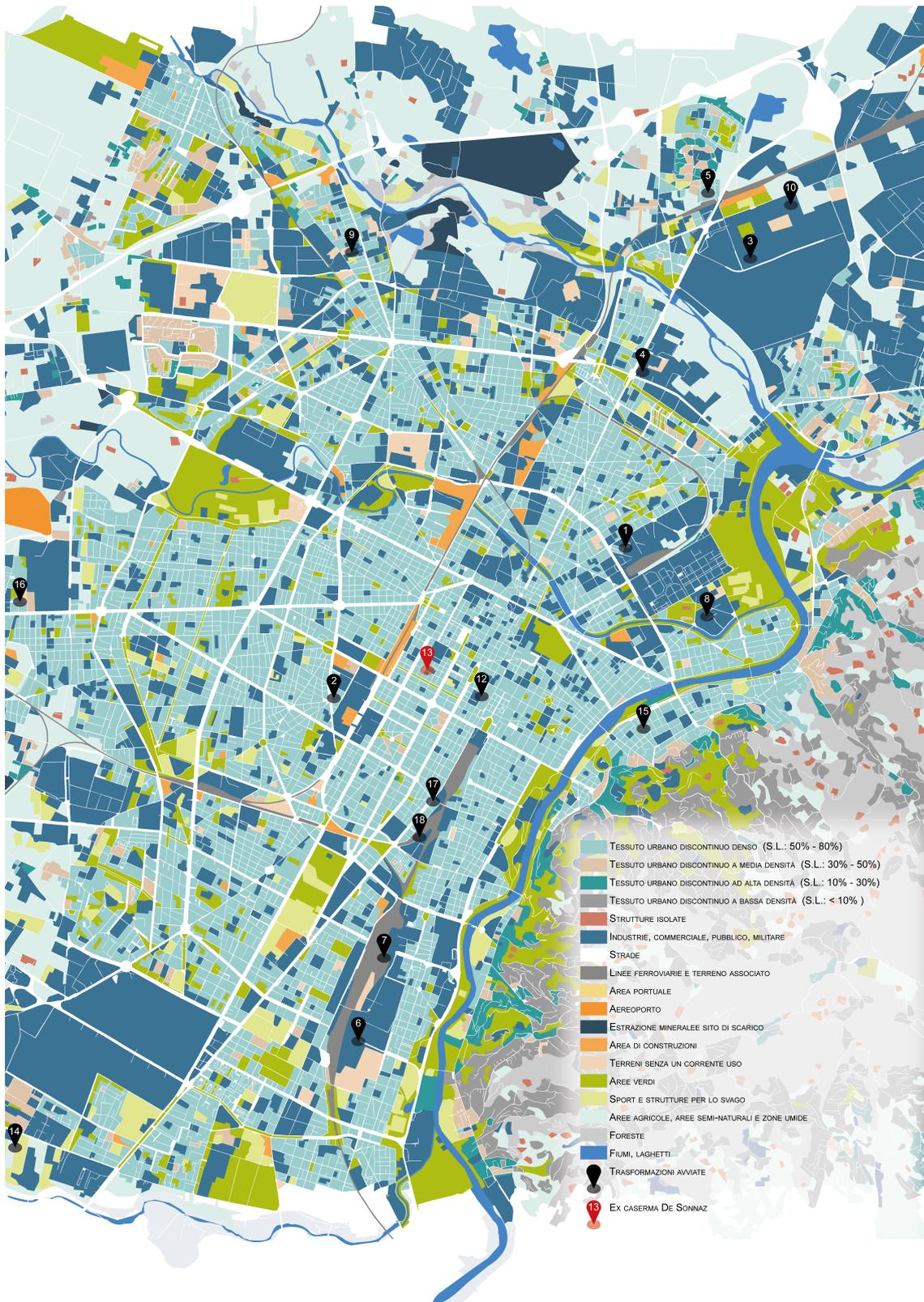


Figura 3.8. Mappatura dell'uso del suolo a Torino elaborata a partire dai dati forniti da Copernicus, il sistema europeo per il monitoraggio satellitare della Terra (Copernicus, European Commission , 2012)

3.3 Un progetto torinese per sostenere l'Agenda Urbana Europea: Co-City

Nel capitolo precedente, analizzando le strategie di rifunzionalizzazione immobiliare in Europa e in Italia, si è parlato di appalti pubblici e di come questi rappresentino un problema, in quanto le legislazioni comunali non facilitino le trattative di avvio di programmi di recupero urbano. In particolare il recupero di aree abbandonate o in disuso. In questo contesto, come è stato detto, è nato il partenariato sul "Public procurement" dell'Agenda Urbana Europea, con l'obiettivo di studiare dei piani di azione che promuovano l'innovazione e la sostenibilità negli appalti pubblici (Partnership on Public Procurement, 2017). Si è parlato anche delle azioni che si vogliono attuare per facilitare gli appalti pubblici europei (sia comunali che statali) e una di queste è promuoverli attraverso finanziamenti europei, ai quali possono accedere tutti i cittadini dell'Unione Europea presentando un progetto supportato da una delle dodici tematiche lanciate dall'Agenda Urbana Europea (i dodici partenariati visti nel capitolo precedente). In questo contesto interviene Urban Innovative Actions (UIA)¹¹, un'iniziativa comunitaria dell'Unione Europea che promuovere progetti sperimentali, con idee innovative, e che portino a dei risultati che siano identificabili e descrivibili, ma in particolare, che possano essere replicabili alla diverse scale urbane. Questa iniziativa si colloca dentro il programma comunitario dell'Agenda Urbana europea e parallelamente ai programmi già presenti in Italia sullo sviluppo urbano (figura 3.9)

3.3.1 Urban Innovative Actions

Nell'ambito del recupero urbano, la presenza di un'iniziativa che supporta finanziariamente un'idea, un progetto, che non riuscirebbe ad accedere a fondi tradizionali risulta importante perchè risulta un mezzo per promuovere l'innovazione, con anche meccanismi di apprendimento¹². Urban Innovative Actions cofinanzia l'80% delle attività del progetto proposto¹³. Il progetto proposto deve inoltre essere:

- Innovativo: che non sia mai stato implementato in nessun'altra parte in Europa e che abbia un partenariato solido e rilevante rispetto alla politica scelta ;

¹¹Un'iniziativa comunitaria nata nel 15 dicembre del 2015 nell'ambito del programma dell'Agenda Urbana Europea.

¹²I progetti con solidi partenariati che risultano innovativi e danno un contributo economico, sociale e ambientale possono condividere i propri risultati con altre città e stati della comunità europea.

¹³Il limite superiore del supporto finanziario è di 5 milioni di euro (Urban Innovative Active, 2018a).

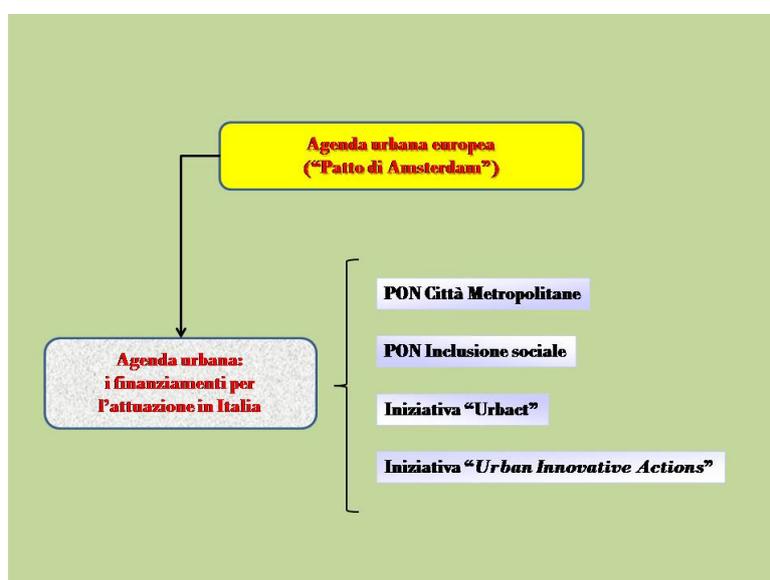


Figura 3.9. Elaborazione dell'inquadramento di Urban Innovative Actions all'interno dell'Agenda Urbana Europea

- Misurabile: descrivendo il cambiamento che si vuole vedere nell'area urbana nella quale sarà collocato il progetto, definendo come sarebbe misurabile il cambiamento e quantificabile;
- Trasferibile: deve essere affrontato in scala urbana in modo che possa dare insegnamenti alle autorità urbane in Europa e possa essere replicato su scala urbana più grande.

Poichè l'iniziativa è allineata con i 12 partenariati identificati con il Patto di Amsterdam ¹⁴, a rotazione attraverso delle call invita ad avanzare proposte di progetto su alcune delle tematiche, contribuendo all'Agenda Urbana Europea (Urban Innovative Active, 2018a). Tuttavia il processo per l'attivazione di un progetto proposto all'UIA non è facile e veloce come si potrebbe pensare. Il percorso richiede alcuni anni attraverso quattro fasi (figura 3.10):

- Preparazione fasi:
 - Si ipotizza una soluzione innovativa con la collaborazione di stakeholders locali al fine di rispondere alle esigenze sui cambiamenti urbani;
 - Si chiede l'assistenza dall'UIA Permanent Secretariat e attendere durante l'elaborazione della proposta;
 - La propria application viene caricata online entro i termini della scadenza.
- Selezione (la durata di questa fase è di sei mesi):
 - Si effettua una verifica sull'eleggibilità del progetto presentato;
 - Viene fatta una valutazione sul progetto stesso;
 - Si effettua una valutazione operativa della proposta;
 - Si tratta del passo più decisivo, quello in cui avviene l'approvazione da parte del comitato di selezione (European Commission and Entrusted Entity), viene firmato il contratto di sussidio del quale si può beneficiare un anticipato 50% versato dal ERDF e, infine, viene avviato ufficialmente il progetto.
- Implementazione (la durata di questa fase è di tre anni):
 - Si testano delle soluzioni;

¹⁴Ricordando, i 12 partenariati sono: povertà urbana, housing, inclusione degli immigrati, uso sostenibile del suolo, circolazione dell'economia, adattamento climatico, transizione energetica, mobilità urbana, qualità dell'aria, transizione digitale e l'innovazione, creazione di posti di lavoro, uso sostenibile del suolo/riduzione dello sprawl urbano.

- Vengono coinvolti gli stakeholder locali al fine di portare esperienze nuove e più competenze nel processo;
 - Si effettuano monitoraggi sui risultati attesi dal proprio programma di sviluppo applicato nella vita reale;
 - I risultati ottenuti vengono presentati attraverso una relazione dettagliata sullo stato di avanzamento per poter beneficiare dell'ulteriore anticipo del 30% dal ERDF.
- Chiusura (durata di questa fase è di un anno):
 - Una volta portato a compimento la procedura amministrativa dell'intero programma di sviluppo, si può ricevere il pagamento finale dal ERDF;
 - A questo punto della fase finale si stila un report finale all'interno del quale è rappresentato tutto ciò che si è imparato dall'intero ciclo di vita del programma;
 - A questo finale si può condividere con le autorità urbane tutte le informazioni generate dal proprio progetto e che sono state apprese.

Finora ci sono state due bandi indetti dall'Urban Innovation Acts, il primo dei quali è stato chiuso il 31 maggio del 2016 e richiama quattro tematiche quali: Jobs and skills, Urban poverty, Inclusion of migrants and refugees, Energy transition. La città di Torino è stata una delle 378 città europee che hanno partecipato al primo bando Urban Innovation Act, vincendo con il progetto Co-City, sostenendo il partenariato della povertà urbana ed è stato finanziato con 5 milioni di euro¹⁵ (Urban Innovative Active, 2018a).

3.3.2 Co-City

Cos'è e come nasce

Co-City è un progetto nato per contrastare l'abbandono di beni immobili non più in uso, che portano al degrado del decoro urbano attraverso il riuso delle strutture dismesse o sottoutilizzate (Urban Innovative Active, 2018a). Co-City è un progetto di sviluppo urbano promosso dalla Città di Torino ed è un progetto nazionale coinvolgendo altri partner quali: l'Università di Torino, l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI) e la Fondazione Cascina Roccafranca (capofila della Rete delle Case del Quartiere). Poiché i progetti sostenuti da UIA sono sperimentali, al fine di valutare la loro riuscita tramite la misurazione dei risultati alla fine del loro percorso, il progetto Co-City si concluderà alla fine del 2019. Come detto precedentemente,

¹⁵UIA ha cofinanziato il progetto Co-City con 1 milione di euro (Intervista a S. De Masi, 2018).

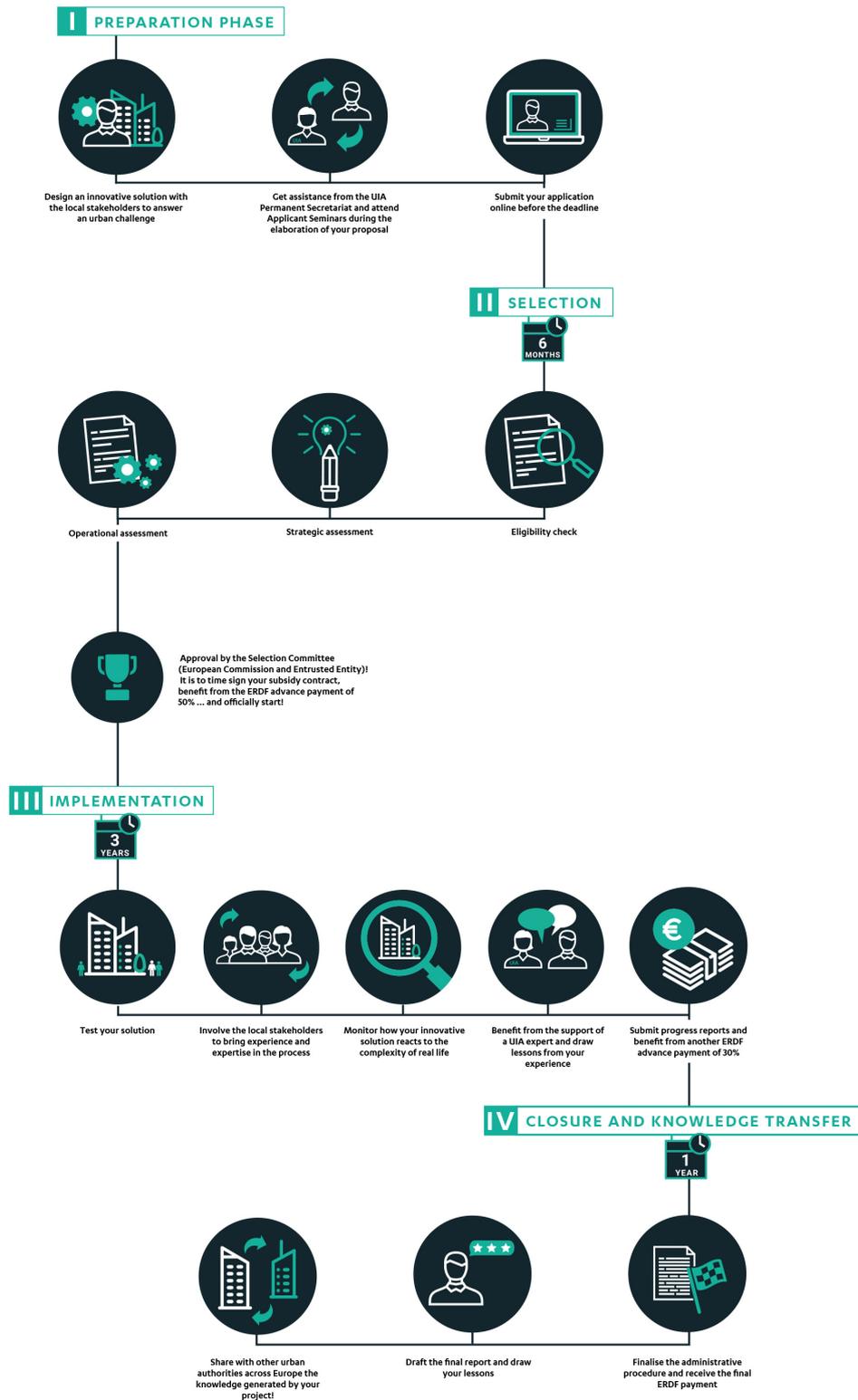


Figura 3.10. Schema del ciclo di vita di un progetto (Urban Innovative Active, 2018a)

Co-City è stato avviato con un finanziamento di 5 milioni di euro. Di questi, 4 sono utilizzati per il finanziamento della sperimentazione del Regolamento dei Beni Comuni Urbani a Torino ¹⁶ attraverso la stipula di tre patti di collaborazione (patto A, patto B e patto C) (Città di Torino, 2016b).

Ambiti di azione

Le proposte di collaborazione che vengono presentate devono fare riferimento a uno dei tre ambiti di azione individuate dal progetto Co-City. I tre ambiti prevedono la rigenerazione di quartieri svantaggiati situati in diverse aree della città e la loro trasformazione, attraverso la collaborazione fra cittadini e pubblica amministrazione al fine di promuovere lo spirito di comunità e la creazione di imprese sociali contribuirà a ridurre la povertà urbana nelle diverse aree della città (Luda E.; Rivier V., 1887).

Al momento dell'elaborazione del progetto Co-City, la Città di Torino ha individuato tre patti di collaborazione e le relative aree da riqualificare (figura 3.11):

- I patti A comprendono i progetti di recupero di edifici dismessi che prevedono interventi di riqualificazione, anche consistente, per la realizzazione di nuove attività. Le aree individuate sono sette:
 - 1. Via Cumiana, 15
 - 2. Corso Umbria, 54 (ex casa del direttore)
 - 3. Corso Umbria, 53/55 (ex deposito biciclette)
 - 4. Corso Brin, 21
 - 5. Via Conte di Roccavione, 11
 - 6. Via Bologna, 175/177
 - 7. Via Cavagnolo, 9

- I patti B comprendono edifici destinati a servizi pubblici non dismessi (scuole, biblioteche, servizi socio-assistenziali, culturali, uffici pubblici, ecc.) ancora in uso, e che hanno un potenziale utilizzo superiore a quella ordinaria. Gli edifici individuati sono:

¹⁶La città si è dotata di un regolamento per la gestione dei beni comuni ed è il Regolamento n.375, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale l'11 gennaio del 2016. Il nome completo del regolamento è "Regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni urbani". Questo regolamento, appunto regola il rapporto che ci può essere fra l'amministrazione e i cittadini per la gestione dei luoghi pubblici (senza però includere fondi in aiuto) (Intervista a S. De Masi, 2018).

- 1. Via Vigliani, 102
 - 2. Via Monte Ortigara, 95
 - 3. Via Le chiuse, 66
 - 4. Via Foligno, 14
 - 5. Corso Taranto, 160 (Centro Interculturale)
 - 6. Via degli Abeti, 13 (ex mensa)
- I patti C sono patti il cui scopo è la cura di aree verdi, aree pubbliche, aree residuali a rischio di abbandono e di degrado, che favoriscano la fruizione condivisa del suolo. Le aree individuate sono:
- 1. Area del Contratto di Quartiere di Via Arquata
 - 2. Giardini di Via Giulio, 14
 - 3. Giardini Sambuy, piazza Carlo Felice
 - 4. Giardini Morvillo
 - 5. Giardini Alimonda (piazza Alimonda)
 - 6. Giardini Madre Teresa di Calcutta (C. Vercelli)
 - 7. Parco di Vittorio di Via Passo Buole

Le aree da riqualificare nei patti A sono state tutte identificate dalla Città di Torino senza possibilità di autoproporre nuove proposte. Solamente per i patti B e C è possibile avanzare delle proposte. Attualmente, dei patti A è attivo un solo progetto dei sette che erano stati proposti, in quanto era stato fatto uno studio di fattibilità e da questo era emerso che l'unico attuabile era quello del sito in via Cumiana 15¹⁷. Dei patti B, invece, i progetti avviati sono quattro più dodici scuole e non è più possibile avanzare proposte di progetto, mentre per i patti C le aree di verdi pubblici integrati nel programma di Co-City sono 37 (Intervista a S. De Masi, 2018).

Risultati aspettati

Il contributo che vuole dare Co-City alla città di Torino è quello rendere i cittadini parte attiva nel programma di recupero e gestione dei beni urbani comuni attraverso la riqualificazione di edifici e aree pubbliche degradate e/o dismesse. La creazione di nuove forme di benessere urbano basato sui beni comuni vuole promuovere il mescolamento sociale e la coesione della comunità locale, rendendo i residenti attori

¹⁷Si tratta di un vecchio capannone industriale dismesso.



Figura 3.11. Mappatura delle aree individuate dalla Città di Torino e da inserire nei patti di collaborazione 50

del cambiamento urbano, mentre l'autorità locale agirà da facilitatore del processo di innovazione già in corso nel contesto urbano. Inoltre la rigenerazione degli spazi abbandonati o sottoutilizzati, presenti nelle diverse aree della città, contribuirà a creare nuovi posti di lavoro nel settore dell'economia sociale attraverso la creazione di nuove imprese emerse lungo il processo di partecipazione dei residenti, avviato e facilitato dalla Città di Torino insieme alla rete di le Case dei Quartieri (Città di Torino, 2016b).

3.4 L'ex-caserma De Sonnaz come opportunità di rigenerazione urbana

In seguito all'analisi dei partenariati attivi in Europa con il Patto di Amsterdam e a Torino con il progetto Co-City, si è pensato al progetto di rigenerazione dell'ex-caserma De Sonnaz, oltre come ad un possibile progetto di recupero di un vuoto dismesso, come un'opportunità di creare valore e qualità della vita dei cittadini. Un bene immobile può cadere in disuso nel momento in cui smette di svolgere la sua funzione. Una volta dismesso, da quel momento in poi l'immobile non dà più un contributo nel contesto urbano nel quale è inserito e perderà il suo valore di mercato, a meno che di tale non si trovi un nuovo uso. Il concetto è molto simile a quello relativo al tema di riciclaggio dove si parla molto di "vuoto a rendere", ovvero che viene reso a qualcuno. La locuzione "vuoto a rendere" indica per l'appunto un contenitore (in tema di riciclaggio può essere una bottiglia di vetro) che una volta svuotato deve essere restituito al fornitore cosicché possa essere riutilizzato. Soprattutto riguardante la rigenerazione urbana, all'interno di questa tesi, si vuole parlare di "vuoto a rendere" dell'ex-caserma De Sonnaz, ma con due significati importanti:

- "Vuoto a rendere" come contenitore urbano vuoto che viene restituito ai cittadini, rendendolo a loro accessibile attraverso l'implementazione di servizi e attività di quartiere e coinvolgendo i cittadini stessi come soggetti attivi del programma di recupero urbano;
- "Vuoto a rendere" come contenitore che rende, nel senso di fornire un guadagno economico al fine di autosostenersi per sostenere economicamente la gestione dell'immobile in un breve/lungo periodo.

Attraverso questa visione di recupero urbano, si vuole pensare al vuoto urbano dell'ex-caserma De Sonnaz come ad un progetto di rigenerazione urbana (in piccola scala, di quartiere) appoggiato ad un partenariato. Fra questi partenariati uno sicuramente è il più pertinente al lavoro di ricerca della presente tesi: il partenariato "Sustainable use of land and nature based solution". Quest'ultimo, infatti, ha come obiettivo di scoraggiare lo sprawl urbano a favore del recupero di aree urbane

abbandonate. Inoltre, è possibile usufruire di finanziamenti europei, avanzando una proposta di progetto che:

- rispecchi la filosofia dell'Agenda Urbana Europea (vista nel capitolo precedente);
- che sia innovativo e appoggiato ad un partenariato che rispecchi i suoi piani d'azione.

Per far ciò si è pensato al progetto Co-City ,attivo grazie al supporto dell'iniziativa comunitarie Urban Innovative Actions (e quindi dell'Agenda Urbana Europea) come ad un'occasione all'interno del quale poter ipotizzare una strategia di rifunzionalizzazione in quanto il progetto Co-City nasce soprattutto con l'obiettivo di rigenerare aree urbane abbandonate. Tale idea è stata supportata anche dall'intento di individuare a Torino (città nella quale è ubicata la caserma De Sonnaz) un progetto attivo con UIA.

Con questa intenzione, approfondendo lo studio su come è strutturato il progetto e quali sono gli obiettivi di esso, si è visto che l'ambito di azione del progetto torinese CO-City non si ferma al solo recupero urbano, ma si estende alla promozione dello spirito di comunità e di creazione di imprese sociali per ridurre la povertà urbana e creare inclusione. In particolare il progetto richiede che le proposte di collaborazione devono rispondere a specifici obiettivi quali (Città di Torino, 2016b):

- inserire azioni di sviluppo territoriale;
- promuovere la produzione culturale urbana;
- generare opportunità di lavoro;
- creare percorsi di inclusione sociale;
- favorire il dialogo e contrastare la discriminazione;
- promuovere sostenibilità ambientale;
- rendere disponibili gli spazi per servizi e iniziative pubbliche.

Integrazione del "vuoto a rendere" con i partenariati dell'Agenda Urbana Europea

Il recupero e la riqualificazione dell'ex caserma De Sonnaz può essere pensato in relazione ad alcuni dei partenariati presenti nell'Agenda Urbana Europea. L'intenzione è quello di poter essere un'esperimento urbano su piccola scala, che possa essere

replicato (tenendo conto le diversità che potrebbero esserci fra il caso studio della presente tesi rispetto ad un immobile differente), e soprattutto che possa dotarsi di solidi partenariati. Il caso dell'ex-caserma De Sonnaz è stato pensato adattabile a tre partenariati: Sustainable use of the land/urban sprawl, Urban poverty e Housing.

EX CASERMA DE SONNAZ



Capitolo 4

Progetti attivi in Italia

Si è ritenuto utile confrontare alcuni casi studio attivi a livello nazionale, al fine di comprendere qual è la realtà per le caserme quando si parla di rifunzionalizzazione. Di seguito vengono presentate quattro caserme, tutte realizzate a partire dall'inizio del XX secolo e dismesse, attraverso la descrizione della caserma, del suo contesto storico/urbanistico, nonché del progetto con i relativi dati.

4.1 Ferrara, ex caserma Pozzuolo del Friuli

Descrizione area

L'ex Caserma Pozzuolo del Friuli (figura 4.1) è ubicata a Ferrara in via Scandiana, n.35, sito in un'area che gode di diversi punti di forza quali: la location di valore storico-culturale, l'accessibilità attraverso i mezzi, i flussi turistici nazionali, nonché le ampie superfici a disposizione e l'area di interesse archeologico. L'area originariamente era occupata dal Convento agostiniano di San Vito, già convertito a funzioni militari prima della demolizione integrale, avvenuta parallelamente all'edificazione della caserma tra il 1912 e il 1961 (oggi rimane solo una parte del muro di cinta su via Scandinavia), ed è situata in una posizione strategica: nella parte sud-orientale della città, in prossimità delle mura cittadine, in una zona residenziale, con importanti presenze edilizie storico-architettoniche (Palazzo Schifanoia, la chiesa di S. Maria in Vado, Palazzo Bonacossi, la palazzina di Marfisa, ecc.), che ne rafforzano la qualità dello spazio della costruzione della caserma di artiglieria. Progettata dall'ingegnere Carlo Luppis, con linguaggio architettonico tipico degli anni di fine ottocento, è composta da tre edifici che si sviluppano su pianta rettangolare allungata a due piani fuori terra con sottotetto, posti sui due lati brevi dell'area e sul lato lungo di via Cisterna del Follo, e da alcuni fabbricati perlopiù destinati a depositi ed attività di servizio dell'attività militare, risalenti alla metà del XX secolo, distribuiti su di un ampio piazzale cui si accede mediante i due accessi principali della caserma. I piani terra dei tre corpi di fabbrica principali, disposti sui lati est, ovest e nord,

erano destinati a stalle per il ricovero dei cavalli. La sobrietà dell'insieme, richiesta dalla militaresca committenza, non impedì comunque di inserire alcuni elementi decorativi, dai ferribattuti dell'officina Boscoli, agli ornati dell'atrio, ai graffiti su cemento con il motivo del nodo di Savoia, sino alle particolari riquadrature delle finestre (Agenzia del Demanio, 2016). L'ex caserma, oltre ad avere un pregio storico e architettonico, a livello urbanistico si colloca in una zona caratterizzata per la maggior parte edifici residenziali e manca di una zona commerciale simile a quelle del centro città Bagni E. (2017).



Figura 4.1. Vista aerea dell'ex caserma Pozzuolo del Friuli (foto di Nino Bazzu)

Ambito della riqualificazione

A seguito del sisma, nel 2012, gli immobili sono stati ceduti dall'Agenzia del Demanio e Cassa Deposito e Prestiti per il recupero del comparto. Il progetto architettonico di trasformazione dell'immobile è stato commissionato a Studio Performa Architettura + Urbanistica. Ad oggi è stato approvato lo Studio di Fattibilità tecnica ed economica da parte della Soprintendenza (Urbanpromo, 2018). L'intervento prevede l'insediamento nell'area dell'ex caserma di un mix di funzioni che comprende residenze, anche sociali, servizi privati e ricettivi, soprattutto attraverso il recupero dei manufatti storici, nonché la realizzazione di una piazza pubblica nell'attuale piazza d'Armi e il riuso dell'ex cavallerizza per attività culturali. Secondo le analisi condotte dallo studio Performa sul mercato immobiliare dell'area

della caserma, in un mercato immobiliare caratterizzato da una drastica contrazione della domanda, soprattutto con riferimento a destinazioni d'uso convenzionali, il successo di una ipotesi di rigenerazione è riconducibile unicamente alla sua capacità di aggregare il consenso in scenari che sappiano interpretare il contesto, rivelandone le sue potenzialità. Pertanto sono stati ipotizzati due scenari. Il primo (figura 4.2), "denominato "Città Internazionale dell'Accoglienza", intercetta la vocazione all'internazionalizzazione dell'Università, interessata ad attrarre studenti e docenti stranieri, integrandola ad un considerevole margine di crescita potenziale del turismo, che cerca in città atmosfere oramai perdute. Uno studentato, una foresteria e un albergo di charme, con servizi di ristorazione e caffetteria aperti al contiguo museo di Palazzo Schifanoia, si dispongono pertanto attorno ad una piazza aperta alla città".

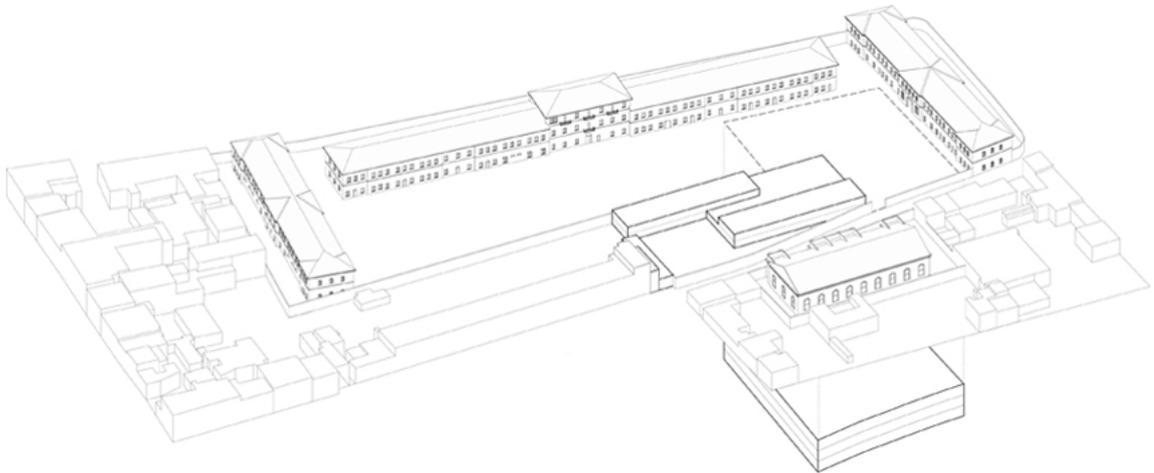


Figura 4.2. Rappresentazione 3d del progetto secondo il primo scenario

Il secondo scenario (figura 4.3), definito "Abitare Ferrara", interpreta lo spazio come un elegante square, in cui le residenze si dispongono sui lati di un ambito di vicinato che, allontanandole dalla strada e aprendole al sole, assume caratteri di esclusività, senza rinunciare all'unità primitiva del complesso. In entrambi i casi la contigua Cavallerizza può assolvere con successo alla funzione di spazio per la congressualistica commerciale e/o istituzionale" Studio Performa Architettura + Urbanistica (2018) (figura 4.2).

Nel dettaglio i dati dell'ex caserma Pozzuolo sono:

- Soggetto promotore:
 - CDP Investimenti Sgr;

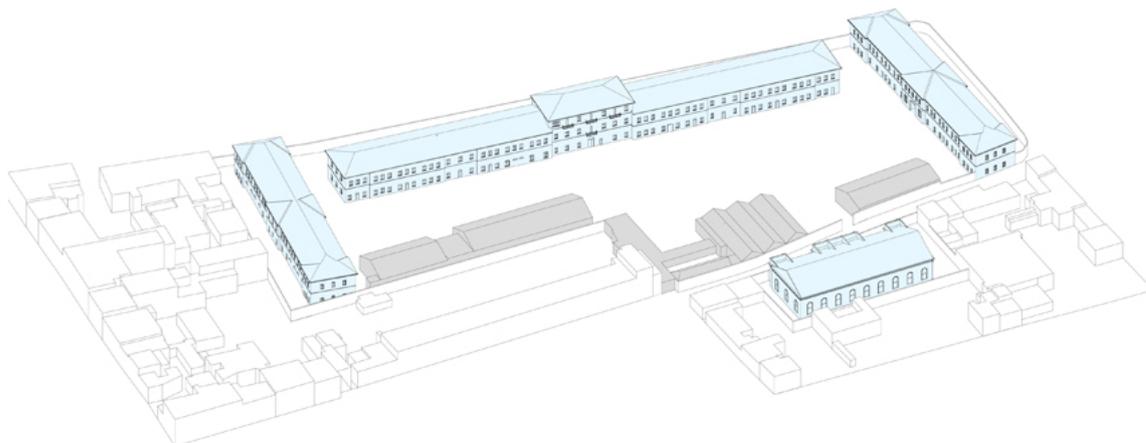


Figura 4.3. Rappresentazione 3d del progetto secondo il scenario

- Progettisti:
 - Studio Performa Architettura + Urbanistica;
- Anno di inizio progetto:
 - 2015;
- Dati dimensionali:
 - Slp totale 30.697 mq;
 - Slp totale lorda 22.860 mq;
 - Volume 91.500 mc;
- Intervento di rigenerazione comprende:
 - Edilizia residenziale sociale (nel padiglione centrale e nel padiglione est) 3.968 mq;
 - Servizi privati e ricettivi (nel padiglione ovest e nel nuovo fabbricato) 2.831 mq;
 - Piazza pubblica (nell'originaria Piazza d'armi);
 - Centro congressi e polo per attività culturali (nell'ex Cavallerizza);
 - Parcheggi pubblici e privati (interrati).

4.2 Milano, ex caserma Mameli

Descrizione area

L'ex Caserma Mameli (figura 4.4) è ubicata a Milano in Viale Szzani 125 e fu costruita in zona periferica, oggi adiacente all'attuale Università Milano-Bicocca. L'impianto planimetrico dell'area in questione si articola intorno ad un vasto nucleo centrale costituito da una lunga area rettangolare destinata a Piazza d'Armi che, dall'ingresso principale, si estende sino al fronte e che ospita alle estremità 6 immobili di forma a C (tre di fronte gli altri), realizzati all'inizio del XX secolo, disposti in serie e simmetricamente fra di loro, con il lato più corto rivolto in direzione del cortile. Per quanto concerne l'impianto volumetrico, tali immobili hanno uno sviluppo in alzata di un piano fuori terra ed erano originariamente destinati all'alloggiamento delle truppe e dei loro cavalli. Come accennato prima, gli edifici vennero realizzati in maniera seriale attraverso la ripetizione di un tipo architettonico consolidato, e presentano un prospetto anonimo ma non privo di interesse, le cui caratteristiche ricorrenti sono la regolarità nelle aperture lungo il fronte, la posizione centrale dell'ingresso con un portale avente decorazione in bugnato finto rustico. Sono ancora presenti le finiture originali Ribaudò R. (2016). Il sito è ben collegato sia alla cerchia della circoscrizione urbana sia all'autostrada A4 Torino-Venezia a nord. L'accessibilità, inoltre, è garantita dai mezzi di trasporto pubblico, grazie alla nuova linea 5 della metropolitana, di recente apertura, e ad alcune linee tranviarie e automobilistiche di superficie. Il contesto è caratterizzato da una forte prevalenza di residenza popolare risalente agli anni sessanta, a cui si aggiungono la sede dell'Università di Milano Bicocca, importanti presenze direzionali e alcuni complessi produttivi dismessi (oggi in fase di trasformazione come la limitrofa ex Manifattura Tabacchi).

Ambito della riqualificazione

Il progetto architettonico di trasformazione dell'immobile è stato commissionato a Onsitestudio s.r.l., architetti Angelo Lunati e Giancarlo Floridi, mentre le valutazioni strutturali sono state svolte dall'ingegnere Maurizio Milan. Il progetto prevede la trasformazione dell'ex-caserma Mameli attraverso l'insediamento di spazi e servizi pubblici e di un nuovo quartiere composto da residenze (50% ERS), commercio e terziario, per circa 70.000 mq di SIp. Il progetto è costruito intorno a un grande parco urbano pubblico dotato di attrezzature e infrastrutture per il gioco e il tempo libero all'aperto e persegue il recupero ambientale delle aree abbandonate dell'ex caserma. Il progetto valorizza le sei casermette che delimitano il parco, prevedendone il riuso per servizi pubblici, residenze speciali e servizi commerciali e reinterpretando l'impianto rigoroso dell'ex caserma aprendolo al tessuto urbano circostante introducendo nuovi manufatti articolati per tipologie e altezze e caratterizzati



Figura 4.4. Vista aerea dell'ex caserma Mameli

da mix funzionale e sociale Cassa Deposito e Prestiti Investimenti Sgr (2016).
Nel dettaglio i dati dell'ex caserma sono:

- Soggetto promotore:
 - CDP Investimenti Sgr;
- Progettisti:
 - Onsitestudio – Giancarlo Floridi e Angelo Lunati;
- Destinazioni d'uso e relativi dati dimensionali:
 - Superficie territoriale 101.490 mq;
 - Superficie territoriale di progetto 71.043 mq;
 - Servizi di interesse pubblico generale 11.650 mq;
 - Spazi e servizi adibiti a residenza militare 4.164 mq;
 - Area parco 32.016 mq;
 - Area a verde e piazze 3.419 mq;
 - Edilizia residenziale sociale 35.522 mq;
 - Residenza libera 28.417 mq;
 - Parcheggi pubblici 4.446 mq;

- Parcheggi pertinenziali 34.491 mq;
- Funzioni urbane commerciali 4.973 mq.



Figura 4.5. Render con vista della piazza pubblica e vista a volo d'uccello dell'intero progetto (fonte Comune di Milano, 2016)

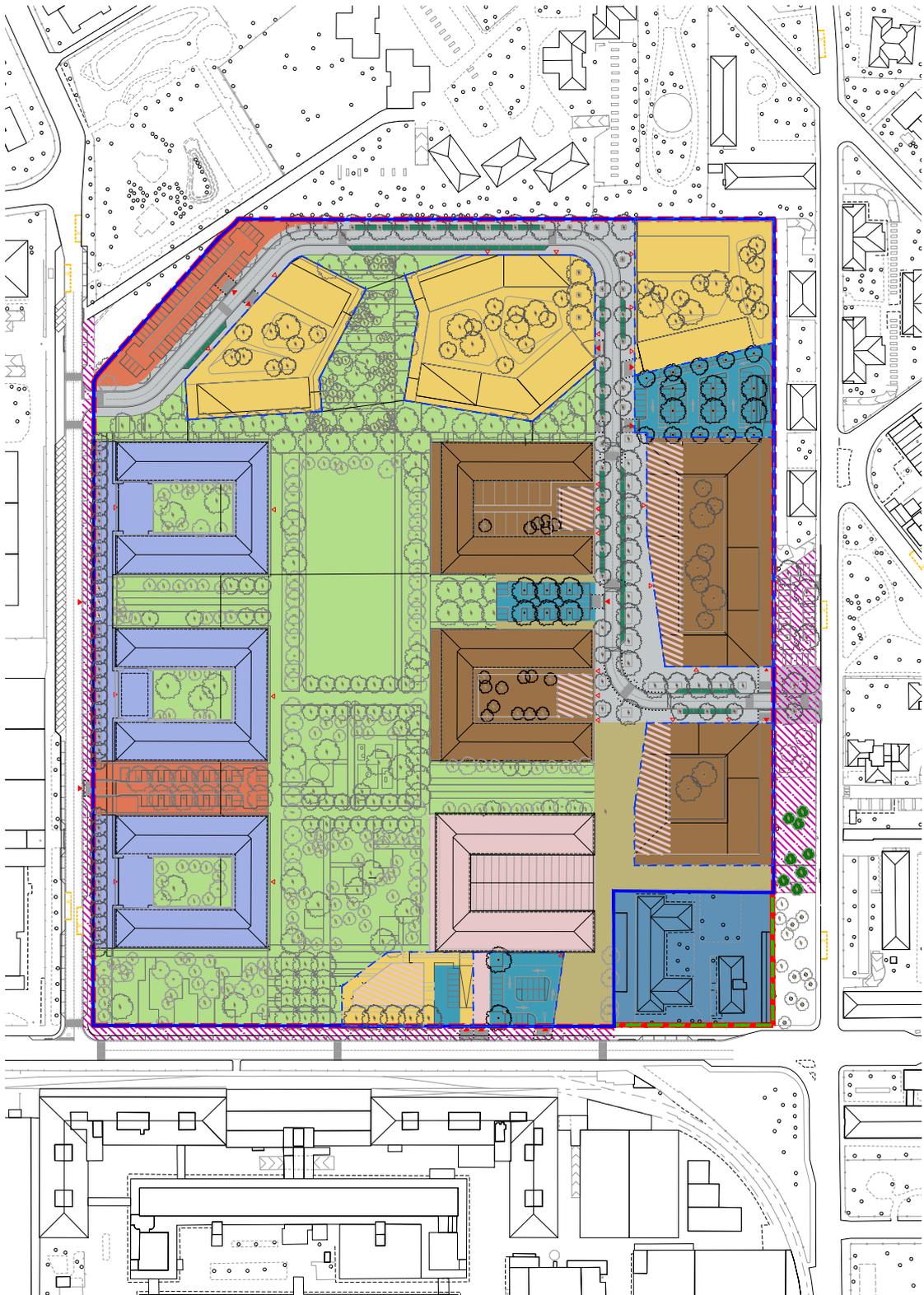


Figura 4.6. Planimetria(fonte Comune di Milano, 2016)

LEGENDA

	ST	SUPERFICIE TERRITORIALE ATU 8-D	mq 105.654	
		di cui		
	ST	SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO A (superficie desunta da Rilievo Topografico/ Verifica Catastale delle aree di proprietà di CDP Investimenti Sgr)	mq 101.490	
	ST	SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO B (superficie desunta da misura strumentale da aerofotogrammetrio e verifica catastale delle aree di proprietà del Ministero della Difesa) con destinazione spazi e servizi adibiti a residenza militare	mq 4.164	
AREE A STANDARD				
	S	SERVIZI di INTERESSE PUBBLICO GENERALE	mq 11.650	
	SM	SPAZI E SERVIZI ADIBITI A RESIDENZA MILITARE	mq 4.164	
	P	AREA A PARCO	mq 32.016	> mq 31.696
	VeP	AREA A VERDE E PIAZZE	mq 3.419	
	Pk	PARCHEGGI PUBBLICI DI SUPERFICIE	mq 3.600	} mq 4.460
	PP	PARCHEGGI PUBBLICI FUNZIONALI DI SUPERFICIE LOCALIZZATI LUNGO LE STRADE	mq 869	
TOTALE AREE A STANDARD			mq 55.710	
AREE FONDIARIE - Funzione Prevalente				
	FR	FONDIARIA RESIDENZA	mq 14.006	
	F ERS	FONDIARIA EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE	mq 17.925	
	FC	FONDIARIA COMMERCIALE	mq 4.662	
	FC	COMMERCIALE AL PIEDE DELL'EDIFICIO	mq 2.690	
URBANIZZAZIONE PRIMARIA				
	V	VIABILITA' PUBBLICA	mq 9.122	
PARCHEGGI PERTINENZIALI DI SUPERFICIE E INTERRATI				
	Ppert	PARCHEGGI PERTINENZIALI DI SUPERFICIE	mq 4.220	} mq 34.491
		PARCHEGGI PERTINENZIALI IN SOTTOSUOLO AREA DI MASSIMO INGOMBRO	mq 30.721	
OPERE FUORI PERIMETRO				
	A	Opf 1 - RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO ESISTENTE	mq 858	} mq 5.734
	B	Opf 2 - NUOVA VIABILITA' PUBBLICA	mq 517	
	C	Opf 3 - RIQUALIFICAZIONE AREA VERDE ESISTENTE	mq 1412	
	D	Opf 4 - RIQUALIFICAZIONE VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE	mq 2947	
ACCESSI				
		ACCESSO PEDONALE		
		ACCESSO CARRABILE		
Nota Bene				
*	Dotazione massima prevista da PGT			
**	Superficie di progetto destinata alla sosta in struttura interrata pluripiano			
***	Fabbisogno minimo richiesto da PGT			

4.3 Bergamo, ex caserme Montelungo e Colleoni

Descrizione area

Il comparto delle ex caserme Montelungo-Colleoni (figura 4.8) si trova in un'area al limite della così detta "Città Bassa", tra le via S. Giovanni, Frizzoni, viale Muraine e il vicolo S. Giovanni. Nel contesto sono rilevabili importanti strutture storiche di valore testimoniale, architettonico e culturale come i due borghi di Pignolo e S. Giovanni, i parchi Marenzi e Suardi, la Torre del Galgario e il sistema delle "muraine" oltre che importanti servizi culturali, per lo sport e il tempo libero come il Palazzetto dello Sport, le sedi dell'Accademia e Pinacoteca Carrara, la Galleria di Arte Moderna e Contemporanea (GAMEC) e i due plessi universitari di via Pignolo e Sant'Agostino Comune di Bergamo (2016). La caserma insiste su di un'area una tempo occupata dal collegio delle Orfane, convertito in caserma militare alla fine del settecento in seguito alla soppressione degli ordini e chiamato inizialmente "Caserma delle Orfane". All'epoca il reimpiego per usi civili (prigioni, caserme, ...) di volumi rimasti liberi dopo la soppressione degli ordini religiosi e la riqualificazione degli stessi da parte dello Stato era una prassi consolidata. Dunque il problema della ri-funzionalizzazione non è una novità dei giorni nostri. Fra la fine dell'Ottocento e i primi anni del Novecento furono abbattuti gli antichi edifici preesistenti, mentre fu portata la costruzione dell'attuale struttura ¹. Il complesso architettonico dell'ex caserma Montelungo e Colleoni ricopre il vasto poligono compreso tra viale Muraine, via Frizzoni, via San Giovanni e vicolo San Giovanni, per un'area di circa 23.000 mq e si è presentato in stato di abbandono dalla fine del XX secolo. Il complesso è composto da diversi corpi di fabbrica. Sul lato est si attesta la caserma Colleoni, che comprende gli edifici disposti a "V" centrati sulla Torre del Galgario ². Sul lato opposto è collocata la caserma Montelungo ³, che forma a sua volta una "V" speculare la cui entrata principale si apre su largo Montelungo e al centro, infine, a dividere l'ex caserma Montulungo dall'ex caserma Colleoni, è presente un volume centrale. Il corpo d'ingresso (della caserma Colleoni) si sviluppa su tre piani fuori terra con un impianto rettangolare. I corpi laterali si distinguono dal volume d'ingresso per la minore altezza (due piani) e per l'utilizzo di un diverso sistema di aperture. Nel corpo edilizio della caserma Montelungo, i corpi laterali dell'impianto a "V" sono uniti dal corpo d'ingresso Vitali E. (2013).

¹Nel 1938, nel catasto l'edificio ha ormai assunto le sembianze attuali Vitali E. (2013).

²La superficie territoriale dell'ex caserma Colleoni misura circa 8.500 mq.

³La superficie territoriale dell'ex caserma Montelungo misura 10.685 mq.



Figura 4.8. Vista aerea dell'ex caserma Montelungo Colleoni (fonte Comune di Milano, 2016)

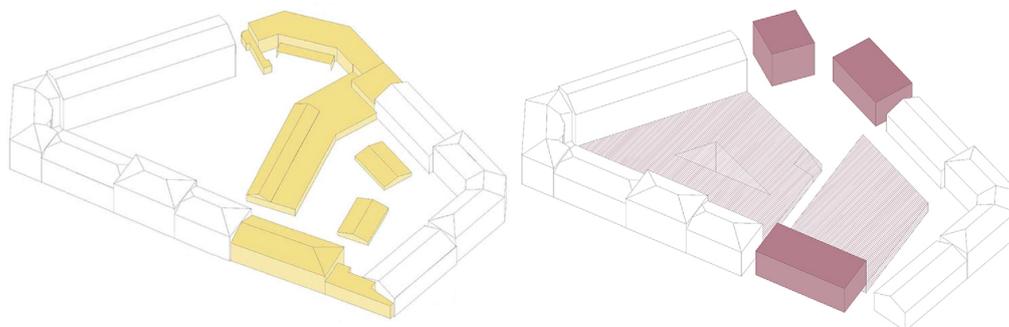


Figura 4.9. Demolizioni (a sinistra) autorizzate dalla commissione regionale per il patrimonio culturale e nuove costruzioni (a destra)

Ambito di riqualificazione

Il percorso di trasformazione per il riuso dell'area delle ex caserme si dispiega nell'arco di un periodo che va dal 2009 al 2016: nel 2009 avviene la sottoscrizione del protocollo d'intesa per la valorizzazione delle aree demaniali; nel dicembre del 2015

viene indetto un concorso internazionale vinto dallo studio Barozzi Veiga; nel luglio del 2016 viene approvato l'Adp ⁴.

”Il progetto propone di conservare la peculiarità dell'impianto urbano ad anello che, costituitosi per successive addizioni di parti nelle diverse fasi di costruzione delle 2 casermette, è l'elemento identitario della forma urbana”. Le demolizioni autorizzate dalla commissione regionale per il patrimonio culturale comprendono: il corpo di fabbrica di due piani (della caserma Colleoni) compresa fra via S. Giovanni e Viale Muraine; i corpi di fabbrica centrali; una porzione di fabbricato prossimo all'angolo di vicolo S. Giovanni, facente parte dell'ex caserma Colleoni (figura 4.9).

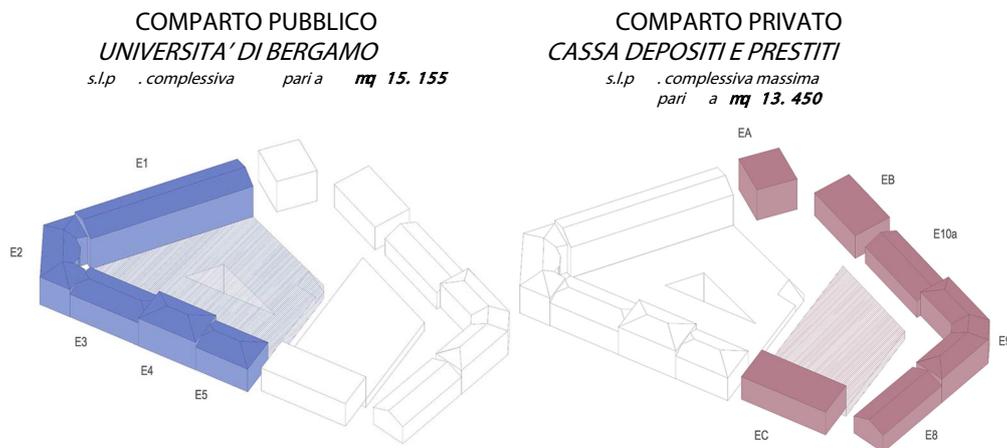


Figura 4.10. Soluzioni di indirizzo progettuale e funzionale dei nuovi comparti (fonte Comune di Bergamo)

Nel dettaglio i dati dell'ex caserma sono:

- Soggetto promotore:
 - CDP Investimenti Sgr;
- Progettisti:
 - Studio Barozzi Veiga;
- Destinazioni d'uso e relativi dati dimensionali:
 - Studentato 9.868 mq;

⁴Accordo di Programma per la trasformazione urbanistica.

- 212 studenti;
 - 20 stanze singole;
 - 96 stanze doppie;
 - 22 alloggi professori CUS (5.287 mq);
-
- Residenza libera 5.425 mq;
 - Terziario commerciale 4.008 mq;
 - Terziario Hi-Tech 4.014 mq;
 - Parcheggi pubblici e pertinenziali 5.701 mq;

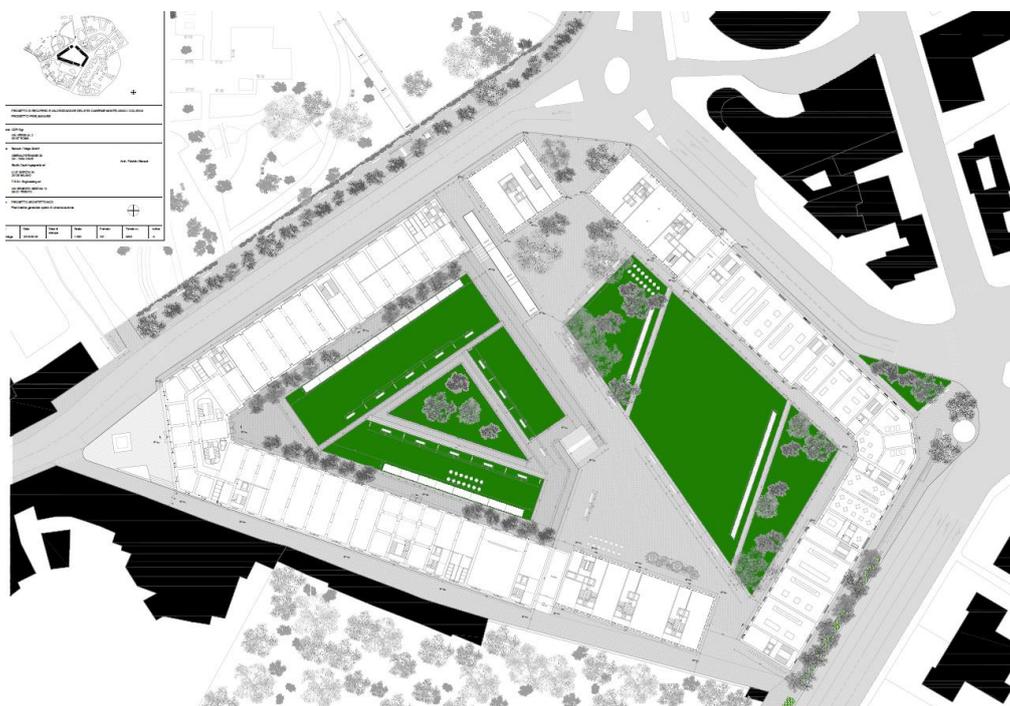


Figura 4.11. Planimetria con progetto del verde di uso pubblico (fonte Comune di Bergamo)



Figura 4.12. Planimetria con progetto del verde di uso pubblico (fonte Comune di Bergamo) 68

4.4 Roma, ex caserma Guido Reni

Descrizione area

L'immobile (figura 4.14) è situato in zona semi-centrale della città di Roma (2.864.731 abitanti), nel quartiere Flaminio, di fronte all'Auditorium Parco della Musica di Renzo Piano ed al Museo MAXXI di Zaha Hadid, sulle sponde del fiume Tevere, tra i più importanti centri culturali e sociali della città, poli di aggregazione della cittadinanza, nelle adiacenze dell'area in cui sorgerà il nuovo museo denominato "Città della Scienza". La zona è direttamente connessa, attraverso la via Flaminia, a piazza del Popolo e alle aree più centrali, da cui dista circa 4 km. Nelle immediate vicinanze del compendio si trovano importanti presenze ambientali e paesaggistiche, quali il fiume Tevere, Villa Glori e Monte Mario. La zona presenta un'ottima accessibilità veicolare garantita, oltre che dal Lungotevere Flaminio, anche dal viadotto di Corso Francia, che unisce il quadrante nord della città con le zone centrali. Il quartiere è ben servito dall'infrastruttura del trasporto pubblico, grazie a numerose linee di superficie (autobus e tram) ed alla metropolitana Linea A, la cui fermata "Flaminio" dista 2,5 km. La Stazione Ferroviaria "Roma Termini" si trova a 5,2 km Invest in Italy - Real Estate (2018). Originariamente, nei primi anni del '900, nell'area si insediò la Società Automobili Roma, la quale fece domanda al Comune di Roma per l'approvazione di un progetto riguardante la costruzione di uno stabilimento per la fabbricazione e montaggio di automobili, fra via Flaminia e vicolo dei Casali. Nel 1916 l'amministrazione militare riconvertì il fabbricato della Società Automobili "Roma" in stabilimento per la produzione di munizioni e armi, denominato in seguito Regia Fabbrica d'Armi. In seguito il complesso edilizio militare subì un ampliamento nell'area compresa fra via Flaminia, via dei Settanta e via del Vignola. Cessata la necessità di produzione di armi all'interno del complesso militare, nel 1927 il Comando del Genio Militare, propose l'apertura di via Guido Reni al traffico pubblico, armonizzando in tal modo la linea dei fabbricati esistenti. Con il Piano Regolatore Generale del 1931 si ripropose la pianificazione dell'area del Flaminio secondo il disegno generale (a tridente) imposto dal PRG del 1909 e dalle successive varianti e si riconfermò la destinazione residenziale. Venne introdotto l'uso dei Piani Particolareggiati per la realizzazione della pianificazione definita dal Piano Regolatore stesso. In questo Piano Particolareggiato anche l'area di via Guido Reni fu modificata. Al termine del quarto decennio del XX secolo, l'impianto ha subito tutte le modifiche che erano state stabilite dal Piano Particolareggiato e cambia il suo nome da Fabbrica d'Armi a Stabilimento Militare Materiali Elettronici di Precisione (SMMEP) e rimane in uso fino alla fine degli anni '90 Invest in Italy - Real Estate (2018).



Figura 4.13. Vista aerea dell'ex caserma Guido Reni

Ambito di riqualificazione

Il compendio immobiliare è articolato in 26 fabbricati che si sviluppano attorno a diverse aree esterne. Gli immobili, edificati prevalentemente nei primi anni del Novecento, sono per lo più su unico livello, ad eccezione di alcuni edifici che si sviluppano su 2 piani. La superficie edificabile complessiva prevista dal Piano di Recupero è di 45.000 mq e consente la realizzazione delle destinazioni dal progetto di rifunionalizzazione: residenziali, commerciali, turistico-ricettive ed housing sociale. L'accesso principale avviene da Via Guido Reni, n. 7, mentre un secondo ingresso è consentito da Viale del Vignola, a sud del complesso. La progettazione urbanistica dell'area e la redazione del Piano di Recupero è stata affidata allo Studio Paola Viganò, vincitore di un concorso internazionale di progettazione urbanistica lanciato da CDP Investimenti SGR, d'intesa con l'Amministrazione comunale, nel dicembre del 2014. Nel corso del 2016 è stata completata la fase pre-istruttoria presso il Comune di Roma e nel gennaio 2017 si è conclusa la Conferenza dei Servizi Invest in Italy - Real Estate (2018).

Nel dettaglio i dati dell'ex caserma sono:

- Soggetto promotore:
 - CDP Investimenti Sgr;
 - Progettisti:
 - Studio Paola Viganò;
 - Destinazioni d'uso e relativi dati dimensionali:
 - SIp totale 45.000 mq;
 - Residenza libera 29.000 mq;
 - Terziario commerciale 5.000 mq;

- o Edilizia residenziale sociale 6.000 mq.



Figura 4.14. Render con vista del verde di uso pubblico e viabilità pedonale (fonte Comune di Bergamo)

4.5 Riassunto delle destinazioni d'uso nelle ex carceri

In conclusioni all'analisi sui

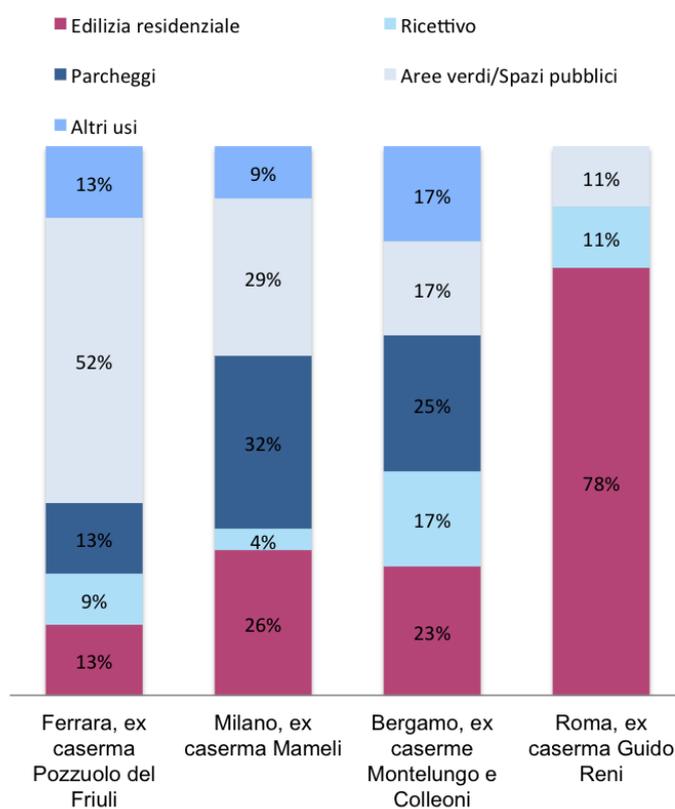


Figura 4.15. Grafico riassuntivo delle destinazioni d'uso delle ex caserme analizzate(% di utilizzo)

Capitolo 5

Ex-caserma De Sonnaz

5.1 Storia dell'ex Cittadella militare

In seguito al trattato di Chateau Cambrésis del 1559 e al conseguente trasferimento della capitale sabauda dall'omonima cittadina a Torino del 1563, il duca di Savoia Emanuele Filiberto decise di organizzare la struttura difensiva in Italia, incaricando l'architetto e ingegnere vicentino Francesco Paciotto¹ di progettare una struttura difensiva al fine di difendere la città da attacchi nemici esterni. Per far ciò, egli partì da un disegno realizzato da Francesco Horologi. Si trattava della rappresentazione di un modello pentagonale che Paciotto prediligeva (Ragni N., 2001), ma che comunque era stato ipotizzato da Horologi quando aveva studiato le fortificazioni di Torino quando la città era ancora francese. Il progetto comportò l'impiego di un ingente quantità di denaro, di risorse e di maestranze tanto che la capitale rimase paralizzata per molto tempo. Anche dal punto di vista urbanistico il progetto della Cittadella influenzò le successive trasformazioni urbanistiche.

Demolizione e ampliamento della Cittadella (Comoli V.; Fasoli V., 2000)

Negli anni cinquanta dell'Ottocento, l'antico nucleo dell'ex Cittadella costituiva un ruolo fondamentale rispetto ai caratteri urbanistici della città (per esempio il blocco edilizio lungo la diagonale est-sud ovest aveva condizionato fortemente il disegno urbano), a tal punto che, con il tempo, la Cittadella non dava alla città un'immagine di struttura architettura splendida. All'inizio del 1847 venne avviata la dimissione

¹Francesco Paciotto era un architetto e ingegnere, figlio di una nobile donna, Faustina della Rovere, e di un ambasciatore del Duca d'Urbino, Iacopo d'Orazio Paciotti. Nacque ad Urbino nel 1521 e frequentò fin dalla giovinezza la corte. La sua formazione si compose di studi di lingua latina; apprese l'arte dell'eloquenza; studiò filosofia. Compiuti gli studi, affrontò lo studio della matematica e nel frattempo completava i suoi studi di tecnica del disegno presso l'architetto ducale Girolamo Genga. (Lazzari A., 1795) un architetto oltre che ingegnere che si formò

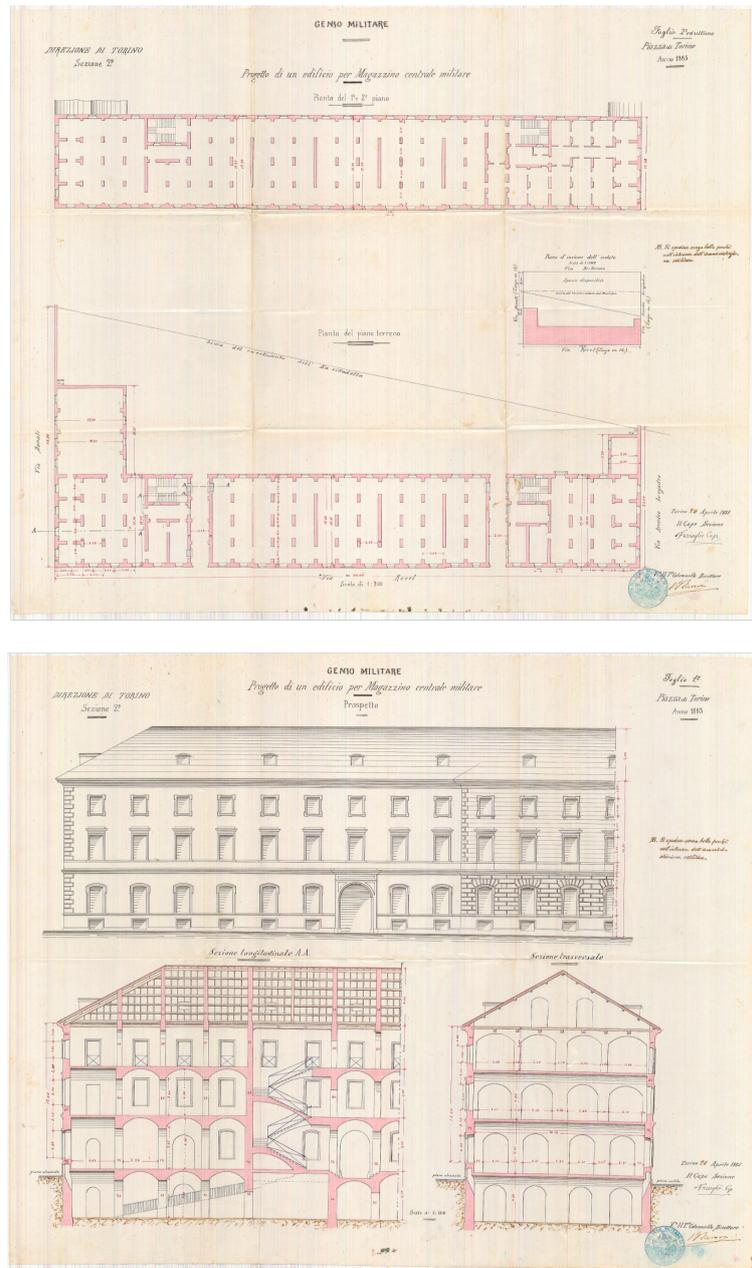


Figura 5.1. Progetto per il Magazzino centrale militare in via Revel. Pianta del primo e secondo piano (in alto), prospetto e sezione longitudinale e trasversale (in basso), del 10 Aprile 1885

delle aree demaniali militari, in contemporanea allo "spianamento parziale dei terreni meridionali esterni alla Cittadella, eseguito al fine di consentire la realizzazione della nuova piazza d'armi", in modo tale da lasciare liberi i terreni per la riorganizzazione della struttura militare. A metà dell'Ottocento il Ministero della

Guerra, il Consiglio comunale di Torino e il Parlamento concordarono sull'esigenza di definire i confini entro i quali la città poteva espandersi. Così nel 1852, il generale Alfonso La Marmora consegnò, attraverso una lettera, il piano di smilitarizzazione della Cittadella con indicati i limiti e le condizioni entro i quali redigersi il nuovo piano urbanistico, che l'architetto Carlo Promis, incaricato di ridisegnare la planimetria del nuovo Piano della Cittadella, adottò rigorosamente. Il Piano prevedeva il mantenimento delle strutture militari esistenti che la possibilità di costruirne di nuove, di quest'ultime ne vennero realizzate due unite da un vasto cortile: la Cernaia nel 1864, in via Cernaia, e la Pietro Micca nel 1890, in via Valfrè. Dal momento che queste caserme dovevano ospitare anche l'arsenale dell'esercito, vennero realizzati anche fabbriche e magazzini tra i quali: l'opificio militare nel 1868 e il magazzino militare nel 1885 (l'attuale ex-caserma Ettore de Sonnaz)(figura 5.1).

Poichè il nuovo Piano prevedeva, oltre all'estensione della Cittadella, anche il recupero di un'immagine urbanistica di maggiore rilievo attraverso "forme compiute" della nuova capitale nazionale, i progetti militari che ne susseguirono conferirono un aspetto di maggiore "monumentalità", come si può vedere, per esempio, nel progetto di Carlo Promis per l'elevazione degli isolati sul lato settentrionale di via Cernaia, uniformando i prospetti attraverso il porticato tra la piazza, lo scalo Porta Susa e la stazione di Porta Nuova. Quindi vi era una ricercata cura nella composizione architettonica tanto che gli elaborati grafici raggiungevano il grado di dettaglio alla scala 1 a 10, attraverso la quale erano illustrati: l'abaco dei prospetti e dei profili delle colonne, i capitelli, le cornici, i modiglioni e le balaustre dei balconi. Il piano di espansione venne approvato nel 1857 da Edoardo Pecco, ingegnere Capo della Municipalità. Il piano prevedeva una nuova Piazza d'Armi (collocata fra le attuali arterie stradali corso Re Umberto, corso Stati Uniti, corso Vinzaglio e corso Matteotti), il prolungamento di via Santa Teresa e la realizzazione di piazza Solferino, piazza Statuto e Porta Susa (adesso chiamata piazza XVII Dicembre). Nonostante la possibilità di espansione verso le aree libere, il piano implicava regolamenti restrittivi tali per cui la committenza privata chiedeva maggiore libertà compositiva in scala urbana. Per questo motivo, nel 1862, al piano di espansione venne integrato una nuova normativa di riferimento che concedeva maggiore autonomia progettuale per le facciate per gli isolati di via Cernaia, garantendo al tempo stesso l'armonia e la simmetria di ciascun isolato.

Negli anni successivi all'inizio dei progetti di ampliamento, il risultato fu un graduale abbandono della logica gerarchica, all'interno del progetto planimetrico, per uno schema più semplice basato sull'ortogonalità delle vie che generarono, di conseguenza, ampi isolati caratterizzati dalla divisione interna fra industrie, residenziali e servizi. Le attività produttive, in particolare, furono quelle che si svilupparono quasi spontaneamente nella zona settentrionale della città grazie a fattori esterni, quali: la posizione esterna alla cinta daziaria, la presenza di abbondanti acque per mulini e la presenza di collegamenti extraurbani. Per quanto riguarda le zone

residenziali, queste si svilupparono nella zona meridionali come zone per la nuova borghesia (per esempio il quartiere Crocetta). Infine, gli interventi di pianificazione e controllo dello sviluppo della città si limitarono al recupero di grandi aree, come le piazze d'armi (Atlante di Torino, 2018), con il tempo spostate rispetto al centro della città. Un esempio fu piazza d'Armi che, nel 1872 venne ricollocata fra tra gli attuali corsi di Castelfidardo, Einaudi, Re Umberto e di Montevecchio, con la conseguente edificazione nei vuoti urbani. A partire del 1860, si assistette alla realizzazione di grandi servizi urbani: la Carceri Le Nuove (1862), il Mattatoio civico (1866), il Mercato del bestiame (Foro Boario 1870), le caserme La Marmora (1885), la caserma Cavalli (Sani e Pugnani) (1884), l'Officina delle strade Ferrate (1884) e la caserma De Sonnaz (1885) .

5.2 L'architettura (Ministero dei Beni e le attività Culturali, 2012)

L'ex caserme Ettore e Gerbarix de Sonnaz, site nella Circostrizione Amministrativa n. 1 (Centro -Crocetta) occupa una superficie territoriale pari a 7.397 mq² e comprende l'intero isolato compreso tra via Revel, via Avogadro, via Ettore de Sonnaz e via Donati. Realizzato intorno alla fine dell'Ottocento (1885) e i primissimi anni del Novecento come caserma dei Cavalleggeri e magazzino militare, nel testo "Beni Culturali Ambientali nel Comune di Torino" è indicato come "edificio militare di interesse documentario di un gusto eclettico che già volge al liberty. Costruita tra la fine dell'Ottocento e i primissimi anni del Novecento come Caserma dei Cavalleggeri e magazzino militare"

Il complesso delle caserme De Sonnaz è composto da edifici contigui, progettati e costruiti tra il 1885 (anno in cui con il Decreto Regio tutte le proprietà la Cittadella furono definitivamente svincolate dalla servitù militari) e il 1913 e sorti sull'area precedentemente occupata dai bastioni della Cittadella Filibertiana, nella zona sud-occidentale della città. L'area, nella quale sono ubicate le ex caserme (come già esposto in precedenza) e che era la porzione di terreno sul quale era collocata la ex Cittadella, venne inserita nel programma di lottizzazione del Piano e Ampliamento approvato il 5 aprile 1887 (Ibidem).

²Fonte: Patrimonio Pubblico Italia

A partire da quell'anno, dunque, si susseguirono alcune proposte di progetto al fine di impiegare la zona per l'insediamento di strutture militari attraverso alcuni studi avviati per la realizzazione stessa di caserme. In questo quadro appena descritto, vi fu, per esempio, la Caserma Pietro Micca la quale venne costruita ancor prima dell'approvazione del Piano Regolatore. Fra le proposte avanzate per la realizzazione delle caserme vi fu quella dell'attuale caserma Ettore de Sonnaz, firmata dal Capo Sezione Capitano Ferroglio. Il progetto, sorto come Magazzino Centrale Militare, rappresentava il primo corpo di fabbrica principale antistante via Revel e due piccole ali laterali, di due piani fuori terra, con interrato e sottotetto. Il progettista realizzò due tavole comprendenti il prospetto su via Revel, la sezione longitudinale e la sezione trasversale (Ferroglio, 1885) nella prima tavola (figura 5.1), mentre il piano d'insieme dell'isolato e le piante dei tre livelli fuori terra nella seconda tavola (Ferroglio, 1885). Il progetto venne descritto attraverso la seguente relazione presentata il 4 maggio:

”Gli allineamenti delle fronti dei fabbricati verso le Vie Donati, Amedeo Avogadro e Ottavio Revel sono fissati dal vigente Piano d'Ingrandimento alla distanza di m. 7,50 per le due prime e di m. 6,00 per l'ultima dagli assi rispettivi, i quali sono fissati sul terreno mediante i centri dei capi saldi in pietra piantati sugli incrocicchi formati dalle tre vie e sul filo fabbricati del Corso Oporto in corrispondenza degli assi delle due prime. L'amministrazione Militare presentò all'approvazione edilizia un progetto di un fabbricato per uso magazzino centrale. Questo fabbricato è situato sull'isolato compreso fra le vie Donati, Ottavio Revel, Amedeo Avogadro e l'ex Cittadella. Esso avrà tra piani fuori terra dall'altezza complessiva di m. 14,50. Il progetto soddisfa a tutte le prescrizioni del regolamento e l'ufficio le sottopone all'esame della Commissione per il voto.” (L'Ing. Capo Sezione, 1887).

Nel 1886, il Capo Sezione Eugenio Luda di Cortemiglia venne incaricato e, infine, firmò lo studio per la realizzazione del progetto delle ali laterali su via Avogadro e via Donati così da andare a descrivere una pianta a U con via Revel; questo nuovo edificio nasce per ospitare uno squadrone di Cavalleria. Nel novembre dello stesso anno, l'ufficiale redasse un Piano generale e il prospetto verso via Amedeo Avogadro, completando lo studio con una pianta del primo piano, la pianta del piano terreno, il prospetto verso via De Sonnaz, il prospetto verso le vie Avogadro e Donati e una sezione. Sulla base del Piano Regolatore e di Ampliamento del 5 aprile 1887, per il quale la Direzione del Genio Militare e la Municipalità furono d'accordi nel riconfermare la destinazione militare della stessa area, l'edificio si presentava su una corte antistante un'area libera destinata ”per una Caserma di uno squadrone di Cavalleria”. Il progetto del 1887, così composto per la realizzazione della caserma, prevedeva un edificio di due piani fuori terra per l'alloggiamento fisso dello squadrone Cavallereggi a Torino, ”con uffici e scuderie al piano terreno e di un basso fabbricato che divideva il cortile in due porzioni distinte; destinato a cucina, distribuzione del

rancio, selleria, mascalcia e locali annessi oggi non più esistenti” (Ministero per i Beni e le attività Culturali, 2012).

Inizialmente i due corpi di fabbrica laterali (che si attaccano alle due ali precedentemente realizzate di tre piani fuori terra) vennero realizzati ad un piano fuori terra con una copertura piana per consentire il passaggio tra i due edifici; successivamente nel 1913 vennero sopraelevate a cura del Capitano Giordani e trasformate per ospitare il Magazzino Centrale Militare e per la sistemazione degli uffici della Direzione di Commissariato (Giordani, 1913) (figura 5.4 e 5.3). Gli interventi di costruzione dell'intero complesso assumono, quindi, una configurazione tipologica tipica della caserma a corte chiusa. Tale integrazione attribuì, al complesso militare, una sensazione di maggiore omogeneità ai prospetti antistanti le vie Avogadro e Vittorio Amedeo II.

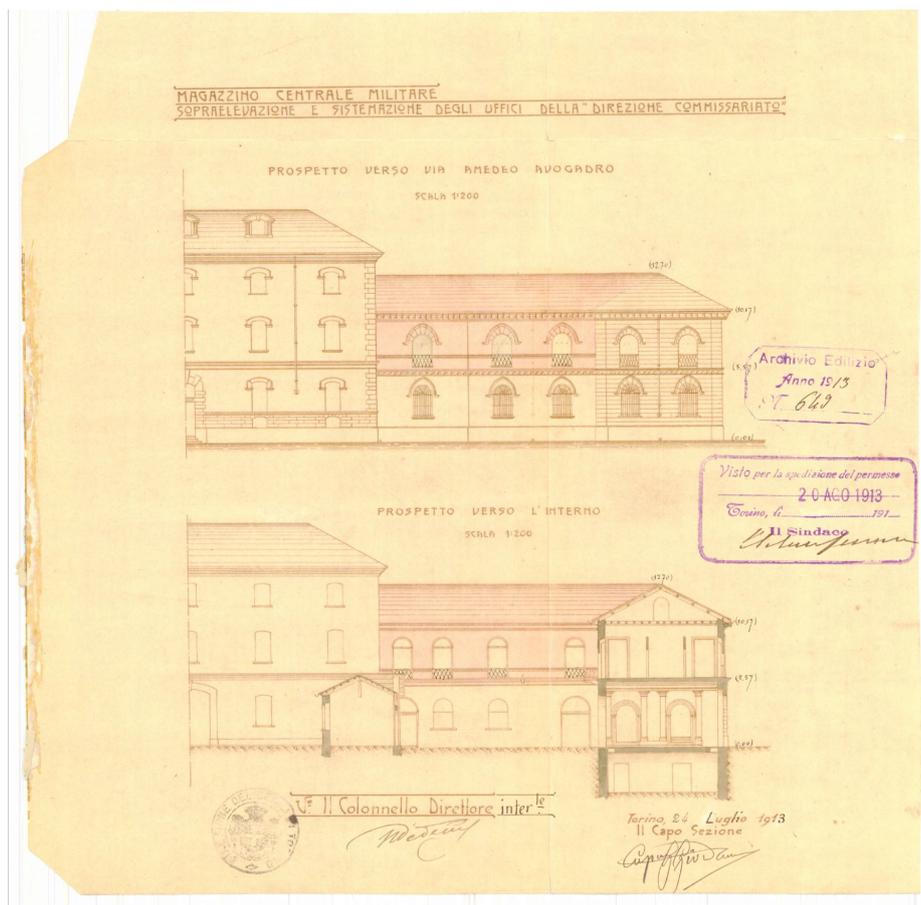


Figura 5.3. Prospetto verso via Amedeo Avogadro degli uffici della "direzione commissariato" e delle sopraelevazioni (24 luglio 1913)

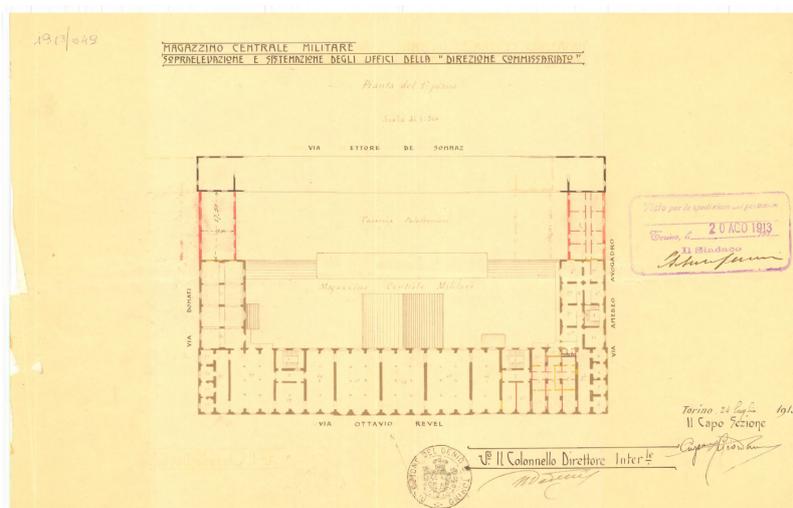


Figura 5.4. Pianta del primo piano delle sopraelevazioni (in rosso) e dei nuovi uffici della "direzione commissariato"

Nel 1888 le amministrazioni della Provincia e del Comune di Torino avviarono una trattativa con l'intenzione di avviare la progettazione e realizzazione di una "Nuova Caserma per la legione dei Reali Carabinieri, sempre sull'are relativa all'ex Cittadella. La Deliberazione della Giunta municipale del 13 marzo 1888 si espresse così di seguito:

"L'Assessore Riccio riferisce: Il prefetto della Provincia ha trasmesso con Nota 12 Marzo corrente, la copia del Decreto Reale, in data 1° stesso mese, col quale si approva la deliberazione 14 Ottobre 1887 del Consiglio Comunale di Torino che stabilisce di alienare alla provincia il terreno occorrente la costruzione di una nuova Caserma per la legione dei Reali Carabinieri, e si autorizza la Provincia ad acquistare l'anzidetto terreno. L'area da cedersi è composta nell'isolato circoscritto dalle vie Sebastiano Valfrè a notte, Donati a ponente, Ettore de Sonnaz a giorno e Micca a levante." (Città di Torino, 1888).

Sono presenti alcuni elaborati che rappresentano il progetto e fra i quali si può trovare una planimetria generale (Corazza, 1888b) dalla quale si può constatare una lottizzazione differente da quella attualmente presente, in quanto l'isolato di interesse, diversamente da quanto risulta oggi, dalla planimetria del 1888 risulta scissa in due cellule separate in quanto, secondo la maglia ottocentesca, presentava via Sagliano Micca che terminava su via Sebastiano Valfrè, al contrario di oggi la cui via si attesta su via Ottavio Revel.

Il complesso comprendeva una caserma con ingresso su via Ettore de Sonnaz e un magazzino sistemato in un corpo principale, antistante via Revel, e due ali laterali

adibite a uffici, alloggi per il personale e deposito (?). Il progetto così presentato è illustrato dai seguenti elaborati cartacei: la planimetria generale, il prospetto verso via Ettore de Sonnaz (Corazza, 1888b) e il prospetto verso via Donati e un dettaglio di facciata (Corazza, 1888a)(figura 5.5).

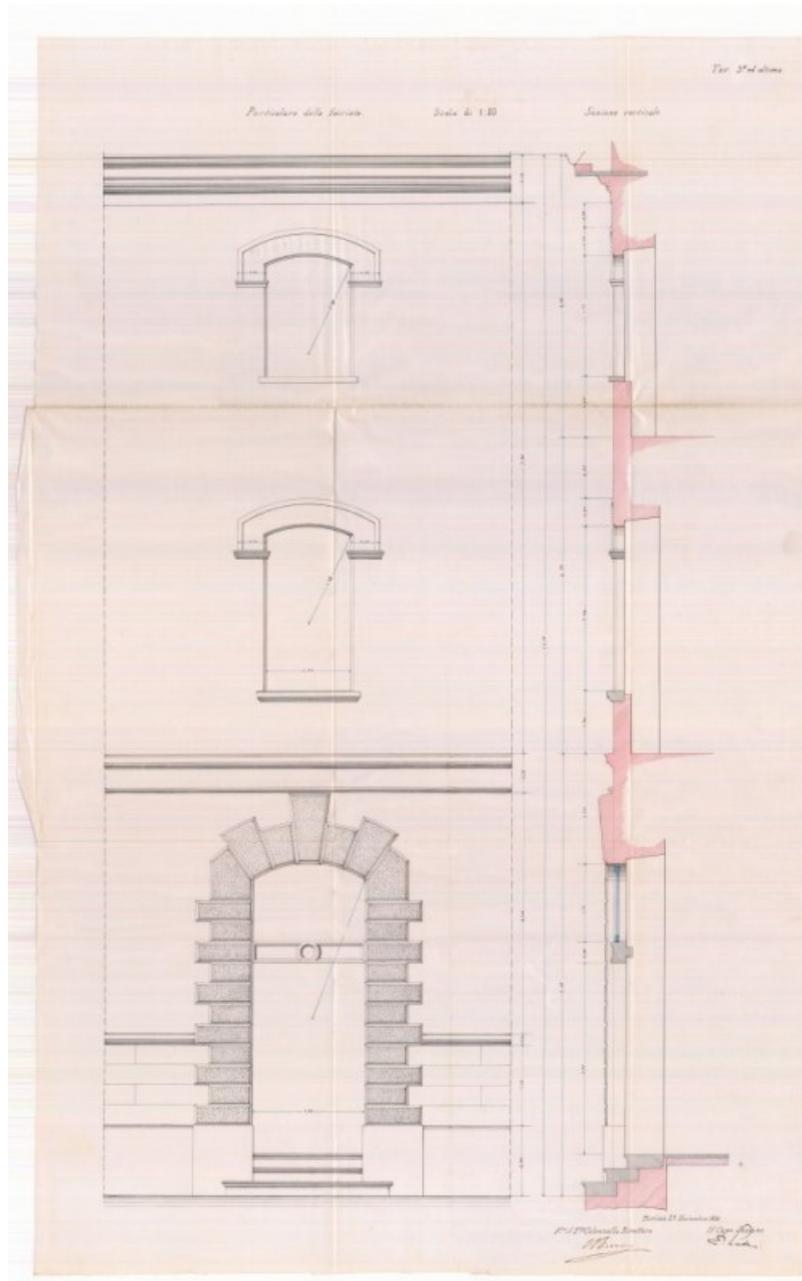


Figura 5.5. Un particolare della facciata in scala 1:20 (1886)

Inoltre, è presente un documento che presenta gli elaborati appena citati:

”Il prefetto, presidente della Deputazione provinciale di Torino, presenta per l’approvazione edilizia il progetto della nuova Caserma per la legione di Carabinieri da erigersi sugli Antichi spalti della Cittadella per le vie Ettore De Sonnaz, Donati, Micca e Sebastiano Valfrè. Secondo il disposto dell’art.39 del regolamento l’altezza delle fronti dovrebbe essere limitata a m.18,00. Nel progetto invece quest’altezza per imperiose esigenze di servizio viene portata a m. 19,00, e così di 1 metro superiore a quella prescritta. In merito la Deputazione Provinciale chiede che venga ammesso il disposto dell’art.41, trattandosi di un edificio destinato ad uso pubblico. Questa Caserma è dotata di due cortili. Il primo ha una superficie di mq 421,68, ed il secondo di mq 470. La Caserma avrà 4 piani fuori terra, i quali hanno un’altezza superiore a quella prescritta. Le linee di Fabbricazione verso le vie Sebastiano Valfrè, Micca, Ettore De Sonnaz e Donati saranno per cura dell’Ufficio indicate nella località tenuto conto per quanto riguarda la via Micca della deliberazione della Giunta del 13 Marzo 1888, n°35. Per caposaldo di partenza si prenderà il filo superiore dello zoccolo all’angolo di via Ottavio Revel e Vittorio Amedeo II la cui quota è di 245,28 m. Le lastre dei marciapiedi verso la via Sebastiano Valfrè, Micca e Ettore De Sonnaz avranno la larghezza di m. 2,00 e la loro pendenza trasversale di cm cinque. 8 Maggio 1888.” (Città di Torino, 1888).

L’edificio del progetto doveva avere quattro piani fuori terra con in facciata aperture a tutto sesto e rivestimento in bugnato per il piano terra. Tuttavia l’edificio non venne realizzato e neppure il modello architettonico venne ripreso in altre caserme.

5.2.1 Stato di fatto

Oggi le caserme si trovano nella circoscrizione si presentano con un piano seminterrato e due piani fuori terra in via Ettore De Sonnaz, di tre piani fuori terra con una porzione centrale seminterrata su via Ottavio Revel e, infine, sia in via Donati che in via Avogadro in parte di tre piani fuori terra e in parte di due. Tutti e quattro i lati dell’edificio sono continui, presentando l’aspetto classico di caserma chiusa con un’ampia corte interna, in questo caso destinata principalmente a parcheggio e ad area verde. La distribuzione verticale dei vari piani è garantita da un corpo scala per ogni manica dell’edificio, eccetto per quella su via Ettore De Sonnaz dove ne sono presenti due, che servono ad ogni piano gli uffici e le camerate, nonché il magazzino.

Caserma Ettore De Sonnaz

Per quanto concerne la componente struttura portante dell’edificio, essa è costituita da una muratura con setti murari trasversali portanti, mentre gli orizzontamenti

sono misti latero-cementizi. ”In facciata la caserma presenta un paramento in mattoni a vista, sono tripartite da marcapiani lapidei; inoltre al piano terra e al piano primo sono presenti elementi orizzontali che evidenziano il disegno di facciata attraverso la continuità dei davanzali e del piano d’imposta degli archi. Le maniche dei Magazzini realizzate nel 1886 a tre piani fuori terra, presentano le medesime caratteristiche compositive, ma il rivestimento esterno risulta essere trattato in maniera differente rispetto al fabbricato più antico. Esse infatti sono intonacate e presentano decorazioni significative; inoltre negli angoli interni vi sono ballatoi poggianti su mensole in pietra di epoca successiva. Tutte le finestre dell’immobile sono scandite dal medesimo interasse quelle sul fronte stradale sono incorniciate da archi a sesto ribassato in mattoni posti di coltello. Il cornicione è realizzato in elementi laterizi intonacati e poggia su mensole con profilo curvilineo mentre la copertura a padiglione è realizzata con capriate lignee su cui poggiano la struttura secondaria e il manto di copertura ancora in amianto.” (Ministero dei Beni e le attività Culturali, 2012).

La caserma Cavalleria Maurizio de Sonnaz

La caserma M. De Sonnaz presenta invece una diversa connotazione stilistica: l’edificio ha una struttura in muratura portante in mattoni, si sviluppa su due piani fuori terra e un’interrato. La distribuzione interna è garantita da un corpo scala centrale posto in prossimità dell’unico ingresso carraio su via E. De Sonnaz mentre al primo piano un corridoio perimetrale, in affaccio sulla via, serve le caserme camerate. Le facciate sono nel complesso intonacate lisce ma la porzione centrale e delle due ali di risvolto presentano una lavorazione tipo bugnato; al piano terra e nelle porzioni che presentano la lavorazione a bugnato, le aperture sono ad arco a tutto sesto incorniciate da archi a sesto acuto. Al secondo piano invece sia le aperture che le cornici sono ribassate. L’ingresso e gli spigoli angolari sono evidenziati da un listato lapideo e la cornice marcapiano è costituita da un fregio composto da mezziquadrifogli incastonati una serie di archetti pensili. La caserma venne gravemente danneggiata dall’incursione aerea dell’8 dicembre 1942; in seguito ai bombardamenti la copertura del tetto subì un parziale distacco causando il crollo di tettoie, plafoni, di un piano fuori terra, fu invece distrutto (?). Dall’analisi sopra riportata è quindi possibile delineare alcuni aspetti importanti per la ricerca: l’impianto a corte chiusa dell’immobile risulta di particolare interesse storico-architettonico poiché mantiene l’originaria conformazione della maglia ortogonale a blocco, caratteristica peculiare del centro storico. La struttura delle due caserme, della fine XIX secolo, risulta quindi di gusto eclettico che volge al liberty. L’immobile è costituito da un corpo di fabbrica di tre piani fuori terra, ed da un’altra parte di due piani e quattro piani, con copertura a falde (Rosato S., 1999).

5.3 Provvedimenti urbanistici del bene (Patrimonio Pubblico Italia, 2018)

Descrizione del contesto e dell'immobile

L'immobile è passato di proprietà dello Stato Italiano tramite l'acquisto di CDP Investimenti S.G.R avvenuto il 30 dicembre 2014, e attualmente è libero, privo di qualsiasi uso. L'area su cui insiste il complesso immobiliare, 15.420 mq, e che è sita nella Circostrizione Amministrativa n.1 (Centro-Crocetta), si caratterizza per la presenza di immobili di pregio storico-architettonico destinate a residenze di tipo signorile e studi professionali, oltre che a funzioni pubbliche, nonché di rappresentanza. L'immobile ha una superficie coperta di 4.026 mq ed una superficie fondiaria di mq 7.397. Nella sua interezza, è stato dichiarato di interesse culturale con decreto n. 139/2012 del Ministero per i Beni e Attività Culturali e del Turismo del 03/05/2012, ai sensi degli art. 10, 12 del D L 22 gennaio 2004, n. 42 e, per questo motivo, è sottoposto a tutte le disposizioni di tutela in esso contenute. Secondo il P.R.G.C. di Torino, approvato con deliberazione Giunta Regionale n. 3-45091 del 21 aprile 1995, e s.m.i, testo coordinato ed aggiornato con le variazioni al PRG approvate alla data 31 luglio 2014, l'immobile è destinato ad "Aree di trasformazione urbana" (AREA AT), comprese nella Zona urbana centrale storica (Z.U.C.S.) nella quale sono consentiti gli interventi e le destinazioni d'uso descritte nell'art.10 delle N.U.E.A e nella scheda normativa "n.19 via Avogadro, via Revel, via Donati, via De Sonnaz"³ e gli interventi possono essere attuati tramite il Permesso di Costruire Convenzionato.

L'articolo 10, comma 34, punto E. Aree da trasformare, prescrive: "Sono le aree (indicate nelle tavole di piano in scala 1:1000) per le quali il piano prevede interventi di riqualificazione dell'ambiente storico attraverso la demolizione di edifici, la costruzione di nuovi edifici, la riplasmazione e il riuso degli edifici esistenti. I parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi e le destinazioni d'uso sono descritti nelle schede allegate. Tali interventi sono definiti di completamento ai sensi dell'art.13, terzo comma, lettera f della L.U.R.". Per l'area in oggetto in particolare modo, la scheda normativa n. 19 prescrive: "19. Via Avogadro, via Revel, via Donati, via De Sonnaz. L'intervento prevede la demolizione della caserma esistente, e la destinazione dell'area a verde pubblico. Tale intervento intende valorizzare il tessuto edilizio circostante, caratterizzato da isolati a cortina chiusa con destinazione prevalentemente terziaria e residenziale, creando un nuovo giardino pubblico. E' prevista la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato sotto l'area del giardino. Le indicazioni della scheda dovranno essere verificate in sede progettuale, a cura dell'Amministrazione Comunale, previo un concorso pubblico di idee."

³Le destinazioni ammesse sono varie, dal residenziale al terziario.

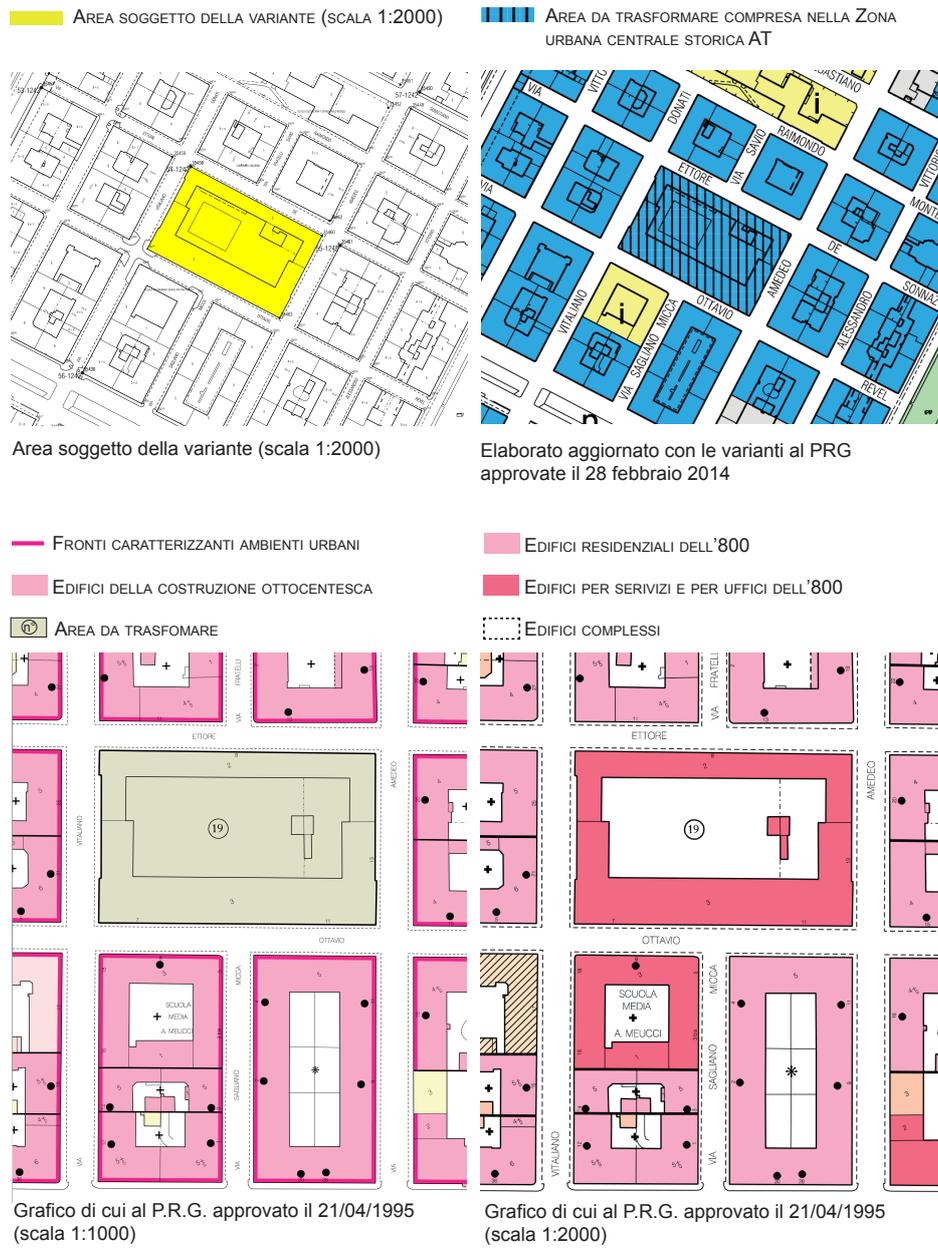


Figura 5.6.

Vincoli idrogeomorfologici

”Sotto il profilo idrogeomorfologico l’area in oggetto è classificata nella classe I – sottoclasse I (P), che comprende aree edificate ed inedificate, non soggette a pericolo di inondazione né di allagamento. Gli interventi sono di norma consentiti nel rispetto

delle prescrizioni del D.M. 11/03/88 e s.m.i. e del D.M. 14/01/2008. Si rimanda, in ogni caso per gli aspetti di carattere generale, ai disposti ed alle ulteriori prescrizioni dell'allegato B delle N.U.E.A..”.

Assoggettamento a strumenti sovraordinati

In data 21/07/2011 con D.C.R. n. 122-29783 è stato approvato il nuovo Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) che fornisce gli indirizzi generali ad ogni livello per garantire la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio, la continuità del ruolo e dell'identità culturale di tutti i centri storici della Regione. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata; gli elaborati, inoltre, non dettano prescrizioni di carattere specifico per l'immobile oggetto del provvedimento. In data 4/08/2009 è stato adottato il nuovo Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) con D.G.R. n. 53- 11975, e dalla Tav. P4.0 – "Componenti Paesaggistiche", emerge che l'immobile in oggetto è inserito all'interno delle "aree urbane consolidate dei centri maggiori" (art. 35 delle Norme di Attuazione), morfologia insediativa 1, costituite da tessuti edificati compatti. In data 21 luglio 2011 con D.C.R. n. 121-29759, la Regione Piemonte ha approvato la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.2. Da ogni elaborato dello stesso Piano si evince che l'immobile in oggetto si colloca all'interno dell'area urbanizzata.

Decreto direttoriale

Si tratta del decreto n.1/2/5/2010 del 5 marzo 2010 emanato a livello statale. Con questo provvedimento sono stati individuati gli immobili, da trasferire al patrimonio disponibile dello Stato, di proprietà del demanio al quale assoggettare le procedure di alienazione, permuta, valorizzazione e gestione previste dall'art.14-bis, comma 3 del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, convertito in legge con modificazioni dalla legge del 6 agosto 2008 n.133⁴. All'interno dell'allegato della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana - Serie Generale n.149 viene segnalata la caserma De Sonnaz indicando la necessità di riallocare nuove funzioni (figura5.7).

Protocollo d'intesa (2010)

”In data 5 novembre 2010 viene sottoscritto il Protocollo di Intesa tra il Ministero della Difesa e il Comune di Torino inerente i seguenti immobili: Caserma ”Ettore

⁴Il provvedimento viene messo in atto dallo stesso Ministro della Difesa (Direzione generale dei Lavori e del Demanio) il quale può avvalersi del supporto tecnico-operativo di una società pubblica o a partecipazione pubblica.

N°	REGIONE	LOCALITA'	IMMOBILE	INDIRIZZO	NOTE
42	PIEMONTE	MONTEU DA PO' (TO)	EX DEPOSITO CARBURANTE G.P.	Monteu da Po	
43	PIEMONTE	PRAZZO (CN)	CASERMA PISACANE	Via Nazionale	
44	PIEMONTE	TORINO	CASERMA CESARE DI SALUZZO	Corso Valdocco 7 - Viale San Domenico - Via del Carmine	
45	PIEMONTE	TORINO	CASERMA "DE SONNAZ"	Via Ettore De Sonnaz	Presenza di funzioni da riallocare

Figura 5.7. Gazzetta ufficiale della Repubblica Italiana. Serie Generale - n.149 al 29 giugno 2010

de Sonnaz” [...] i cui contenuti sono stati approvati con deliberazione della Giunta Comunale (n.mecc 2010 04055/009) del 6 luglio 2010”.

Accordo di programma

In attuazione del Protocollo, è stato costituito un apposito gruppo di lavoro tra la Città di Torino, il Ministero della Difesa e Agenzia del Demanio, per consentire l'istruttoria di al fine di razionalizzare e valorizzare alcune caserme, fra le quali la De Sonnaz, mediante accordo di Programma in variante al P.R.G. ai sensi del combinato disposto dell'articolo 34 D.Lgs. 267/2000 e s.m.i.. La variante urbanistica, secondo l'art.3, approvata con l'Accordo di Programma prevede per la caserma De Sonnaz la modifica della scheda normativa dell'Area da Trasformare compresa nella Zona Urbana Centrale Storica - Area AT: n.19 "Via Avogradro, via Revel, via Donati, via De Sonnaz". Si attribuisce all'immobile la destinazione urbanistica residenziale, ammettendo le attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) e le attività di servizio pubblico o di interesse pubblico. Inoltre, con l'art.4, in seguito alla sottoscrizione presa con questo accordo, l'Agenzia del Demanio si è presa l'incarico di dismettere la caserma De Sonnaz (oltre che tutte quelle presenti nel Protocollo) e, in caso di alienazione dei compendi immobiliari di proprietà dello Stato, al Comune di Torino sarà corrisposta una quota del 15% del ricavato derivante dalla rivendita sul mercato. Secondo l'art.6, la durata degli impegni presi e presenti nell'Accordo è stata definita in 5 anni dalla pubblicazione sul B.U.R.P. del Decreto del Sindaco del presente Accordo.

Protocollo d'Intesa (2014)

Il Protocollo d'Intesa del 7 agosto del 2014, dichiara che il Ministero della Difesa ha costituito una Task Force il 14 aprile 2014 al fine di assicurare il coordinamento

tra tutte le articolazioni della Difesa interessate alla attività di individuazione e dismissione degli immobili ritenuti non più necessari. Affinché questo possa essere messo in atto, sono stati sottoscritti quattro Protocolli d'Intesa con i Comuni di Firenze, di Torino, di Roma e di Milano.

Vincoli derivanti dal decreto legislativo n. 42/2004 codice dei beni culturali e del paesaggio

L'immobile riveste interesse culturale ai sensi degli art. 10 e 12 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei Beni Culturali e dell'Ambiente) e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo, come prescritto con decreto n. 139 del 3 maggio 2012.

Motivazione alla scelta progettuale urbanistica

La scheda normativa vigente non tiene conto dell'opportunità di conservare l'edificio in oggetto che riveste interesse storico e che è stato vincolato con il decreto sopra citato. Con il presente provvedimento, pertanto, si propone di attribuire all'immobile in oggetto la destinazione urbanistica residenziale, ammettendo le attività di servizio alle persone e delle imprese (ASPI) e le attività di servizio pubblico o di interesse pubblico, coerentemente con le caratteristiche del tessuto circostante e considerato il contesto a carattere prevalentemente residenziale e terziario nel quale è inserito.

Destinazione di P.R.G.-Variante

”L'intervento prevede la conservazione degli edifici esistenti con interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'Allegato A delle N.U.E.A. E' permessa la realizzazione di soppalchi purché non interferiscano con le aperture esistenti. E' ammesso l'inserimento di nuovi corpi distributivi. La corte interna deve essere liberata dai bassi fabbricati e dalle superfetazioni incoerenti; lo spazio occupato dal giardino e dalle piante esistenti deve essere conservato a verde in piena terra. E' ammessa la realizzazione di un parcheggio multipiano interrato sotto l'area libera della corte interna. In sede di convenzione deve essere valutato l'uso della corte interna per la fruizione pubblica, seppur regolamentata, anche con sistemazione a giardino; in relazione a tale eventualità il progetto potrà prevedere androni pedonali che consentano di utilizzare lo spazio interno come percorso pedonale urbano, da assoggettare all'uso pubblico. La destinazione è residenziale. Sono consentiti in tutti i piani gli usi terziari e le attività di servizio pubblico o di interesse pubblico; al piano interrato, terreno e primo sono ammesse le attività di servizio alle persone e delle imprese (ASPI). Gli interventi previsti sono assoggettati al preventivo parere vincolante della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio e della Commissione Locale per il Paesaggio, nonché al parere preventivo della Soprintendenza per i Beni

Archeologici del Piemonte. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica del soddisfacimento delle prescrizioni individuate nella Determinazione Dirigenziale n. 264 del 14/11/2014 del Dirigente dell'Area Ambiente relativa all'esclusione dal processo di V.A.S. della Variante in Accordo di Programma A52. Gli interventi si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'art. 49, comma 4 della L.U.R.” (Città di Torino, 2014).

Nel complesso, a causa della mancata manutenzione dovuta al lungo periodo di dismissione, l'ex-caserma necessita: di interventi di restauro conservativo, per quanto riguarda l'originario magazzino militare, mentre di una ristrutturazione per l'ex-caserma dei Cavalleggeri. Inoltre, secondo la variante al PRG in accordo di programma A52, è necessario andare ad eliminare i fabbricati bassi (costituenti la centrale elettrica) e le superfetazioni non appartenenti alla struttura originaria. Nella corte interna, invece, lo spazio occupato dal giardino deve essere conservato a verde on piena terra. Un aspetto di particolare rilevanza riguarda la presenza di amianto sulle coperture che necessitano di un'operazione di bonifica igienica.

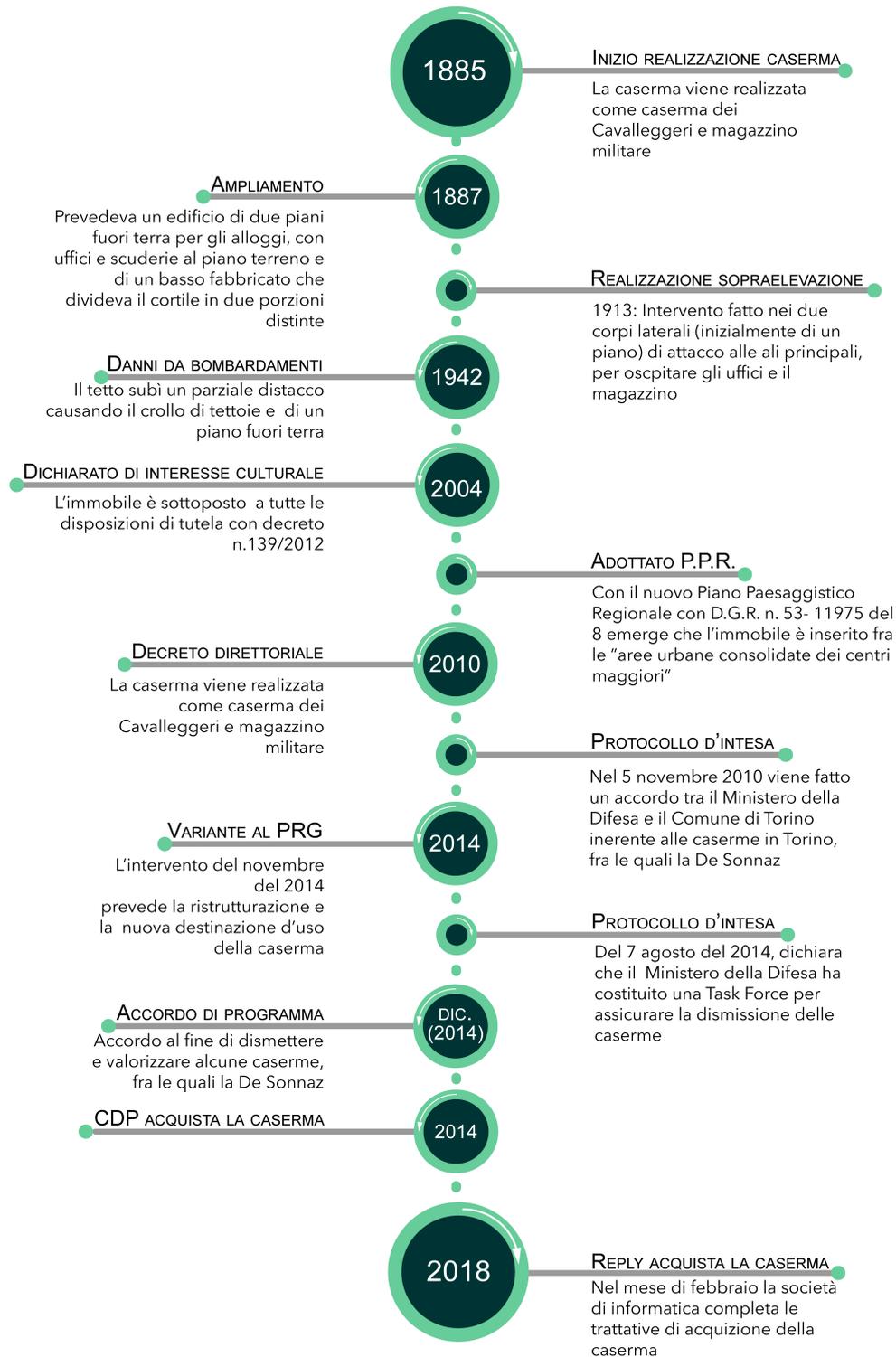


Figura 5.8. Sintesi cronologica



VISTA LATERALE INGRESSO CARRAIO IN VIA REVEL N.11



VISTA LATERALE DI VIA REVEL ANGOLO VIA DONATI

VISTA LATERALE DI VIA AVOGADRO ANGOLO VIA REVEL



VISTA LATERALE DI VIA DE SONNAZ ANGOLO VIA AVOGADRO

Figura 5.9.

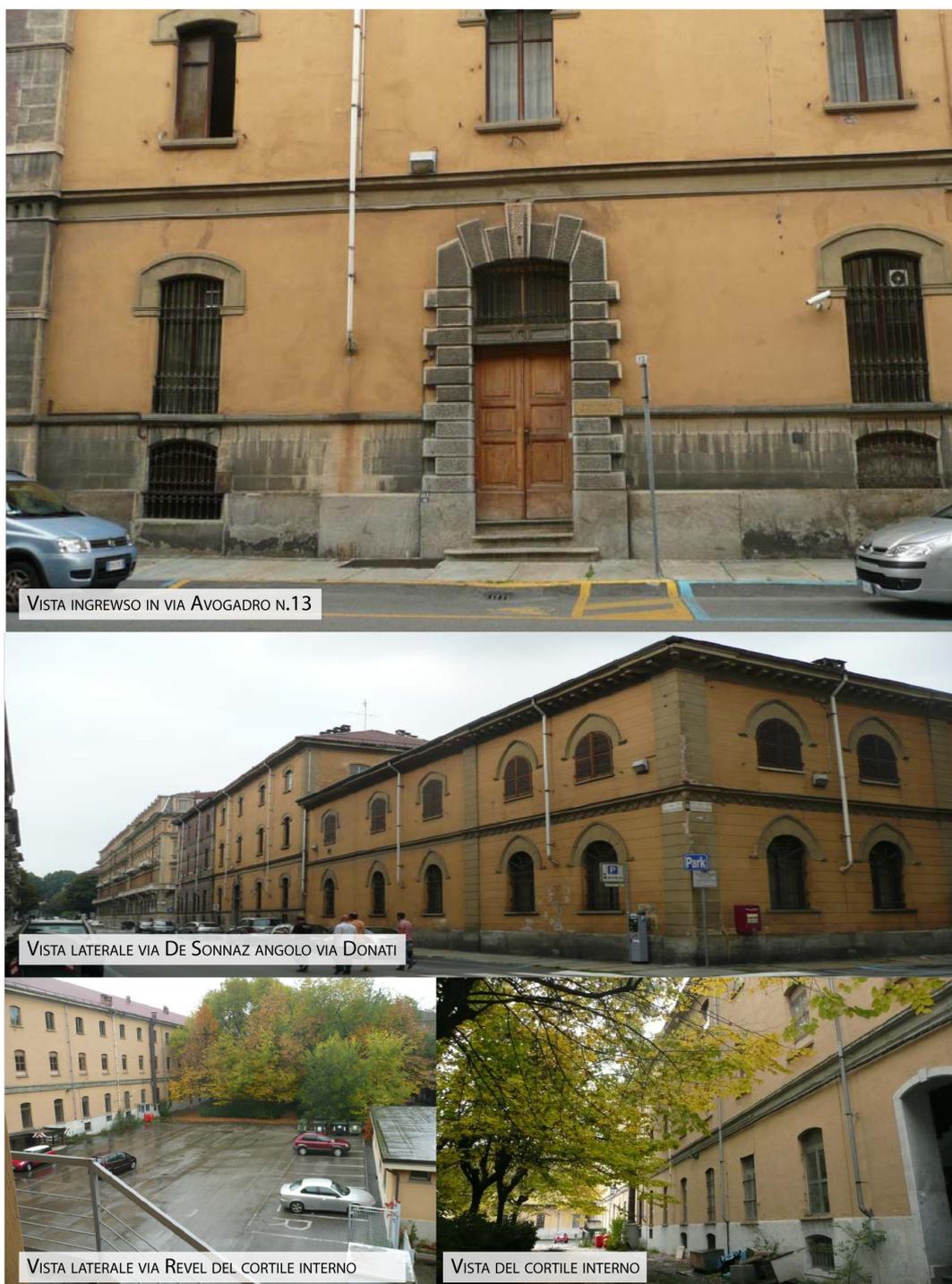


Figura 5.10.



Figura 5.11.

Capitolo 6

Lo Strategic Choice Approach come approccio alla rigenerazione dell'ex caserma De Sonnaz

Nei capitoli precedenti è stato studiato (in termini economici, sociali e fisici) il programma attivo nella comunità dell'Unione Europea, ovvero l'Agenda Urbana Europea, e dei progetti attivi a Torino inerenti il programma stesso attraverso il programma Urban Innovative Actions ¹. Tale studio è stato fatto affinché si comprendessero quali sono le dinamiche entro le quali poter inserire lo studio della trasformazione strategica dell'ex-caserma De Sonnaz e affinché le scelte prese sull'ex-caserma stessa potessero fare riferimento ad un contesto europeo dove, negli ultimi anni, i processi decisionali tengono conto dei bisogni della comunità (stessi protagonisti che vivono le aree urbane). Lo studio è poi passato all'analisi delle trasformazioni attive di rigenerazione di caserme presenti in Italia e delle trasformazioni attive nella città di Torino, affinché si comprendesse rispettivamente: quali sono le destinazioni d'uso inserite in immobili dalle dimensioni consistenti e dove sono collocate le trasformazioni.

Nel presente capitolo, si vuole fare il passo successivo alle analisi fatte nei capitoli precedenti, ovvero passare alla fase in cui bisogna comprendere qual è il contributo che può dare l'ex-caserma De Sonnaz al contesto urbano nel quale è inserito scegliendo una strategia di rifunzionalizzazione che risponda alle richieste fatte dal programma europeo Urban Innovative Actions, ovvero essere:

- Innovativo;

¹Come visto nei capitoli precedenti è un progetto europeo che funge da link all'Agenda Urbana Europea stessa e che è nato come supporto per sperimentare soluzioni urbane innovative, applicabili, scalabili.

- Misurabile;
- Trasferibile.

Tuttavia il processo decisionale che anticipa la riqualificazione di una struttura militare non è di poco conto in quanto diversi fattori contribuiscono a ritardare i processi di riqualificazione di un immobile militare: ci sono leggi statali severe, nel caso particolare quella riferita alla bonifica del territorio (Dlgs 152/2006), norme restrittive nel caso in cui l'edificio è dichiarato di interesse storico-culturale e, anche, la difficoltà di stilare un piano di rifunzionalizzazione che sia adattabile per tutti i casi, a causa della disomogeneità fra le caserme dismesse (Coppo D., 2012). Gli immobili militari, inoltre, non si adattano facilmente alle condizioni di base dei tipici spazi urbani consolidati, dove la pianificazione tradizionale potrebbe semplicemente incoraggiare usi temporanei a partecipazione pubblica al fine di facilitare e ridurre i tempi di recupero degli stessi immobili (Ponzini D.; Vani M., 2014). La ragione di inadattabilità di qualsiasi area industriale o edificio abbandonato, presente all'interno della maglia urbana, come un'ex-caserma militare, deriva dalle sue caratteristiche peculiari, quelle menzionate precedentemente, e prima di investire considerevoli quantità di tempo e di energia in un progetto di rifunzionalizzazione, è bene comprendere quali sono le sue caratteristiche positive e negative, analizzarle rispetto a come possono influenzare il processo di rigenerazione (Robiglio M., 2017) e creare degli scenari alternativi al fine di non precludere potenziali soluzioni alternative. Un esempio tipico di processo di conversione delle basi militari ci arriva dagli Stati Uniti, in particolare dalle città nordamericane post-industriali dove il riutilizzo, quando avviene, ha una specifica caratteristica: essere adattivo. In questo contesto, per riutilizzo adattivo si intende che individui o gruppi introducono nuovi contenuti in un contenitore esistente (edificio, infrastruttura, luogo o area), contenuti che devono differire da quello per cui il contenitore è stato progettato, e adattano il contenuto al contenitore piuttosto che il contrario. In questo modo la rigenerazione dell'immobile comporterebbe la minima trasformazione e la massima conservazione (Robiglio M., 2017). Il riutilizzo in questo modo persegue il recupero di vuoti urbani abbandonati e scoraggia la costruzione ex novo. Tuttavia la scelta da fare sul cosa inserire, in termini di destinazione d'uso, in un contenitore (nel caso specifico di questa tesi l'ex-caserma militare De Sonnaz), come già accennato prima, non è semplice ed immediata, soprattutto quando l'oggetto in questione è un "blocco" edilizio dalle dimensioni consistenti ed è inserito in una maglia urbana con una sua identità consolidata² (Ponzini D.; Vani M., 2014).

²Nel caso dell'ex-caserma De Sonnaz, l'immobile, con SLP totale di 12.800 mq, è inserito all'interno della maglia urbana del centro storico, caratterizzato da turismo e da servizi culturali e turistici.

6.1 Perché usare lo Strategic Choice Approach nella rigenerazione urbanistica

Costruire una visione appropriata dell'ex-caserma De Sonnaz richiede collegare l'infrastruttura esistente e il suo potenziale a tendenze e sfide su scala locale e globale (Robiglio M., 2017), ma per poterlo fare bisogna servirsi di un metodo adatto a tale sfida.

Tradizionalmente il sistema di pianificazione per immobili pubblici è gerarchico e si basa sulla divisione del governo municipale in vari settori, ciascuno con le proprie regole e regolamenti. Ciò implica un processo di pianificazione lineare in cui il governo municipale è visto come entità decisionale unica e dove i pianificatori sviluppano alternative di piano in modo obiettivo, senza pregiudizi e dove la pubblica amministrazione prende decisioni senza essere influenzata da interessi personali o settoriali. Per effettuare, però, indagini accurate e sviluppare piani alternativi, il tempo e le altre risorse non sono disponibili e, inoltre, sono presenti diversi interessi all'interno e all'esterno del comune (Khakee A.; Stromberg K., 1993). Dunque le decisioni municipali non possono essere prese esclusivamente sulla base di indagini interne, ma richiedono negoziazioni con un gran numero di interessi esterni. La pratica della pianificazione urbana è stata particolarmente studiata in Gran Bretagna dai ricercatori Friend e Jessop (Friend J. K.; Jessop W. N., 1969) i quali hanno sviluppato l'approccio di scelta strategica, al fine di rafforzare i processi di pianificazione decisionali attraverso lo Strategic Choice Approach (SCA) che potrebbe essere utilizzato nella pianificazione urbanistica (Khakee A.; Stromberg K., 1993). Su quest'ultima è presente una vasta letteratura che illustra l'uso dell'SCA proprio per lo sviluppo a scala urbana e regionale, dove viene gestita l'incertezza su più livelli e viene affrontata la pianificazione in modo strategico (Todella E.; Lami I. & Armando A., 2018a). Tuttavia, in campo architettonico la lettura sull'applicazione dell'SCA è molto carente, ma non mancano le ricerche fatte in questo ambito. Il metodo dello Strategic Choice Approach, infatti, è stato studiato da diversi ricercatori come strumento di progettazione per fornire scenari di trasformazione alternativi e, non da meno, affrontare le incertezze della pianificazione, stimolando linee guida e strategie per la trasformazione fisica del progetto architettonico (Todella E.; Lami I. & Armando A., 2018a), (Tavella E.; Lami I., 2018b).

Un recente studio sull'applicazione dell'SCA in ambito architettonico, in particolare su una caserma militare, ci arriva dal lavoro fatto da una dottoranda, Elena Todella, insieme alla collaborazione della professoressa Isabella Lami, entrambe del Politecnico di Torino (Todella E., 2015), all'interno del quale l'SCA è stato applicato

su una scala intermedia, tra singolo edificio e il tessuto urbano. L'SCA è stato usato per progettare la forma fisica e lo spazio (non solo l'obiettivo funzionale) (Todella E.; Lami I. & Armando A., 2018a). Ecco, quindi, la prima differenza fra il metodo dello Strategic Choice Approach e la progettazione architettonica, ovvero che il primo si riferisce sempre al concetto di spazio in un modo strettamente legato alle decisioni, mentre il secondo si riferisce sia allo spazio che alle scelte funzionali. Invece, per quanto riguarda la similitudine fra i due approcci, entrambi sono caratterizzati da conflitti e negoziazioni a ciclo unico e continuo (Todella E.; Lami I. & Armando A., 2018a). Ciò nonostante, entrambi incoraggiano le interazioni sociali, all'interno dell'intero ciclo di vita dell'approccio metodologico, fra singoli individui ed enti, per far fronte a situazioni problematiche. Seguendo il pensiero di Todella e Lami, dal punto di vista della progettazione architettonica, la sfida nell'applicazione dell'SCA consiste nel considerare tale metodo come un supporto integrato e non esterno all'intero processo (Todella E.; Lami I. & Armando A., 2018a). Ma l'aspetto più interessante è che in entrambi i processi di pianificazione, architettonica dell'edificio e strategica dell'SCA, è presente l'interesse per un lavoro che sia un continuo sviluppo che progredisce fino al raggiungimento dell'obiettivo prefissato, quest'ultimo differente fra i due approcci. Infatti, ciò che distingue fra di loro i due approcci è il punto di arrivo: nonostante la progettazione architettonica affronti conflitti e negoziazioni e nonostante le tavole di progetto siano definiti dei documenti contenenti proposte e soluzioni ai problemi, essa produce dei risultati finali tangibili e materiali (Armando A. et al., 2015). In questo senso il processo architettonico può essere visto come un campo all'interno del quale poter applicare i modelli e gli schemi dell'SCA, attraverso interazioni fra individui, scambio di documenti e producendo, alla fine del ciclo del processo, dei risultati materiali (Ferraris M., 2009).

In aggiunta a quanto detto fino ad ora, i modelli e i disegni semplificati possono dare formare e rappresentare il pensiero del problema reale che riguarda le caserme militari, dove per pensiero si intende quello di ciascun singolo attore partecipante. Per di più, se si guarda al progetto di rifunzionalizzazione dell'ex-caserma nell'ottica di inserimento all'interno del progetto comunitario europeo Co-City, gli attori partecipanti potrebbero essere gli stessi attori attivi che collaborano e che, dunque, possono essere aiutati dallo Strategic Choice Approach durante la fase decisionale.

Per tale motivo, nella rifunzionalizzazione architettonica il modello dell'SCA può essere un valido aiuto, in quanto si inserisce bene come strumento per il dialogo, la condivisione di problemi e soluzioni proiettate nello spazio reale dell'immobile oggetto d'esame (Todella E.; Lami I. & Armando A., 2018a). Si vuole sostenere questo argomento, poichè si ritiene di fondamentale aiuto l'aiuto del modello all'interno del processo decisionale strategico, dove le scelte da fare e i problemi da affrontare sono molti (in alcuni casi convergono e in altri casi no), in particolare per quanto concerne

sempre l'ex-caserma De Sonnaz la cui intenzione inerente alla rifunzionalizzazione è, come accennato sopra, quella di inserirla all'interno del programma comunitario europeo Urban Innovative Action (un tassello del più grande e complesso programma europeo, l'Agenda Urbana Europea) e rispondendo alle tre richieste: che il progetto sia una proposta unica in Europa e riproducibile alle diverse scale urbane, ma che sappia anche quantificare il cambiamento che vuole alla comunità. In questo caso risulta importante riuscire a connettere una serie di implicazioni, presenti nell'ex-caserma, e definire fra loro delle relazioni presenti e future in termini più o meno vincolanti (Todella E.; Lami I. & Armando A., 2018a). Alcuni esempi diretti arrivano dal presente caso studio, l'ex-caserma De Sonnaz: se si vuole che l'immobile sia inserito all'interno dei Patti A del progetto Co-City ³ (vincitore della prima call del programma europeo Urban Innovative Action) si deve proporre un progetto che non implichi grosse trasformazioni e che preveda un uso temporaneo in quanto i progetti avviati da Co-City sono tutti in via sperimentale; ci sono vincoli urbanistici imposti dalla variante al P.R.G. del 2014 che detta le destinazioni d'uso da inserire nell'ex-caserma; l'immobile riveste interesse culturale e rimane sottoposto a tutela, motivo per cui qualunque trasformazione fisica all'immobile non è liberamente perseguibile senza autorizzazione dalla Pubblica Amministrazione.

In conclusione, poiché ogni progetto architettonico può essere visto come un lavoro all'interno del quale sono inseriti interessi non solo materiali (riguardanti l'immobile) ma anche sociali (riguardanti i cittadini che abitano il quartiere e il Comune di Torino stesso) e poiché gli interessi sono perseguiti attraverso delle fasi che si susseguono seguendo una gerarchia, il progetto architettonico non può essere definito in anticipo (Armando A., Durbiano G., 2017). Per quest'ultimo motivo è cruciale la fase iniziale, nella quale pianificare una strategia di rifunzionalizzazione dove si comprenda cosa fare di un immobile dismesso, quali destinazioni d'uso dargli e come gestirle.

6.2 Il metodo Strategic Choice Approach

Ci sono diversi approcci possibili da applicare nella sfida della pianificazione, la quale è vista come un processo di una scelta strategica non per un periodo fisso nel

³Al momento dell'elaborazione del progetto Co-City, la Città di Torino ha individuato tre patti di collaborazione e le relative aree da riqualificare. Le stesse collaborazioni prendono il nome di "patto" e si distinguono in patti A, patti B e patti C a seconda del tipo di immobile che si vuole recuperare: i patti A riguardano immobili completamente dismessi; i patti B comprendono immobili parzialmente dismessi e che richiedono lavori di recupero della porzione dismessa (generalmente sono scuole); i patti C sono tutte le aree verdi e pubbliche che richiedono lavori per la loro rigenerazione. L'ex-caserma rientrerebbe nei patti A in quanto è un immobile totalmente dismesso, di grosse dimensioni e che richiederebbe pochi lavori di restauro.

tempo, ma che è proietta anche al futuro. Generalmente l'attenzione si concentra sulla "connessione" delle decisioni tra loro piuttosto che sull'importanza associata a ciascuna decisione (Khakee A.; Stromberg K., 1993).

"L'approccio si propone di fare nient'altro che articolare, nel modo più chiaro possibile, il tipo di dilemma che i decisori hanno affrontato ripetutamente nel corso del lavoro e i giudizi spesso intuitivi che hanno nella scelta di come rispondere" (Friend J. K.; Hickling A. , 1987).

Contrariamente alla visione convenzionale della pianificazione tradizionale caratterizzata da un processo lineare, l'approccio di pianificazione strategica segue un ciclo unico e continuo (figura 6.1).

La caratteristica più distintiva di questo approccio è il modo in cui aiuta gli utenti che stanno facendo progressi incrementali verso le decisioni, focalizzando la loro attenzione su modi alternativi incerti di gestione (Khakee A.; Stromberg K., 1993). Tuttavia, per comprendere le dinamiche intorno a questo processo è utile iniziare con un'immagine statica e, al tempo stesso, semplice (figura 6.2) la cui applicazione è elastica rispetto alle diverse tematiche da risolvere e affrontare. Questa immagine ha come focus tutte le situazioni dove uno o più decisori stanno facendo fatica a scegliere come comportarsi nei confronti di un problema decisionale. Quest'ultimo è rappresentato da una nuvola⁴. Poiché all'interno di un gruppo ci saranno diversi modi di rispondere al problema e, quindi, un certo grado di conflitto, intorno alla nuvola sono suggeriti tre tipi di domande, indicate da "tre bolle che emergono dalla nuvola centrale", in modo da ridurre la difficoltà di prendere decisioni. I tre generi di domande sono descrivibili come segue:

- UE (Uncertainties about working Environment): incertezza riguardo il contesto e che richiede la raccolta di maggiori informazioni;
- UR (Uncertainties about Related decisions): incertezza riguardo decisioni correlate e che richiedono maggiore coordinazione;
- UV (Uncertainties about guiding Values): incertezza riguardo i valori guida e che richiedono obiettivi più chiari.

⁴La scelta di Friend e Hickling di rappresentare il problema come una nuvola, deriva dall'idea che possa dare un problema decisionale come di un qualcosa dalle forme e confini indefiniti (Friend J. K.; Hickling A. , 1987).

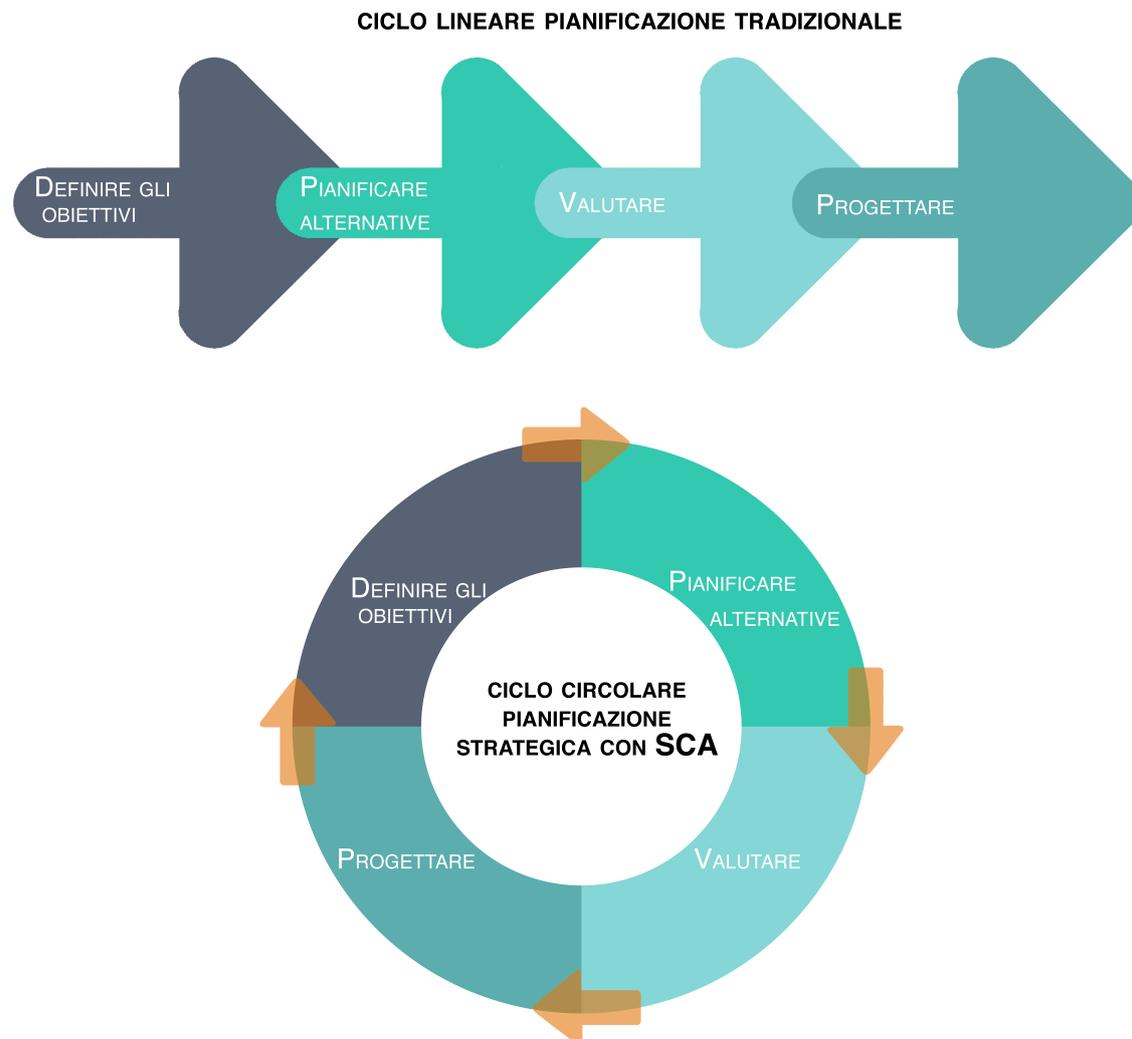


Figura 6.1. Rappresentazione grafica di un processo decisionale lineare (nel caso tradizionale) e circolare (nel caso strategico) (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

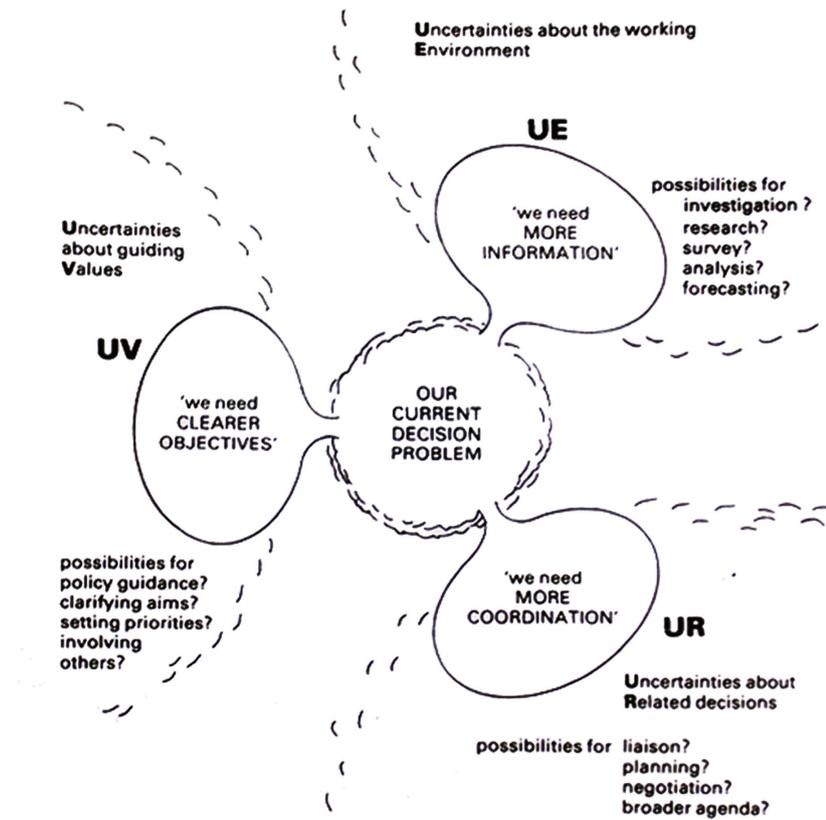


Figura 6.2. I tre tipi di incertezza nel processo decisionale (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

Sviluppando il processo decisionale, i decisori potrebbero voler spostare il problema in tutte e tre le direzioni contemporaneamente, il che genererebbe un livello di pressione per rispondere a tutte e tre i tipi di domande (Friend J. K.; Hicling A. , 1987). In ambito di pianificazione urbana, attraverso l'applicazione dell'SCA, i progetti vengono selezionati solo dopo che essi sono stati elaborati e hanno trovato diverse alternative possibili, conciliando l'esigenza di agire con rapidità e garantendo flessibilità per esigenze future (Todella E., 2015). Dunque, è tutt'altro che facile giudicare in che direzione debba andare l'incertezza e, per tale motivo, diventa necessario passare ad una visione più dinamica del problema, attraverso un'ulteriore immagine (figura 6.3) che rappresenta la gestione del problema attraverso un approccio più dinamico (Friend J. K.; Hicling A. , 1987). Questo ulteriore approccio adottato nello sviluppare ulteriormente la visione della pianificazione come processo di scelta, è il più usato nella pratica e comporta l'affrontare gli input e gli output dei problemi (analizzando le relazioni fra i due) attraverso quattro fasi. Tutte le fasi

sono interdipendenti fra loro, ma possono essere eseguite in qualsiasi ordine desiderato e spostandosi avanti e indietro tra i vari passaggi, a seconda di come le idee e le conoscenze vengano messe in atto. La fase iniziale è quella relativa la modellazione dei problemi, "shaping of problem". Tali problemi sono per lo più di tipo decisionale con i quali gli attori sono attualmente coinvolti e che può essere raffigurato come una nuvola, mentre la fase finale è relativa alla definizione delle azioni scelte da prendere per la pianificazione nel tempo, "choosing mode".

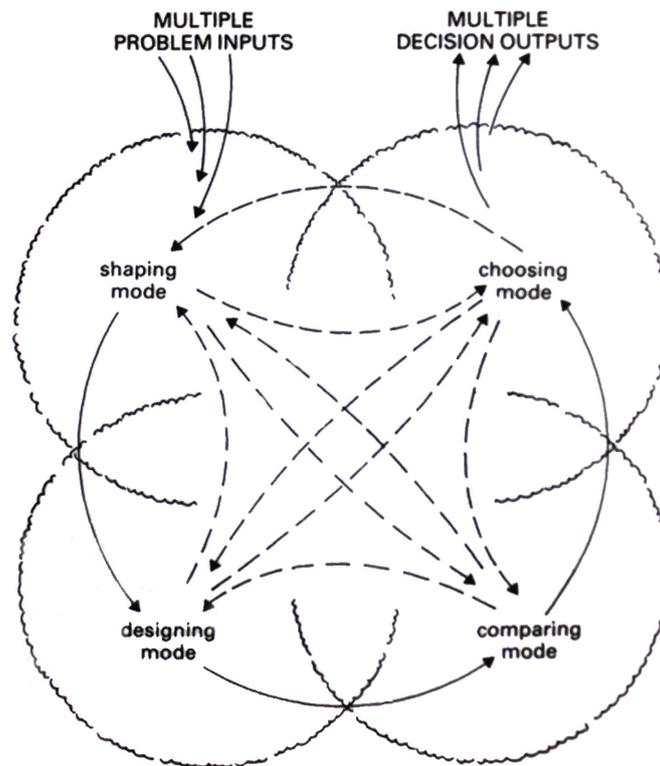


Figura 6.3. Fasi del metodo Strategic Choice Approach (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

Fra la fase iniziale e quella finale, come detto prima, ci sono quattro fasi (figura 6.3):

- La fase di strutturazione (shaping mode);
- La fase di progettazione (designing mode);
- La fase di confronto (comparing mode);

- La fase di scelta (choosing mode);

Nella fase iniziale di strutturazione i decisori prendono in considerazione e studiano le varie scelte da prendere in termini di tempo, costi e importanza. L'obiettivo di questa fase è individuare il contorno della nuvola indefinita di problemi ed individuare quali sono i problemi focali attorno ai quali prendere le decisioni. Una volta individuati i problemi più importanti all'interno della pianificazione, nella fase di progettazione si discute sulle possibili opzioni, in altri termini sulle possibili azioni alternative che possono essere prese. L'obiettivo di questa fase è quello di arrivare a una serie di schemi d'azioni concretamente fattibili e che rispondano a tutte le aree decisionali. Una volta individuate gli schemi decisionali, nella fase di confronto, è possibile confrontarli a coppie e dare una valutazione. Ciò è possibile attraverso una griglia di vantaggio comparato che aiuta a individuare dove si trova il vantaggio per ogni scelta presa e, possibilmente rilevare situazioni indesiderabili e portare ad una nuova ricerca di nuove soluzioni. Infine, nella fase finale di scelta, individuato uno scenario possibile, si prendono degli accordi fra i decisori, accordi che sono un impegno verso il futuro della pianificazione. In questo modo, si dovrebbe raggiungere l'obiettivo dell'intero processo applicando lo SCA: eliminare le incertezze, trovare degli accordi fra le parti interessate, non incorrere in ritardi nella pianificazione evitando i tempi decisionali lunghi ed aiutare ad esplorare scenari futuri possibili, fattibili e alternativi. L'intero processo non implica che le quattro fasi debbano seguire un certo ordine fisso e nello sviluppo dell'intero lavoro decisionale è possibile tornare indietro e ripercorrere problemi già definiti (Friend J. K.; Hicling A. , 1987).

6.2.1 Shaping mode

Il concetto di "decision area" o area decisionale descrive l'approccio fondamentale per la strutturazione del problema, per la pianificazione strategica, ed è un'opportunità di base dalla quale iniziare per scegliere fra diversi percorsi d'azione. Un gruppo di decisori o il singolo decisore può stilare una lista di aree decisionali (figura 6.4) che emergeranno dalle discussioni iniziali. Ogni area di decisione è riferita ad una specifica alternativa, che non deve essere vista in senso negativo, ma come promemoria su delle opportunità, e la lista di tutte le aree di decisione può essere revisionata in qualunque momento. Il termine opportunità è forse il modo migliore per definire ogni area decisionale come afferma John Friend in "Planning under pressure":

" Decision area is an opportunity for choice in which two or more different courses of action can be considered."

DECISION AREA	LABEL
which route to choose to take the new arterial road across South Side?	ROAD LINE?
where to locate the local shopping centre for South Side?	SHOP LOC'N?
whether or not to declare West Street a housing improvement area?	WEST ST?
what land use to specify for the area of cleared housing in the centre of South Side	CENT'L SITE?
what level of investment to indicate for the continued life of South Side as a residential area?	DIST LIFE?
what land use to specify for the disused gasworks site?	GAS SITE?
when to schedule the closure of Griffin Road school?	GRIFF SCHL?

SHAPING




DECISION AREA

Figura 6.4. Decision area (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

L'elenco di aree decisionali può essere anche abbastanza vario nelle opportunità individuate e questo aspetto è utile poiché consente di considerare diversi tipi e livelli di scelte all'interno dello stesso insieme di azioni. Non appena una serie di opportunità di azioni sono state definite nella lista, è possibile iniziare ad individuare interconnessioni fra le aree decisionali, nel senso che c'è un motivo per vederle congiuntamente piuttosto che isolatamente uno a uno. Al tempo stesso si potrà notare che non tutte le aree di un elenco sono collegabili. E' possibile utilizzare dei cerchi etichettati per rappresentare le decision areas e dei link, linee di connessione, per indicare la presenza di collegamenti diretti fra di loro (figura 6.5 alla comprensione del problema. Questa situazione rappresenta un presupposto per esaminare la relazione tra due aree decisionali. Nel frattempo, l'assenza dei link fra aree decisionali rappresenta l'assenza di una relazione reciproca e che quella decision area può essere gestita indipendentemente dalle altre. In ogni caso, il concetto di decision

link non implica che vi sia una particolare sequenza di azioni da seguire. I collegamenti sono semplicemente d'aiuto alla costruzione di un grafico che permetta di avere una visione più ampia della gestione di tale problema, attraverso quello che viene denominato "decision graph" o grafo delle decisioni (figura 6.6). Una decision graph è rappresentato da un set di decision areas e dalle loro relazioni (non fra tutte) espresse attraverso i link. Si può notare come alcune decision areas possono avere più collegamenti con altre coppie e, in ogni caso, non esiste una regola base che descrivi come disporre le aree. La loro posizione può essere varia e non altererebbe il significato dei collegamenti.

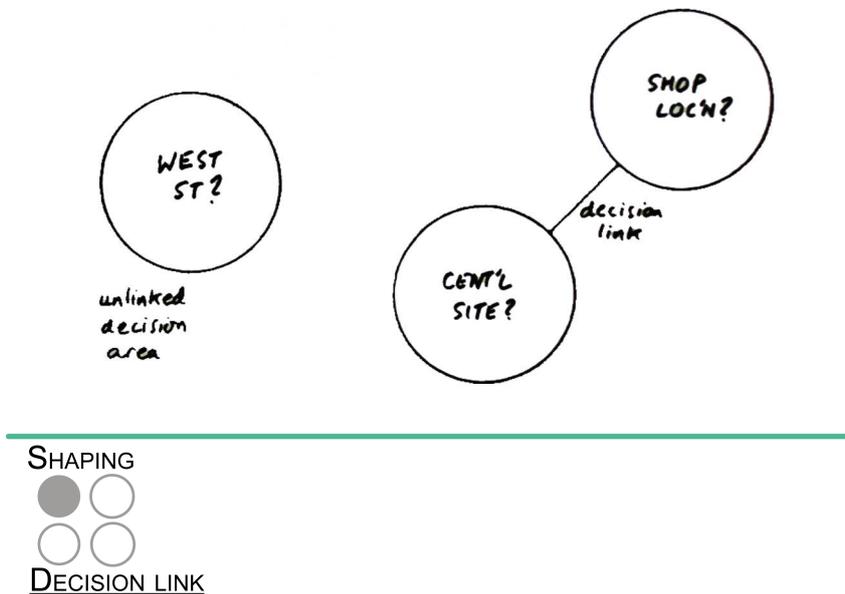


Figura 6.5. Decision link (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

Tuttavia, nonostante siano presenti coppie di decision areas interconnesse, è possibile andare ancora di più in profondità nell'individuare la soluzione al problema e, quindi, individuare un insieme più piccolo di decision areas che definiscono maggiormente il problema, il problem focus (figura ??). Quest'ultimo rappresenta lo scopo del problema ed è il più importante, in quanto permette i decisori di focalizzare ancor di più il problema. Infatti, un problem focus è un qualsiasi sottoinsieme delle aree decisionali di un decision graph selezionato per un esame più approfondito (Friend J. K.; Hicling A. , 1987).

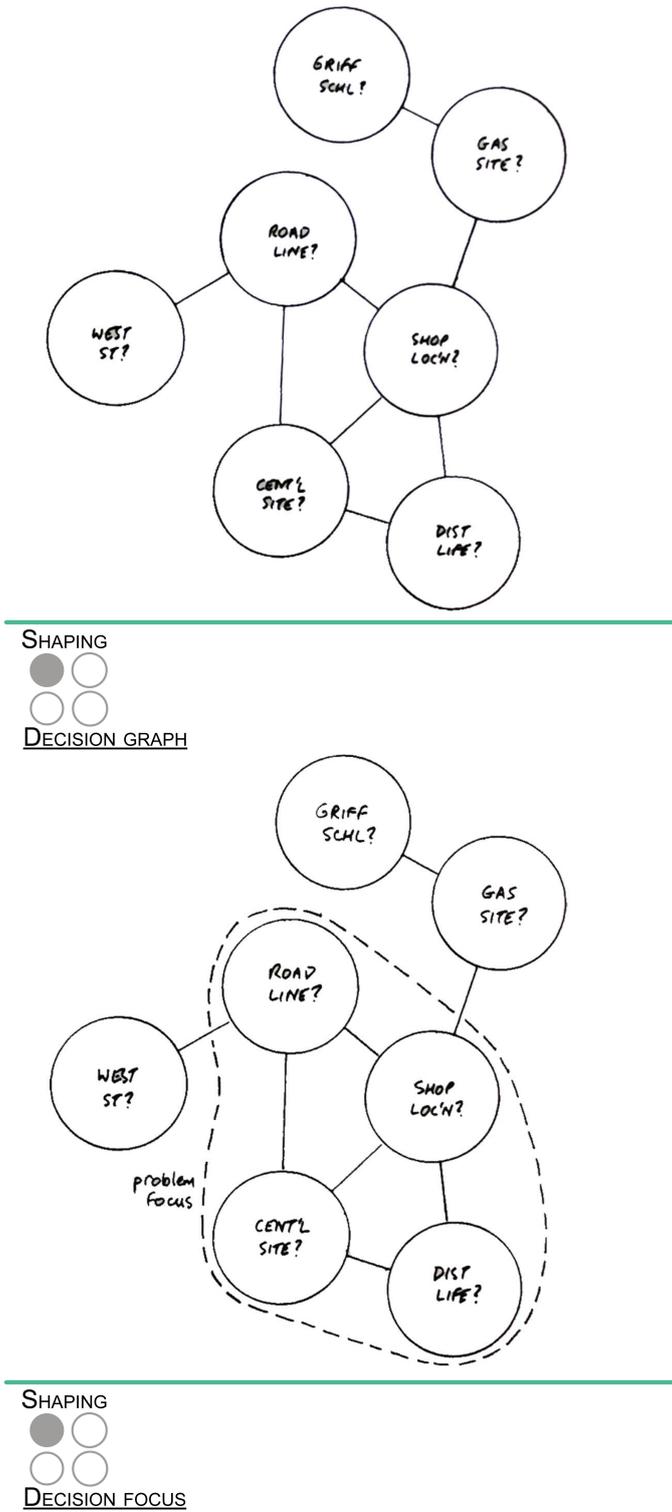


Figura 6.6. Decision graph, in alto, e Decision focus, in basso (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

6.2.2 Designing mode

Una volta stabilito l'insieme di opzioni, può essere utile passare al lato pratico e dare loro delle etichette più corte e quindi passare alla fase del decision option (figura 6.7). Per decision option, o semplicemente opzione, si intende una lista di azioni escluse che possono essere considerate all'interno di un'area decisionale. Una sorta di fase nella quale poter dare una "seconda possibilità" alle decision areas precedentemente scartate. Una volta stabilito l'insieme di opzioni all'interno di un'area di decisioni, si pone la domanda su quanto le opzioni possano essere combinate fra le differenti aree decisionali, singolarmente o per coppie.

DECISION AREA	OPTIONS	OPTION LABEL
ROAD LINE?	- northern route - southern route	- NORTH - SOUTH
SHOP LOC'N?	- Main Street - King Square - gasworks site	- MAIN - KING - GAS
CENT'L SITE?	- industry - housing - open space	- IND - HOUS - OPEN
DIST LIFE?	- 10 year horizon - 20 year horizon - 40 year horizon	- 10 YR - 20 YR - 40 YR
Options in further decision areas excluded from problem focus:		
WEST ST?	- improve West Street - no action	- YES - NO
GAS SITE?	- shopping - open space - housing - industry	- SHOP - OPEN - HOUS - IND
GRIPF SCHL?	- schedule for early closure - keep open a few more years	- EARLY - LATE

DESIGNING

DECISION OPTION

Figura 6.7. Concetto di decision option (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

Questo porta alla realizzazione di un ulteriore grafico meglio conosciuto come compatibility matrix, una matrice delle compatibilità (figura 6.8) dove ogni opzione può essere liberamente combinata con un'altra. Ciascun rapporto di incompatibilità tra coppie di opzioni (di differenti aree decisionali) può essere indicata da una croce e questo definito "option bar", mentre il semplice punto indica le combinazioni di compatibilità. In un certo senso questa fase rappresenta in maniera grafica ciò che

succede all'interno di un gruppo che discute nell'intento di prendere delle decisioni, ovvero rappresenta situazioni in cui i partecipanti diversi abbiano opinioni diverse su quali combinazioni di opzioni considerare o meno. E' anche possibile realizzare un "option graph" (figura 6.8) qualora il numero di aree decisionali e delle opzioni da tenere in considerazione, e quindi delle loro combinazioni, sia grande. In questo modo può essere maggiormente gestibile il controllo delle diverse opinioni all'interno di gruppo di decisori, o comunque quando il singolo decisore deve fare chiarezza sulle diverse idee che egli ha. L'option graph, o grafico delle opzioni, è caratterizzato da cerchi che rappresentano le aree decisionali (come nel decision graph) al cui interno sono presenti le opzioni (individuati da etichette brevi) collegabili da link.

Giunti a questo punto, viene introdotto il concetto di "decision scheme" (figura 6.9) che descrive qualsiasi combinazione di opzioni, una per ciascuna area di decisione dentro il problem focus. Questa fase è quella che meglio definisce e identifica quali sono le opzioni possibili escludendo le altre. Lo si fa attraverso il decision scheme, schema delle decisioni, all'interno del quale si procede per passi logici, valutando la fattibilità delle diverse combinazioni di opzioni, dalla decisione tenuta in considerazione (non solo due alla volta, ma anche in gruppi di tre o più messi insieme). Significa partire dal sistemare le aree di decisione all'interno del problem focus e procedere per step attraverso ragionamenti logici che portano a formare una sorta di ramificazione dell'intera analisi. Le combinazioni sono disposte sotto forma di albero. Alla fine della compilazione dello schema, non si definiranno le probabilità di applicabilità delle decisioni, ma solo verranno elencati gli schemi decisionali possibili e, dunque, diversi scenari possibili della pianificazione strategica (Friend J. K.; Hicling A. , 1987). Nel caso della presente tesi le decision schemes mi suggeriranno scenari alternativi sulle destinazioni d'uso dell'ex-caserma De Sonnaz.

6.2.3 Comparing mode

Definiti le decision schemes è possibile confrontare ogni coppia di schemi alternativi al fine di comprendere quali possano essere le conseguenze, gli effetti o le implicazioni se fosse seguita un certo percorso di scelta. Questo approccio del confronto per coppie può essere esplicitato come un multi criteria approach, dove però il concetto di "multi criteria" è sostituito a "comparison area", tradotto confronto di aree. Si intende, sostanzialmente, descrivere le preoccupazioni degli attori attivi in un processo decisionale nel quale si possono prendere in considerazione le conseguenze di scelte alternative (figura 6.10). In questa fase ogni area è descritta da una breve etichetta (label) e da una descrizione più ampia per esprimere in modo completo ciò a cui fa riferimento. Convenzionalmente, al fine di una facile distinzione fra comparison area e decision area, la prima è seguita da due punti (:), mentre la seconda è seguita da un punto interrogativo (?). Solitamente nella descrizione più dettagliata è utile scrivere informazioni sulle indicazioni della loro incidenza. Scelto

COMPATIBILITY TABLE FOR OPTIONS FROM FIRST TWO DECISION AREAS - ROAD LINE? & SHOP LOC'N?

		ROAD LINE?	
		-NORTH	-SOUTH
SHOP LOC'N?	-MAIN	•	X
	-KING	•	X
	-GAS	X	•

• represents a COMPATIBLE combination
X represents an INCOMPATIBLE combination or OPTION BAR

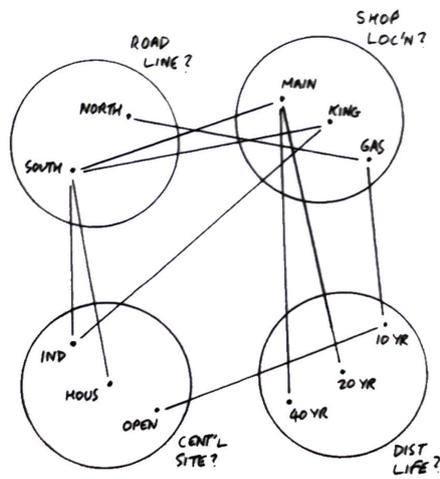
EXTENSION TO INCLUDE A THIRD DECISION AREA - CENT'L SITE?

	ROAD LINE?		SHOP LOC'N?			
	-NORTH	-SOUTH	-MAIN	-KING	-GAS	
CENT'L SITE?	-IND	•	X	•	X	•
	-HOUS	•	X	•	•	•
	-OPEN	•	•	•	•	•

DESIGNING



OPTION BAR



DESIGNING



OPTION GRAPH

Figura 6.8. Concetto di option bar, in alto, e di option graph, in basso (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

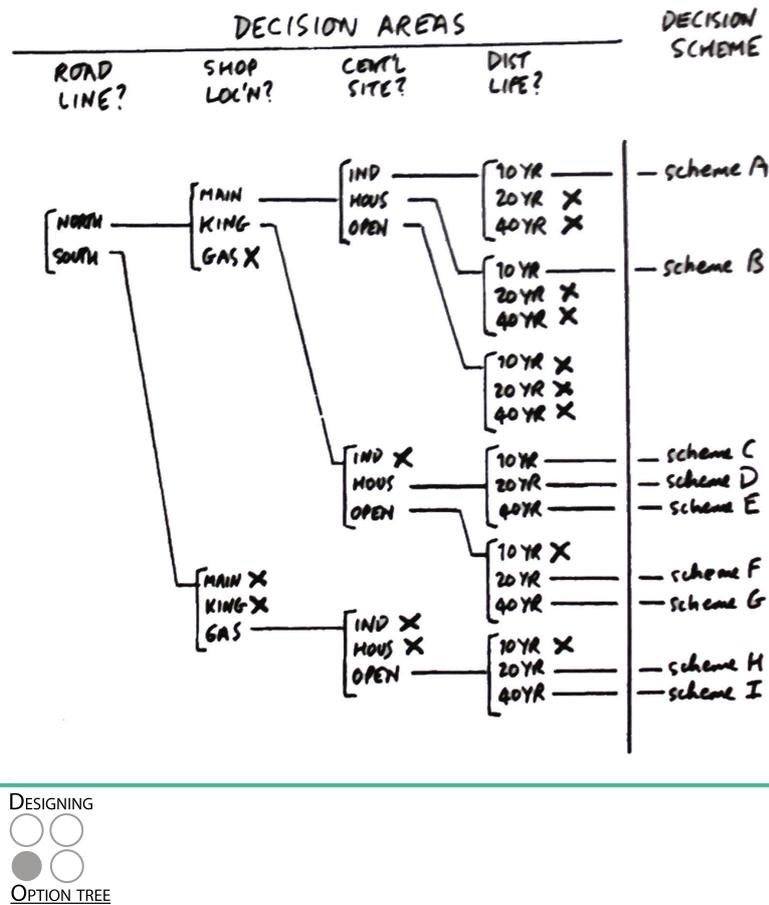


Figura 6.9. Concetto di decision scheme e option tree (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

un insieme di di aree di confronto, questo può essere mantenuto come riferimento per il confronto delle azioni alternative per valutare non solo le conseguenze dirette e prevedibili, ma anche quelle indirette che possono presentarsi in modo graduale e che non sempre sono facile da prevedere.

Tutte queste valutazioni sono rappresentabili dalla restituzione grafica che fornisce il "relative assessment" (figura 6.10). Questo concetto è riferito a qualsiasi affermazione fatta sulle conseguenze individuate all'interno di un'area di confronto che si è deciso di perseguire piuttosto che un'altra.

Tuttavia, qualsiasi giudizio espresso su un'area di confronto può suscitare un senso negativo o positivo su quella stessa area decisionale. Di conseguenza possono insorgere conflitti di opinione sulla modalità in cui una scelta, un'idea, debba essere vista sotto una luce negativa o positiva.

Per questo motivo vi è una scala, non numerica, espressa attraverso l' "advantage comparison" (figura 6.11). All'interno di questo schema le opinioni, per coppie a confronto, sono espresse attraverso degli aggettivi: trascurabile (negligible), marginale (marginal), significativo (significant), considerevole (considerable) ed estremo (extreme). Questa scala di valore permette di equilibrare e, quindi, comparare le valutazioni per le differenti aree di confronto. Questo approccio costituisce un punto di riferimento molto importante nella scelta di alternative possibili, nonostante implichi investimento in termini di tempo qualora ci siano più combinazioni possibili. Per questo motivo, è presente uno schema più efficace per scegliere una breve lista di schemi alternative, al fine di evitare una preliminare analisi accurata delle coppie di schemi. Tale schema prende il nome di "working list" (figura 6.12 e permette di concentrarsi solo sugli schemi ottimali, individuati nello option tree, valutandoli sulla base di ranking stabili (Todella E., 2015).

6.2.4 Choosing mode

All'interno della quarta e ultima fase dell'SCA è presente il choosing mode, la fase decisionale vera e propria delle scelte da prendere, che avviene con un primo grafico, lo "uncertainty area" (figura 6.13), concetto chiave all'interno della scelta strategica, simile ai concetti di "decisione area" e "comparison area", precedentemente analizzati (Friend J. K.; Hicling A. , 1987). Un' uncertainty area può essere formulata in qualsiasi momento in un processo di scelta strategica quando sorgono dubbi nella scelta di ipotesi sulle quali dovrebbe procedere la progettazione o il confronto di alternative. Tali ipotesi possono essere di vario tipo, ma possono essere raggruppati per comodità nelle tre categorie di incertezza viste nei paragrafi precedenti:

- UE, per le incertezze nell'ambiente di lavoro;
- UR, per le incertezze riguardo decisioni correlate e che richiedono maggiore coordinazione;

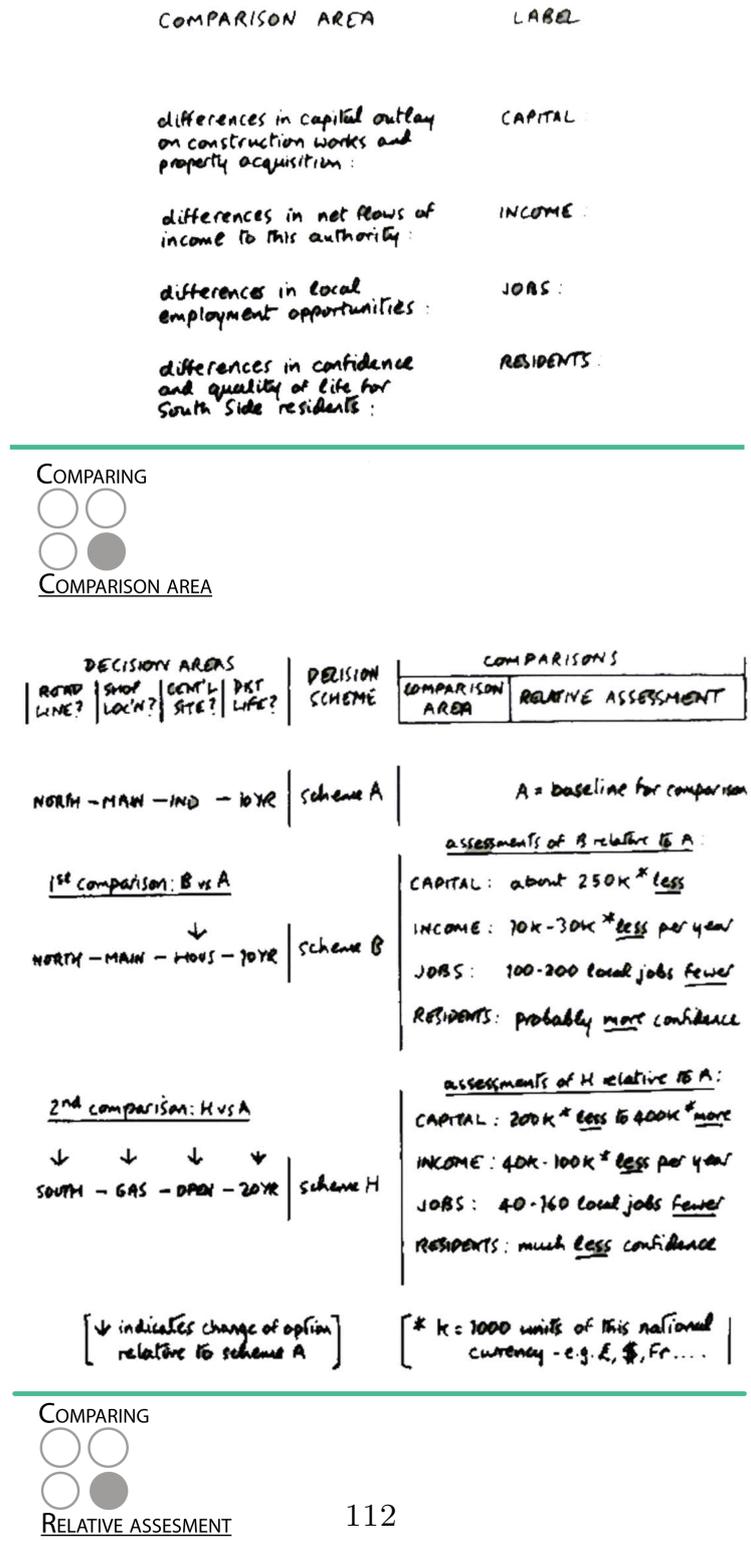


Figura 6.10. Concetto di di comparison area, in alto, e di relative assessment, in basso (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

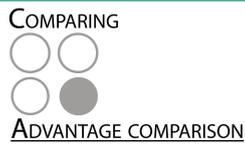
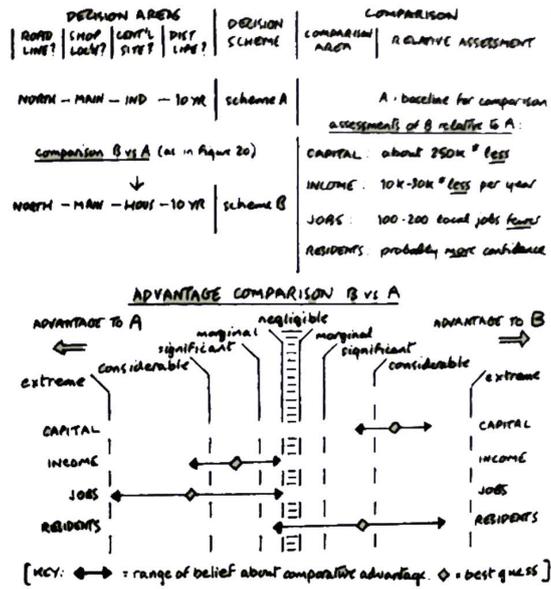


Figura 6.11. Concetto di advantage comparison (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

DECISION AREAS				DECISION SCHEME	SCALE ASSESSMENTS with preference rankings	
ROAD LINE?	SHOP LOC'N?	CENTR. SITE?	DIST. LIFE?		SCALE OF EXPECTED CAPITAL OUTLAY K: 1000 units of this currency	SCALE OF RESIDENTS' CONFIDENCE R → RRRR lowest highest
expected capital outlay shown against each option						
NORTH 1400k	MANN +100k	IND +450k	10 YR +0	<u>Scheme A</u>	1950k 2 nd	RRR 4 th E
			10 YR +0	<u>Scheme B</u>	1700k 1 st	RRR 2 nd
		HOUS +200k	10 YR +0	Scheme C	2000k 4 th	RRR 4 th I
	KING +400k	HOUS +200k	10 YR +0	Scheme D	2100k 7 th	RRR 2 nd
			20 YR +100k	Scheme E	2150k 9 th	RRRR 1 st
			40 YR +150k	<u>Scheme E</u>	1950k 2 nd	RR 7 th
	OPEN +50k	OPEN +50k	20 YR +100k	Scheme F	2000k 4 th	RRR 4 th I
			40 YR +150k	Scheme G	2050k 6 th	R 8 th
			40 YR +150k	Scheme I	2100k 7 th	R 8 th
SOUTH 1350k	GAS +550k	OPEN +50k	20 YR +100k	Scheme H	2050k 6 th	R 8 th
			40 YR +150k	Scheme I	2100k 7 th	R 8 th

schemes selected for inclusion in working shortlist on basis of rankings: UNDERLINED

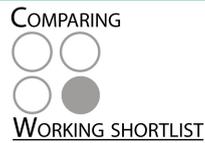


Figura 6.12. Concetto di working shortlist (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

- UV, per le incertezze riguardo i valori guida.

UNCERTAINTY AREA	LABEL	TYPE	
? attractiveness of central site to employment-intensive industries	?SITEJOBS	UE	identified as major influences on advantage comparison of A and B in relation to JOBS: comparison area.
? policy value to us of job creation	?VALJOB	UV	
? decision on future use of steelworks site	?STEELSITE	UR	identified as major influences on advantage comparison of A and B in relation to RESIDENTS: comparison area.
? policy value to us of meeting residents concerns	?VALRES	UV	
? decision on density of new housing developments	?HOUSDENS	UR	
? future trends in regional housing market	?HOUMKMT	UE	identified as influencing comparison of A and B in relation to INCOME:
? policy decision on level of infrastructure provision on new industrial sites	?INDINFR	UR	identified as influencing comparison of A and B in relation to BOTH INCOME: and CAPITAL:

CHOOSING

○ ●

○ ○

UNCERTAINTY AREA

Figura 6.13. Concetto di uncertainty area (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

Il grafico rappresentato è paragonabile a quello rappresentativo delle comparison area, con la differenza che qui, le aree di incertezze sono indicate da un punto interrogativo (?) che precede la descrizione completa e l'etichetta al fine di distinguere le aree di incertezza dalle aree di decisione. Per questo qualsiasi tipo di area può trasformarsi nell'altro quando si ritiene farlo. Inoltre, oltre ad essere classificate per tipo di incertezza, viene integrata una descrizione più completa per una rapida consultazione. Sviluppato un elenco di aree di incertezza che sembra rilevante per un confronto con alternative, potrebbe esserci la possibilità di avviare una "fase esplorativa", ovvero esplorare ulteriori azioni che possano ridurre il livello di incertezza prima di prendere decisioni. Ecco, quindi, che subentra l'exploratory option (figura 6.14), un altro concetto base dello strategic choice. Esso, infatti, costituisce l'identificazione di opzioni esplorative che hanno trovato risposta ad un particolare problema. Anche le opzioni esplorative sono valutate e ci sono tre modi di valutarli:

- valutando il livello di fiducia (confidence) con cui possono essere prese decisioni, derivanti dallo stato di incertezza;

- valutando tutte le risorse (resources) che potrebbero essere utilizzate per perseguire tale opzione esplorativa (un esempio di risorsa può essere quella finanziaria e scarse);
- valutando i ritardi (delay) che si possono incorrere nel seguire un'opzione esplorativa⁵.

UNCERTAINTY AREA	EXPLORATORY OPTION	COMPARISON OF EXPLORATORY OPTIONS	
		COMPARISON NEED	RELATIVE ² ASSESSMENT
? SITE JOBS (VE)	commission consultants to do market survey	CONFIDENCE:	slightly more confidence in advantage comparison A:B
		RESOURCES:	estimated fee 20K
		DELAY:	allow 3 months from commissioning to reporting
? VAL JOB (VV)	informal soundings with leading members of policy group	CONFIDENCE:	much more confidence in advantage comparison A:B
		RESOURCES:	some demands on time of busy policy-makers
		DELAY:	allow 1-2 weeks to contact and discuss
? SITE SITE (VR)	liaison with joint stakeholders site planning team	CONFIDENCE:	more confidence in advantage comparison A:B
		RESOURCES:	perhaps 1 day spent in meeting; also preparation time
		DELAY:	allow 1 month

* relative to option of taking no exploratory action i.e. null option

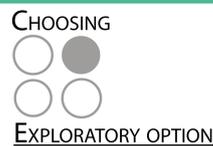


Figura 6.14. Concetto di expolatory option (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

Altro modo per affrontare l'incertezza è attraverso l'"action scheme" (figura 6.15, il cui termine è utilizzato per descrivere qualsiasi proposta di azione nella quale l'impegno per un'opzione specifica è indicato in uno o più aree decisionali, mentre l'impegno in altre è semplicemente rimandato nel tempo. Infine è presente il "commitment package" (figura 6.16 che rappresenta una combinazione di di azioni, esplorazioni e accordi per scelte future concepite come mezzo per compiere progressi in un processo di pianificazione (Friend J. K.; Hicling A. , 1987).

⁵La valutazione del ritardo è quella più critica soprattutto quando un'azienda sente una pressione in termini di tempo (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

Set of possible ACTION SCHEMES within more urgent decision areas		choices remaining open in other decision areas		COMPARISON OF FLEXIBILITY for each action scheme		
ROAD LINE?	DIST LIFE?	SHOP LOC'N?	CENT'L SITE?	DECISION SCHEME	Total count of available decision schemes	ROBUSTNESS INDEX = count of schemes with resident's confidence score at least RRR ²
NORTH - 20YR	I	MAN	IND	scheme A	[3]	3
			HOUS	scheme B		
		KING - HOUS		scheme C		
NORTH - 30YR	II	KING	HOUS	scheme D	[2]	1
			OPEN	scheme F		
NORTH - 40YR	III	KING	HOUS	scheme E	[2]	2
			OPEN	scheme G		
SOUTH - 30YR	IV	GAS - OPEN		scheme H	[1]	0
SOUTH - 40YR	V	GAS - OPEN		scheme I	[1]	0

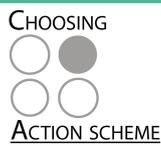


Figura 6.15. Concetto di actionscheme (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

COMMITMENT PACKAGE

DECISION AREAS	IMMEDIATE DECISIONS		FUTURE DECISION SPACE	
	ACTIONS	EXPLORATIONS	DEFERRED CHOICES	CONTINGENCY PLANNING
ROAD LINE?	NORTH	—	—	IF recommendations not accepted, THEN appeal
DISTRICT LIFE?	10 YEARS	—	—	IF a major developer appears, THEN be ready to extend life
SHOP LOCATION?	MAIN STREET	—	—	—
CENTRAL SITE?	—	informal soundings with leading members of policy group AND liaison with joint steelworks site planning team	in 2 months: decide use of central site [industry OR housing]	—
WEST STREET?	—	investigate designs and costs for possible incremental scheme	in 6 months: decide whether to improve West Street (yes OR no)	—

CHOOSING



COMMITMENT PACKAGE

Figura 6.16. Concetto di commitment package (Friend J. K.; Hicling A. , 1987)

6.3 Applicazione del Strategic Choice Approach sull'ex-caserma De Sonnaz

Come detto a inizio capitolo, sull'approccio dell'applicazione dello Strategic Choice Approach, il metodo verrà applicato sull'ex-caserma De Sonnaz al fine di individuare una scelta potenzialmente strategica per la rifunzionalizzazione dell'immobile abbandonato. Il metodo verrà altresì applicato in forma individuale per la difficoltà di organizzare incontri con gli attori potenzialmente interessati, sia pure per l'origine sperimentale della presente tesi, ovvero ipotizzare (per quanto lontano dall'effettiva possibilità) di poter inserire l'ex-caserma De Sonnaz all'interno dei Patti A del progetto Co-City, al fine di applicare questo caso studio in un contesto internazionale e fare leva su principi di grande applicabilità, non solo in ambito sociale, politico ed economico, ma anche architettonico. Dunque, affidarsi a concetti chiave che possano dare vita a un progetto sperimentale che sia:

- Innovativo;
- Misurabile;
- Scalabile.

Lo Strategic Choice Approach, come già detto prima, è un metodo che nasce per essere applicato in team di lavoro al fine di eliminare le incertezze e i conflitti al loro interno. Nonostante ciò, a causa della difficoltà di sviluppare l'approccio con una presenza istituzionale e con i responsabili del progetto Co-City, l'intero approccio è stato sviluppato in forma individuale, con l'obiettivo di definire un possibile scenario di trasformazione e gestione della caserma nel breve periodo ed, infine, il lavoro svolto e i risultati ottenuti presentarli ai responsabili del progetto Co-City, i diretti responsabili che hanno valutato le proposte di progetti arrivati per il bando dei patti A (edifici completamente abbandonati e da riqualificare) e B (edifici parzialmente dismessi e da recuperare) e che, tutt'ora, valutano i progetti presentati per i patti C (progetti di riqualificazione del verde pubblico). L'applicazione dell'SCA in forma individuale è stata giustificata dalla letteratura presente in questo ambito, proprio per la caratteristica di supporto alle decisioni e al chiarimento del problema (Rosenhead J. , 1996).

Come afferma Mingers (2011), le decisioni sono soggettive e determinano esse stesse la natura del problema da affrontare in definitiva. Ognuno di noi guarda il problema da una specifica posizione, quindi la risposta o le risposte date al problema saranno sempre e comunque dipendenti da ciò e soggettive (Mingers J., 2011). Utilizzando questi metodi, anche nel caso di un'elaborazione individuale, è possibile

realizzare un guadagno alla strutturazione, seppure solitaria, del problema decisionale cui ci troviamo di fronte. La costruzione e la definizione del problema non possono mai essere oggettive, così come i vari tipi di problemi: i limiti da utilizzare, ovvero quali aspetti della situazione devono essere inclusi e quali esclusi; i tempi; gli aspetti di interesse; i valori e gli obiettivi da raggiungere; ecc.. Queste decisioni sono essenzialmente soggettive, il set di conoscenze e abilità di chi attua il metodo, l'impegno e la comprensione nell'applicarlo, determinano la natura del problema che alla fine deve essere affrontato (Mingers J., 2011).

6.3.1 Fase di strutturazione del problema

Nell'intento di inserire l'ex-caserma De Sonnaz all'interno dei Patti A del progetto Co-City, sono state prese in considerazione le richieste fatte al momento dell'apertura del bando. Le richieste erano quelle di avanzare una proposta di progetto che avesse, innanzitutto, in sé l'interesse per la cura, la gestione condivisa o la rigenerazione del bene comune urbano dove:

- Per cura si intende un'azione di intervento volta alla protezione e conservazione del bene comune urbano;
- Per gestione condivisa si intende un programma di fruizione collettiva con caratteri di inclusività e integrazione;
- Per rigenerazione si intende il recupero del bene, anche qui, con caratteri di inclusività e integrazione.

Le azioni sopra citate, inoltre, non devono prevedere interventi trasformativi rilevanti dell'immobile al fine di permettere l'inserimento di eventuali diverse destinazioni d'uso future (pubbliche e/o comunali). L'immobile da riqualificare, dunque, deve essere adatto ai cambiamenti futuri, mantenere cioè un carattere di flessibilità come un contenitore capace di ospitare in sé diversi contenuti e adattarsi a essi. Come, infatti, afferma Collins:

"Flexibility is, of course, in its own way a type of functionalism." (Forty A., 2004).

La proposta di progetto deve altresì essere economicamente fattibile attraverso l'utilizzo dei fondi economici messi a disposizione per i Patti A (con un finanziamento economico non superiore a 1.100.000€), e deve includere funzioni che permettano non un ricavo economico privato, ma che serva alla gestione dell'immobile stesso per favorire il welfare generativo, ovvero favorire la rigenerazione delle risorse messe

a disposizione, responsabilizzando gli individui che ricevono l'aiuto, per aumentare il beneficio della comunità (promuovendo per esempio la solidarietà degli esercizi commerciali del territorio e sostenendo le famiglie in condizioni di disagio economico. Ai fini dell'SCA sono state poste in evidenza le decision area a partire dalla situazione di partenza dell'ex caserma e, quindi, nella fase preliminare sono stati esposti quelli che potevano essere i principali problemi da affrontare nell'oggetto di studio della presente tesi (figura 6.17) (Beni Comuni Urbani, 2017b).

I problemi esposti non riguardano la natura fisica dell'edificio, la sua architettura che non può in alcun modo essere variata (visto che dalla variante al P.R.G. l'unica demolizione permessa del consistente blocco edilizio è il fabbricato presente nel cortile interno). Il primo elemento esposto, alla base della strutturazione del problema, esplicitato attraverso le decision areas è qual è il massimo finanziamento ottenibile per la rifunzionalizzazione dell'ex-caserma (Finanziamento Co-City?) ricercabile attraverso l'individuazione di quale patto di collaborazione è meglio inseribile l'ex-caserma De Sonnaz. Si è passato poi ad considerare quale è effettivamente l'investimento minimo prevedibile per una particolare destinazione d'uso (Investimento?), passando poi alla comprensione di quali sono le effettive destinazioni d'uso che possono essere inserite (Funzioni?) nell'immobile da riqualificare e, quindi, quale percentuale di suolo dell'immobile dedicare ad ogni destinazione d'uso (% Spazi?). L'aspetto più importante di tutti è sembrato essere a quali partenariati risponde la riqualificazione dell'immobile (Partenariato?) e, in particolare, quali destinazioni d'uso rispondo ad essi affinché si possa avanzare una proposta di progetto fondata su partenariati solidi, ovvero che appoggino la proposta di riqualificazione. Sono stati esposti come possibili problemi anche quali sono gli obiettivi da perseguire con il recupero urbano (Obiettivi?) e se il recupero stesso, la rigenerazione e conservazione del complesso immobiliare, debba mantenere il valore Storico (Valore Storico?). Gli obiettivi da perseguire nel programma di rifunzionalizzazione sono gli stessi che spingono in questa tesi a trovare delle motivazione valide a giustificare il perchè presentare un'ex-caserma militare come possibile immobile tipo da inserire in un programma comunitario europeo, e quindi gli obiettivi sono impliciti a questo lavoro di ricerca. Il valore storico, invece, per quanto sia importante a livello architettonico, non lo sembra in sede d'esame dal momento che con la variante al P.R.G., che impone di non trasformare l'immobile, la memoria storica dell'edificio non viene intaccata in alcun modo.

Definite le decision areas, sono stati analizzati i collegamenti, le relazioni presenti fra ognuna di loro attraverso i "decision link" che hanno permesso di individuare quali sono le aree con forti relazioni e, di conseguenza, quali sono le aree che invece non hanno motivo di essere analizzate perchè non hanno grosse relazioni con altre decion areas (figura 6.18). Attraverso i link si sono constatati dei fitti collegamenti per

DECISION AREA

- CHI È CHE FINANZIA IL PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE DELL'EX-CASERMA DE SONNAZ ?

- QUAL È IL TUO DI INVESTIMENTO MINIMO CHE NECESSITA UNA PARTICOLARE DESTINAZIONE D'USO?

- QUALI PARTENARIATI POSSONO RIENTRARE NEL PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE?

- QUALI DESTINAZIONI POSSO INSERIRE NELL'EX-CASERMA E CON QUALE MIX FUNZIONALE?

- QUALI OBIETTIVI DEVE PERSEGUIRE IL PROGETTO DI RIFUNZIONALIZZAZIONE?

- L'EX-CASERMA DEVE CONSERVARE UN VALORE STORICO?

- IN CHE PERCENTUALE LE VARIE DESTINAZIONI D'USO DEVONO ESSERE INSERITE NELLA CASERMA E CHE PERCENTUALE DI CASERMA SI RIESCE A RECUPERARE CON IL FINANZIAMENTO A DISPOSIZIONE ?

OPTION LABEL

- FINANZIAMENTO Co-CITY ?

- INVESTIMENTO?

- PARTENARIATO?

-FUNZIONI ?

- OBIETTIVI ?

- VALORE STORICO ?

- % SPAZI ?

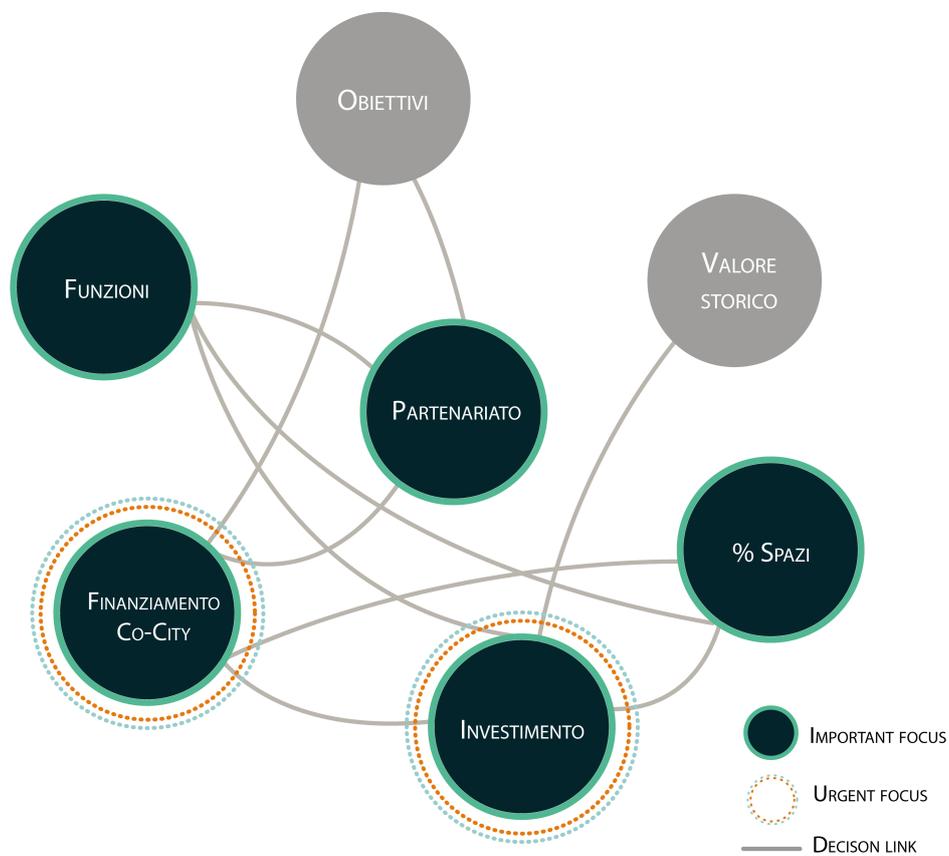
SHAPING



DECISION AREA

Figura 6.17. Shaping mode: decision area

il "Finanziamento Co-City" e per l' "Investimento", evidenziati come "urgent focus" e che, come dice il termine stesso, risultano essere delle aree di decisioni da risolvere in modo urgente. Altri focus decisionali da gestire sono rappresentati da "Funzioni", "Partenariato" e "% Spazi". Di questi tre, tuttavia, non verrà affrontata, nelle fasi immediatamente successive dell'SCA, la questione sulla percentuali di spazi da dedicare ad ogni destinazione d'uso in quanto si è visto che renderebbe complicata la stesura dei primi grafici dell'option bar e dell'option free. Per tale motivo "% Spazi" è stato ripreso successivamente all'option tree, ovvero una volta individuate quali sono effettivamente le destinazioni d'uso più adatte ai tre partenariati individuati (Hosign, Sustainable use of land, Inclusion of migrants and refugees).



DESIGNING
○ ○
● ○
DECISIONE FOCUS
○ ○

Figura 6.18. Shaping mode: decision graph

6.3.2 Fase di progettazione

Individuate le decision areas urgenti è stato riproposto uno schema riassuntivo (figura 6.19) all'interno del quale per ogni decision area importante e urgente sono state individuate delle etichette che discretizzano quali sono le perplessità da gestire. Un aspetto importante da comprendere subito sono quali destinazioni d'uso, fra tutte quelle individuate (residenziale, ricreativo/culturale, parcheggio, verde pubblico, commerciale, ricettivo), rispondono o no ai tre partenariati e quali non rientrerebbero nel budget massimo complessivo previsto da Co-City perchè prevederebbero degli investimenti alti. In questa fase di designing mode sono state individuate tre fasce di massimo investimento possibile:

- Investimento A: corrisponde a un investimento alto, superiore a 1.100.000€;
- Investimento M: corrisponde a un investimento medio, compreso fra 500.000€ e 1.100.000€;
- Investimento B: corrisponde a un investimento basso, inferiore a 500.000€.

Nel caso del parcheggio, la variante al P.R.G. prevede solo un parcheggio interrato in quanto il cortile è da destinare al verde pubblico. Da un lavoro di tesi svolto sulla medesima caserma (Chang J., Pelleri M., 2016), la De Sonnaz, era stato stimato il prezzo di realizzazione di un parcheggio multipiano interrato in corrispondenza della corte interna. Il costo di realizzazione stimato nel lavoro di ricerca è stato di 2.000.000€. Una cifra elevata rispetto al più alto finanziamento possibile da parte di Co-City (Chang J., Pelleri M., 2016). Quest'ultimo aspetto si legge nell'option tree in corrispondenza dei collegamenti presenti fra le colonne dedicate alle decision areas dell'"Investimento" e della "Compatibilità finanziamento Co-City" (figura 6.21). Infatti questo tipo di collegamento permette subito di escludere quelle destinazioni d'uso che prevedono un investimento alto e non ragionevolmente affrontabile.

In conclusione alla fase del designing mode, sono stati individuati sei schemi, ognuno corrispondente a una specifica destinazione d'uso con un particolare tipo di investimento. In particolare sono state individuate le destinazioni d'uso residenziale e ricreativo/culturale con investimenti che possono essere medio-bassi (M, B), a seconda poi della percentuale di suolo che si vuole dedicare ad essi. Per il verde pubblico, attraverso un confronto con i piani economici avanzati per le proposte di riqualificazione relative ai Patti C (riqualificazione verde pubblico a Torino), si è constatato che l'investimento non è mai superiore ai 500.000€, per cui si è considerato un investimento massimo prevedibile basso (B). Per quanto concerne la destinazione d'uso commerciale, dal momento che occuperebbe una piccola area della caserma,

il suo investimento massimo possibile è inferiore ai 500.000€. Infine, la destinazione d'uso ricettiva è stata completamente esclusa come possibile destinazione d'uso da inserire nella caserma De Sonnaz in quanto, nonostante rientri in tutte e tre le fasce di investimento, non rispecchia i principi del progetto Co-Ciy, ovvero il non prevedere attività che creino un guadagno privato.

DECISION AREA	OPTION	OPTION LABEL
- FINANZIAMENTO	- € < 1.100.000 - € > 1.100.000	- Si - No
- INVESTIMENTO	- ALTO - MEDIO - BASSO	- A - M - B
- PARTENARIA-	- HOUSING - SUSTAINABLE USE OF LAND - INCLUSION OF MIGRANTS AND REFUGES	- HOUSING - SUSTAINABLE - INCLUSION
-FUNZIONI	- PARCHEG- - RESIDENZIA- - VERDE - RICREATIVO / CULTURALE - COMMERCIA- - RICETTIVO	- PAR. - RES. - V P - R /C - COMM. - RICET.

DECISIONI ESCLUSE DALLE PROBLEM FOCUS

- % SPAZI → NONOSTANTE LA PERCENTUALE DI UTILIZZO DEGLI SPAZI FOSSE IMPORTANTE, SI È PENSATO DI ESCLUDERE QUESTA DECISION AREA PERCHÉ COMPLICHEREBBE LA REALIZZAZIONE DELL'OPTION TREE. LA % DI SPAZI VERRÀ RIPRESA NELLE FASI SUCCESSIVE.
- OBIETTIVI ?
- VALORE STORICO ?

DESIGNING

○ ○
● ○

DECISION OPTION

Figura 6.19. Designing mode: decision option

		PARTENARIATO			INVESTIMENTO			
		HOUSING	SUSTAINABLE	INCLUSION	A	M	B	
FUNZIONI	PAR	●	●	✗	●	✗	✗	
	RES.	●	●	●	✗	●	✗	
	VP	✗	●	●	✗	✗	●	
	R/C	✗	●	●	✗	●	●	
	COMM.	✗	●	●	✗	●	●	
	RICET.	✗	●	✗	●	✗	✗	
		FINANZIAMENTO CO-CITY						
					SI	✗	●	●
					NO	●	✗	✗

DESIGNING

 OPTION BAR

Figura 6.20. Designing mode: option bar

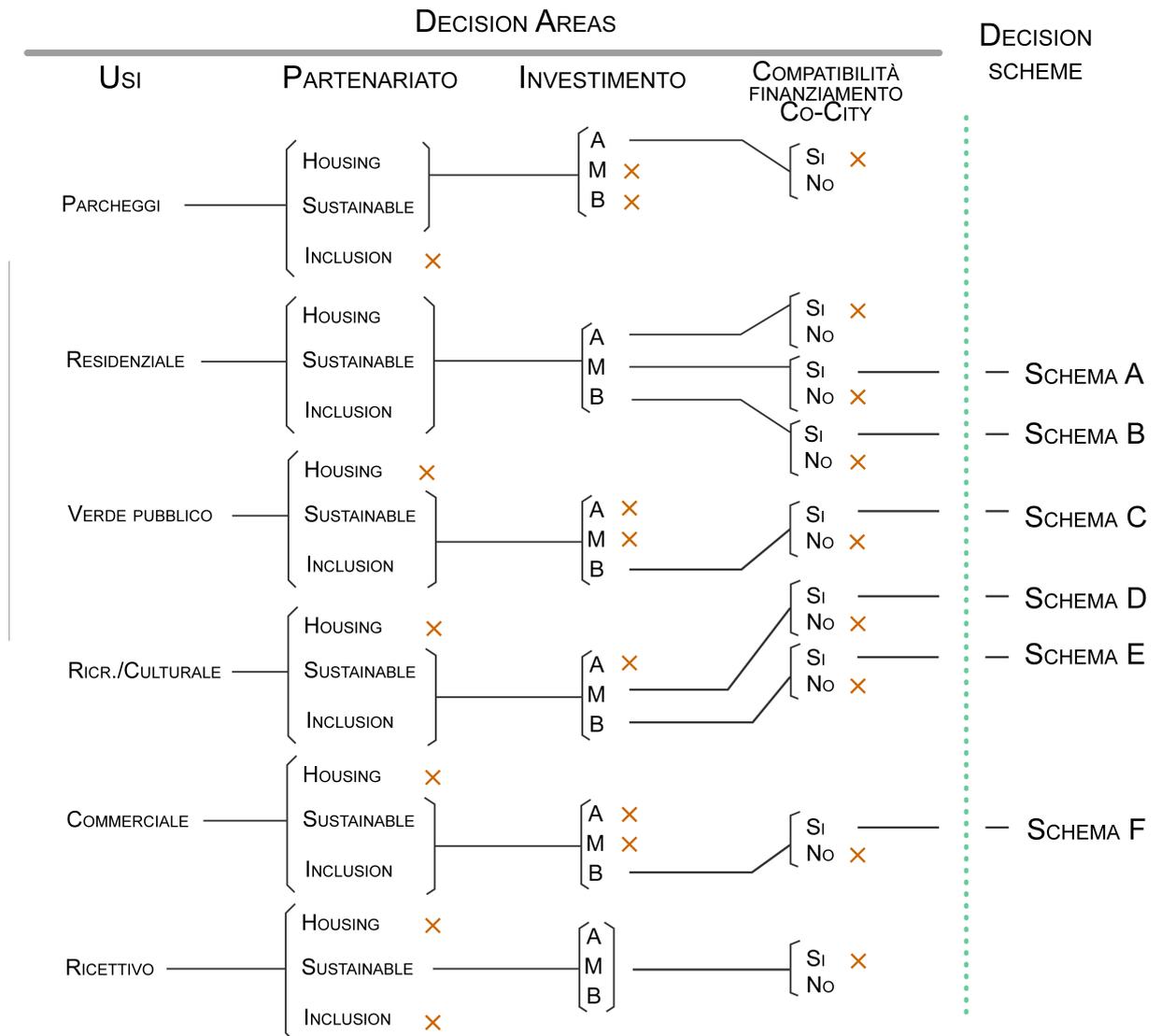


Figura 6.21. Designing mode: option tree

6.3.3 Analisi costi di trasformazione

A questo punto del lavoro, sapendo che il finanziamento massimo previsto da Co-City per un progetto di riqualificazione inerente i Patti A è di un massimo di 1.100.000€

e sapendo altresì che il complesso immobiliare dell'ex-caserma de Sonnaz è di 12.800 mq, si è voluto comprendere se la riqualificazione dell'intero immobile rientrasse nel budget massimo previsto. Per questo motivo, sono stati individuati i lavori di cui ha bisogno l'ex-caserma al fine di garantire la tutela e la valorizzazione dell'ex patrimonio demaniale, nonché la sua agibilità. Allo stato attuale a causa della mancata manutenzione dovuta al lungo periodo di dismissione, l'ex-caserma necessita di:

- interventi di restauro conservativo;
- di una ristrutturazione dell'ex-caserma dei Cavalleggeri (compresa fra via Ottavio Revel, via Avogadro e via Donati);
- intervento di demolizione del fabbricato basso (costituente la centrale elettrica) presente nella corte interna;
- intervento conservativo del giardino della corte interna;
- consolidamento delle coperture.

Al fine di stabilire un costo complessivo delle opere, è stata elaborata una stima istantanea prendendo di riferimento un documento sui costi di costruzione e di ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi stimati dall'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Grosseto (?), ed in particolare, essendo che l'ex-caserma è un immobile di interesse storico (Città di Torino, 2016a) i costi considerati sono quelli inerenti i centri storici. Quest'ultimi costi, sono costi unitari medi (euro al metro quadro) di restauro/ristrutturazione riferiti a edifici o parti di edifici con carattere storico o comunque compreso nel centro storico, e sono divisi in tre tipologie di costi:

- intervento leggero con 630€/mq, a bassa densità di capitale, ha lo scopo di garantire una manutenzione mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione dei locali per il bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature, il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti;
- intervento pesante con 1.898€/mq, ad alta densità di capitale, ha lo scopo di risanare completamente
- intervento medio 1.239€/mq, ossia intermedia rispetto alle due classi limite suddette.

Poichè si ha a disposizione una ridotta (rispetto alle dimensioni dell'immobile, 12.800 mq) disponibilità di budget e poichè l'immobile non necessita di interventi di recupero a livello strutturale, è stato scelto di prendere come riferimento i costi per lavori leggeri. Tuttavia in questi costi non si tiene dei lavori di demolizione del fabbricato esistente dell'ex-magazzino militare, della centrale elettrica, nella corte interna e i lavori di risanamento della corte stessa, per cui questi due lavori sono stati calcolati separatamente dai costi complessivi di ristrutturazione. Questi due ultimi lavori sono stati stimati rispettivamente per un valore complessivo di 26.988€ e 20.143€ (figura 6.22). Per il calcolo di questi due ultimi costi è stato preso come riferimento il prezzario DEi (Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte) aggiornato al 2018 (Regione Piemonte, 2018), e tengono conto del valore aggiunto (IVA) del 10%. Tutti i prezzi esposti nelle varie sezioni, resi disponibili nel prezzario DEI, sono al netto di IVA e sono comprensivi dei compensi per le spese generali e utili d'impresa per un totale addizionato del 24,3%, con l'intento di "tenere conto degli oneri derivanti da una conduzione organizzata e tecnicamente qualificata del cantiere, con le spese generali individuate al 13% e gli utili al 10%" (Regione Piemonte, 2018). Alla figura 6.23 sono riportati i costi calcolati totali per il restauro e la conservazione. Dalle analisi dei lavori previsti per l'ex-caserma e dai costi che ne risultano per la loro esecuzione, il costo totale dell'intervento risulta di circa cinque milioni e mezzo di euro. A questi costi si vanno ad aggiungere i costi relativi per la demolizione del fabbricato e il rifacimento dell'intera corte al fine di renderla agibile come verde pubblico.

DEMOLIZIONE FABBRICATO					
Codice	DESCRIZIONE	U.M.	€	QUANTITA' (mq)	IMPORTO (€)
01.A02	DEMOLIZIONI E RIMOZIONI (FABBRICATO ESISTENTE)				
01.A02.A05	Demolizione completa di fabbricati sino al piano di spiccato, valutata a metro cubo vuoto per pieno compreso l'accatastamento entro l'area di cantiere del materiale di spoglio ed il carico ed il trasporto delle macerie ad impianto di smaltimento autorizzato, esclusi eventuali corrispettivi per diritti di discarica.				
	Con struttura portante in c.a. e solai in c.a. o latero - cemento	m^2	12,5	2159,01	26.988
CORTE INTERNA					
Codice	DESCRIZIONE	U.M.	€	QUANTITA' (mq)	IMPORTO (€)
01.A23	PAVIMENTAZIONI DI CORTILI				
01.A23.C00	Demolizione, ove occorra, con taglio e rifilatura di preesistente manto ammalorato, di cm 2 o cm 3 di spessore, compreso il carico e trasporto del materiale di risulta ad impianto di smaltimento autorizzato.				
	Manto in asfalto colato o malta bituminosa	m^2	9,06	741	6.713
20.A27					
20.A27.10	Formazione di prato, compresa la regolarizzazione del piano di semina con livellamento sminuzzamento e rastrellatura della terra, provvista delle sementi e semina, carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato degli eventuali materiali di risulta				
	Con preparazione manuale del terreno	m^2	2,1	1482	3.112
20.A27.60	Messa a dimora di alberi comprendente: scavo della buca, carico e trasporto ad impianto di smaltimento autorizzato del materiale di risulta, provvista della terra vegetale, riempimento, collocamento del palo tutore scortecciato in modo che risulti cm60-80 piu' l'alto dei primi rami di impalcatura per piante da alberate o 2 metri fuori terra per piante ramificate. La conca alla base delle piante dovrà avere una capienza non inferiore a 80 litri per le buche di m 2x2 e 50 litri per quelle di metri 1.50x1.50.				
	...	m^2	48,6	6	292
20.A27.A80	Ripulitura e selezione polloni di bosco ceduo degradato comprendente tutte le opere di decespugliamento ed eliminazione dei materiali di risulta; successivo taglio delle piante morte, malate o malvenienti secondo le indicazioni della D.I. e successiva raccolta ed accatastamento dei materiali di risulta, sramatura, riduzione in astoni di lunghezza commerciale, cernita ed allontanamento dei materiali non utilizzabili, trasporto del legname ai magazzini municipali e loro scarico a seconda delle disposizioni impartite insindacabilmente dalla D.I.				
	Per superfici boscate inferiori a mq 1000	m^2	2,83	741	2097,03
20.A27.B23	Formazione di stradini pedonali all'interno delle aree verdi e dei campi di inumazione, in lastre di pietra di luserna dello spessore di cm 3-5 posate su sottofondo di sabbia dello spessore di cm 5, compreso lo scavo per fare posto al cassonetto, la rullatura del piano di posa, il trasporto e la posa delle lastre, il riempimento dei vuoti con terra agraria e il trasporto dei materiali di risulta ad impianto di smaltimento autorizzato; esclusa la sola fornitura delle lastre.				
	Con scavo eseguito con mezzi meccanici	m^2	19,59	148	2899,32
1.P18.L20.00	Beola a spacco cava in lastre rettangolari dello spessore di cm 4-6. dimensioni oltre 30x15				
	Grigia	m^2	34,11	148	5048,28

Figura 6.22. Analisi dei costi di demolizione del fabbricato esistente nella corte interna e dei costi di trasformazione

Tipologia lavori	Costo €/mq	Quantità SLP min (mq)	Importo (€)	Note
Restauro e ristrutturazione	630	9315	5.868.450	fonte: Costi di Costruzione - Ordine degli architetti (2017)
Demolizione fabbricato di corte interna	43,45	621,12	26.988	fonte: Prezziario DEI - Regione Piemonte (2018)
Adeguamento corte interna	5,78	3485	20.143	
Tot.			5.915.581	

Figura 6.23. Totale costi di trasformazione

6.3.4 Fase del confronto

I costi complessivi previsti analizzati (i costi di restauro e messa in sicurezza e i costi di trasformazione), su una superficie totale di 12.800 mq, sono di circa cinque milioni e mezzo, ben al di sopra del budget messo a disposizione dal progetto Co-City (1.100.000€). Per questo motivo si è pensato di fare due ipotesi di rifunzionalizzazione del 47% dell'ex-caserma e del 35% (tenendo conto dell'intero cortile interno) e, in particolare, della porzione di edificio su due livelli (piano terra e primo piano) compresa fra le: via Ettore de Sonnaz, via Donati e via Amedeo Avogadro (figura 6.24).

PORZIONE DI CASERMA DA TRASFORMARE

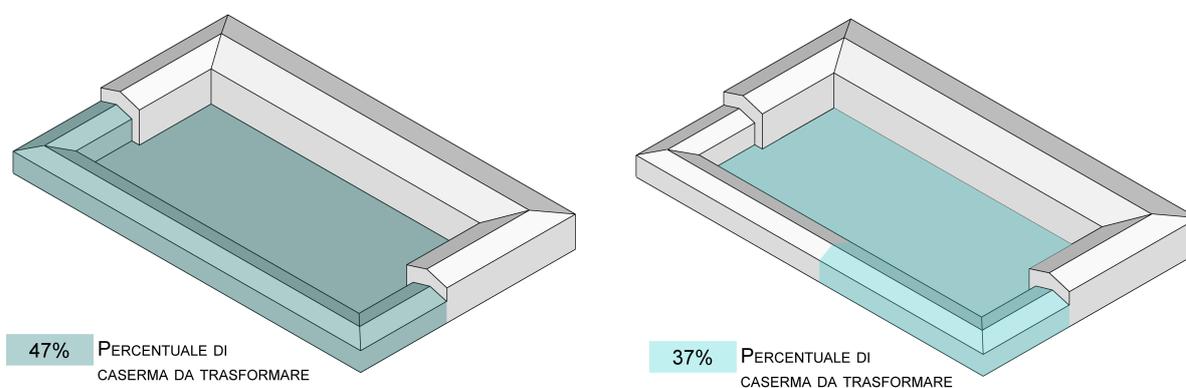


Figura 6.24. Individuazione della porzione di caserma da trasformare

Fatta questa premessa e arrivati alla conclusione di riqualificare solo una porzione della caserma, è necessario comprendere la percentuale di suolo da destinare alle diverse tipologie funzionali individuate nell'option tree, al fine di ricavare un mix funzionale di destinazioni d'uso potenziale per il progetto di riqualificazione. Infatti, prima di passare alla fase successiva dell'SCA e allo svolgimento del comparing

mode, bisogna fare una premessa. Rispetto alle decision scheme individuate nell'option tree della precedente fase (il designing mode), per lo svolgimento del comparing mode non sono stati utilizzati gli stessi scenari i quali, per distinguerli dai precedenti sono stati nominati in ordine cronologico piuttosto che alfabetico. Infatti, gli scenari che in questa fase verranno utilizzati rappresentano un mix funzionale di destinazione incrociati con due fasce di costo di investimento (medio e basso). Il motivo di questa scelta deriva dal fatto che era necessario risolvere una decision area mai affrontata, la percentuale di spazio da dedicare per ogni destinazione d'uso (% Spazi). Questo argomento, come detto nei paragrafi precedenti, non è stato inserito negli schemi in quanto avrebbe reso complesso lo svolgimento dell'option tree e, in particolare, raggiungere l'obiettivo principale iniziale, che era capire quali erano le destinazioni d'uso davvero compatibili con i partenariati e, quindi, con il progetto Co-City. All'interno delle porzioni individuate della caserma da trasformare sono stati ipotizzati tre scenari, chiamati "Spazio 1" e "Spazio 2", che tengono conto del 47% di utilizzo della caserma (2.559 mq più tutto il cortile interno, 3485 mq) (figura 6.25), e "Spazio 3", che tiene conto del 37% di utilizzo della caserma (1279 mq più tutto il cortile interno, 3485 mq) (figura 6.26), all'interno dei quali la percentuale ipotizzata da destinare ad ogni tipologia funzionale è diversa (figura 6.27) ad eccezione del verde pubblico la cui la percentuale rimane fissa al 58% rispetto al valore complessivo di utilizzo della porzione di caserma considerata. Nella figura 6.25 e 6.26 è possibile vedere in che modo è stata pensata la distribuzione delle diverse percentuali di destinazione d'uso.

Individuati tre modi di utilizzare la caserma (vedi tabella "Percentuali di spazio destinato alle diverse tipologie funzionali" in figura 6.27), sono stati individuati altri tre tipi di scenari, ma relativi al tipo di investimento (medio o basso) per le diverse tipologie funzionali (vedi tabella "Scenari di investimento per tipologie funzionali" in figura 6.27).

A questo punto, sono stati incrociati i valori delle due suddette tabelle al fine di ricavare i costi di trasformazione, ottenendo nove scenari possibili di investimento. Il valore ottenuto in ogni singolo scenario per ogni funzione tipologica deriva dalla moltiplicazione del tipo di investimento (medio o basso) con la percentuale di spazio ad esso dedicato (figura 6.28).

Per ognuno dei nove scenari è stato calcolato il costo totale di ristrutturazione (inerente la parte coperta dell'ex-caserma), che rappresenta la parte variabile dell'investimento e alla quale è sempre sommata una parte fissa (non variabile) inerente i costi di demolizione del fabbricato (ex-centrale elettrica) e di ristrutturazione dell'intera corte, che ammontano rispettivamente a 26.988€ e 20.143€ 6.28.

Una volta individuati nove scenari possibili è stato redatto un nuovo option tree,

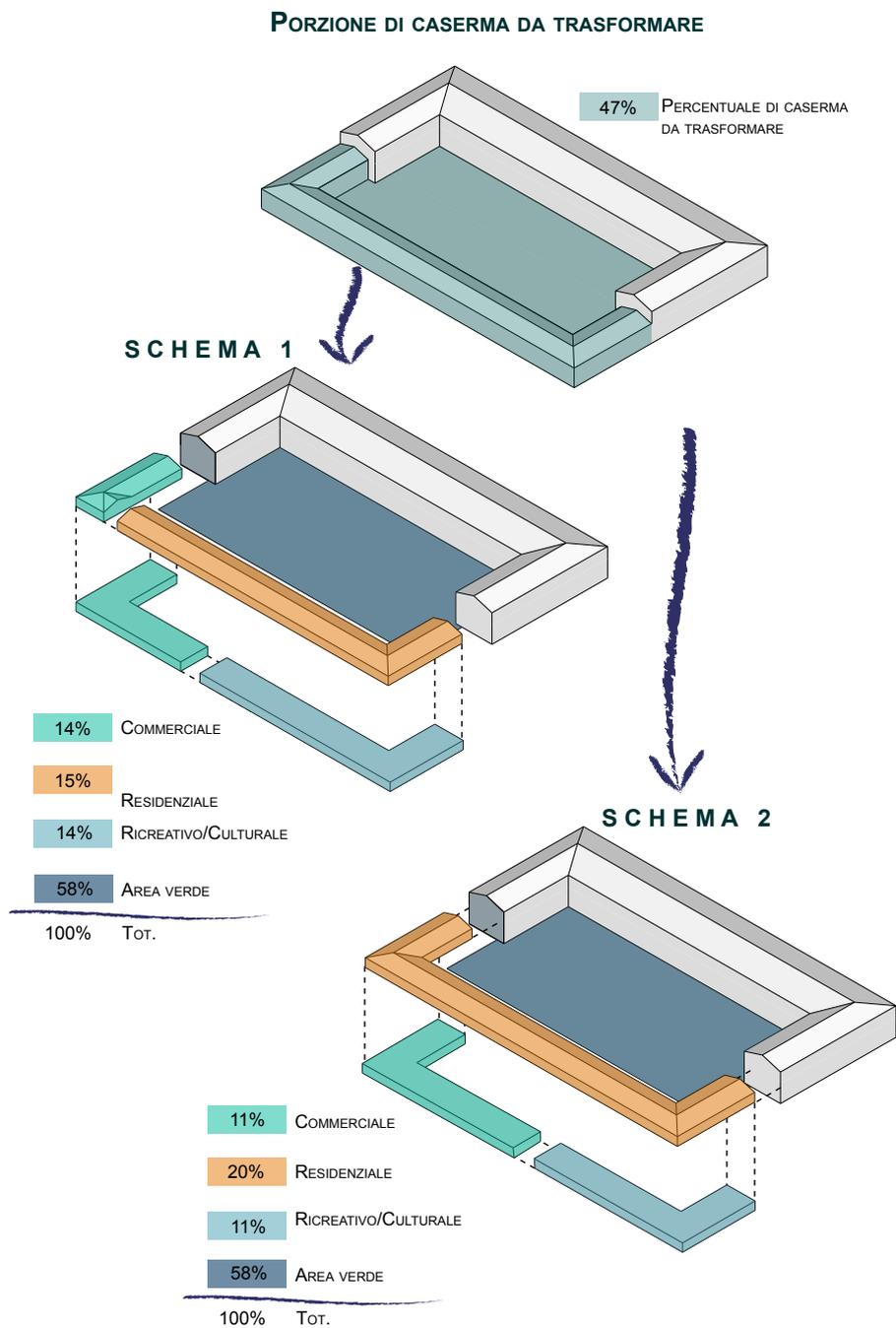


Figura 6.25. Individuazione della porzione di caserma da trasformare al 47% e i relativi due scenari con le diverse percentuali di destinazioni d'uso

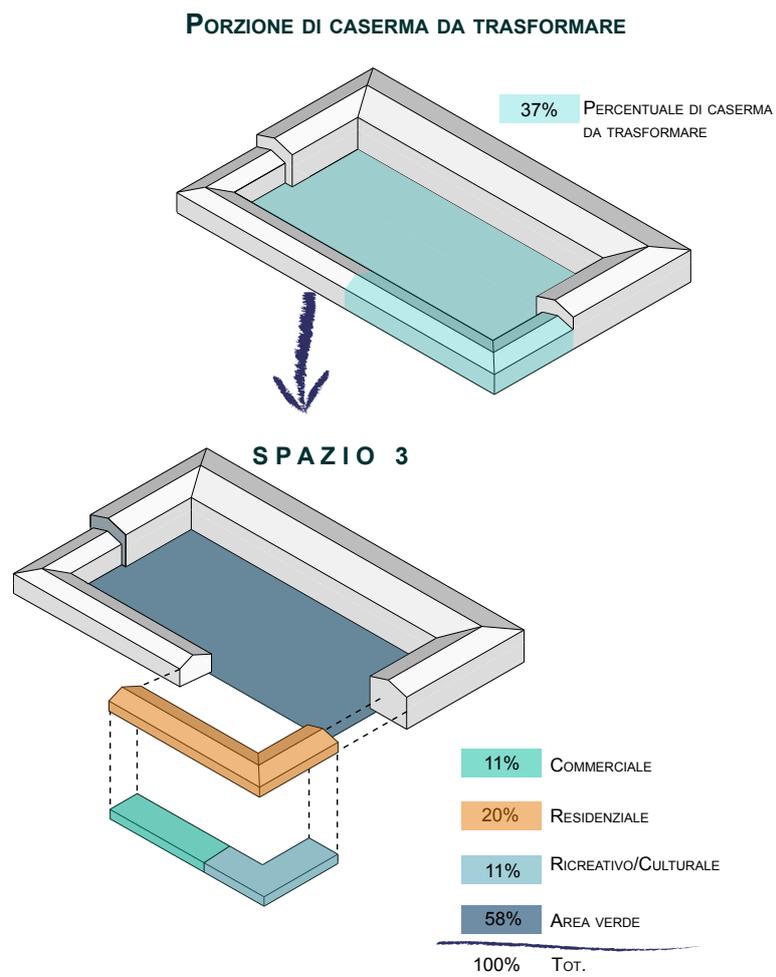


Figura 6.26. Individuazione della porzione di caserma da trasformare al 37% e il relativo scenario con le diverse percentuali di destinazioni d'uso

PERCENTUALE DI SPAZIO DESTINATO ALLE DIVERSE TIPOLOGIE FUNZIONALI			
SPAZIO	47%		37%
	% SPAZIO 1	% SPAZIO 2	% SPAZIO 3
R	15%	20%	20%
VP	58%	58%	58%
RC	14%	11%	11%
C	14%	11%	11%
TOT	100%	100%	100%

COSTI €/MQ DI TRASFORMAZIONE		
€/mq	meno 20%	
	M	B
R	630,00	504,00
VP	5,00	4,00
RC	630,00	504,00
C	630,00	504,00

SCENARI DI INVESTIMENTO PER TIPOLOGIE FUNZIONALI			
R	M	B	B
VP	B	B	B
RC	M	B	B
C	B	M	B

Figura 6.27. Tabelle con dati utilizzati per la generazione dei nove scenari di trasformazione dell'ex-caserma

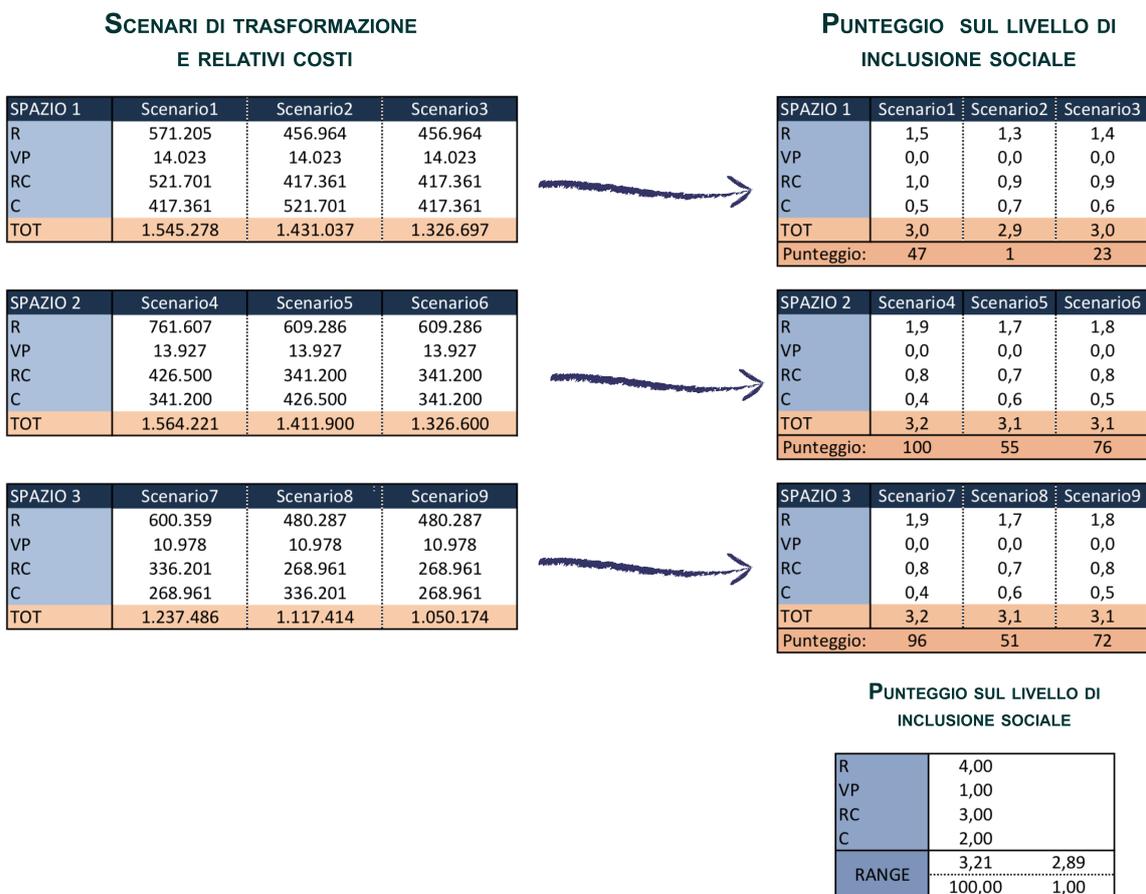


Figura 6.28. Scenari possibili di mix funzionali creati dalla combinazione fra le percentuali di spazio delle tipologie funzionali e tipo di investimento medio/basso

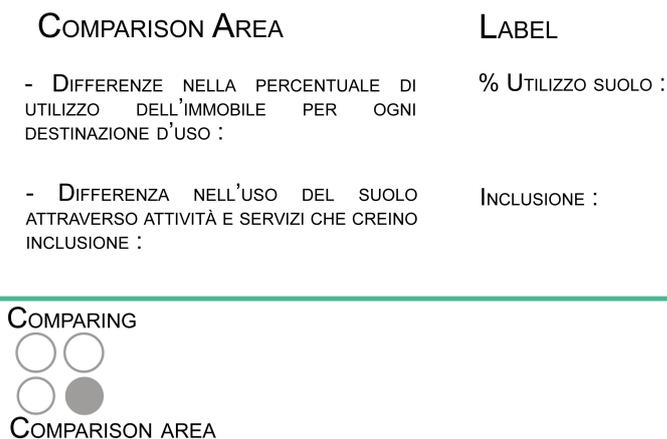


Figura 6.29. Comparing mode: comparison area

qui inserito direttamente nello schema del working shortlist per semplificazione (figura 6.30) all'interno del quale sono riportati tutti gli scenari individuati in relazione al tipo di investimento e percentuale di utilizzo della caserma. Ai nove scenari individuati con i relativi costi di trasformazione, è stata attribuita una graduatoria che va dallo scenario meno costoso (primo nella scala) allo scenario più costoso (ultimo nella scala). A questa scala di preferenze ne è stata assegnata un'altra inerente il livello di correlazione con l'inclusione sociale. Il punteggio è stato dato attribuendo ad ogni tipologia funzionale un sottopunteggio che va da quattro a uno nel seguente modo:

- Punteggio quattro per residenziale in quanto le residenze sociali offrono un grosso contributo all'inclusione sociale permettendo di offrire un alloggio ad immigrati e rifugiati in cerca di un posto dove dormire;
- Punteggio tre per ricreativo/culturale in quanto meno importante del residenziale poiché non può fornire una base dove poter ospitare gli immigrati e i rifugiati, ma comunque importante in quanto le attività che si possono svolgere forniscono un contributo all'integrazione delle stesse persone ospitate negli alloggi sociali;
- Punteggio due per verde pubblico in quanto sebbene può essere un spazio nel quale svolgere attività di integrazione e socializzazione, trattandosi di uno spazio scoperto non può essere sfruttato al 100% durante tutto l'anno (per esempio durante le stagioni fredde e/o piovose);
- Punteggio uno per commerciale in quanto il suo scopo è solo quello di aiutare in parte economicamente alla gestione dell'intera porzione di caserma rifunzionalizzata (per quanto al tempo stesso possa offrire spazi di incontro).

I punteggi attribuiti sul livello di inclusione sociale per ogni tipologia funzionale (in ogni scenario) tengono conto della percentuale di spazio ad essa assegnato e del tipo di investimento in rapporto al totale dei costi di trasformazione. A titolo di esempio, nello "Scenario 9" al residenziale (R) è stato assegnato punteggio 1,8 poiché è stato moltiplicato il suo valore di inclusione sociale (4) con il suo costo di investimento (480.287€) e diviso per il totale dei costi previsti (1.050.174€). I punteggi così ottenuti variano da 3,2 (il massimo) a 2,9). Per semplificare la lettura dei punteggi di inclusione sociale, sono stati letti su una scala di valori che va da 100 a 1.

Leggendo il grafico del comparing mode, all'interno del quale sono stati riportati tutti i punteggi calcolati (come precedentemente descritti), lo scenario che meglio rientra nel fondo economico del progetto Co-City di 1.100.000€ è il numero nove, i cui costi di trasformazione ammontano a 1.050.174€. Costi derivati da un basso investimento su tutte le tipologie funzionali. Nonostante ciò, la risultante

DECISION AREAS		DECISION SCHEME	SCALE ASSESSMENTS WITH PREFERECE RANKING	
COMBINAZIONE DIVISIONE SPAZI?	TIPO INVESTIMENTO?		SCALA DEL PREVISTO INVESTIMENTO DI CAPITALE	SCALA DI CORRELAZIONE DELL'INCLUSIONE SOCIALE 1 ← → 100 BASSO ALTO
SPAZIO 1 RES = 15% VP = 58% R/C = 14% COMM = 14% TOT = 100%	INVESTIMENTO 1 RES = M VP = B R/C = M COMM = B	SCENARIO 1	1.545.278€ 8°	47
	INVESTIMENTO 2 RES = B VP = B R/C = B COMM = M	SCENARIO 2	1.431.037€ 7°	1
	INVESTIMENTO 3 RES = B VP = B R/C = B COMM = B	SCENARIO 3	1.326.697€ 5°	23
SPAZIO 2 RES = 20% VP = 58% R/C = 11% COMM = 11% TOT = 100%	INVESTIMENTO 4 RES = M VP = B R/C = M COMM = B	SCENARIO 4	1.564.221€ 9°	100
	INVESTIMENTO 5 RES = B VP = B R/C = B COMM = M	SCENARIO 5	1.411.900€ 6°	55
	INVESTIMENTO 6 RES = B VP = B R/C = B COMM = B	SCENARIO 6	1.326.600€ 4°	76
SPAZIO 3 RES = 20% VP = 58% R/C = 11% COMM = 11% TOT = 100%	INVESTIMENTO 7 RES = M VP = B R/C = M COMM = B	SCENARIO 7	1.237.486€ 3°	96
	INVESTIMENTO 8 RES = B VP = B R/C = B COMM = M	SCENARIO 8	1.117.414€ 2°	51
	INVESTIMENTO 9 RES = B VP = B R/C = B COMM = B	<u>SCENARIO 9</u>	1.050.174€ 1°	72

COMPARING



WORKING SHORTLIST

==== LO SCHEMA SOTTOLINEATO, RAPPRESENTA LO SCENARIO CON UN GRADIENTE DI SODDISFACIMENTO DELL'INCLUSIONE SOCIALE PIU' ALTO

Figura 6.30. Comparing mode: working shortlist

del punteggio assegnato per il livello di inclusione sociale risulta comunque essere alto, settantadue su cento, poichè nel residenzial vi è un grosso investimento che corrisponde al 47% del totale dei costi di trasformazione.

Per questo motivo la migliore scelta strategica sulla rifunzionalizzazione dell'ex-caserma risulta essere lo "Scenario 9" poichè:

- rispetta il limite massimo di finanziamento economico, non superiore al finanziamento massimo 1.100.000€);
- garantisce un alto livello di inclusione sociale attraverso il grosso investimento nel residenziale e nel ricreativo/culturale, in misura minore;
- rappresenta uno scenario di trasformazione compatibile con i partenariati individuati (Sustainable use of land, Inclusion of migrants and refugees, Housing).

Capitolo 7

Conclusioni

Come si può evincere dal lavoro concernente l'ex-caserma De Sonnaz, nell'individuare una strategia di rifunzionalizzazione, sono stati analizzati vari aspetti del contesto nel quale è inserita la caserma stessa. Tali aspetti vanno da quelli "politici", individuando i piani strategici (socio-economici e ambientali) già esistenti in Europa e a Torino, a quelli urbanistici di Torino (individuando le trasformazioni avviate nel territorio) ed architettonici dell'ex-caserma (studiando la sua distribuzione spaziale e i vincoli in esso imposti). Il percorso seguito lungo tutto il lavoro di ricerca è stato orientato, di volta in volta, dalle informazioni trovate sugli aspetti sempre inerenti i piani strategici a livello urbano, cosicché si è venuto a creare un filo logico dalla questione relativa agli immobili pubblici dismessi per poi passare all'Agenda Urbana Europea (che opera verso lo sviluppo economico e l'inclusione) all'interno del quale è stato individuato un partenariato sull'uso sostenibile del suolo, per poi arrivare al progetto Co-City (progetto attivo con l'Unione Europea per rigenerare aree urbane dismesse e promuovere l'inclusione sociale).

Come spiegato nei primi capitoli di questo lavoro di ricerca, un programma comunitario attivo è l'Agenda Urbana Europea, nata con una visione improntata sullo sviluppo sostenibile per non incorrere in processi negativi di trasformazione degli insediamenti urbani (sia a livello economico che sociale, ambientale e della qualità della vita). In particolare all'interno del programma di azione strategica dell'Agenda Urbana Europea, sono state individuate dodici tematiche prioritarie, anche meglio conosciute con il nome di "partenariati". Come si è visto, sono tematiche pensate ognuna per una sfida urbana specifica e con i relativi piani d'azione. Fra i dodici partenariati, poi, è stato individuato quello meglio rispondente al caso dell'ex-caserma De Sonnaz, ovvero la tematica "Sustainable use of the land", nato dal problema di che impatto avrebbe lo sviluppo delle aree urbane sullo sviluppo sostenibile futuro (economico, ambientale e sociale) dell'Unione Europea e dei suoi cittadini. Questa tematica infatti, come si è visto, risponde alla domanda che era stata posta all'inizio

del lavoro di ricerca, e cioè se esistessero strategie nell'ambito della rigenerazione urbana visto che vi è una carenza di (NBS; Partnership on Sustainable Use of Land, 2017):

- una generale politica europea sull'uso del suolo nel territorio ;
- strumenti efficienti per la pianificazione e il riutilizzo della terra da parte dei comuni urbani.

Per questo motivo si può affermare che esiste una una strategia nell'ambito della rigenerazione urbana che è stata individuata nel partenariato sopra citato. Con quest'ottica, dalle indagine che sono seguite per ricercare una strategia attiva e applicabile per l'ex-caserma De Sonnaz, è emerso che attraverso l'iniziativa comunitaria dell'Agenda Urbana Europea, Urban Innovative Actions (UIA), è possibile partecipare attivamente al partenariato avanzando una proposta di progetto. In particolare, essendo la caserma De Sonnaz sita a Torino e volendo appoggiare la proposta di rigenerazione urbana ad un programma esistente presente nella città, la ricerca ha portato all'individuazione di un progetto chiamato Co-City. Un progetto al quale è stato conferito un finanziamento europeo da Urban Innovative Actions dopo la sua approvazione avvenuta nel gennaio 2016 (Urban Innovative Active, 2018b) e che, come si è visto, prevede la riqualificazione di beni immobili e spazi pubblici in condizioni di degrado attraverso la stipula di patti di collaborazione con i cittadini, ovvero pubblicando bandi ai quali i cittadini posso partecipare presentando un'idea di progetto di rigenerazione su uno degli immobili presenti nella lista pubblicata.

Con questa intenzione, approfondendo lo studio su come è strutturato il progetto e quali sono gli obiettivi di esso, si è visto che l'ambito di azione del progetto torinese CO-City non si ferma al solo recupero urbano, ma si estende alla promozione dello spirito di comunità e di creazione di imprese sociali per ridurre la povertà urbana e creare inclusione. In particolare il progetto richiede che le proposte di collaborazione devono rispondere a specifici obiettivi quali (Città di Torino, 2016b): ”

- inserire azioni di sviluppo territoriale;
- promuovere la produzione culturale urbana;
- generare opportunità di lavoro;
- creare percorsi di inclusione sociale;
- favorire il dialogo e contrastare la discriminazione;
- promuovere sostenibilità ambientale;

- rendere disponibili gli spazi per servizi e iniziative pubbliche.

Tutti gli obiettivi, all'interno del progetto, devono saper rispondere a tre ulteriori importanti aspetti:

- l'essere innovativo;
- l'essere misurabile;
- l'essere trasferibile;

Questi obiettivi sono stati confrontati con l'analisi sullo stato di fatto dell'ex-caserma De Sonnaz e sui vincoli e destinazioni d'uso imposte dalla Variante al P.R.G.. Riprendendo la variante al Piano Regolatore, questa afferma che nell'intento di conservare l'immobile, deve essere valutato l'uso della corte interna per la fruizione pubblica anche con sistemazione a giardino con percorsi pedonali, che si deve altresì prevedere la destinazione residenziale e che sono consentiti in tutti i piani attività di servizio e interesse pubblico. Infine, la variante ammette attività di servizio alle persone e alle imprese (ASPI) (Città di Torino, 2014). Per questo motivo l'ex-caserma militare De Sonnaz è risultata essere idonea ad ospitare servizi territoriali, attività pubbliche, residenze temporanee che favoriscano l'inclusione sociale e lo sviluppo territoriale attraverso attività terziarie che promuovano opportunità di lavoro. In particolare, è emerso che, per lo suo stato di abbandono, l'immobile risulta compatibile con i Patti A del progetto Co-City ¹.

Poiché l'obiettivo della tesi è stato quello di individuare una strategia di rifunzionalizzazione e poiché è stata individuata nel progetto Co-City, sono state seguite le sue linee guida. Fra queste quella di rispettare il budget massimo finanziabile (1.100.000€). Tuttavia dallo sviluppo del lavoro di ricerca, stimando un costo di lavoro di trasformazione dell'immobile (con SLP di 12.800mq), è emerso che non sarebbe possibile rigenerare l'intera caserma De Sonnaz, se si vuole rimanere dentro il finanziamento massimo messo a disposizione da Co-City. Per questo motivo si è arrivati alla conclusione che è possibile rigenerare, in un primo tempo, solo il 37% della caserma, compresa l'area del cortile interno. In Particolare, la porzione di edificio analizzata nelle fasi successive al Comparing mode dell'SCA, riguarda quella compresa fra: via Ettore De Sonnaz, via Amedeo Avogadro e via Donati. All'interno della porzione di caserma individuata da rifunzionalizzare, è stato ipotizzato la distribuzione delle diverse destinazioni d'uso (residenziale, ricreativo/culturale, commerciale e verde pubblico) riuscendo a rispettare le richieste di Co-City: il budget

¹Patti di collaborazione attraverso i quali promuovere la rigenerazione di edifici in disuso e che richiedono interventi di riqualificazione, anche ingenti.

massimo finanziabile (1.100.000€), garantire inclusione sociale, presentare un'idea di rifunzionalizzazione compatibile con i partenariati individuati.

Su questi presupposti è stato applicato il metodo dello Strategic Choice Approach che è stato d'aiuto per comprendere quali destinazioni d'uso fossero adatte per la rifunzionalizzazione dell'ex-caserma De Sonnaz. Si è visto come l'ipotesi di realizzazione di un parcheggio multipiano interrato è impraticabile a causa dei costi elevati alla sua realizzazione, così come non è possibile l'inserimento di funzioni ricettive all'interno della caserma, in quanto un progetto di rifunzionalizzazione con Co-City non prevede attività di guadagno personale.

Dunque, nel rispondere alla domanda che era stata posta a inizio tesi riguardo la possibilità di garantire un valore economico, è possibile affermare che, essendo la caserma De Sonnaz studiata per avere un impatto sociale, non ha in sé l'obiettivo di avere un ritorno economico tangibile. Il progetto, infatti, essendo teoricamente inseribile nel programma comunitario europeo di Co-City, attraverso Urban Innovative Actions, non richiede che venga garantita un ritorno economico e per questo motivo non è prioritario parlare di "attrattività economica" del progetto.

Bibliografia

- Agenzia del Demanio (2016), *Ex Caserma militare Pozzuolo del Friuli*, (Disponibile da www.agenziademanio.it/)
- Ambrosino C.; Andres L.(2008)] *Friches en ville: Du temps de veille aux politiques de l'escapw: acteurs informels, planification et mutabilité urbaine dans le Quartier Berriat à Grenoble* Espaces et Sociétés, No 134, pp. 37-51
- Apiceuropa (2015), *L'Agenda Urbana europea*, (Disponibile da <http://www.apiceuropa.com>)
- Armando A., Durbiano G.(2017) *Teoria del progetto architettonico. Dai Disegni agli effetti*, Carocci, Roma
- Armando A., Bonino M., Frassoldati F.(2015) *Watersheds. A narrative of urban recycle* Sandu Publishing Co, Guangzhou
- Armano E., Dondona C. A., Ferlino F. (2016), *Postfordismo e trasformazione urbana - Casi di recupero dei vuoti industriali e indicazioni per le politiche nel territorio torinese*, Ires (Istituto di Ricerche Economico-Sociali del Piemonte), Torino (Disponibile da <http://porto.polito.it/>)
- Associazione Torino Internazionale, a cura di R. B. Mion (2015), *Torino Metropoli 2025* Arti Grafiche Parini, Torino
- Atlante di Torino (2018), www.atlanteditorino.it (Disponibile da <http://www.atlanteditorino.it>)
- Bagni E. (2017), *FEaruring FErrara: rigenerazione dell'ex Caserma Pozzuolo del Friuli*, rel. Brunoro S., Marzot N., Università degli studi di Ferrara, Corso di Laurea Magistrale in Architettura
- Beni Comuni Urbani (2017), *Il Regolamento* (Disponibile da <http://www.comune.torino.it>)
- Beni Comuni Urbani (2017), *Co-City. Avviso per la presentazione di proposte di collaborazione* (Disponibile da <http://www.comune.torino.it>)

- Beni Comuni Urbani (2017), *Futurbòita. Proposta di collaborazione* (Disponibile da <http://www.comune.torino.it>)
- Beni Comuni Urbani (2017), *Proposta progettuale "Bologna 175"* (Disponibile da <http://www.comune.torino.it>)
- Biamino B., Castronovo V. (1993), *La città segreta. Archeologia industriale a Torino* Edizioni del Capricorno, Torino
- Camerin F., Gastaldi F. (2014), *Novità per la dismissione e valorizzazione dei beni ex militari negli anni 2012-2014*, in *Urbanistica Informazioni*, n.256, pp.67-68
- Camerin F., Gastaldi F. (2016), *Immobili pubblici e militari dismessi: un'opportunità per la rigenerazione urbana*, in *EyeReg*, n.1
- Cassa Deposito e Prestiti Investimenti Sgr (2016), *Milano, ex caserma Mameli*, (Disponibile da <http://www.cdpgisgr.it>)
- Cassa Depositi e Prestiti S.p.A., a cura di: Russo F. A., Carriero A.e Screpanti S. (2016), *Social Housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale*, (Disponibile da <https://www.cdp.it>)
- Chang J., Pelleri M.(2016), *La caserma De Sonnaz a Torino: da quartiere militare a nuovo polo della giustizia con Corte dei Conti e Avvocatura*, rel. Canella G., Politecnico di Torino, Corso di Laurea Magistrale in Architettura, Torino
- Cimato M.; Nobili A. (2017), *Contratti di quartiere, Sportello Fondi e Finanziamenti* (Disponibile da <http://www.architettriroma.it/>)
- Cimato M.; Nobili A. (2018), *P.R.U. - Programmi di Recupero Urbano* (Disponibile da <http://www.architettriroma.it/>)
- Città di Torino (1888), *Delibera della Giunta municipale in seduta 13 Marzo 1888 nr35*, ASCT, Affari Lavori pubblici, cart.92
- Città di Torino (1888), *Deliberazione della Giunta municipale in seduta 13 Marzo 1888, nr35*, ASCT, Affari Lavori pubblici, cart.92
- Città di Torino(2014), *Variante al P.R.G. in accordo di programma A52 - Caserma De Sonnaz*, Torino
- Città di Torino; Università degli studi di Torino (2015), *Popular Financial Reporting della città di Torino - anno 2014-2015*, Torino, pp.35
- Città di Torino (2016), *Deliberazione del consiglio comunale 11 gennaio 2016 (n.ord.6)* (Disponibile da <http://www.comune.torino.it>)

- Città di Torino (2016), *Co-City: Avviso per la presentazione di proposte di collaborazione* (Disponibile da <http://www.comune.torino.it>)
- Clark T.(2011), *The City as an Entertainment Machine*, Lexington Books, Lanham MD
- Colella S., Guglielminetti M., Roggero S. (1997), *La Manifattura Tabacchi di Torino* Lai Momo, Torino
- Commissione europea Urban II (2015), *Urban II : Città & programmi*, 9 marzo 2015 (Disponibile da <http://ec.europa.eu/>)
- Commissione europea (2016), *Working Programme of the Urban Agenda for the EU*, (Disponibile da <http://ec.europa.eu/>)
- Comoli V.; Fasoli V. (2000), *1848-1857. La Cittadella di Torino*, Archivio storico della Città di Torino, Torino
- Comune di Bergamo, Università degli studi di Bergamo, CDP Investimenti s.r.l. (2016), *Accordo di programma per la riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo-Colleoni*, (Disponibile da <http://www.comune.bergamo.it/>)
- Conti C. (2012), *La valorizzazione delle caserme dismesse, un metodo per affrontarne la restituzione all'uso*, in *TECHNE*, pp. 224-237
- Corazza (1888), *Dettaglio della facciata, Torino, addì 29 Marzo 1888* (ASCT), Affari Lavori pubblici, cart.92
- Corazza (1888), *Planimetria generale - Prospetto verso la Via Micca e Donati - Prospetto verso la Via Ettore De Sonnaz - , Torino, addì 29 Marzo 1888*, (ASCT), Affari Lavori pubblici, cart.92
- Copernicus, European Commission (2012), *Mapping Guide for a European Urban Atlas* (Disponibile da <http://www.pangeoprojetct.eu>) <http://www.pangeoproject.eu>)
- Copernicus.eu (2018), *Copernicus* (Disponibile da: <http://www.copernicus.eu>)
- Coppo D.(2012), *Caserme: L'abbandono del patrimonio immobiliare militare italiano, vera risposta spreca - Un punto sulla situazione interna uno sguardo su esempi virtuosi europei*, Studio, No.11
- Dipartimento per lo Sviluppo e la Coesione Economica (2014), *Accordo di Partenariato 2014-2020 - Italia*, (Disponibile da www.agenziacoesione.gov.it/)

- Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio (2016), *Direzione Ambiente, Governo e Tutela del territorio*, Regione Piemonte
- Direzione Urbanistica e Territorio (2017), *DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE 22 MAGGIO 2017 (n. ord. 46 2017 01354/009)*, (Disponibile da <http://www.torinosiprogetta.it>)
- Eu Urban Agenda; Housing Partnership(2017), *Guidance Paper on Eu regulation and public support for housing*, European Commission, Brussels, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Euroinnovazione (2016), *PATTO DI AMSTERDAM: l'agenda urbana per l'Unione europea*, (Disponibile da <http://euroinnovazione.eu/>)
- European Commission, United Nations Human Settlements Programme(UN-Habitat) (n.d.), *The State of European Cities 2016 Cities leading the way to a better future*, PFD Media Group, London 2016 (Disponibile da <http://ec.europa.eu/>)
- European Commission(2018), *Digital Transition Draft Action Plan*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- FederCasa (2013), *Selezione delle proposte*, (Disponibile da <http://www.federCasa.it>)
- Ferraris M.(2009) *Documentalità. Perché è necessario lasciar tracce* Laterza, Roma-Bari
- Ferroglio (1885), *Progetto di un edificio per Magazzino Centrale Militare*, Torino, 20 aprile 1885, ASCT, Progetti Edilizi, cart.139
- Forty A.(2004) *Words and Buildings. A vocabulary of Modern Architecture*, Londra, Thames and Hudson, pp. 142
- Friend J. K.; Hicling A. (1987), *Planning Under Pressure: the Strategic Choice Approach*, Pergamon Press, Oxford
- Friend J. K.; Jessop W. N.(1969) *Local government and Strategic Choice: an operational research approach to the process of public planning*, Tavistock Publications, Londra
- Giordani (1913), *Magazzino centrale militare - Sopraelevazione e sistemazione degli uffici della Direzione Commissariato*, Torino
- Governo Italiano - Presidenza del Consiglio dei Ministri (2018), *Titolo V - Le Regioni, le Province e i Comuni*, (Disponibile da <http://www.governo.it/>)

- Il Senato(2018), *Articolo 117*, (Disponibile da <https://www.senato.it/>)
- Il Senato(2018), *Articolo 114* (Disponibile da <https://www.senato.it/>)
(da intervista personale rilasciata a C. Carcione(2018) *Co-City*, Torino)
- Invest in Italy - Real Estate (2018), *Roma - Ex Caserma Guido Reni*,(Disponibile da <http://www.investinitalyrealestate.com/it/>)
- ISTAT (2001), *8° censimento dell'industria e dei servizi 2001*, (Disponibile da <http://www.istat.it>)
- Khakee A.; Stromberg K. (1993), *Applying futures studies and the Strategic Choice Approach in urban planning*, Journal of Operationl Reserach Society, Vol.44, No.3, pp. 213-224
- Lazzari A. (1796), *Memorie del Conte Francesco Paciotti d'Urbino*, in "Antichità Picene", Tomo XXVI, Fermo
- L'Ing. Capo Sezione (1887), *Progetto per una nuova costruzione in Via Revel, Amedeo Avogadro*, 4 maggio 1885, (ASCT), Progetti Edilizi, cart.139
- Luciani D. (2014), *Cosa sono le riforme strutturali di Draghi*, in Versus, (Disponibile da <http://versusgiornale.it/>)
- Luda E., Rivier V. (1887), *Caserma Palfrenieri in Torino. Via De Sonnaz - Prospetto verso le Vie Avogadro e Donato, Torino 17 Settembre 1887*, (ASCT), Progetti Edilizi, cart.284
- Luda E., Rivier V. (1887), *Piano generale, Torino 29 Novembre 1886*, (ASCT), Progetti Edilizi, cart.284
- Luda E., Rivier V. (1887), *Prospetto verso via Amedeo Avogadro, Torino 29 Novembre 1886*, ASCT, Progetti Edilizi, cart.284
- Luraghi R. (1958), *Il movimento operaio torinese durante la Resistenza*, Einaudi, Torino
- Manzo R. (2015), *Rigenerazione Urbana e Patrimonio immobiliare pubblico*, (Disponibile da <http://www.pausania.it/>)
- Mingers J.(2011) *Soft OR Comes of Age - But not Everywhere*, Omega, Vol.39, No 6, pp.281-312
- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (2013), *Decolla il Piano Città, scelti 28 progetti per 4,4 mld di euro - Passera: "Impegno rispettato, ora possono partire i cantieri"*, 4 marzo 2013 (Disponibile da <http://www.mit.gov.it/>)

- Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (2016), *Programmi di riqualificazione urbana e sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST)*, (Disponibile da <http://www.mit.gov.it/>)
- Ministero per i Beni e le attività Culturali (2012), *Allegato al D.D.R. n.199/2012*, Torino
- Ministero dei Beni e le attività Culturali (2012), *Allegato al D.D.R. n.199/2012*, Torino, (Disponibile da <http://www.beniculturali.it/>)
- NBS; Partnership on Sustainable Use of Land(2017), *Orientation Paper - Sustainable Use of Land and Nature-based Solutions*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Ndubueze O. (2007), *Measuring Housing Affordability: A composite approach*, Centre for Urban and Regional Studies, University of Birmingham
- Ordine degli architetti(2017), *ordinegrosseto Tabella costi di costruzione e ristrutturazione/restauro di manufatti edilizi*, Grosseto
- Osservatorio del Mercato Immobiliare (2016), *Rapporto Immobiliare 2016 - Il settore residenziale*, (Disponibile da <http://www.comune.bologna.it/>)
- Partnership for Air Quality (2018), *Partnership for Air Quality (2018) - Final Draft Action Plan*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Partnership for Urban Mobility (2018), *Urban Mobility - Draft Action Plan*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Partnership on Climate Adaptation (2018), *Climate Adaptation Partnership - Draft Action Plan*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Partnership on Energy Transition (2017), *Orientation Paper - Energy Transition*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Partnership on Inclusion of migrants and refugees(2017), *Action Plan - Partnership on Inclusion of migrants and refugees*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Partnership on Jobs and Skills in the Local Economy(2017), *orientation Paper: Partnership Jobs and Skills in the local economy* European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Partnership on Public Procurement(2017), *Partnership in Innovative and Responsible Public Procurement - Final Draft Action Plan*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)

- Partnership on Urban Poverty(2018), *Urban Poverty Partnership - Final Action Plan* European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Patrimonio Pubblico Italia (2018), *Torino, Via Ettore De Sonnaz 8*, (Disponibile da <http://www.patrimoniopubblicoitalia.it/>)
- Piemontevisualcontest.eu (2018), (Disponibile da <http://www.piemontevisualcontest.eu>)
- Ponzini D.; Vani M.(2014) *Planning for military real estate conversion: collaborative practies and urban redevelopment projects in two italian cities*, Urban Research and Practice, Vol. 7, No 1, pp. 56-73
- Prusicki M. (1986), *Renzo Piano - Progetto Lingotto, Torino*, Domus, n.675
- Ragni N. (2001), *Francesco Paciotti, architetto urbinato (1521-1591)*, Accademica Raffaello, Urbino
- Regione Piemonte(2018), *Prezzi di riferimento per opere e lavori pubblici nella Regione Piemonte, 2018* Regione Piemonte, (Disponibile da <http://www.regione.piemonte.it>)
- Ribaudò R. (2016), *Caserma Mameli*, (Disponibile da <http://www.lombardiabeniculturali.it/>)
- Robiglio M. (2017), *RE-USA: 20 american stories of adaptive reuse: a toolkit for post-industrial cities*, Jovis, Berlin
- Roma Capitale, Risorse RpR S.p.A. (2018), *Stabilimento militare materiali elettronici di precisione - Via Guido Reni*, (Disponibile da <http://www.urbanistica.comune.roma.it/>)
- Rosenhead J. (1989), *Rational analysis for a problematic word: Problem Structuring Methods for Complexity, Uncertainty and Conflict*. Wiley, Chichester
- Rosenhead J. (1996) *What's the Problem? An Introduction to Problem Structuring Methods*, Interfaces, Vol.26, No6, pp.117-131
- Rossi M. E. (2012), *Prospettive per il turismo nell'economia regionale*, in *Impatto economico, ricadute e redditività del turismo in Piemonte - Analisi della fruizione, della spesa e della customer satisfaction*, Conti Editore, Torino, pp.93-95
- Rosato S. (1998), *La Scuola di Applicazione di Torino tra Otto e Novecento: formazione e campi di ricerca in ambito militare*, tesi di laurea, Politecnico di Torino, relatore Vera Comoli Mandracci, correlatore Vilma Fasoli

- Rosato Salvatore (1999), *La Scuola di applicazione di Torino tra Otto e Novecento: formazione e campi di ricerca in ambito militare*, Tesi di laurea, Politecnico di Torino, Facoltà di Architettura, a.a. 1998/99, relatore Vera Comoli Mandracci, pp. 203-209
- Saporito E. (2015), *Vuoti a rendere*, Labsus, (Disponibile da <http://www.labsus.org/>)
- Sportello Fondi e Finanziamenti (2018), *Urban*, (Disponibile da <http://www.architettiroma.it/>)
- Studio Performa Architettura + Urbanistica (2018), *Valorizzazione ex caserma Pozzuolo del Friuli*, (Disponibile da <http://www.studioperforma.it/>)
- Tavella E.; Lami I.(2018b) *Negotiating perspectives and values through soft OR in the context of urban renewal*, Journal of the Operational Research Society, pp. 1-27
- Todella E. (2015) *Il progetto come scenario diacronico e problema decisionale. Il caso della caserma La Marmora a Torino*, rel. Lami I. e Armando A., Politecnico di Torino, Corso di Laurea in Architettura Costruzione Città
- Todella E.; Lami I. & Armando A.(2018a) *Experimental use of Strategic Choice Approach (SCA) by individuals as an architectural design tool*, Spring Nature, pp. 1-16
- Torino trepuntozero (2018), *Servizi turistici - welfare*, (Disponibile da <http://www.torinotrepuntozero.net>)
- Urban Innovative Actions (2018a), *The project lifecycle*, Urban Innovative Active, (Disponibile da <http://www.uia-initiative.eu>)
- Urban Innovative Actions (2018b), *Co-City - The collaborative management of urban commons to counteract poverty and social-spacial polarisation*, UIA-Initiative (Disponibile da <http://www.uia-initiative.eu>)
- Urbanpromo (2018), *Caserma Pozzuolo del Friuli - Progetto di riqualificazione urbana dell'ex caserma Pozzuolo del Friuli a Ferrara*, UIA-Initiative, (Disponibile da <http://urbanpromo.it/>)
- Urban Agenda for the EU (2018), *Circular Economy - Draft Action Plan*, European Commission, (Disponibile da <https://ec.europa.eu>)
- Urban Center Metropolitano (2017), *Torino si progetta* (Disponibile da <http://www.urbancenter.to.it>)

BIBLIOGRAFIA

- rovincia Autonoma di Trento (2017), *urbanistica provinciale Categorie tipologico-funzionali, costo medi di costruzione e contributo di costruzione* (Disponibile da <http://www.urbanistica.provincia.tn.it>)
- Varotto M.(2016), *Agenda urbana europea: i partenariati tematici tra città*, (Disponibile da <http://maurovarottoblog.wordpress.com/>)
- Vitali E.(2013), *Carattere di un luogo e rigenerazione urbana - Idee di futuro per la caserma Montelino a Bergamo*, rel. Adobati F., Università degli studi di Bergamo, Corso di Laurea Magistrale in Culture Moderne Comparete
- Vitali W., Urban@it, a cura di Boni A. L. (2016), *Il Patto di Amsterdam per l'Agenda urbana dell'Unione europea*, in Eurocities, (Disponibile da <http://asvis.it/>)
- Yaneva A.(2012) *Mapping controversies in architecture*, Ashgate, Farnham