

***Un tappeto rosso per unire
cittadini e patrimonio storico***

Rigenerazione urbana di Venaria Reale

ALESSIA CAVALLARO - CHIARA CIELO

Politecnico di Torino

Dipartimento di Architettura e Design

Laurea Magistrale in Architettura Costruzione Città

A.A. 2023/2024



Un tappeto rosso per unire cittadini e patrimonio storico

Rigenerazione urbana di Venaria Reale

RELATRICE

Roberta Ingaramo

CANDIDATE

Alessia Cavallaro

Chiara Cielo

ABSTRACT

La gestione sostenibile dei beni pubblici costituisce una problematica rilevante in molte città italiane, manifestandosi frequentemente nella presenza di edifici dismessi, anche nei centri storici. Questa situazione risulta spesso difficile da affrontare, principalmente a causa della carenza di risorse economiche, che restringe le capacità degli enti pubblici di riqualificare o recuperare immobili abbandonati o inutilizzati.

Il caso della città di Venaria Reale viene analizzato nel progetto di tesi e si concentra su un piano di rigenerazione urbana. Nonostante il prestigio culturale, la città presenta difficoltà nella gestione del proprio patrimonio edilizio, con immobili comunali sottoutilizzati che costituiscono una risorsa inespressa per il territorio. L'obiettivo dello studio è quello di sviluppare una visione completa di riqualificazione urbana, che affronti numerosi aspetti interconnessi, offrendo soluzioni concrete e realistiche.

La proposta parte da un'indagine dettagliata del territorio e della comunità di Venaria Reale, integrando idee su modelli di gestione dei beni pubblici e strategie di partecipazione attiva della popolazione locale.

Attraverso questo progetto si esplora la possibilità di creare un sistema integrato che coinvolga una serie di edifici pubblici dismessi, utilizzando strumenti di urbanistica tattica come la rinaturalizzazione degli spazi e l'introduzione di dispositivi specifici per il riuso pubblico. Il piano di rigenerazione è pensato per essere attuato gradualmente, con una suddivisione in più fasi temporali, che considerano le risorse, i tempi di reperimento dei fondi e la realizzazione operativa di ciascuna fase. In primo luogo, è stata condotta un'analisi dello stato attuale del territorio, considerando l'assetto urbano e i progetti in corso. Successivamente, è stata effettuata una comparazione con piani di recupero simili al fine di individuare modelli di intervento e gestione che potessero essere adattati alle specificità di Venaria Reale.

L'analisi ha portato alla creazione di un sistema di relazioni spaziali e funzionali tra le corti interne degli edifici coinvolti, collegando gli edifici stessi e i flussi della popolazione. In particolare, il Condominio Esedra, situato in piazza della Repubblica, è stato oggetto di un intervento progettuale più dettagliato, sviluppato sia a livello urbanistico che architettonico, per valutare la fattibilità di tale approccio.

Dalle conclusioni emergono i fattori chiave per una rigenerazione urbana sostenibile e duratura: la riqualificazione deve considerare le dinamiche sociali e coinvolgere i cittadini. Per Venaria Reale è cruciale trovare un equilibrio funzionale che risponda alle esigenze dei residenti e offra servizi per i visitatori. La creazione di servizi mirati ai giovani è ritenuta una strategia fondamentale per attrarre nuove generazioni e per costruire una comunità dinamica.

Nell'ambito delle prospettive future, il lavoro si pone in continuità con due progetti già avviati nel contesto urbano della città.

La speranza è che questa visione possa essere un punto di riferimento per una crescita armonica e sostenibile della città, continuando a sviluppare il suo ruolo storico e culturale senza compromettere il valore del suo patrimonio e evitare la cementificazione di ulteriore suolo.

La rigenerazione urbana proposta rappresenta una possibile strada per affrontare le sfide del riutilizzo di spazi pubblici e per instaurare un sistema di gestione resiliente, basato sulla cooperazione tra enti pubblici, cittadini e altri attori locali.

ABSTRACT

This thesis explores the issue of abandoned buildings in historic centers and the challenges faced by public administrations in managing them effectively.

This situation is frequently difficult to address, mainly due to a lack of financial resources, which limits public authorities' ability to redevelop or recover unused properties.

The case of Venaria Reale is examined in this research, focusing on the development of an urban regeneration plan. Despite its cultural prestige, the city faces challenges in managing its public real estate, with underutilized municipal properties that represent a wasted resource for the city.

The study aims to develop a comprehensive vision for urban revitalization, addressing several interconnected aspects and offering realistic solutions.

The project envisions an integrated system involving a series of abandoned public buildings, using tactical urbanism tools such as space renaturalization or the introduction of specific devices for public reuse. The regeneration plan is structured to be implemented gradually, divided into multiple phases that consider available resources, funding timelines, and the operational execution of each stage.

The proposal begins with a detailed investigation of the territory and community, examining the urban layout and ongoing projects, and exploring models for managing public assets and strategies for resident participation. A comparison with similar urban regeneration projects was then conducted to identify intervention models and management strategies that could be adapted to Venaria Reale's specific context.

This analysis led to the creation of a system of spatial and functional relationships between the courtyards of the involved buildings, connecting them with the surrounding population flow.

In particular, the "Condominio Esedra", located in Piazza della Repubblica, was the subject to a more detailed architectural and urban

planning intervention assessing the feasibility of this approach.

The conclusions highlight the key factors for achieving sustainable and lasting urban regeneration: it must consider social dynamics and citizen engagement. For Venaria Reale, it is essential to find a functional balance in the spaces that meets the needs of residents while also providing services for visitors. Additionally, creating services targeted at younger generations is considered a vital strategy to attract new demographics and foster a vibrant, dynamic community.

This work is part of a broader vision, aligned with two ongoing urban projects in Venaria Reale. The goal is for this vision to serve as a starting point for the city's harmonious and sustainable growth, preserving its historical and cultural identity without compromising its heritage or contributing to further urban sprawl.

The outlined urban regeneration plan offers a potential solution to the challenges of repurposing public spaces and establishing a resilient management system based on collaboration between public administrations, citizens, and other local stakeholders.

ABSTRACT	02
INTRODUZIONE	06
01	
CONTESTO DI VENARIA REALE	09
INQUADRAMENTO TERRITORIALE	09
CONTESTO STORICO URBANO	20
Periodo Sabauda	
Periodo Napoleonico	
La Restaurazione	
Rivoluzione industriale	
Le Guerre Mondiali	
Il dopoguerra e il boom economico	
Venaria Reale anni '70-'80	
Periodo contemporaneo	
CONTESTO SOCIOECONOMICO	28
Quadro demografico	
Quadro economico	
ANALISI SWOT	36

02	
BENI PUBBLICI IN DISUSO	49
BENI PUBBLICI NEL DIRITTO AMMINISTRATIVO	50
Beni demaniali	
Beni patrimoniali	
SITUAZIONE ITALIANA	52
MODELLI DI UTILIZZO E GESTIONE DEI BENI PUBBLICI	58
Premesse	
Modalità di affidamento degli spazi	
Considerazioni	

03	
BENI COMUNALI IN DISUSO	69
MAPPATURA EDIFICI IN DISUSO A VENARIA REALE	69
Condominio Esedra	
Ex filatoio - Cinema Dante	
Ex Casa Littoria	
Ex Infermeria Quadrupedi	

Ex Cavallerizza	
Ex Ospedale	
Caserma Gamerra	
Ex lavatoio	
PROGETTI ESISTENTI SUL TERRITORIO	104
Ex Caserma Beleno - Hub della Cultura	
Biblioteca Civica Tancredi Milone	
Rigenerazione di Viale Buridani	
Corona Verde - "Corona di delizie"	

04	
ATTORI DEL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE	119
AMMINISTRAZIONE COMUNALE	126
Settore Lavori Pubblici e Fondi Europei	
Settore Affari Generali	
Sportello Informagiovani	
ASSOCIAZIONI DI CITTADINI	137
Associazione A.V.U.L.S.S.	
Associazione Amici di Giovanni	
Associazione Teatrale I Retrosceca	
AVIS Venaria Reale	
INDAGINE PARTECIPATIVA	150
ESITI DELLA PARTECIPAZIONE	162

05	
PIANO DI RIGENERAZIONE	167
QUADRO RIASSUNTIVO DELLE ANALISI PER IL CENTRO STORICO	168
COMPARATIVE RESEARCH	174
PROPOSTA PROGETTUALE	178
Fase 0	
Fase 1	
Fase 2	
Fase 3	
Fase 4	
CONCLUSIONI	250
BIBLIOGRAFIA GENERALE	252

INTRODUZIONE

La rigenerazione urbana rappresenta oggi un tema centrale nelle politiche di sviluppo, assumendo un ruolo cruciale nel ripensare il patrimonio edilizio dismesso al fine di rispondere alle trasformazioni e alle esigenze della società. Le priorità urbanistiche si sono profondamente modificate: se negli anni del dopoguerra l'attenzione era rivolta all'espansione urbana e alla massiccia urbanizzazione, negli ultimi decenni architetti e urbanisti si sono confrontati con i processi legati alla deindustrializzazione da una parte e alla crisi ambientale dall'altra. In ambito edilizio questi fenomeni si sono tradotti in una maggiore attenzione al consumo di suolo e al riutilizzo degli edifici esistenti. Questi cambiamenti riflettono un passaggio epocale, in cui la sostenibilità e il riutilizzo diventano elementi imprescindibili della progettazione e pianificazione territoriale. A ciò si aggiunge una crescente sensibilità verso il recupero delle identità locali, la protezione del patrimonio culturale e l'attenzione per le esigenze sociali, elementi che oggi permeano i processi di rigenerazione urbana. Tali questioni accompagnano le nuove generazioni di professionisti, plasmando la formazione universitaria e indirizzando la ricerca nel settore architettonico e urbanistico.

Delineare e definire cosa si intende con rigenerazione urbana è essenziale per comprendere il concetto e il lavoro proposto. In sintesi, la rigenerazione urbana è un processo che non si limita a interventi urbanistico-edilizi, ma integra il riuso funzionale degli edifici e dei siti storici con la capacità di rafforzare l'identità locale, migliorare il benessere dei cittadini e promuovere l'inclusione sociale. Si tratta di un approccio multidimensionale che considera la città non solo come uno spazio fisico, ma come un'entità complessa, costituita da relazioni umane, valori culturali e dinamiche economiche. La rigenerazione urbana implica la riorganizzazione degli assetti urbani e il recupero dei servizi attraverso interventi mirati sul patrimonio esistente (Plevoets, Cleempoel, 2019). Il termine "rigenerare" porta con sé il concetto di riportare in vita ciò che è sta-

to abbandonato o dismesso, mirando anche a trasformarlo affinché risponda alle nuove esigenze sociali e culturali. Questo approccio si applica in modo integrato a comunità, edifici, quartieri e città intere che devono adattarsi e rigenerarsi per affrontare le sfide contemporanee. A tal proposito è richiesta l'adozione di una visione a lungo termine, che contempli sia il recupero fisico degli spazi sia la capacità di stimolare innovazione sociale ed economica.

In questi anni, il tema della rigenerazione urbana ha ricevuto un'attenzione crescente. La consapevolezza dell'importanza di preservare il patrimonio esistente e di adattarlo ai bisogni contemporanei si è rafforzata grazie a iniziative governative e sovranazionali. Fondi significativi sono stati stanziati per interventi diffusi sul territorio, con l'obiettivo di migliorare il decoro urbano e riqualificare le aree urbane degradate. Ne è un esempio, il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che ha previsto risorse considerevoli da investire entro il 2026, favorendo la realizzazione di progetti che rispondano alle necessità di rinnovamento e sostenibilità delle città. Uno strumento di tale natura costituisce un'opportunità di rilevante importanza per favorire una rigenerazione urbana integrata, capace di combinare qualità architettonica, innovazione tecnologica e inclusione sociale.

A tal riguardo, il presente progetto di tesi intende affrontare la tematica del riuso degli spazi dismessi, focalizzandosi in particolare sulla città di Venaria Reale. Questo contesto, caratterizzato da un patrimonio storico e architettonico di rilevante valore, rappresenta un esempio emblematico delle sfide e delle opportunità connesse alla rigenerazione urbana. L'analisi si è concentrata sulla presenza di edifici inutilizzati nell'area, con un'attenzione particolare agli edifici pubblici di proprietà comunale. Nonostante l'interesse crescente per il tema in questione, manifestatosi anche attraverso l'avvio di alcune progettualità nell'ambito cittadino, l'assenza di un piano strategico complessivo potrebbe ridurre l'efficacia degli interventi.

L'obiettivo della tesi è la redazione di un piano di rigenerazione che tenga conto delle specificità del contesto urbano di Venaria Reale, analizzando le sue caratteristiche storiche e sociodemografiche, la situazione del patrimonio pubblico e le possibili modalità di riutilizzo degli edifici dismessi. A tal fine, è stata condotta una valutazione dettagliata dello stato attuale degli edifici anche in relazione alla loro ubicazione all'interno del Centro Storico, unitamente ad un'analisi dell'aspetto sociale, del coinvolgimento della cittadinanza e della partecipazione degli attori locali. Particolare attenzione è stata rivolta dunque ai processi partecipativi, riconosciuti come elementi chiave per garantire che le soluzioni proposte siano condivise e rispondenti ai bisogni della comunità. Le risultanze dei procedimenti analitici condotti hanno permesso di elaborare un piano di rigenerazione urbana in grado di valorizzare patrimonio storico e culturale, secondo le attuali aspettative della Comunità locale ma anche nel rispetto dell'identità storica degli stessi edifici.

Il valore culturale e simbolico degli edifici attualmente dismessi, come il Condominio Esedra, situato di fronte alla Reggia di Venaria Reale, l'ex Cinema Dante, l'ex Cavallerizza e l'ex Caserma Gamerra, potrebbe rischiare di essere compromesso se tali strutture non vengono adeguatamente riqualificate e restituite alla collettività. Un intervento mirato di questo tipo può infatti favorire nuove opportunità di utilizzo e socializzazione (Granata, 2021). La rigenerazione di tali edifici, infatti, non è soltanto un'opportunità per preservare l'identità storica del luogo, ma rappresenta anche un mezzo per promuovere dinamiche sociali positive e stimolare il senso di appartenenza tra i cittadini. Questi spazi, una volta rigenerati, hanno il potenziale di trasformarsi in luoghi simbolici e funzionali, capaci di diventare il palcoscenico per le relazioni cittadine e per la costruzione di una comunità che possiede un maggior senso di appartenenza. La configurazione e il significato di tali strutture non devono essere considerati esclusivamente dal punto di vista estetico, ma come strumenti per incentivare e sostenere la vitalità del tessuto sociale, creando un dialogo tra memoria storica e dinamiche contemporanee.

È essenziale bilanciare il rispetto per il passato con l'innovazione, al fine di rendere questi spazi attrattivi e funzionali per la comunità.

La presente tesi si articola in cinque capitoli, di cui i primi quattro dedicati a un'analisi multidisciplinare rivolta all'insieme degli edifici dismessi e in programma di riqualificazione, e l'ultimo incentrato sulla proposta progettuale riferita ad un caso di studio di particolare rilevanza. L'obiettivo del lavoro è fornire un contributo, sia teorico che pratico, al dibattito sulla rigenerazione urbana, proponendo un modello applicabile in contesti analoghi e stimolando una riflessione approfondita sul rapporto tra architettura e città. Questo approccio si inserisce in una più ampia prospettiva di studio che intende fare della rigenerazione urbana un motore di cambiamento, capace di migliorare la qualità della vita e di rendere le città più resilienti e sostenibili.

01

CONTESTO DI VENARIA REALE

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Venaria Reale è situata a nord della città di Torino, con la quale forma un “continuum urbano” trova sede all’estremità della pianura Padana, rappresentando anche il punto di collegamento tra la pianura e la zona montuosa [Figura 1]. La sua forma ricorda quella di un triangolo isoscele, con la punta rivolta verso le montagne e l’ampia base aperta verso Torino.

In particolare, il Castello, voluto dalla famiglia Savoia, con i suoi sontuosi saloni, i suoi giardini geometrici e i boschi adibiti a riserva di caccia, crea una connessione armoniosa tra l’ambiente naturale e il contesto urbano.

Quest’ultimo si divide in due zone principali: una pianeggiante e ricca di falde acquifere, situata tra il torrente Ceronda¹ e il confine con il capoluogo; l’altra, a nord del corso d’acqua, caratterizzata da una morfologia dei terreni più movimentata. Queste due aree rimasero separate per molti anni formando i paesi di Altessano Inferiore e Altessano Superiore fino a quando Carlo Alberto decise di riorganizzare il territorio unificando i due borghi nell’attuale Venaria Reale. Fino alla fine degli anni Settanta, la città ha preservato una chiara identità e una configurazione ben definita, caratterizzata da una vasta fascia di aree coltivate, larga più di due chilometri, che separava il centro cittadino di Venaria Reale dalla periferia di Torino (Città di Venaria Reale, 2015).

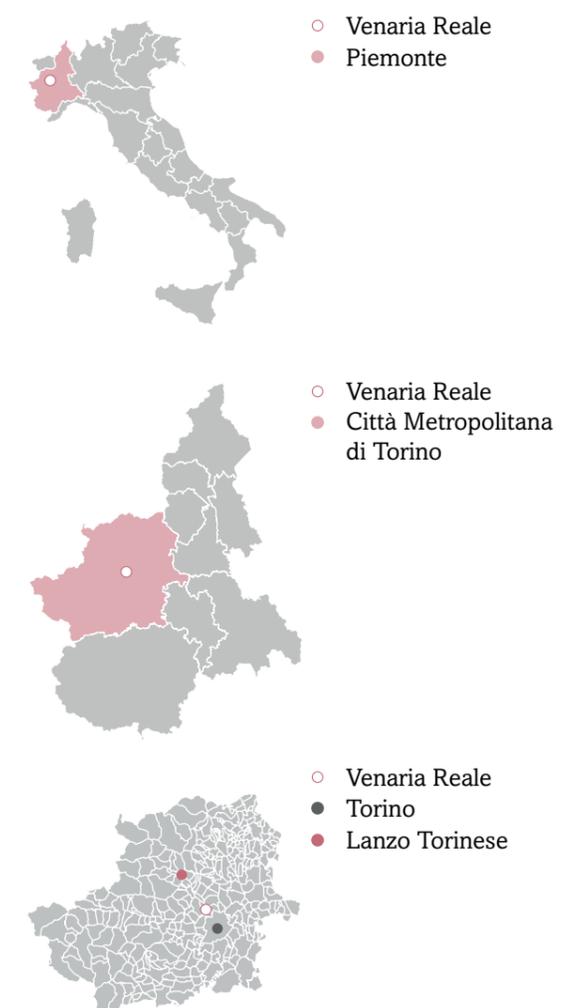
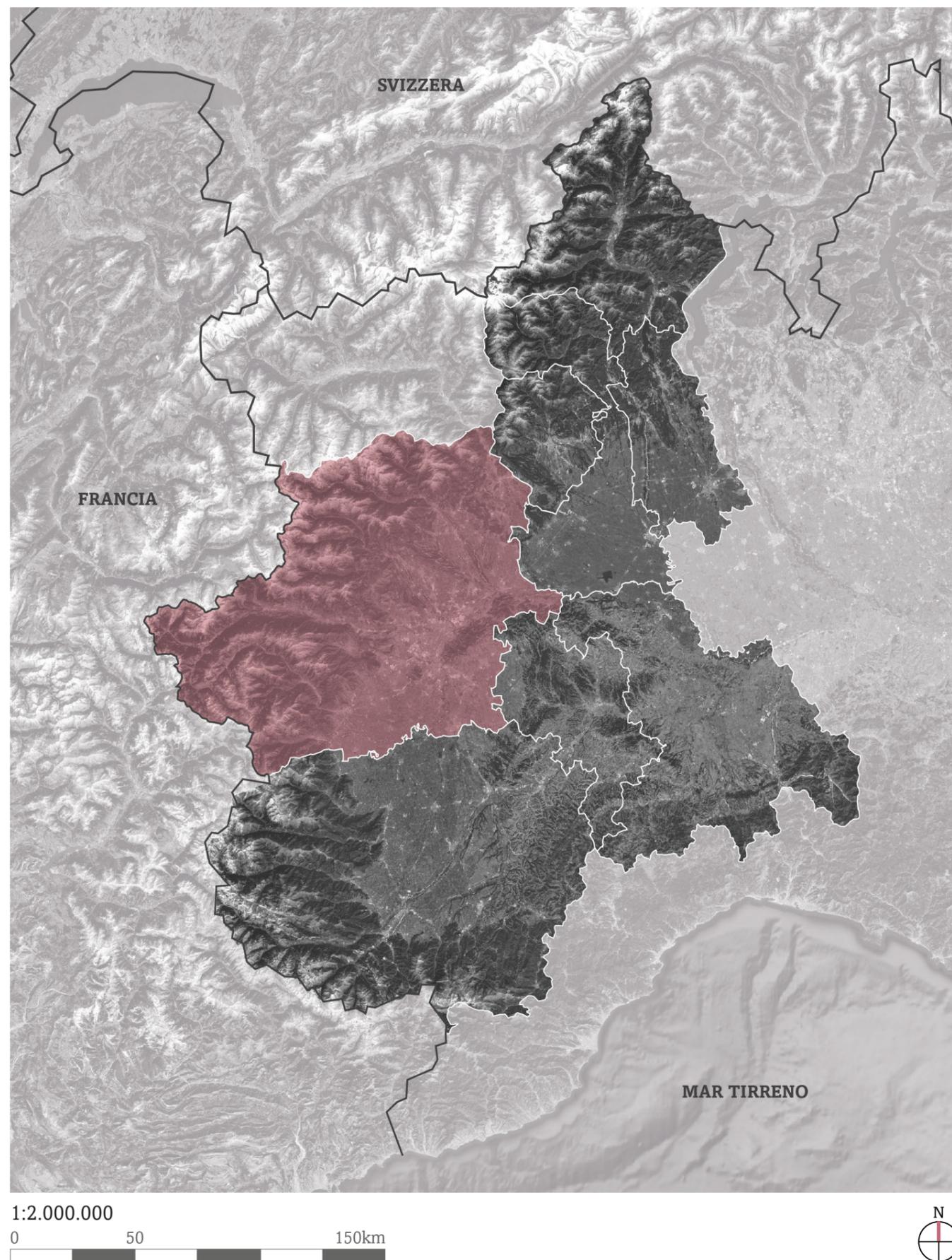


Figura 1 - Carta corografica di inquadramento dell'Area Metropolitana di Torino



LEGENDA

- confini nazionali
- territorio confinante al Piemonte
- province del Piemonte
- Città metropolitana di Torino

Figura 1

La carta allegata illustra la posizione della Città Metropolitana di Torino nella Regione Piemonte, nel nord-ovest dell'Italia. La mappa ha lo scopo di evidenziare i confini con le altre province piemontesi, le regioni italiane limitrofe e i paesi confinanti. L'intento è di offrire una visione chiara della distribuzione geografica, per capire meglio i collegamenti che la città di Venaria Reale, comune situato nella cintura di Torino, può utilizzare per pianificare il suo sviluppo territoriale.

Negli ultimi decenni, invece, la linea di separazione tra le due città si è assottigliata per via dell'espansione edilizia che ha fatto sì che la periferia torinese e Venaria Reale diventassero indissolubilmente collegate da un fascio di infrastrutture.

La struttura urbanistica di Venaria Reale riflette chiaramente la sua storia economica e sociale. La città infatti è composta da tre aree ben distinte: il centro storico, nato intorno alla Reggia castellamontiana nel XVII secolo, con la via Maestra (oggi via Mensa) come centro nevralgico; la città nuova, sviluppatasi tra le due guerre lungo l'asse di viale Buridani, con i nuclei degli stabilimenti della SNIA Viscosa² e le case operaie costruite negli anni '20 dalla stessa società; il borgo di Altessano Inferiore, formato dal nucleo originale preesistente alla costruzione della Reggia, e dal quartiere Gescal. Quest'ultimo venne costruito intorno agli anni '70 per rispondere alla domanda abitativa delle popolazioni a basso reddito attratte a Torino dallo sviluppo industriale del dopoguerra, che spesso trovavano il loro primo alloggio negli edifici demaniali, denominati "casermette di Altessano" (Città di Venaria Reale, 2015).

La fascia verde che separava Venaria Reale dalla periferia torinese è stata quindi sostituita negli ultimi decenni del secolo scorso da insediamenti di piccole e medie industrie, da complessi commerciali di rango metropolitano e da edifici residenziali prevalentemente di edilizia agevolata. Infatti, in tale periodo Venaria Reale ha registrato la maggior crescita demografica della cintura torinese, passando dai 26.584 abitanti del 1981 ai 35.981 del 2000, con un incremento del 35%.

Questa crescita rapida ha comportato una perdita parziale di identità, storia e valori, mentre la riduzione delle attività industriali accentuava la dipendenza da Torino. Questo processo ha privato la città di un centro motore e identificativo, a differenza dei secoli passati, quando la Reggia (XVII e XVIII secolo), l'esercito (XIX secolo) e la grande industria (XX secolo) avevano modellato la sua struttura urbana, l'economia e gli stili di vita. Ognuna di queste connotazioni ha lasciato un'impronta sulla città: il borgo del Re con il Parco Regionale della Mandria³, campi di aviazione militare e caserme, ma anche insediamenti industriali e

1:2.000.000

0 50 150km



Figura 2 - Carta topografica rappresentante la prima e seconda cintura di Torino

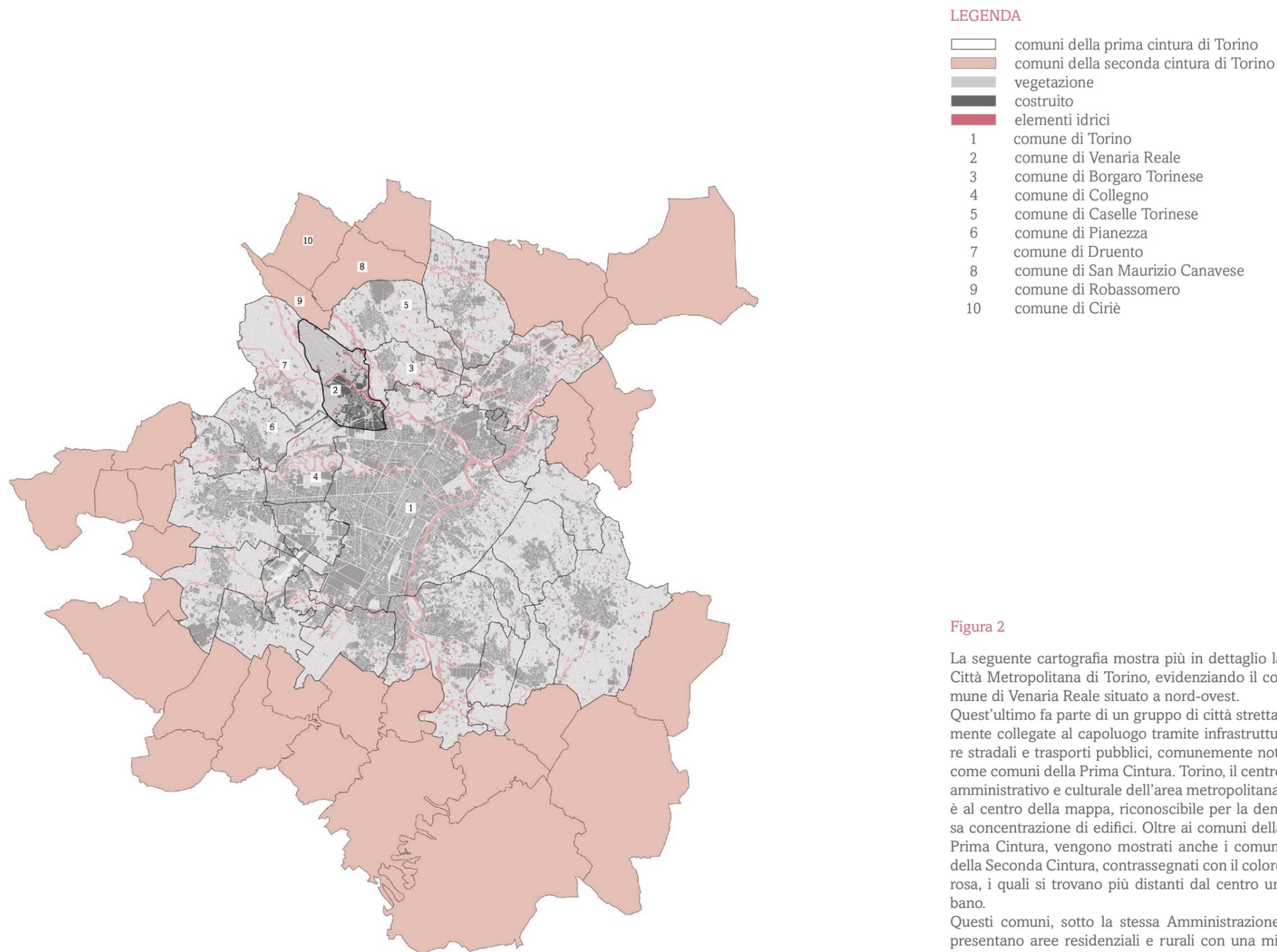


Figura 2

La seguente cartografia mostra più in dettaglio la Città Metropolitana di Torino, evidenziando il comune di Venaria Reale situato a nord-ovest. Quest'ultimo fa parte di un gruppo di città strettamente collegate al capoluogo tramite infrastrutture stradali e trasporti pubblici, comunemente noti come comuni della Prima Cintura. Torino, il centro amministrativo e culturale dell'area metropolitana, è al centro della mappa, riconoscibile per la densa concentrazione di edifici. Oltre ai comuni della Prima Cintura, vengono mostrati anche i comuni della Seconda Cintura, contrassegnati con il colore rosa, i quali si trovano più distanti dal centro urbano.

Questi comuni, sotto la stessa Amministrazione, presentano aree residenziali e rurali con una minore densità edilizia. L'obiettivo della figura è di evidenziare le interazioni tra Venaria Reale e i comuni circostanti, nonché la loro connessione con Torino, per promuovere un approccio alla pianificazione territoriale equilibrato e sinergico tra i comuni della regione.

case operaie. Per contrastare questa perdita di identità, l'Amministrazione ha cercato di trovare nuovi motivi di sviluppo e crescita, puntando sul recupero della Reggia⁴ di Castellamonte-Juvarra e dell'intero sistema parco ad essa collegato, ma non solo, cercando anche di sfruttare il patrimonio storico e culturale dell'intero borgo. In questi siti, che possono essere definiti "bifronti" in quanto il loro significato varia in base all'utente che li fruisce, si osserva una progressiva diminuzione della presenza di residenti man mano che ci si avvicina al complesso monumentale, dove invece aumenta la presenza di turisti (Ballone, Racca; 1998). Consecutivamente al restauro della Reggia il comune risulta in parte dipendente dalla presenza della stessa. Per questo motivo uno degli obiettivi principali dell'Amministrazione risulta essere la rivitalizzazione della comunità, che, a differenza di altre comunità saubaude, aveva una propria vitalità anche prima dell'edificazione del Castello. Così facendo si invertirebbe l'intento originario di Castellamonte, reintegrando la Reggia all'interno della comunità, valorizzando le sue contrade nascoste (Ballone, Racca; 1998).

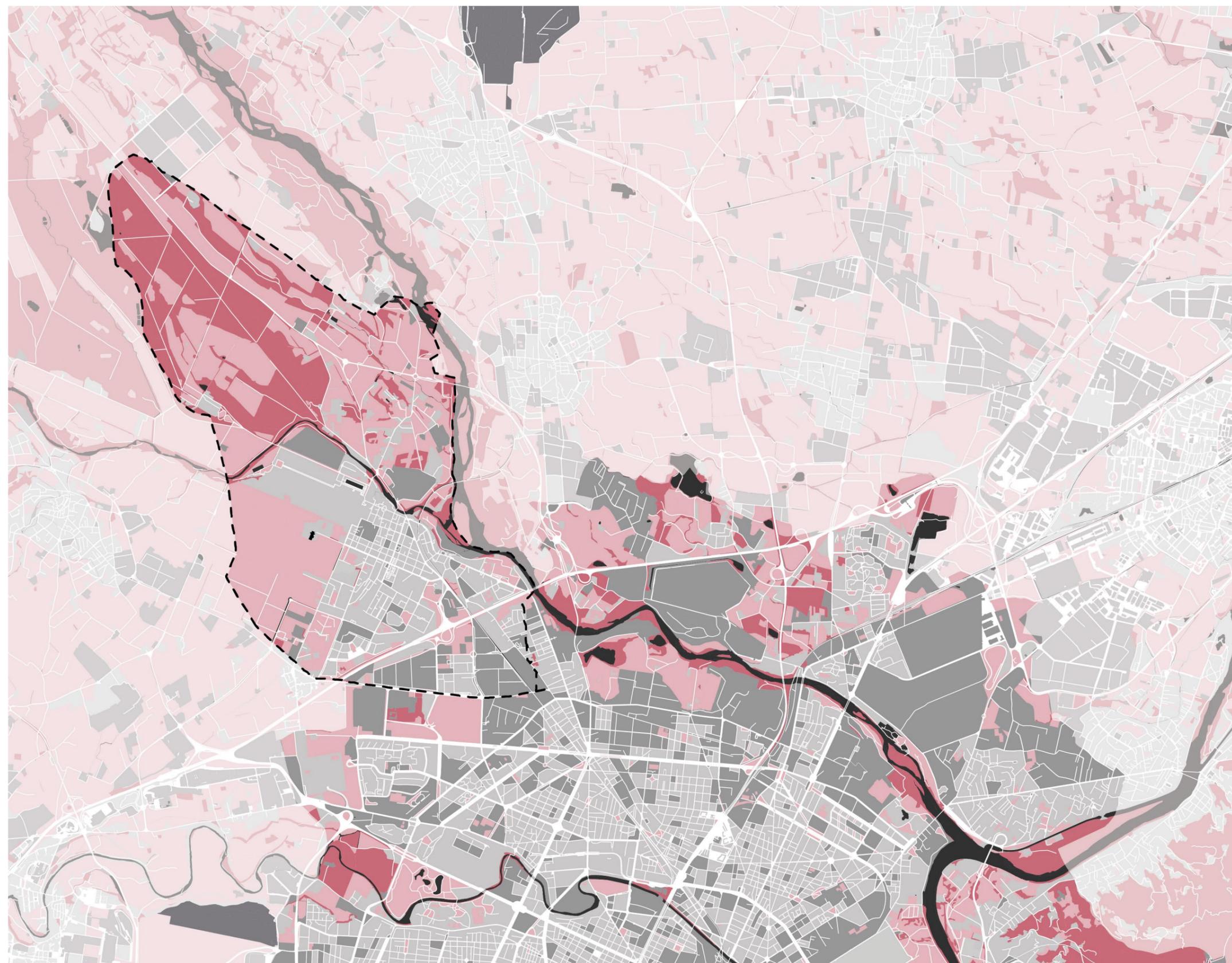
Nel contempo, le Amministrazioni Locali hanno deciso di investire sulla vicinanza di Venaria Reale a Torino e sulla sua elevata accessibilità, favorita dalla presenza della tangenziale e della ferrovia che collega il centro di Torino con l'aeroporto di Caselle e le Valli di Lanzo⁵ [Figura 2]. Grazie alle due strade principali che connettono Torino a Venaria Reale, quest'ultima è diventata uno snodo di collegamento fondamentale per le Vallate di Lanzo e le Alpi Graie aumentando ulteriormente la relazione tra città e natura [Figura 3]. Infatti, a nord-est, il territorio comunale è in gran parte occupato dal Parco Regionale della Mandria, che copre una superficie totale di 6.750 ettari. All'interno del parco si trovano alcune cascate ed edifici di piacere, oltre alla Reggia. Aperto tutti i giorni, il parco è visitato ogni anno da decine di migliaia di persone.

Grazie a tali elementi, tra cui arte, acque e natura, Venaria Reale si distingue dagli altri comuni dell'area metropolitana torinese, configurandosi come un contesto di alto valore storico e urbanistico e dall'elevato potenziale turistico.

1:400.000
0 5 25km



Figura 3 - Carta topografica rappresentante le aree verdi e zone edificate di Venaria Reale e dintorni



LEGENDA

-  limite amministrativo di Venaria Reale
-  aree forestali
-  aree agricole
-  costruito
-  costruito - aree industriali
-  elementi idrici

Figura 3

La carta illustra la distinzione tra le aree verdi e le zone edificate della città di Venaria Reale e dei suoi dintorni. Questa rappresentazione mira a mostrare come Venaria Reale si configuri come un'estensione dell'area urbana di Torino, culminando però in un ampio spazio verde, il Parco de La Mandria, che rappresenta una significativa risorsa naturale e offre numerose opportunità. Per questa particolare conformazione territoriale, l'Amministrazione comunale intende proporsi come "porta" delle Valli di Lanzo, aree rurali caratterizzate da una bassa densità edilizia che si sviluppano a partire dal Parco della Reggia di Venaria Reale e che segnano la transizione da un ambiente urbano a uno più naturale. In questa mappa si può notare anche il torrente Ceronda, che attraversa il comune e lo separa in due parti distinte. La dicotomia dei colori utilizzati nella planimetria permette di distinguere facilmente anche la presenza del verde attorno alla città di Torino, noto come Corona Verde, un progetto avviato negli anni 2000 con l'obiettivo di collegare le Residenze Sabaude della provincia attraverso percorsi verdi.

1:75.000

0 1 5km



Figura 4 - Carta topografica rappresentante le vie di comunicazione di Venaria Reale e dintorni



LEGENDA

- vegetazione
- costruito
- costruito - aree industriali
- elementi idrici
- aeroporto di Torino Caselle
- linee ferroviarie
- stazioni ferroviarie di Venaria Reale
- autostrade
- raccordi autostradali
- strade statali
- strade provinciali di collegamento tra Venaria Reale e Torino

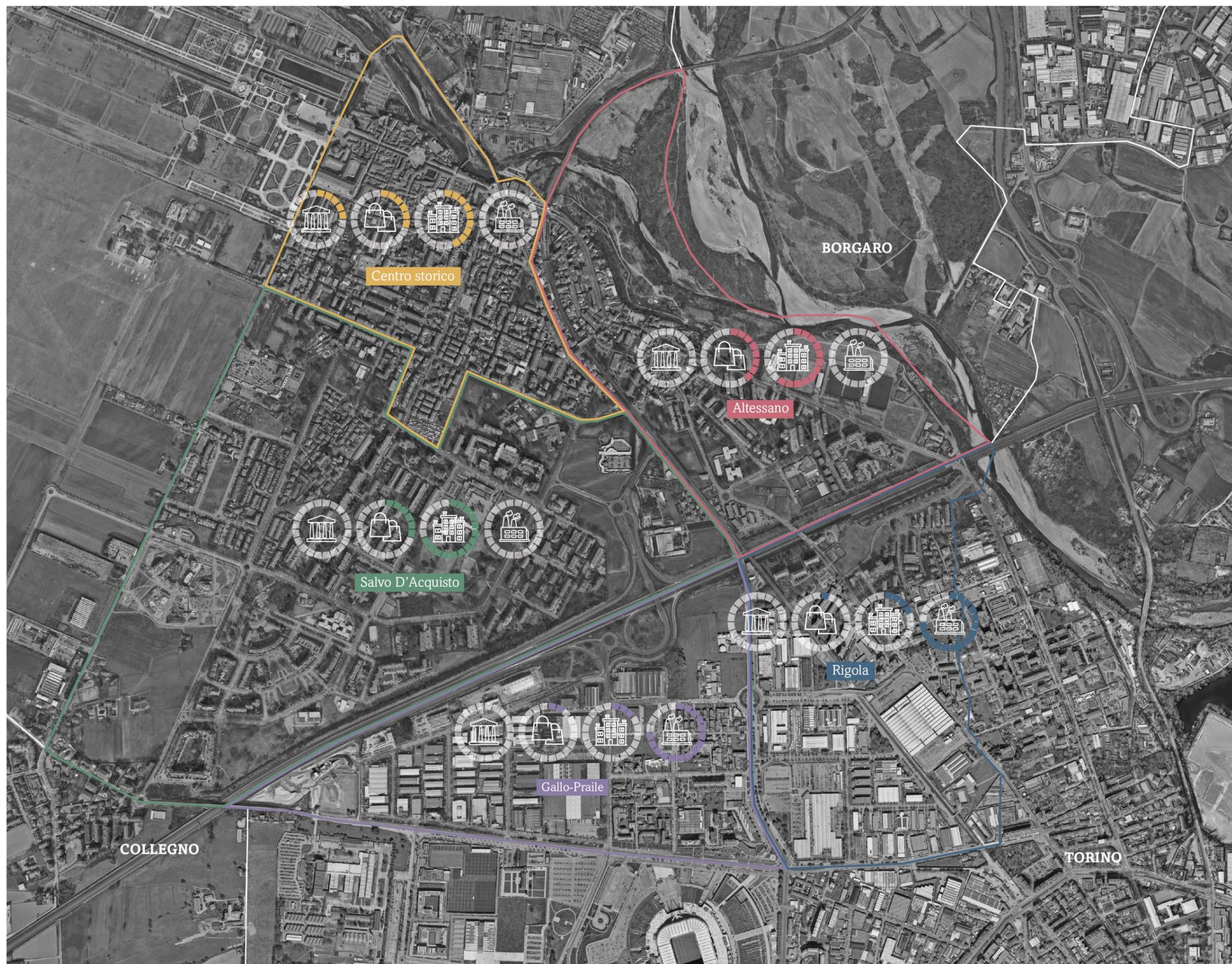
Figura 4

Questa carta fornisce una visualizzazione di come le infrastrutture di trasporto siano distribuite e interconnesse nella zona di Torino e Venaria Reale, evidenziando le principali arterie di collegamento. A partire da gennaio 2024, il comune di Venaria Reale risulta collegato a Torino tramite una linea ferroviaria con due stazioni principali: una presso l'Allianz Stadium Juventus e l'altra vicino al centro storico, all'inizio di Via Mensa. Questo collegamento è particolarmente importante poiché collega Venaria Reale non solo a Torino ma anche direttamente all'aeroporto di Torino Caselle, facilitando così il turismo, e allo stesso tempo anche il pendolarismo.

La creazione di questo Movicentro, situato presso la fermata Venaria Reale Reggia, è centrale per lo sviluppo e la rigenerazione della città, poiché mira a rendere il sito accessibile tramite diversi mezzi di trasporto. Segnalato con il colore viola sono visibili le Autostrade che connettono il capoluogo con le aree circostanti; in blu è evidenziato il Raccordo autostradale che connette in modo diretto la città di Torino all'aeroporto. Inoltre, in giallo sono indicate le Strade Provinciali di maggiore rilevanza che attraversano Venaria Reale e la collegano con le Valli di Lanzo che e le strade provenienti dalle Valli di Lanzo. È significativo notare che una di queste si collega alla tangenziale passando vicino al centro storico e causando traffico nelle ore di punta.



Figura 5 - Carta dei quartieri di Venaria Reale



LEGENDA

-  presenza di strutture culturali
-  presenza di strutture commerciali
-  presenza di strutture residenziali
-  presenza di strutture industriali

Figura 5

Questa carta si concentra sulla conformazione del comune di Venaria Reale e la sua suddivisione in quartieri. Il comune ha centro storico denso, che conserva in gran parte la configurazione dell'epoca sabauda. Adiacente, separato dalla linea ferroviaria, sorge il quartiere di Altessano, originato dall'antico borgo di Altessano Inferiore, incorporato nel comune di Venaria Reale per volere dei Savoia nel 1847. Sino a quel momento, il borgo era amministrato dal consiglio comunale di Borgaro Torinese, comune confinante a est con il comune preso in considerazione. A sud del centro storico, nel quartiere di Salvo D'Acquisto, si nota l'espansione urbanistica prettamente residenziale, con la costruzione di nuovi quartieri degli ultimi decenni. Oltre la tangenziale, sorgono i quartieri Gallo-Praile e Rigola, principalmente a carattere industriale. Questi quartieri sono collegati sia a Torino che a Venaria tramite strade, ma anche linee ferroviarie, grazie alla fermata Venaria Reale Rigola Stadio.



CONTESTO STORICO URBANO

Nel Medioevo il Piemonte ha visto numerose espansioni urbane e occupazioni da parte di diverse popolazioni grazie alla sua posizione strategica. Nell'XI secolo, sorsero numerosi borghi attorno alla città di origine romana *Iulia Augusta Taurinorum*⁶, l'odierna Torino (Piemonte Expo). Venaria Reale, originariamente nota come *Altessano*, conserva però pochi indizi di un insediamento romano, rendendo difficile affermarlo con certezza. Tuttavia, è certo che dal XVI secolo, si è sviluppata in due borghi vicini geograficamente (circa 500 metri), ma distinti amministrativamente: *Altessano Superiore* e *Altessano Inferiore* (Ballone, Racca; 1998). Vaste aree boschive presenti nel borgo di *Altessano Superiore* attrassero i Savoia a sceglierlo come sede per la loro palazzina di caccia. Inoltre, il borgo godeva del vantaggio di essere situato nei pressi della via Francigena, ma sufficientemente distante da scontri militari e dal passaggio di truppe (La Venaria).

Periodo Sabauda e la fondazione di Venaria Reale in epoca Barocca

L'origine dell'attuale comune di Venaria Reale è legata a un'operazione urbanistica e toponomastica, che prevedeva rispettivamente la riedificazione del borgo con annessa costruzione di una nuova residenza "di piacere e di caccia", e la rinominazione dell'antico insediamento rurale di *Altessano Superiore* (*Santamaria Venaria*). La scelta del luogo fu determinata dalla possibilità di praticare l'ars venatoria, molto apprezzata dalla dinastia sabauda, da cui deriva il nome Venaria (Wikipedia). Fin dall'inizio, il progetto del Castello faceva parte di una strategia più ampia per l'intero comune che integrava la componente civile, della nuova *Contrada Grande*, con la corte, rappresentata dalla *Residenza*, entrambi confluenti in uno spazio naturale, l'attuale *Parco della Mandria*⁷ (La Venaria). Il progetto, commissionato ad *Amedeo di Castellamonte*, prevedeva un viale rettilineo interrotto da due piazze importanti. La prima, semicircolare, era situata

all'inizio della strada, e abbracciava simbolicamente la *Reggia* (Ballone, Racca; 1998). La seconda piazza, al centro dell'asse e di forma quadrata-ovale, fu denominata *Piazza dell'Annunziata*. Era destinata a rappresentare l'ultima tappa prima di trovarsi di fronte all'immagine scenografica della *Reggia*, e un punto d'incontro per la popolazione. La *Via Maestra* (oggi via *Andrea Mensa*) attraversando la città fino alla *Reggia*, è anche un elemento distintivo del centro storico (La Venaria). Secondo il progetto originale, *Castellamonte* prevedeva l'inserimento di una serie di attività commerciali e produttive lungo il percorso, per incentivare nobili e cittadini a trasferirsi e avviare le loro attività nel borgo rinnovato [Figura 6].

Dal momento dell'edificazione della *Reggia*, le vicende di Venaria Reale sono inevitabilmente intrecciate alla dinastia sabauda. Se da un lato questa garantiva protezione alla comunità, dall'altro eliminava qualsiasi margine di autonomia del borgo, condizionando tutte le scelte locali secondo gli interessi della corona. Il principale motivo che spinse il duca di Savoia, *Carlo Emanuele II*, a costruire questa nuova residenza era la volontà di associare il suo nome a una nuova impresa architettonica concepita su scala territoriale (*Santamaria Venaria*). Inoltre, desiderava completare la "Corona di Delizie", il sistema di residenze di corte edificate dai suoi predecessori intorno a Torino (La Venaria). Il 13 luglio 1658 acquistò dal nobile *Pier Paolo Scaravello* il feudo di *Altessano Superiore*, facendo uscire il borgo dall'anonimato e legandolo definitivamente alla dinastia. Il primo stadio di sviluppo della *Reggia* e del *Parco di Venaria Reale* iniziò con questa vendita. L'operazione urbanistica di risistemazione del borgo fu ispirata dalle politiche di *Luigi XIV*⁸, mirate a rafforzare l'assolutismo, e rendere più fedele la nobiltà ai Savoia. Questa politica non mirava solo al consolidamento del potere assoluto, ma anche alla volontà di esibire la potenza territoriale, caratteristica del Seicento. In epoca barocca, la grandiosità di una dinastia si valutava principalmente in base alla "politica degli spazi" e al potere territoriale. Di conseguenza, la costruzione di

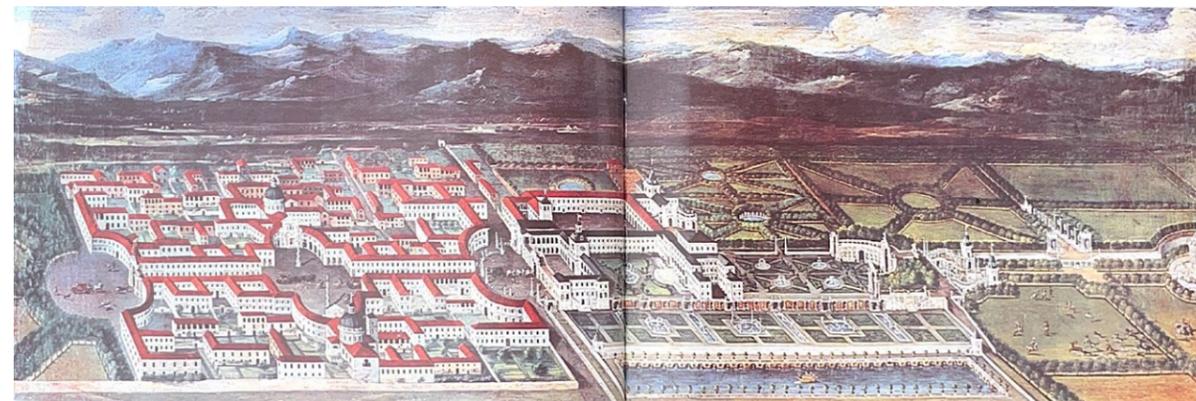


Figura 6

Sintesi del progetto complessivo castellamontiano della Villa e del Palazzo di piacere e caccia della Venaria Reale (metà del Seicento) (foto G. Pighetti).

Venaria Reale risultava essere più di un semplice progetto urbanistico in quanto mostrava l'intenzione politica e culturale piemontese.

Per oltre due secoli, il Castello subì continui rimaneggiamenti ad opera di diversi regnanti e progettisti, ciascuno dei quali perseguiva i gusti architettonici della propria epoca per celebrare al meglio le ambizioni della dinastia. A partire dal 1699, *Michelangelo Garove*⁹, influenzato dal gusto francese, conferì un aspetto imponente al palazzo. Dal 1716, la *Reggia* fu ulteriormente ampliata su progetto di *Filippo Juvarra*¹⁰, ma solo fino all'anno 1730, quando la sua attenzione si concentrò sulla residenza di *Stupinigi*.

A seguito di queste trasformazioni negli anni, il borgo cambiò radicalmente aspetto, tanto che il sito originario divenne irriconoscibile. Il progetto *Castellamontiano* sventrò il borgo, eliminando quasi completamente le strutture preesistenti che erano sorte in modo indipendente dalle proprietà private; nel corso di soli cinquant'anni, il centro storico fu riorganizzato secondo un reticolo di vie regolari. (Ballone, Racca; 1998).

L'edificazione della *Reggia* contribuì inoltre a migliorare le condizioni inadeguate della zona limitrofa a Torino, con l'obiettivo di avviare un cambiamento sociale, che fungesse da catalizzatore di progresso economico e culturale. Poiché la costruzione del Castello rappresentava un'operazione onerosa, i Savoia pensarono all'installazione di fabbriche

e officine per recuperare le spese del borgo. In questo modo, incrementarono e diedero un forte impulso alla manifattura e al commercio dell'area, in particolare la lavorazione delle sete (Ballone, Racca; 1998).

Periodo Napoleonico e l'occupazione francese

La Campagna d'Italia di *Napoleone Bonaparte*¹¹ segnò l'inizio dell'occupazione francese nella regione. Con la firma dell'armistizio di *Cherasco* del 1796¹², il sovrano *Vittorio Amedeo III* cedeva ufficialmente il Piemonte alla dominazione napoleonica (Ballone, Racca; 1998). L'occupazione portò molti francesi a trasferirsi nelle zone conquistate, stabilendo le loro attività e fabbriche anche a Venaria Reale ed espandendo verso sud la zona della *Contrada Grande* con nuove abitazioni (Piemonte Expo).

I francesi si presentarono subito come rivoluzionari piuttosto che semplici conquistatori. Per questa ragione, il loro arrivo significò un mutamento nello Stato piemontese, iniziando dal riordinamento amministrativo. L'azione maggiormente meritoria fu quella di condurre rapidamente la stesura di una mappa catastale dettagliata delle proprietà e del territorio circostante [Figura 7]. Grazie alla migliore conoscenza del patrimonio immobiliare dello Stato, attraverso questo strumento, fu possibile regolare le entrate e le uscite dei Comuni, portando a risultati positivi nei bilanci delle Amministrazioni. Inoltre, dal 1800 il governo

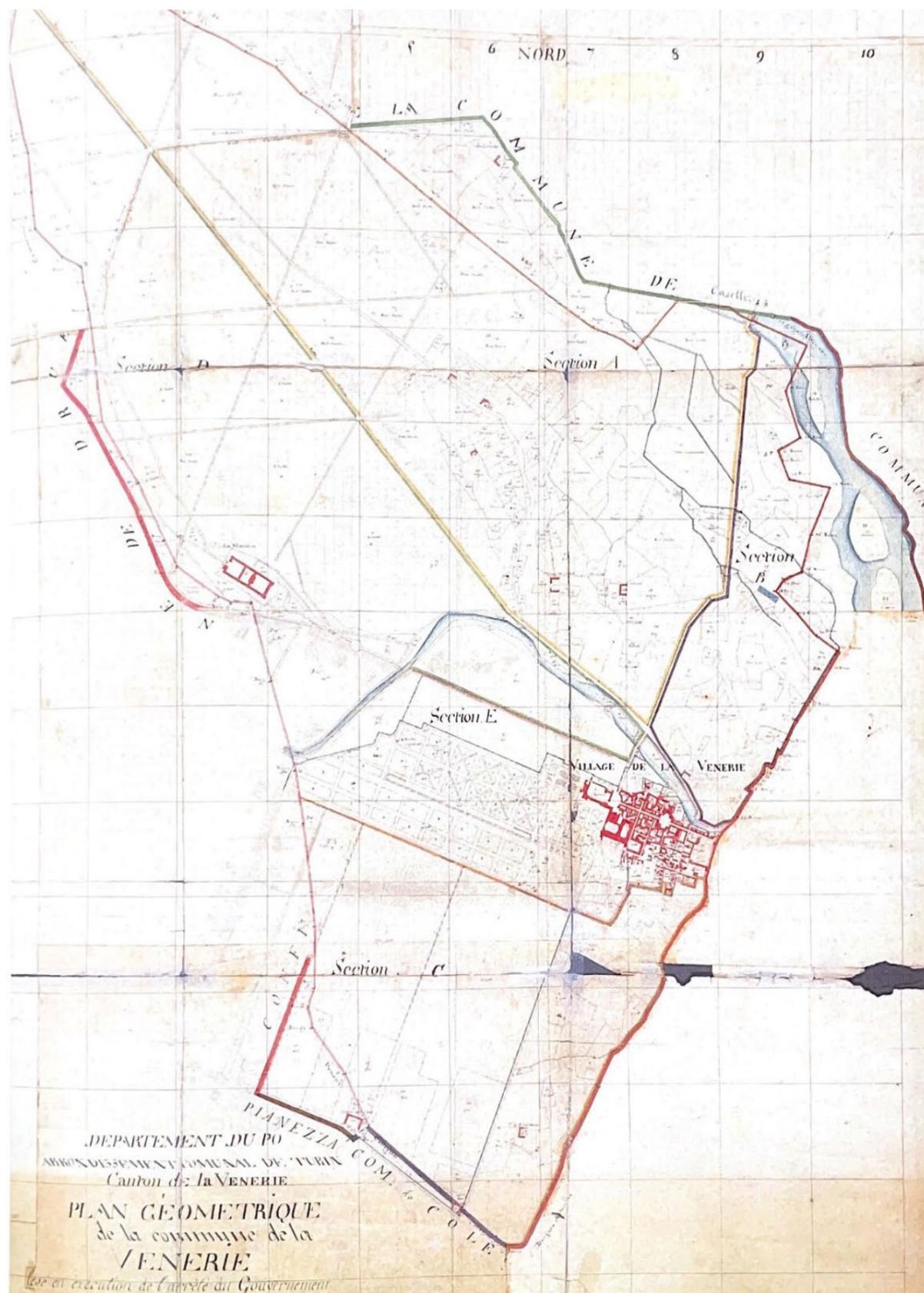


Figura 7

“Plan géométrique de la Commune de la Vénérie terminé le 29 nivôse an. XIII” (AST SR, Catasto francese, allegato H, fasc. 93).

francese prese la decisione di far redigere un ulteriore censimento, il Piano delle Case Nazionali esistenti nel comune di Venaria Reale. Lo scopo era quello di identificare le proprietà nobiliari ed ecclesiastiche in modo che potessero essere vendute. Grazie ad esso fu possibile evidenziare che i palazzi migliori in termini di costo, erano quelli affacciati sulla via principale e di proprietà sabauda. Infatti, il Castello e le sue dipendenze rimanevano il fattore trainante dell'economia di tutto il paese, insieme alle manifatture, l'agricoltura e i mulini da seta (Ballone, Racca; 1998).

Tuttavia, dall'inizio dell'occupazione francese fino alla disfatta di Napoleone, il complesso di Venaria Reale conobbe un lento declino a causa del fatto che non fu scelta come Dimora Imperiale napoleonica. Di conseguenza, alcuni dei suoi tesori furono dispersi e il parco in parte distrutto (La Venaria).

La Restaurazione e la successiva unificazione d'Italia

Con la disfatta napoleonica nel 1815¹³, si apre un nuovo capitolo per il Piemonte. Nello stesso anno le sorti del continente europeo furono decise durante il Congresso di Vienna¹⁴ dove le maggiori potenze ridisegnarono la mappa europea tentando di ristabilire le monarchie precedenti. Il Regno di Sardegna tornò sotto la dinastia dei Savoia con Vittorio Emanuele I, che tentò in parte di liquidare le novità rivoluzionarie portate dai precedenti conquistatori e di ripristinare l'assolutismo. Tuttavia, a soli sei anni dal Congresso, nella penisola si mossero i primi moti rivoluzionari, che dimostrarono ai sovrani che non sarebbe più stato possibile governare secondo i modelli tradizionali. Di conseguenza, dopo la Rivoluzione francese, l'ente comunale raggiunse un punto di svolta e iniziò ad assumere maggiori responsabilità in fatto di governo locale. Questo sviluppo continuerà nel corso del XX secolo con una vera e propria regolazione edilizia e urbanistica (Ballone, Racca; 1998).

Anche la stessa città Venaria Reale subì dei

cambiamenti: dopo la dominazione francese molti edifici furono abbandonati e trasformati in caserme militari, tra cui la Reggia, che perse tutto lo splendore di un tempo [Figura 8]. La trasformazione mutò non solo l'edificio, ma l'intera città, che ebbe un ruolo fondamentale durante le guerre d'indipendenza risorgimentali, donandole un'impronta militare (La Venaria). Dal 1848, grazie anche alle politiche di Camillo Benso Conte di Cavour¹⁵ lo Stato di Sardegna iniziò il processo di unificazione d'Italia e, nel 1861, Vittorio Emanuele II divenne Re d'Italia rendendo Torino la prima capitale del Regno (Piemonte Expo). Sebbene Venaria Reale perse completamente la sua regalità, mantenne i suoi vantaggi economici grazie proprio all'elevata presenza militare (Santamaria Venaria).

Rivoluzione industriale

Da quando la capitale venne spostata a Firenze e poi a Roma, Torino e Venaria Reale di conseguenza, cambiarono nuovamente volto. Grazie all'apertura della FIAT¹⁶, una delle industrie più importanti della storia italiana e del Piemonte, Torino diventò la città più popolosa a inizio Novecento (Piemonte Expo). Venaria Reale a sua volta subì una crescente industrializzazione accompagnata dall'allontanamento della monarchia sabauda dal sito. La città si slegò della tutela regia, e si riorganizzò in una società dinamica basata sull'industria e sul lavoro operaio, espandendosi sia in termini di



Figura 8

Artiglieria disposta nella piazza d'Armi del Castello della Venaria Reale (Collezione G. Gallian).

popolazione sia di territorio.

La vicinanza al capoluogo, le vie di comunicazione con la Lombardia e le Valli di Lanzo, nonché la disponibilità di energia elettrica e corsi d'acqua per il funzionamento e lo scarico dei vari macchinari facilitarono la proliferazione di numerosi insediamenti industriali. Il tessile, il cuoio, la chimica e l'edilizia furono le attività principali del territorio; l'insediamento di maggiore importanza aperto nel Comune fu la fabbrica Snia Viscosa, il quale ebbe un impatto sulla trasformazione urbanistica di quegli anni grazie alla politica sociale che forniva servizi per la comunità ed edificazione di case operaie [Figura 9] (Ballone, Racca; 1998). Dall'inizio del '900 nacque un forte spirito associativo popolare, legato direttamente alla comunità operaia. Una delle associazioni principali era composta dalla componente socialista del comune che sosteneva l'edificazione di opere modeste, ma utili alla popolazione, come il lavatoio coperto di via Saccarelli o i luoghi di aggregazione nel tempo libero. La vivacità culturale delle genti di Venaria Reale poteva essere ricondotta alla vicinanza con Torino. In questo periodo di industrializzazione, la città dovette affrontare anche un forte fenomeno di immigrazione, da parte delle famiglie del Triveneto¹⁷ trasferitosi per lavorare, il quale ne sconvolse l'andamento demografico e la configurazione urbana.

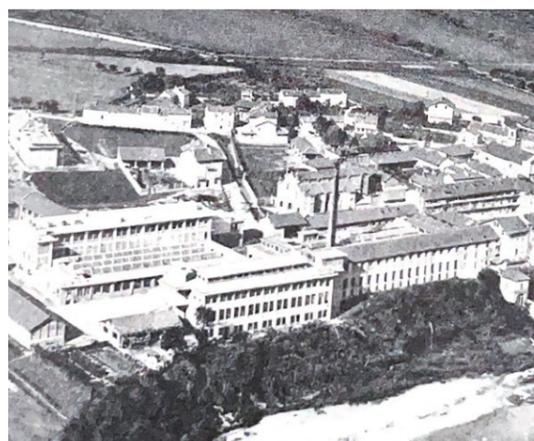


Figura 9

Veduta dello stabilimento Manifattura di Altessano della Snia Viscosa (Collezione G. Bagetto).

Le Guerre Mondiali

Come già menzionato, l'esercito, insieme alla presenza dei Savoia, ha sempre giocato un ruolo fondamentale nella storia di Venaria Reale. Dal 1821, con Carlo Alberto, la città fu scelta come sede per Compagnie di Guardie nazionali¹⁸ (Ballone, Racca; 1998). Tuttavia, i soldati non portarono solo ricchezza e aumento demografico, infatti nonostante la città si trovasse in una posizione abbastanza distante dal fronte, con l'inizio della Prima Guerra Mondiale, Venaria Reale si vide forzata a cedere alloggi e scuderie all'esercito, rendendo la città più difficile da vivere (Santamaria Venaria). Durante il corso delle due guerre mondiali, frequenti scioperi e bombardamenti danneggiarono gli stabilimenti industriali costruiti nel secolo precedente (Piemonte Expo). Nonostante la vittoria nella Prima Guerra Mondiale, l'Italia affrontò numerosi problemi sociali nel dopoguerra, come aumenti di tasse e alta inflazione. A partire dal 1922, queste tensioni sociali portarono la città, di carattere prevalentemente socialista, per l'alta presenza operaia, ad essere oggetto di interesse del governo fascista che occupò in breve tempo tutte le posizioni di potere.

Il regime finanziò interventi edilizi che ponevano l'attenzione alla questione dell'educazione infantile edificando scuole elementari, asilo, edifici comunali, teatri, Casa Littoria e Casa Madre e Bambino evidenti ancora oggi [Figura 10-11]. Queste iniziative facevano parte di una politica mirata a mantenere primariamente l'ordine sociale tra i cittadini (Ballone, Racca; 1998).

Ciò nonostante, la città rimase sostanzialmente antifascista e dal 1943 l'adesione all'esercito partigiano aumentò fino a far scoppiare una guerra civile sul territorio, tra i partigiani e i fedeli alla repubblica sociale [Figura 12] (Santamaria Venaria). Per tutto il corso della Seconda guerra mondiale, Venaria Reale diventò un luogo pericoloso per le incursioni aeree a causa della sua vicinanza con il capoluogo piemontese e della presenza di stabilimenti industriali e caserme militari (incluse nuove strutture come la Caserma Beleno¹⁹ del 1935-1940). Di conseguenza, le famiglie venaresi furono obbligate a fuggire nelle campagne e nelle montagne vicine e ritorneranno solo

dopo la fine della guerra, a partire dal 25 Aprile 1945²⁰ (Ballone, Racca; 1998).

Il dopoguerra e il boom economico – espansione urbana

A partire dal 1946 Venaria Reale subì un ulteriore cambiamento, con l'abbandono dell'esercito, e la dismissione di gran parte delle caserme. L'industria riprese con non poche difficoltà, ma grazie a grandi aziende come la FIAT e la Olivetti²¹, l'economia piemontese riprese ed iniziarono ad aumentare anche le sue esportazioni con l'apertura dei trafori del Gran San Bernardo e Monte Bianco (Piemonte Expo).

Il dopoguerra Venaresi, così come in tutto il resto della penisola, fu caratterizzato inizialmente da una grave crisi alimentare che determinò intense proteste sociali in un periodo già delicato di ricostruzione del sistema politico (Santamaria Venaria). Una volta che fu smobilitato l'esercito dalla città, la Reggia cadde in uno stato di totale degrado e abbandono, che verrà riscattato solo dalla fine del '900 dall'attività congiunta della comunità cittadina e della Soprintendenza dei Beni Architettonici (La Venaria Reggia).

L'inflazione e la disoccupazione raggiunsero i massimi livelli dall'inizio del secolo, quando la popolazione venne investita da una varietà di problemi, tra cui uno dei maggiori fu la carenza di alloggi (Ballone, Racca; 1998).

Negli anni '60, non appena questa fase venne superata, a Venaria Reale si assisteva ad un processo di rapido boom economico passando dall'autoconsumo tipico del periodo di guerra all'attuale consumo di massa. Dopo la rivoluzione industriale di fine Ottocento, Venaria Reale subì infatti una seconda fase di industrializzazione, che vide gli imprenditori torinesi trasferirsi in questa zona periferica a causa della saturazione delle zone industriali del capoluogo. Tutta la società italiana si adattò velocemente al cambiamento definitivo da società agricola a società industriale per poter uscire dallo stato di povertà causato dalle guerre.

In questi anni di dopoguerra, si decise di regolamentare l'urbanizzazione della città istituendo il nuovo Piano Regolatore di Venaria Reale, sviluppato nel 1963. Questo piano pre-

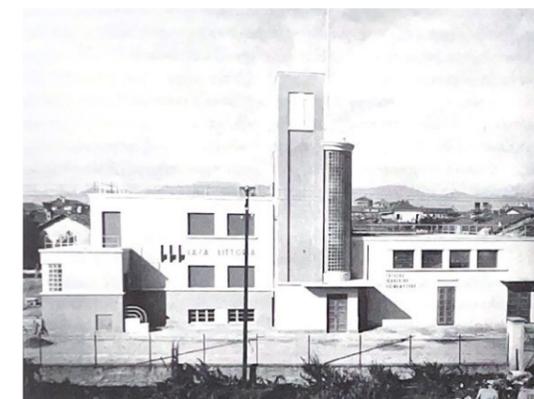


Figura 10

La Casa Littoria costruita in via gen. Giacomo Medici del Vascello (Archivio G. Gallian).



Figura 11

Edificio dell'Opera Nazionale Maternità Infanzia (OMNI) Casa della Madre e del Bambino, costruito in via N. Sauro (Collezione A. Magnetti).



Figura 12

Partigiani venaresi armati in piazza dell'Annunziata (Archivio G. Gallian).

vedeva zone di espansione per l'edilizia residenziale, fondamentale per disciplinare il flusso migratorio proveniente da Torino, in cerca di posti abitativi più sostenibili, e dal meridione, per migliori condizioni di vita. Nel 1962 per tentare di risolvere la questione abitativa sopracitata fu istituito un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), con la legge 167²² (Ballone, Racca; 1998).

Venaria Reale anni '70-'80

A partire dagli anni '70, con la prima crisi petrolifera²³, il settore industriale della città subì un arresto. Molte aziende importanti, come lo stabilimento di Altessano della SNIA, vennero chiuse. La città dovette adeguarsi a questa nuova fase di recessione economica, convertendo le sue enormi aree industriali appena dismesse, in zone residenziali e attività artigianali. La città si sviluppò in questi anni verso sud-est, lungo la strada per Torino, generando quartieri dormitorio per il capoluogo (Santamaria Venaria). Venaria Reale diventò rapidamente un'area residenziale appetibile per il ceto medio-basso grazie alla sua vicinanza a Torino e alle vie di collegamento facilmente accessibili. Tuttavia, questo fenomeno di "pendolarismo" portò a una perdita d'identità della comunità lamentata ancora oggi, poiché i nuovi inquilini non riescono a recepire a pieno l'importanza storica del centro (Ballone, Racca; 1998).

Periodo contemporaneo

Nel corso degli anni Ottanta, Venaria Reale ha conosciuto un periodo di espansione urbanistica e demografica, che in seguito ha ceduto il passo a un graduale invecchiamento della popolazione e a un processo di spopolamento. Un evento significativo in questo processo è stato l'abbattimento della fabbrica SNIA di Altessano, un edificio che avrebbe potuto costituire, insieme ad altri beni demaniali inutilizzati presenti sul territorio, una preziosa testimonianza della storia del comune. Questi spazi, spesso trascurati o abbandonati, avrebbero potuto diventare elementi centrali di una strategia di recupero storico e culturale, capace di stimolare nuove opportunità economiche e sociali. Per questo motivo, l'Amministrazione comunale ha ritenuto fondamentale

riconoscere il valore del patrimonio storico del territorio, al di là della celebre Reggia di Venaria, restaurata e valorizzata a partire dal 1999.

La Reggia, insieme all'Area protetta del Parco Regionale La Mandria, rappresenta una delle più imponenti opere di conservazione del patrimonio culturale in Europa. Questo intervento non solo ha restituito alla comunità un simbolo storico di straordinaria rilevanza, ma ha anche rafforzato l'identità della città come polo turistico e culturale di grande interesse. L'industria turistica creatasi, ancora oggi, si concentra prevalentemente sulle visite alla Reggia, generando un notevole flusso di visitatori, spesso limitato a brevi soggiorni giornalieri o del fine settimana.

La centralità conquistata dalla Reggia non si è tradotta in una trasformazione equivalente del centro storico cittadino: esso pur rappresentando un elemento significativo del tessuto urbano e sociale di Venaria Reale, non è stato oggetto di interventi di valorizzazione di pari rilevanza rispetto a quelli riservati alla Reggia. A partire dal 2003, la Città ha avviato un percorso di riqualificazione e sviluppo integrale, partecipando a bandi e concorsi e realizzando progetti significativi, tra cui un piano di rinaturalizzazione delle sponde del fiume Ceronda grazie all'iniziativa regionale "Corona Verde". Il progetto, concepito con una visione di sostenibilità ambientale, si proponeva di restituire alla comunità uno spazio naturale rigenerato, migliorando al contempo la qualità della vita degli abitanti e la fruibilità del territorio. Inoltre, negli ultimi anni, l'Amministrazione ha investito nel potenziamento delle attività culturali e del tempo libero, puntando sull'attivismo locale. Un esempio emblematico è la ristrutturazione della Biblioteca Comunale, oggi intitolata a Tancredi Milone, che si è trasformata in un vivace centro di aggregazione. La nuova Biblioteca, grazie alla sua offerta diversificata e moderna, si è affermata come un luogo non solo di studio e consultazione, ma anche di incontro, dialogo e scambio culturale. Infatti, oltre alle tradizionali attività di consultazione, la biblioteca ospita cicli di conferenze, mostre, corsi di lingua e musica, dimostrando la nuova visione di Venaria Reale come città moderna e culturalmente dinamica, situata alle porte di un capoluogo di rilevanza europea.

Il futuro della città sembra orientato verso una dimensione sempre più internazionale, anche grazie ai processi di gemellaggio avviati negli anni Settanta (Ballone, Racca; 1998). Negli ultimi anni, il comune ha beneficiato dei fondi europei del PNRR, impiegandoli per raggiungere i propri obiettivi strategici. Tra i progetti avviati o completati si annoverano la riqualificazione energetica di edifici comunali, la rigenerazione dei viali principali per migliorare la vivibilità urbana e la modernizzazione delle infrastrutture, con l'obiettivo di digitalizzare e rilanciare la cultura e il turismo locale (Comune di Venaria Reale). Alla luce di questa analisi, si può affermare che in Piemonte esiste una complessa stratificazione storica riguardante la relazione tra spazi, territori e progettazione culturale. La

Regione, e città come Venaria Reale, sono un insieme di contesti che offrono maggiori opportunità rispetto ad altre regioni, e molto spesso questi valori vengono dati per scontati dai piemontesi stessi (Convegno "Gli spazi culturali ibridi: città, persone, visioni e prospettive" – 8 novembre 2023).

1658 Carlo Emanuele II acquista il feudo di Altessano Superiore

il progetto per Venaria Reale viene affidato ad Amedeo di Castellamonte

il Castello aveva la funzione di residenza di caccia

1796 Inizia l'occupazione francese del Regno Savoia

1861 Unificazione d'Italia con l'aiuto di Garibaldi

La Reggia di Venaria inizia ad essere utilizzata come caserma militare

Redazione della prima mappa catastale di Venaria Reale

'900 Inizia il periodo di industrializzazione di Venaria Reale

Apri la Snia Viscosa che promulgò l'edificazione di case operaie

1945 I partigiani sono determinanti nella conclusione della II Guerra Mondiale

Venaria Reale viene investita dal partito fascista

1999 Iniziano i lavori di restauro per la Reggia di Venaria

CONTESTO SOCIO ECONOMICO

Quadro demografico

Popolazione e distribuzione demografica

Negli anni Ottanta, Venaria Reale ha vissuto una fase di crescita urbanistica e demografica che, con il passare del tempo, ha lasciato il posto a un progressivo invecchiamento della popolazione e a un fenomeno di spopolamento. Infatti, fin dall'inizio degli anni Duemila, la curva demografica del comune di Venaria Reale risulta seguire un andamento negativo mostrando una tendenza al ribasso seppur con alcune fluttuazioni.

Se si confronta l'andamento demografico della città con quello della provincia e, su scala più ampia, con quello della regione [Figura 13] emergono due tendenze distinte. La prima si sviluppa dal 2002 al 2007, periodo in cui il comune di Venaria Reale registra un lento calo della popolazione, mentre la provincia e la regione mostrano variazioni di crescita. Nel 2008 si manifesta la seconda tendenza, quando le curve demografiche delle tre aree cominciano ad allinearsi.

Analizzando più in dettaglio, al 1° gennaio 2002 il comune contava 35.676 abitanti. Tuttavia, nei successivi sei anni si è verificata una diminuzione di poco più del 3%, seguita da un incremento dell'1% nei tre anni successivi. Nonostante questa tendenza positiva, nel 2011 si è registrato un calo significativo di ol-

tre il 3%, che non è stato compensato dalla lieve crescita dei due anni seguenti. Inoltre, dal 2014 si manifesta un nuovo periodo di declino demografico che continua tuttora, e che ha portato il numero di abitanti a 32.303.

Negli ultimi vent'anni, oltre al fenomeno del depopolamento, che ha preso piede in maniera sempre più marcata, si è assistito anche a un progressivo invecchiamento della popolazione. Questo processo di invecchiamento non è stato accompagnato da un adeguato ricambio generazionale, determinando così un equilibrio demografico e insostenibile nel lungo termine. Dalla Figura 14, che rappresenta la percentuale relativa alle fasce d'età rispetto all'intera popolazione anno per anno, si può notare come, con il passare del tempo, le fasce più presenti siano corrispondenti ad età via via maggiori, evidenziando una mancanza di ricambio generazionale. Nel 2002, la maggior parte della popolazione apparteneva a un intervallo di età compreso tra i 20 e i 60 anni. Al giorno d'oggi, invece, la popolazione è prevalentemente composta da individui di età compresa tra i 45 e i 75 anni. Questi dati sono dimostrati anche in Figura 15, in cui è rappresentata la percentuale delle diverse fasce di età all'interno della popolazione: giovani (0-14anni), adulti (15-64 anni) e anziani (65+ anni). Da questo grafico, si può osservare che, nel corso di venti anni, la percentua-

Figura 13

Variazione della popolazione

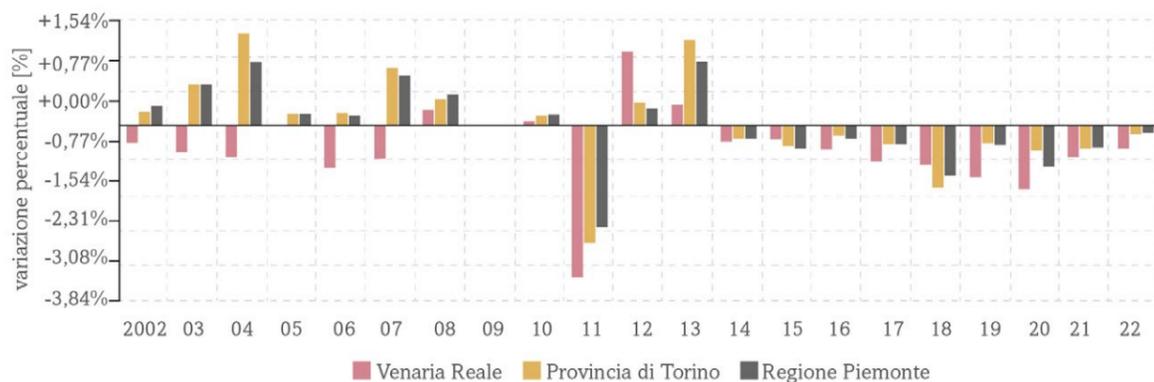


Figura 14

Andamento demografico per età

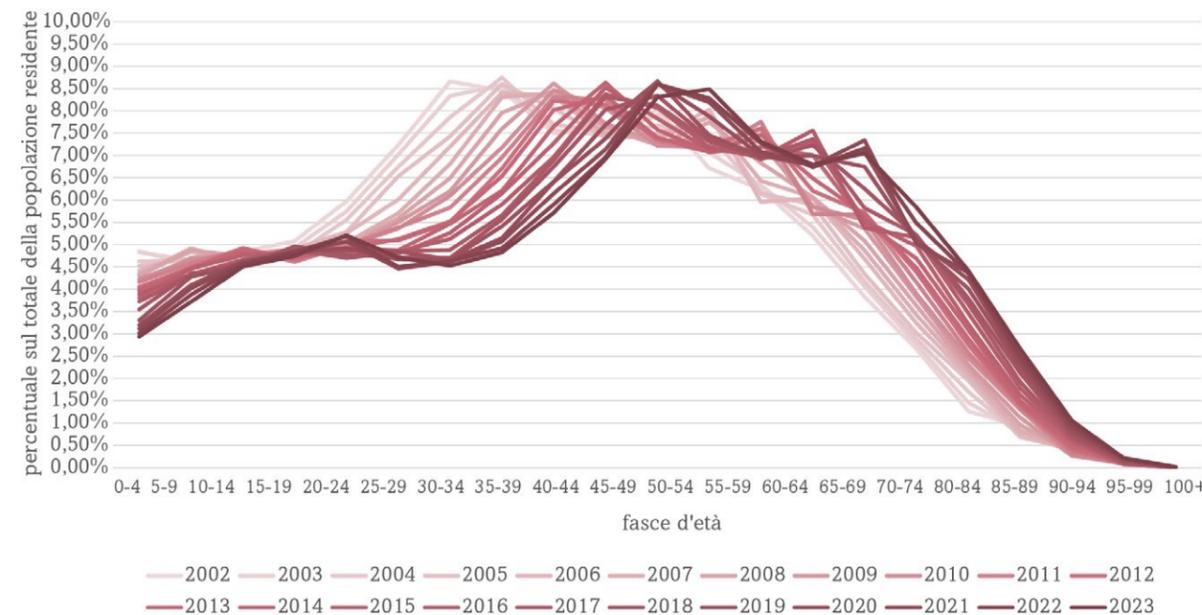


Figura 15

Numerosità giovani, adulti, anziani

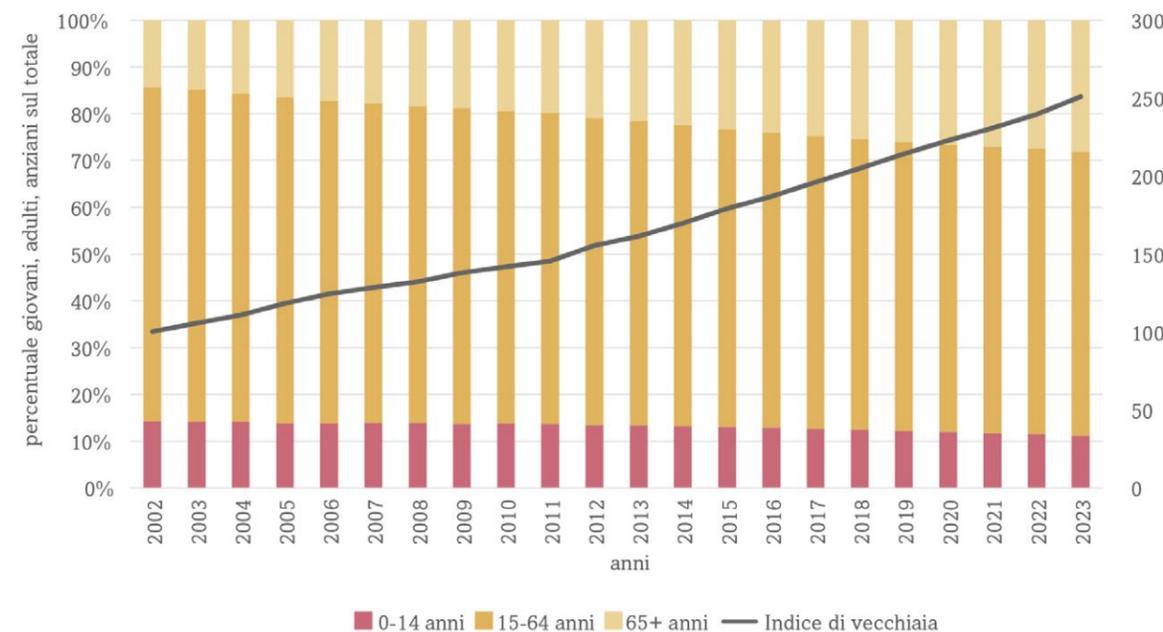
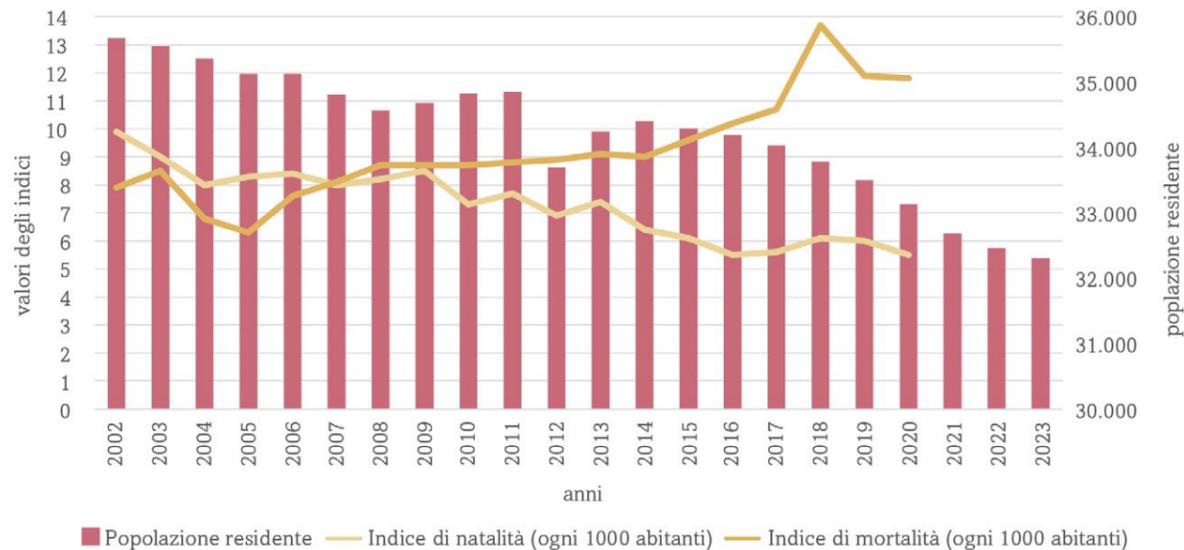


Figura 16

Indici di natalità e mortalità



le della popolazione anziana è raddoppiata, mentre quella dei giovani è andata incontro a un declino lento, ma costante. Inoltre, i dati sull'asse secondario del grafico fanno riferimento all'indice di vecchiaia²⁴. Si può notare che, ad esempio, nel 2023, l'indice di vecchiaia per il comune di Venaria Reale indica che ci sono 251,0 anziani ogni 100 giovani, mentre nel 2002 il rapporto era di 100 anziani ogni 100 giovani.

In Figura 16 vengono infine esaminati i tassi di natalità²⁵ e mortalità²⁶ degli ultimi venti anni nel comune di Venaria Reale. In generale, si nota un andamento opposto tra i due tassi: mentre il tasso di natalità diminuisce progressivamente negli anni, con una flessione evidente a partire dal 2013, il tasso di mortalità aumenta, raggiungendo un picco negli anni della pandemia di COVID-19.

Struttura familiare

Con il trascorrere degli anni, il comune di Venaria Reale ha registrato significativi cambiamenti nella tipologia dei suoi residenti. Dal 2002, quando la percentuale delle famiglie rispetto al totale degli abitanti era del 38,6%, si è passati al 45,8% nel 2022. Tuttavia, i dati rivelano una diminuzione delle persone co-

niugate, dal 55% nel 2002 al 47% nel 2023, e un incremento significativo dei divorziati, pari al 3% nell'arco di vent'anni. Inoltre, in relazione all'invecchiamento della popolazione, si è osservato un aumento del 2% di coloro che hanno perso il coniuge [Figura 17].

Questi cambiamenti hanno inevitabilmente determinato nuove esigenze tra i residenti, sia in termini di spazi abitativi che di servizi quotidiani e fruibilità della città; da qui nasce l'esigenza di ripensare alcuni spazi, ma soprattutto concepire spazi capaci di adattarsi con flessibilità e tempestività alle mutevoli esigenze della popolazione nel breve termine.

Livello di istruzione e occupazione

A Venaria Reale, il livello di istruzione mostra delle differenze significative rispetto alla media italiana. Secondo i dati raccolti dall'ISTAT²⁷ e dall'OECD²⁸, a livello nazionale, circa il 62% della popolazione italiana tra i 25 e i 64 anni ha completato almeno la scuola secondaria superiore, con una tendenza in aumento negli ultimi anni (OECD, 2022). Nel comune preso in considerazione, la percentuale di residenti con un'istruzione pari o superiore alla scuola secondaria superiore è leggermente inferiore alla media nazionale. Questo dato

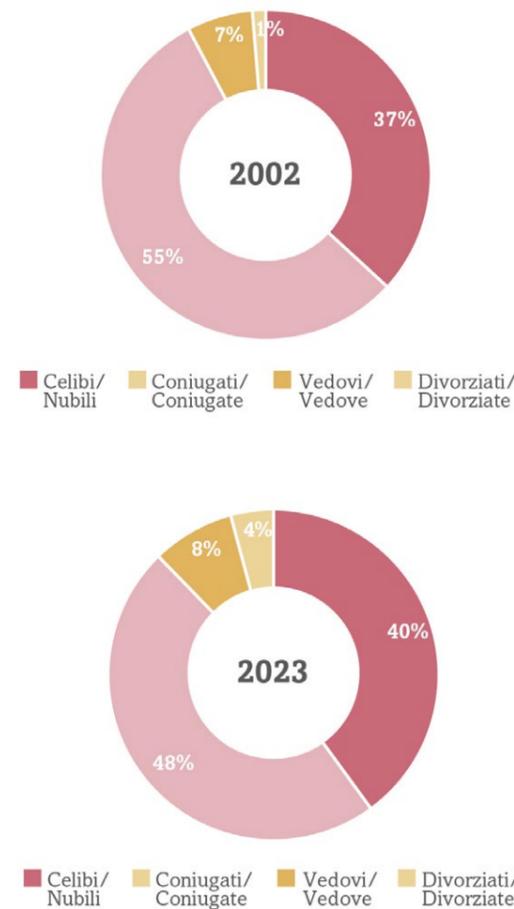
riflette alcune specificità locali, tra cui una maggiore presenza di lavoratori in settori che tradizionalmente non richiedono un alto livello di titoli di istruzione formale.

Inoltre, la popolazione di Venaria Reale ha un tasso di laureati inferiore rispetto alla media italiana. A livello nazionale il 20% degli adulti ha un diploma universitario, mentre a Venaria Reale questa percentuale è più bassa.

Queste differenze sottolineano l'importanza di politiche educative mirate e di investimenti nella formazione continua per aumentare il livello di istruzione e migliorare le prospettive occupazionali dei residenti di Venaria Reale. Dal punto di vista dell'occupazione, il progressivo invecchiamento della popolazione di Venaria Reale negli ultimi decenni ha avuto

Figura 17

Distribuzione dei residenti per stato civile



un impatto significativo, causando un aumento del carico economico e sociale sulle persone in età lavorativa. L'indice di dipendenza strutturale²⁹ è salito dal 40% nel 2001 al 64,5% nel 2023, indicando un significativo aumento del numero di giovani e anziani a carico dei lavoratori attivi. Parallelamente, l'indice di ricambio della popolazione attiva³⁰ è cresciuto da 122,8% nel 2001 a 154,1% nel 2023. Questo dato suggerisce che la popolazione lavorativa di Venaria Reale è diventata molto più anziana, con un numero maggiore di individui prossimi alla pensione rispetto ai giovani che iniziano a lavorare. Infine, l'indice di struttura della popolazione attiva³¹ è aumentato da 101,8% nel 2001 a 153% nel 2023; questo aumento indica che la fascia di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) è diventata prevalente rispetto a quella più giovane (15-39 anni). Complessivamente, questi indicatori evidenziano una sfida crescente per Venaria Reale, con una popolazione attiva che si riduce in proporzione rispetto ai non attivi e che invecchia progressivamente [Figura 18].

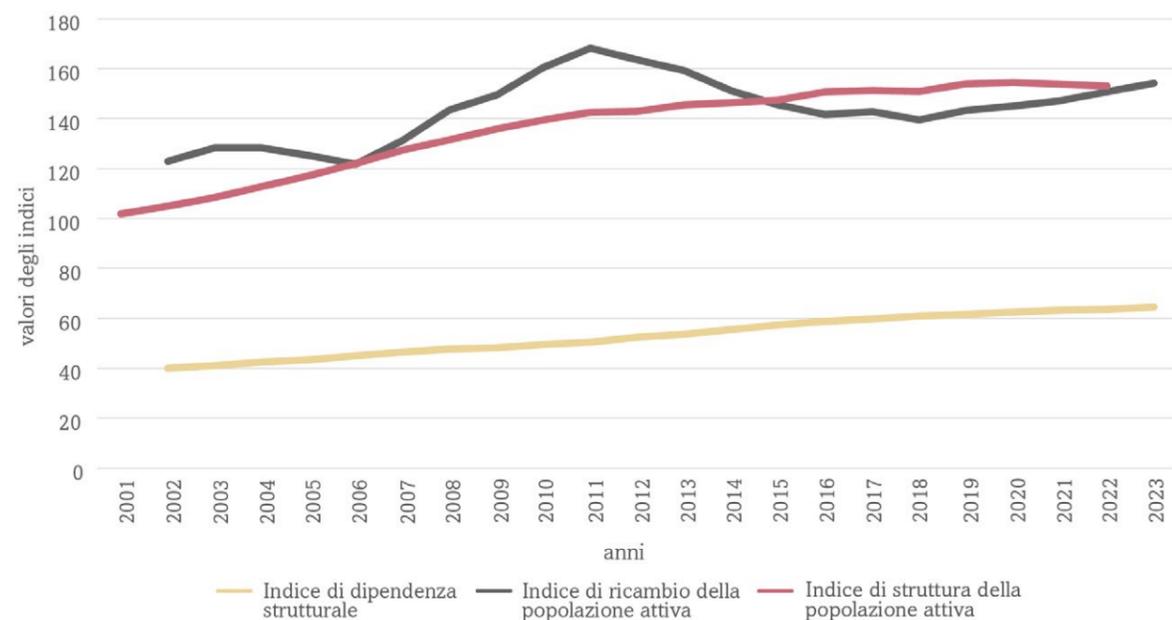
Le occupazioni principali riflettono un mix di impieghi nei settori industriale, terziario e dei servizi, con una particolare enfasi su commercio, turismo e manifattura. Secondo i dati più recenti, i lavoratori della città si concentrano principalmente in attività legate ai servizi alle imprese e alle persone, così come nel settore del commercio al dettaglio e all'ingrosso.

Il reddito medio degli abitanti di Venaria Reale è di circa 22.000 euro annui, una cifra che si colloca leggermente al di sotto della media nazionale italiana, che è di circa 24.000 euro secondo le ultime statistiche (Lab24, 2024).

Questo divario può essere attribuito in parte alla diversa composizione delle occupazioni e alla presenza di un settore industriale più marcato in altre regioni del paese rispetto a Venaria Reale (Infodata, 2024). Questa differenza di reddito riflette le dinamiche economiche locali, dove il tessuto economico è maggiormente orientato verso il terziario e meno verso l'industria pesante, che in Italia è spesso associata a salari più elevati. In generale, il confronto con la media italiana mostra che, pur essendo una comunità prospera, Venaria Reale presenta margini di miglioramento in termini di reddito medio pro capite (Infodata, 2024).

Figura 18

Indicatori demografici



Flussi migratori ed etnicità

Come si è visto in precedenza, nel periodo compreso tra il 2002 e il 2007, la curva demografica di Venaria Reale ha registrato un significativo declino, attribuibile in parte anche ai trasferimenti di residenti in altre sedi. Dalla Figura 19 emerge chiaramente che il comune ha attraversato notevoli oscillazioni demografiche: un iniziale periodo di declino, una ripresa tra il 2008 e il 2013, e un successivo declino lento dal 2014 al 2021. Tuttavia, i dati più recenti disponibili per il 2022 indicano una nuova tendenza positiva, suscitando ottimismo riguardo a una potenziale ripresa del comune, collegata all'insediamento dei cittadini stranieri. Negli ultimi vent'anni, la popolazione straniera residente a Venaria Reale ha registrato un incremento esponenziale, passando dallo 0,9% del 2002 al 4,1% del 2023, raggiungendo attualmente il numero di 1.340 individui. La struttura della popolazione straniera ha subito significative trasformazioni dal 2004 al 2023. La comunità rumena ha costantemente rappresentato la maggioranza, crescendo dal 38,4% nel 2004 al picco del 67,3% nel 2014, per poi stabilizzarsi intorno al 50% negli anni successivi. L'Albania e la

Moldova hanno mantenuto percentuali più basse e relativamente stabili. I cittadini provenienti da altri Paesi europei hanno registrato una lieve diminuzione, mentre la popolazione marocchina, inizialmente al 17,5%, è scesa attorno al 9% negli anni recenti. La rappresentanza delle altre aree africane e dell'America ha mostrato variazioni minori, con un leggero aumento per quest'ultima. La presenza della Repubblica Popolare Cinese ha raggiunto un picco del 5,2% nel 2016, per poi stabilizzarsi attorno al 4,5%. Infine, le altre regioni asiatiche hanno mantenuto una presenza costante tra il 2,3% e il 4%. Questi dati riflettono una crescente diversificazione della composizione etnica della città nel corso degli ultimi due decenni [Figura 20]. L'aumento della popolazione straniera e la crescente diversità etnica a Venaria Reale richiedono un approccio inclusivo per assicurare che tutti i cittadini, a prescindere dalla loro provenienza, possano vivere in un ambiente ospitale e contribuire al benessere della comunità. È fondamentale che il comune di Venaria Reale, in tal senso, sviluppi iniziative che mettano in risalto le diversità culturali e soprattutto promuovano l'inclusione sociale, nel rispetto delle tradizioni locali.

Figura 19

Flusso migratorio della popolazione di Venaria

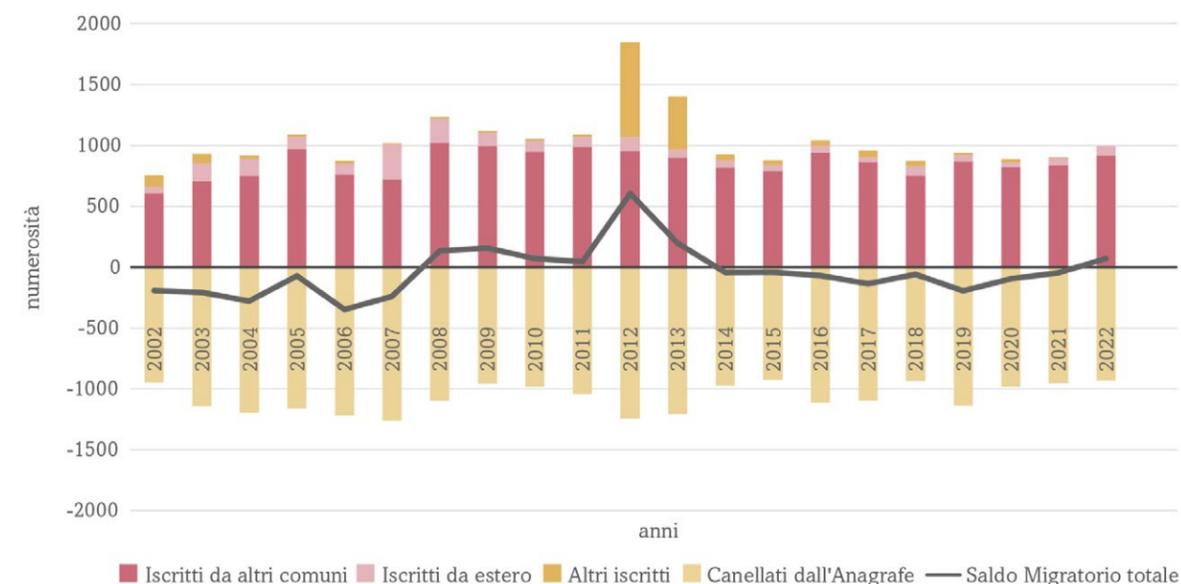
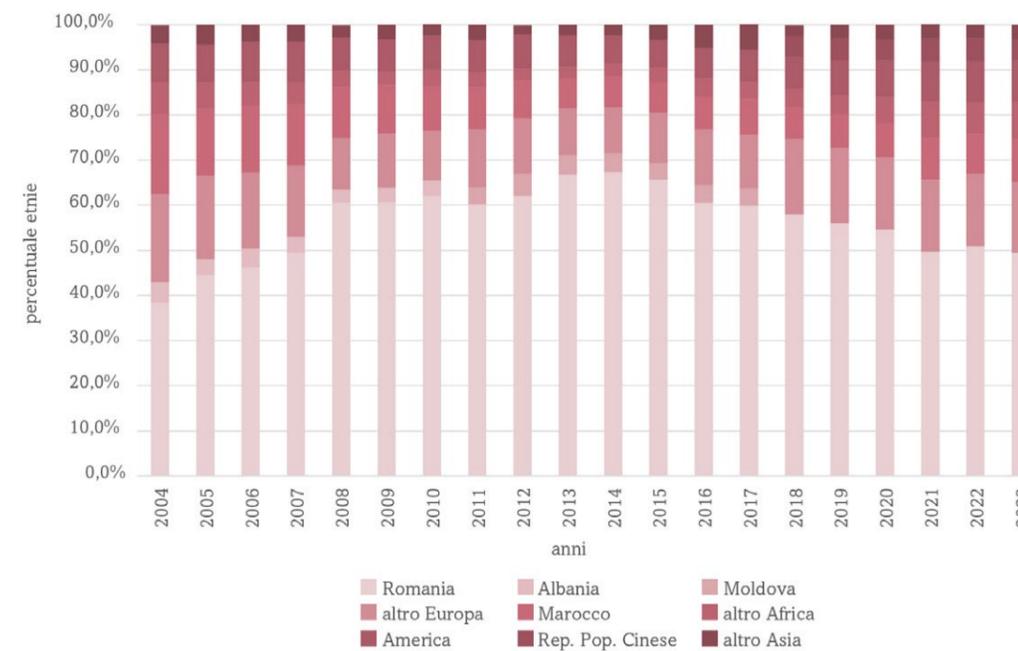


Figura 20

Valori percentuali etnie nella popolazione straniera



Quadro economico

Venaria Reale è una città con un passato produttivo legato inizialmente all'industria tessile e successivamente alle manifatture dell'automotive³², che ha guadagnato visibilità internazionale nell'ultimo decennio grazie alla sua straordinaria attrazione, la Reggia. Il restauro della Reggia, completato nel 2007 con un investimento di oltre 280 milioni di euro, ha stimolato l'economia, portando nuove opportunità di lavoro e sviluppo per la comunità locale. Sebbene la città abbia già iniziato a utilizzare il suo potenziale turistico, ci sono ancora ampi margini di crescita per aumentare l'impatto economico locale derivante da un afflusso turistico significativo e costante (Città di Venaria Reale, 2024).

Sul fronte macroeconomico, le previsioni per il Piemonte e, più in generale, per l'Italia, indicano una crescita moderata del PIL nel 2023 e nel 2024, rispettivamente dello 0,7% e dello 0,8%. Tuttavia, il contesto rimane incerto a causa della situazione geopolitica internazionale e dei tassi di interesse alti, che possono limitare i consumi e gli investimenti privati (EY Italy, 2023). Recentemente, la città ha beneficiato di un'iniziativa volta a sostenere le micro e piccole imprese attraverso contributi a fondo perduto. Questo bando, parte del progetto del Distretto Urbano del Commercio³³, ha stanziato 200.000 euro per favorire sia le attività già esistenti che le nuove realtà imprenditoriali che desiderano insediarsi a Venaria Reale (Città di Venaria Reale, 2023).

Industria, Servizi e Commercio

Nel corso degli anni, all'interno del comune, si sono sviluppati vari settori economici, dando vita a numerose imprese di diverse dimensioni: attualmente si contano 2.408 aziende di cui 292 società capitali. Tra queste ultime si trovano 4 grandi imprese (con un fatturato superiore a 50 milioni di euro), 14 medie imprese (con un fatturato compreso tra 10 e 50 milioni di euro) e 38 piccole imprese (con un fatturato tra 2 e 10 milioni di euro). Le restanti aziende rientrano nella categoria delle microimprese. Le imprese più grandi operano principalmente nel settore dell'automotive, con Marelli Automotive Lighting Italy Spa in evidenza per il suo fatturato superiore a 400 milioni di euro e oltre mille posti di lavoro

creati. Un'altra impresa di rilievo è la Errebi Srl, agenzia pubblicitaria che nel 2023 contava più di mille dipendenti. Da questi dati emerge che Venaria Reale ha una forte vocazione industriale, specialmente nei settori elettromeccanico ed elettronico; sono presenti anche altri settori significativi come il commercio e la fabbricazione di macchinari industriali, l'industria robotica, il settore sanitario (con particolare attenzione alla produzione di veicoli, articoli medicali e ortopedici per invalidi) e il settore alimentare, focalizzato sul commercio all'ingrosso e sulla produzione di prodotti farinacei.

I negozi al dettaglio, i ristoranti, i bar e altre attività commerciali sono fondamentali per l'economia locale; infatti, il continuo afflusso di visitatori genera opportunità di lavoro nel settore alberghiero, nella ristorazione e nei servizi turistici. Tuttavia, i servizi per la persona risultano insufficienti, con soltanto due alberghi e 99 posti letto disponibili in tutto il comune. Negli ultimi anni sono nate diverse piccole strutture turistiche private, come i bed & breakfast. Le imprese del settore turistico mostrano poca vitalità, malgrado la presenza di risorse locali significative come la Reggia e il Parco della Mandria. Investire nel miglioramento e nell'espansione delle infrastrutture turistiche, come hotel, ristoranti e servizi per i visitatori, potrebbe creare numerosi posti di lavoro. Questo non solo ridurrebbe la disoccupazione locale, ma fornirebbe anche opportunità di carriera per i giovani e i residenti della zona.

Turismo e Cultura

A partire dalla seconda metà degli anni Novanta, il territorio del Comune di Venaria Reale è stato oggetto di importanti programmi di riqualificazione, volti a individuare misure e risorse per ottimizzare gli effetti positivi degli investimenti nella Reggia sul tessuto economico e sociale circostante. Il Comune di Venaria Reale si è impegnato a sviluppare una progettualità che, da un lato, valorizzasse le potenzialità del territorio per attrarre nuovi investimenti e, dall'altro, affrontasse le criticità, anche di lunga data, presenti nel suo territorio.

Dopo decenni di abbandono e incuria, nel settembre 1999 il Ministero per i Beni Culturali, la Regione Piemonte, la Provincia e il Comune

di Torino, e il Comune di Venaria Reale hanno stipulato un *Accordo di programma Quadro* per il Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia di Venaria Reale. La Reggia, insieme ai suoi vasti giardini, vincitori del premio "Parco più bello d'Italia" nel 2019 (Penna, 2019), e al Parco della Mandria, un'area protetta che attira ogni anno numerosi visitatori, affascinati dalla magnificenza storica e artistica del sito. Nel 2007 anno di riapertura della Reggia dopo il lungo restauro (Marzo, 2007), Venaria Reale ha registrato una crescita significativa in termini di flusso turistico. Secondo i dati, il numero di visitatori è passato da circa 700.000 nel 2008, primo anno di apertura, a oltre un milione nel 2017 (Scaringella, 2020).

Inoltre, gli eventi culturali e le manifestazioni organizzate periodicamente aumentano l'attrattiva della città, richiamando turisti sia italiani che stranieri. Si può citare il recente utilizzo della Reggia come punto di partenza per il Giro d'Italia 2024 (Lovelli, 2024), evento di rilevanza internazionale, ma anche la candidatura a capitale europea dello sport nel 2025 (Città di Venaria Reale, 2024).

Nonostante il successo turistico, la città di Venaria Reale deve affrontare diverse sfide legate all'afflusso di visitatori. Il turismo giornaliero, spesso concentrato nei fine settimana, porta a un sovraffollamento delle aree urbane e del Parco della Mandria. Questo tipo di turismo tende a consumare molte risorse locali e genera una quantità significativa di rifiuti, difficili da gestire efficacemente. Talvolta, la popolazione residente percepisce il flusso turistico come invasivo, con impatti negativi sulla qualità della vita quotidiana. La gestione dei rifiuti e l'usura delle infrastrutture sono problemi ricorrenti che richiedono soluzioni sostenibili per garantire un equilibrio tra attrattiva turistica e vivibilità urbana (Città di Venaria Reale, 2006).

Il potenziale turistico di Venaria Reale non si esaurisce con la Reggia. La città offre anche altre attrazioni, come il centro storico, ricco di edifici di interesse e tradizioni locali, che potrebbero contribuire a creare un'esperienza culturale completa per i visitatori.

In conclusione, investire nello sviluppo del settore turistico centrato sulla Reggia di Venaria Reale e il Parco della Mandria è fondamentale per garantire un futuro prospero e sostenibi-

le per il comune. Questo approccio non solo stimolerebbe l'economia locale e creerebbe posti di lavoro, ma promuoverebbe anche la ricchezza culturale e naturale del territorio, migliorando complessivamente la qualità della vita per i residenti e offrendo un'esperienza memorabile ai visitatori. Se da un lato lo sviluppo del settore turistico è vitale per l'economia locale, dall'altro è altrettanto cruciale prendersi cura dei cittadini. Solo attraverso un equilibrio tra l'attenzione ai visitatori e il sostegno ai residenti si può creare un ambiente prospero, sostenibile e armonioso, dove tutti possano vivere e lavorare con soddisfazione e benessere.

Infatti, i cittadini rappresentano il cuore pulsante della comunità; una popolazione soddisfatta e ben assistita contribuisce a creare una società più armoniosa e coesa. Inoltre, se i cittadini locali non si sentono valorizzati o supportati, potrebbero decidere di trasferirsi altrove, causando un ulteriore declino demografico e socioeconomico. La sostenibilità del turismo e delle economie locali dipende dalla presenza di una comunità residente stabile e prospera, che possa beneficiare e reinvestire nel territorio. Infine, un comune curato e ben gestito non solo migliora la vita dei residenti, ma lo rende anche più attraente per i turisti. I visitatori sono più propensi a tornare e a raccomandare una destinazione che offre un'atmosfera accogliente e servizi di alta qualità. Inoltre, i residenti soddisfatti possono diventare ambasciatori locali, promuovendo positivamente il territorio.

ANALISI SWOT

Punti di forza, debolezze, opportunità e minacce della città di Venaria Reale

L'analisi SWOT condotta sull'intero territorio del comune di Venaria Reale è stata realizzata in questa fase di inquadramento socioeconomico e territoriale con l'obiettivo di fornire una visione chiara delle potenzialità e delle criticità della città nel contesto attuale. Tale analisi ha consentito di delineare le modalità di avvio della redazione del piano di rigenerazione urbana, considerando attentamente tutti gli elementi rilevanti.

Tra i principali punti di forza della città spicca la Reggia, celebre residenza barocca riconosciuta a livello europeo e inserita dal 1997 nel patrimonio mondiale UNESCO insieme alle altre Residenze Sabaude. Questo monumento, unitamente al centro storico progettato da Amedeo di Castellamonte e al Parco della Mandria, costituisce un "unicum" storico-architettonico e ambientale, distinto dalle altre realtà circostanti Torino e in grado di attrarre un costante flusso turistico grazie a esposizioni internazionali ed eventi culturali. La città, inoltre, è situata in prossimità del capoluogo piemontese ed è facilmente raggiungibile tramite diversi mezzi di trasporto, sia pubblici che privati (Venariareale.net, 2024).

Analizzando la storia di Venaria Reale, emerge chiaramente che il suo patrimonio va ben oltre la sola Residenza Reale, includendo una ricca eredità di edifici demaniali, alcuni dei quali, tuttavia, risultano attualmente inutilizzati. Questa risorsa potrebbe costituire una rilevante opportunità di riqualificazione futura, supportata dal dinamico sistema associativo e partecipativo della città, dalla sua predisposizione a nuove forme di gestione e dalla capacità di ottenere finanziamenti pubblici (Urban Italia Venaria Unica, 2019).

Venaria Reale dimostra un forte impegno verso la cultura, arricchito dalla presenza di importanti infrastrutture culturali come il Teatro Concordia e la Biblioteca Tancredi Milone. Tuttavia, la città presenta anche alcune criticità che meritano attenzione. Come precedentemente menzionato, molti edifici storici ver-

sano in uno stato di abbandono, contribuendo al degrado visivo dell'ambiente urbano. Inoltre, l'economia locale è fortemente dipendente dal turismo culturale legato alla Reggia, il che rende la città particolarmente vulnerabile in situazioni di crisi economica o durante periodi di diminuzione dei flussi turistici, come dimostrato durante la pandemia di COVID-19. Tale dipendenza dal turismo "mordi e fuggi" ha inoltre contribuito ad allontanare progressivamente i residenti dal centro storico.

In termini di opportunità, la città è impegnata in diversi progetti di riqualificazione urbana che potrebbero favorire un significativo rinnovamento del tessuto economico e sociale. Un esempio è il progetto di riconversione dell'ex Caserma Beleno, finalizzato alla creazione di spazi polifunzionali destinati a nuovi sviluppi commerciali e culturali. Inoltre, l'Amministrazione prevede la costruzione di una nuova scuola all'interno di questo complesso, con l'obiettivo di ampliare le risorse culturali disponibili per i cittadini e migliorare il livello di istruzione che caratterizza il territorio. Tale iniziativa potrebbe inoltre generare nuovi posti di lavoro, contribuendo a ridurre l'elevato tasso di disoccupazione. Per realizzare tali progetti, l'Amministrazione comunale dovrà essere in grado di accedere a fondi pubblici attraverso bandi regionali, nazionali ed europei, sviluppando una rete di collaborazioni tra gli attori presenti sul territorio.

Nonostante le prospettive favorevoli, a Venaria Reale si deve far fronte ad alcune minacce quali, la limitata sinergia tra gli interventi in corso, una partecipazione cittadina insufficiente alle nuove realtà proposte e talvolta alla frammentazione delle competenze all'interno dell'apparato amministrativo (Urban Italia Venaria Unica, 2019).

In conclusione, Venaria Reale rappresenta un interessante caso studio su come una città possa valorizzare il proprio patrimonio culturale, affrontando sfide significative, ma mostrando al contempo notevoli potenzialità di sviluppo futuro.



Situazione attuale di Venaria Reale

Passando a un'analisi dell'attuale utilizzo della città, sia da parte dei residenti, sia da parte di coloro che la visitano solo in determinati periodi o per specifiche attività, è possibile identificare in primis i principali servizi della città, come le stazioni ferroviarie e le aree con maggiore dotazione di servizi, che sono rappresentati rispettivamente da icone azzurre e da icone viola [Figura 26]. I cerchi rossi invece contengono foto a colori riferite ai nuovi progetti che la città di Venaria Reale è attualmente impegnata a realizzare. In verde, invece, sono stati rappresentati gli spazi verdi comunali per sottolinearne l'importanza e mettere in evidenza la loro carenza. Infine, la linea tratteggiata di colore verde indica il percorso ciclabile denominato "Corona Verde", il quale si integra con il circuito della "Corona di Delizie" e attraversa uno degli ingressi ai giardini della Reggia, fornendo un collegamento naturale e culturale con il cuore della città.

Nella Figura 26, sono poi evidenziati i quattro principali poli funzionali della città, i quali sono rappresentati da un cerchio giallo, con una loro foto identificativa in bianco e nero.

Questi poli si sviluppano attorno a diverse aree strategiche, tra cui la Reggia con i suoi giardini e uno degli ingressi al Parco La Mandria. A questa si affiancano da una parte il quartiere di Altessano con la sua importante zona sportiva, e dall'altra il Teatro Concordia, polo culturale; infine, l'area commerciale vicino all'Allianz Stadium Juventus, situata al confine con Torino, costituisce il quarto fulcro di attrazione.

La Reggia e i suoi giardini rappresentano uno dei poli più significativi, sia per il turismo locale che internazionale. Attirano non solo visitatori provenienti da fuori provincia, regione e stato, ma anche numerosi abitanti dei comuni vicini, che spesso utilizzano i giardini come luogo di ritrovo per pic-nic, passeggiate, gite in bicicletta e altre attività organizzate, specialmente nei fine settimana. L'accesso al Parco della Mandria più vicino si trova alla fine di un viale alberato, costeggiato da un'area industriale, che nei weekend si trasforma in un lungo serpentone di automobili parcheggiate, creando difficoltà di accesso per pedoni e ciclisti, con un impatto negativo sulla sicurezza e l'accessibilità. La Reggia si trova

ad una estremità di Via A. Mensa, una delle arterie principali della città, lungo la quale si sviluppano prevalentemente servizi destinati ai turisti. A metà di questa via si affaccia Piazza dell'Annunziata, un ulteriore punto di interesse che contribuisce a rendere quest'area un centro nevralgico della vita cittadina. All'altra estremità della via si situa invece la stazione ferroviaria del centro città.

Il secondo polo, quello del quartiere Altessano, è delimitato dalla linea ferroviaria, dal fiume Stura e dalla tangenziale di Torino. In questa zona si estende un'ampia area residenziale, fornita di strutture scolastiche e numerosi impianti sportivi, sia all'aperto che al chiuso. Questo polo è frequentato principalmente dagli abitanti di Venaria Reale, ma attira anche un buon numero di cittadini dei comuni limitrofi, grazie alla qualità e varietà delle sue infrastrutture sportive.

Il Teatro Concordia costituisce un ulteriore polo di grande importanza per la città. Si distingue come punto di riferimento per la cultura e lo spettacolo, ospitando eventi di prestigio, concerti e spettacoli teatrali di artisti di fama nazionale e internazionale. Questo lo rende un'attrazione non solo per i residenti di Venaria Reale, ma anche per un pubblico proveniente da altre aree, che trova in questo spazio un'offerta culturale di alto livello.

Infine, l'area commerciale di Venaria Reale rappresenta l'ultimo dei poli funzionali evidenziati nella Figura 26. Frequentata non solo dai residenti, essa attira un numero considerevole di visitatori, soprattutto in occasione degli eventi sportivi che si tengono allo Juventus Stadium, situato nelle immediate vicinanze. Oltre a questo, l'area commerciale si distingue per la presenza di numerosi punti di ristoro, che ne fanno uno spazio ideale per la pausa pranzo dei lavoratori delle zone industriali limitrofe. La sua posizione strategica è ulteriormente valorizzata dalla stazione ferroviaria "Rigola-Stadio", che, a partire da gennaio 2024, collega Venaria Reale e i comuni circostanti con la stazione Porta Susa di Torino, permettendo un rapido collegamento di soli dieci minuti con il capoluogo, migliorando così l'accessibilità e la connettività dell'area.

Questi quattro poli funzionali, ciascuno con le proprie peculiarità, offrono una chiara visione dell'organizzazione urbana attuale di Venaria

Reale, evidenziando i diversi spazi di aggregazione, sia per la popolazione locale che per i visitatori, e le opportunità di sviluppo future che la città sta attivamente perseguendo.

Analisi del quartiere Centro Storico

Dopo l'analisi dell'intero territorio di Venaria Reale, l'attenzione è stata concentrata sul quartiere Centro Storico, che rappresenta il fulcro del piano di rigenerazione urbana oggetto di tesi.

Il quartiere Centro Storico di Venaria Reale si distingue principalmente per la presenza della Reggia, che lo ha reso una meta turistica di grande richiamo. Il quartiere mantiene tuttora molte delle caratteristiche del progetto originario dell'architetto Castellamonte, conservando l'eleganza della sua epoca storica e testimoniando un impianto urbanistico unico. La città fu infatti concepita in stretta simbiosi con la residenza reale, non solo dal punto di vista architettonico, ma anche economico e sociale. Ancora oggi, il Borgo antico ruota intorno alla Reggia, con una successione di dehor di bar, ristoranti e vetrine di attività commerciali, che cercano di attrarre i turisti lungo il percorso verso il Castello.

È stata quindi effettuata un'analisi più approfondita delle destinazioni d'uso della zona per comprendere con maggiore precisione la distribuzione funzionale dell'area e identificare i servizi già presenti e quelli mancanti, in previsione di un progetto futuro di riqualificazione. Questo studio è finalizzato a progettare interventi capaci di rispondere efficacemente alle richieste della popolazione, migliorandone la qualità della vita. La valutazione ha evidenziato i punti di forza del quartiere, già menzionati in precedenza, come la presenza di numerosi edifici storici e spazi culturali, oltre a un ricco patrimonio demaniale. Tuttavia, gran parte di questo patrimonio risulta inutilizzato e abbandonato da tempo.

La carta [Figura 27] illustra in modo grafico la distribuzione dei servizi finora menzionati. Il costruito, indicato in grigio, corrisponde alla zona residenziale, che si concentra soprattutto nella zona centrale, mentre le aree industriali, più marginali, sono identificate con il grigio chiaro. In prossimità dei principali poli di attrazione turistica si sviluppa un denso reticolo di servizi, tra cui ristoranti, bar ed eno-

teche (in viola), nonché strutture ricettive (in rosso). I servizi pubblici, le strutture religiose e gli uffici comunali (in azzurro) sono distribuiti in modo uniforme all'interno del tessuto urbano, così come le strutture scolastiche e la biblioteca (in rosa pesca), che risultano ben integrate nelle aree residenziali, e gli spazi dedicati a funzioni ricreative e culturali, come i cinema e i teatri (in giallo chiaro).

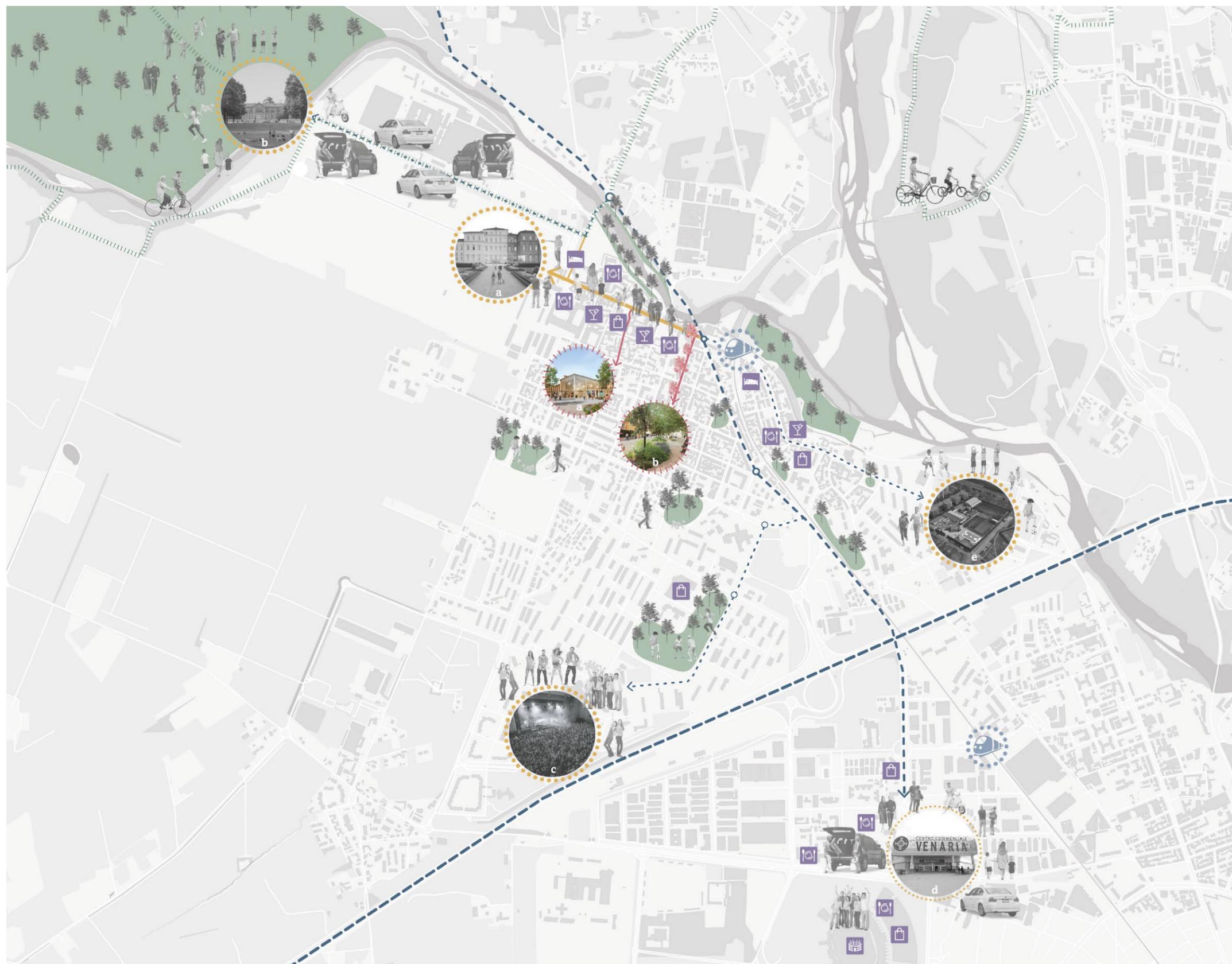
Anche le strutture commerciali (in giallo) e i supermercati (in rosa) sono strategicamente posizionati, assicurando una copertura adeguata per le necessità quotidiane dei cittadini. Inoltre, gli spazi verdi sono stati rappresentati in verde chiaro; nel tessuto urbano si presentano di dimensioni ridotte e, in generale, molto scarsi.

La maggior parte della vegetazione si concentra infatti lungo i margini del torrente Ceron da (in grigio scuro) e attorno alla Reggia, nei Giardini Reali e nel Parco della Mandria, evidenziando la necessità di sviluppare ulteriori spazi verdi fruibili all'interno dell'area urbana. Un'altra carenza visibile nel tessuto urbano è rappresentata dalla limitata disponibilità di servizi alla persona, come strutture sanitarie.

Un elemento cruciale considerato nell'analisi del Centro Storico di Venaria Reale è la presenza di edifici dismessi, che rappresentano un'arma a doppio taglio: da un lato, quando rimangono abbandonati, contribuiscono al degrado urbano; dall'altro, se opportunamente riqualificati, possono trasformarsi in una risorsa preziosa per ampliare i servizi cittadini e rigenerare l'ambiente. Questi edifici sono contrassegnati da un tratteggio diagonale in rosso, mentre i progetti di riqualificazione attualmente attivi su spazi inutilizzati sono evidenziati con un tratteggio nero. Questi due elementi risultano particolarmente significativi per il progetto di riqualificazione proposto in seguito, in quanto indicano sia le opportunità future che le criticità da affrontare.

In sintesi, questa mappa non solo fornisce una visione chiara delle destinazioni d'uso attuali, ma costituisce uno strumento fondamentale per introdurre i capitoli successivi, orientando gli sforzi del progetto verso aree che richiedono miglioramenti e un potenziamento dei servizi.

Figura 26 - Rappresentazione tematica di Venaria Reale



LEGENDA

- poli di aggregazione esistenti
- a Reggia e Giardini reali
- b Parco della Mandria
- c teatro Concordia
- d centro commerciale Venaria Reale
- e centro sportivo
- progettualità in via di sviluppo
- a hub culturale - ex caserma Beleno
- b viale Buridani
- aree verdi urbane
- aree con servizi per categoria
- area con ristoranti
- area con strutture ricettive
- area con bar
- area con negozi
- stadio
- 🚉 stazioni ferroviarie di Venaria Reale
- 🚲 Reggia e Venaria Reale Rigola-Stadio
- percorso ciclabile Corona Verde
- viabilità a bassa intensità di traffico

FUORI SCALA



Figura 27 - Estratto planimetrico di Venaria Reale con rappresentazione degli edifici per destinazione d'uso



LEGENDA

-  edifici comunali in disuso
-  edifici in progetto
-  reggia di Venaria Reale
-  giardini della Reggia
-  aree verdi urbane
-  aree agro-forestali
-  elementi idrici
-  costruito
-  costruito - aree industriali
-  stazioni ferroviarie
-  strutture ricettive
-  ristoranti, bar, enoteche
-  attività e centri commerciali
-  cinema, teatro
-  strutture scolastiche e biblioteca
-  impianti sportivi, palestre
-  strutture religiose, servizi pubblici (uffici comunali, poste, carabinieri)
-  servizi (banche, assicurazioni)
-  supermercati, alimentari, gastronomie
-  strutture sanitarie (RSA, ASL)
-  farmacie



NOTE DI FINE CAPITOLO

1 Il Ceronda (chiamato Sonder o S-ronda in piemontese) è un torrente del Piemonte che confluisce nella Stura di Lanzo sul lato destro. Il suo percorso si snoda interamente all'interno della città metropolitana di Torino. Il bacino del Ceronda copre un perimetro di 55 km. Un suo ramo, conosciuto come canale Ceronda, ha avuto un ruolo significativo nell'industrializzazione della zona nord di Torino.

2 La SNIA Viscosa, fondata nel 1917 a Torino da Riccardo Gualino come Società di Navigazione Italo Americana, cambiò nome nel 1920 e divenne una delle principali aziende italiane nella produzione di rayon. Acquisì due stabilimenti a Venaria Reale e Altessano, integrandosi nell'economia locale e influenzando la vita delle famiglie. I Savoia avevano già avviato attività produttive nel territorio. L'avvio della SNIA nel 1927 segnò un cambiamento significativo, attirando molti operai da tutta Italia e portando a un notevole sviluppo demografico. Venaria Reale divenne un polo industriale, ma con notevoli impatti ambientali e sfide sociali per gli immigrati.

3 L'Area protetta del Parco naturale La Mandria si trova tra il torrente Stura di Lanzo, il torrente Ceronda e l'area urbanizzata a nord-ovest di Torino e Venaria Reale. Fondato nel 1978 dalla Regione Piemonte, è stato il primo parco regionale istituito in Italia, che con i suoi 1700 ettari risulta il parco cintato più grande d'Europa. Al suo interno è anche presente un ricco patrimonio storico-architettonico immerso nel verde che include il Castello della Mandria, residenza di caccia di Vittorio Emanuele II e della Bella Rosina, riconosciuto dall'UNESCO come Patrimonio dell'Umanità, insieme alla Villa dei Laghi, la Bizzarria, la chiesetta di San Giuliano con resti di un antico ricetta medievale, e numerose cascine storiche che offrono servizi ai visitatori.

4 La valorizzazione della Reggia e l'istituzione di visite guidate si ebbe per la prima volta nel 1990, quando la Sovrintendenza regionale ai beni ambientali e architettonici del Piemonte, l'AVTA e il Comune di Venaria Reale decisero di collaborare con un piano quinquennale per riportare alla luce quell'immenso patrimonio artistico.

5 Sono tre valli delle Alpi Graie piemontesi, situate tra la Valle dell'Orco a nord e la Val di Susa a sud. Attraversate da diversi torrenti, ognuno dei quali chiamato Stura nella rispettiva valle, confluiscono nel fiume Stura di Lanzo. Prendono il nome dalla cittadina di Lanzo Torinese, che si trova su un'antica morena glaciale alla fine delle valli.

6 Augusta Iulia Taurinorum è l'antico nome romano della città di Torino. Fu fondata nel I secolo a.C.. Il nome "Augusta" era un titolo onorifico che veniva spesso attribuito a città particolarmente importanti dell'Impero Romano, mentre "Iulia" era in onore della gens Julia, la famiglia di Giulio Cesare. "Taurinorum" fa invece riferimento ai Taurini, una tribù celtica che abitava la regione prima

dell'arrivo dei Romani. Fin da subito si rivelò un punto strategico per le comunicazioni e il commercio tra l'Italia settentrionale e le Gallie.

7 È una vasta area naturale situata vicino alla Reggia di Venaria Reale. Rappresenta un esempio di bosco planiziale e subplaniziale che ricopriva la pianura Padana. Questa parte a differenza di altre, è stata conservata grazie all'attività di caccia dei Savoia nella zona.

8 Luigi XIV, noto anche come il Re Sole, è stato uno dei sovrani più influenti della storia europea. Il suo regno, che durò dal 1643 al 1715, è famoso per la centralizzazione del potere monarchico, la magnificenza della corte di Versailles e l'egemonia culturale e politica della Francia.

9 Michelangelo Garove (1648-1713) è stato un architetto e ingegnere italiano noto principalmente per il suo lavoro nella progettazione e nella costruzione di edifici storici in Piemonte, specialmente legati alla corte dei Savoia.

10 Filippo Juvarra (1678-1736) è stato uno degli architetti più importanti del tardo barocco in Italia, particolarmente noto per le sue opere a Torino.

11 Napoleone Bonaparte (1769-1821) è stato uno dei più grandi generali e leader politici della storia. Dopo aver studiato nelle scuole militari francesi, si distinse durante la Rivoluzione Francese, guadagnando fama per il suo ruolo nella repressione dell'insurrezione monarchica del 1795.

12 L'armistizio di Cherasco fu firmato tra la Francia rivoluzionaria e il Regno di Sardegna, rappresentato dal Re Vittorio Amedeo III. Il Regno di Sardegna accettò con questo accordo di cedere alla Francia diverse fortezze strategiche, tra cui Cuneo, Ceva e Tortona, rafforzando la posizione militare francese in Italia, e di rinunciare a territori in favore della Francia, consolidando il controllo francese sulla regione.

13 La Battaglia di Waterloo, combattuta il 18 giugno 1815, fu l'ultima grande battaglia di Napoleone Bonaparte e segnò la sua definitiva sconfitta. Questa battaglia si svolse nei pressi di Waterloo, nell'attuale Belgio, e vide contrapposte le forze francesi comandate da Napoleone e l'esercito della Settima Coalizione, guidato dal Duca di Wellington e dal feldmaresciallo prussiano Gebhard Leberecht von Blücher. Segnò la fine dell'era napoleonica e l'inizio di un periodo di relativa pace in Europa, noto come la Restaurazione.

14 Il Congresso di Vienna, tenutosi dal settembre 1814 al giugno 1815, fu una conferenza diplomatica di primaria importanza che ridisegnò la mappa politica dell'Europa dopo la caduta di Napoleone Bonaparte. Organizzato dalle principali potenze europee, il congresso mirava a ristabilire l'ordine e l'equilibrio di potere in Europa dopo le guerre napoleoniche. Nonostante le critiche per il suo approccio conservatore, il congresso è stato fondamentale nel mantenere la pace in Europa fino alla metà del XIX secolo.

15 Camillo Benso, conte di Cavour (1810-1861), è stato un influente statista italiano e una figura

chiave del Risorgimento. Nato a Torino, fu un promotore delle idee liberali e modernizzatrici. Come Primo Ministro del Regno di Sardegna, implementò importanti riforme economiche e sociali, migliorando infrastrutture e industria. Sostenne la spedizione dei Mille di Garibaldi, che contribuì all'unificazione italiana. Morì nel 1861, pochi mesi dopo la proclamazione del Regno d'Italia, lasciando un'eredità duratura come uno dei principali artefici dell'Italia unita.

16 FIAT (Fabbrica Italiana Automobili Torino) è una storica casa automobilistica italiana fondata il 11 luglio 1899 a Torino, promossa da Giovanni Agnelli. La FIAT rapidamente divenne leader dell'industria automobilistica italiana poiché si distinse per innovazioni tecnologiche e per un'espansione globale.

17 Il termine "Triveneto" si riferisce alla regione geografica e storica dell'Italia settentrionale che comprende tre regioni: Veneto, Friuli-Venezia Giulia e Trentino-Alto Adige. Queste tre regioni sono collocate nella parte nord-orientale dell'Italia e condividono caratteristiche geografiche, storiche e culturali comuni.

18 Le Compagnie di Guardie Nazionali erano formazioni paramilitari che operarono in Italia durante il periodo del Risorgimento, tra la fine del XVIII secolo e l'inizio del XIX secolo. Esse rappresentavano gruppi di volontari organizzati per difendere le comunità locali e sostenere l'idea di indipendenza e unità nazionale italiana.

19 La Caserma Beleno è un complesso ottocentesco utilizzato con fini bellici durante la Seconda guerra mondiale. A partire dal 2000 l'edificio fu acquistato dall'ente locale per via dell'accordo Quadro che ne prevedeva la riqualificazione in un'ottica di sinergia rispetto alla valorizzazione della Reggia. Nel 2006, anno in cui si decise di collocare la biglietteria del Castello nei locali dell'Esedra, si decise anche di spostare la biblioteca comunale in un altro sito. Nel 2013 si inaugura nel complesso della Caserma Beleno il primo tassello del progetto, la biblioteca Comunale.

20 Il 25 aprile 1945 è una data significativa nella storia italiana, poiché segna la liberazione del paese dal regime fascista di Benito Mussolini e dall'occupazione nazista durante la Seconda Guerra Mondiale.

21 La Olivetti è stata un'importante azienda italiana nel settore dell'elettronica e dell'informatica, fondata nel 1908 da Camillo Olivetti a Ivrea, Piemonte.

22 Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) è stato un importante strumento normativo che rappresentò un momento cruciale nella storia delle politiche abitative italiane, con l'obiettivo di migliorare l'accesso all'abitazione per le fasce più vulnerabili della popolazione attraverso interventi mirati di costruzione di alloggi a basso costo.

23 La crisi petrolifera degli anni '70 è un periodo cruciale nella storia economica mondiale, caratterizzato da una brusca crescita dei prezzi del petrolio e da significativi effetti economici e geopolitici.

24 L'indice di vecchiaia è dato dal rapporto percentuale tra il numero di persone di età superiore ai 65 anni e il numero di giovani fino ai 14 anni. Tuttavia, questo indice è considerato "grossolano"

perché, durante il processo di invecchiamento della popolazione, si osserva solitamente un aumento degli anziani e una diminuzione dei giovani, fenomeno che porta il numeratore e il denominatore a variare in direzioni opposte, aumentando così l'effetto complessivo.

25 Il tasso di natalità è calcolato come il numero dei nati vivi in un anno rapportato alla popolazione media residente e moltiplicato per 1.000.

26 Il tasso di mortalità rappresenta il numero di decessi in un anno rapportato alla popolazione media residente e moltiplicato per 1.000.

27 L'Istituto Nazionale di Statistica è un'organizzazione di ricerca pubblica. Attivo nel paese dal 1926, è il principale fornitore di statistiche ufficiali per sostenere i cittadini e i responsabili delle decisioni pubbliche.

28 Sigla di Organization for Economic Cooperation and Development, è nata il 30 settembre 1961 dalla Convenzione firmata a Parigi il 14 dicembre 1960 dai Paesi membri dell'OEEC, insieme agli Stati Uniti e al Canada. L'OECD si prefigge di sostenere l'economia e l'occupazione dei Paesi membri garantendo la stabilità finanziaria, di ampliare il commercio mondiale e di contribuire allo sviluppo economico dei Paesi non membri attraverso l'apporto di capitali, l'assistenza tecnica e l'ampliamento dei mercati di sbocco. Nel 2010, l'organizzazione contava 33 Paesi membri. La sede è a Parigi.

29 L'indice di dipendenza strutturale rappresenta il numero di individui non attivi per ogni 100 lavoratori.

30 L'indice di ricambio della popolazione attiva confronta la fascia di popolazione prossima alla pensione con quella che sta per entrare nel mondo del lavoro.

31 L'indice di struttura della popolazione attiva misura il grado di invecchiamento all'interno della popolazione lavorativa.

32 Venaria Reale risulta dagli anni legata al destino industriale torinese, che vede la sua nascita come capitale dell'automobile a partire dal 1865 per ovviare alla perdita del ruolo di capitale d'Italia. Nella sua prima fase, l'industria automobilistica torinese è stata caratterizzata da pionieri dell'automobile che hanno sperimentato successi e fallimenti, contribuendo a far diventare l'automobile una vera eccellenza nel territorio piemontese.

33 Il Distretto Urbano del Commercio si propone di promuovere e potenziare il commercio locale, contrastando la dispersione dei flussi di consumo verso altre aree. L'obiettivo è favorire una crescita integrata con il territorio, valorizzando il potenziale locale per rendere il centro commerciale naturale più attrattivo e funzionale per i residenti. Inoltre, mira a supportare i commercianti nell'affrontare la concorrenza online e nell'adattarsi alle mutate esigenze dei consumatori, accelerate dagli effetti della pandemia.

BIBLIOGRAFIA DI FINE CAPITOLO

Testi

Ballone A., Racca G. (1998). *All'ombra dei Savoia. Storia di Venaria Reale*. Italia: Allemandi.

Granata, E. (2021). *Placemaker : gli inventori dei luoghi che abiteremo*. Torino: Einaudi.

ISTAT (2020). *Livelli di istruzione e partecipazione alla formazione*. Italia: ISTAT.

OECD (2022). *Italia*, in *Education at a Glance 2022: OECD Indicators*. Parigi: OECD Publishing.

Plevoets, B., Cleempoel, K. van (2019). *Adaptive reuse of the built heritage: concepts and cases of an emerging discipline*. 1st ed. New York: Routledge.

Report

Città di Venaria Reale (2006). *Documento Unico di Programmazione 2024-2026*.

Città di Venaria Reale (2015). *Programma integrato di sviluppo locale -Venaria 2015 - Relazione descrittiva*.

Città di Venaria Reale (2022). *Determinazione N.926 del 02 dicembre 2022*.

Scaringella, A. (2020). *Residenze Reali Sabaude, La Venaria Reale, Dati e gestione 2007- 2019*.

Siti internet - Articoli

Città di Venaria Reale, *Attuazione misure PNRR*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it>, consultato il 28 maggio 2024.

Città di Venaria Reale (2019). *Urban Italia Venaria Unica*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/21999>, consultato il 10 giugno 2024.

Città di Venaria Reale (2022). *La storia della SNIA Viscosa*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/la-storia-della-snia-viscosa>, consultato il 10 giugno 2024. EY Italy (2023) *Analisi trimestrale EY sullo scenario macroeconomico con dati sul 2023 e previsioni per il 2024*. Disponibile a: https://www.ey.com/it_it/news/2023-press-releases/10/analisi-trimestrale-ey-sullo-scenario-macroeconomico-con-dati-sul-2023-q3, consultato il 21 maggio 2024.

Città di Venaria Reale (2023). *Contributi a fondo perduto per micro e piccole imprese cittadine e nuove realtà imprenditoriali*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/news/contributi-a-fondo-perduto-per-le-micro-e-piccole-imprese-cittadine>, consultato il 21 maggio 2024.

Città di Venaria Reale (2024). *Candidatura di Venaria Reale a Città Europea dello Sport 2025*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/news/candidatura-di-venaria-reale-a-citta-europea-dello-sport-2025#:~:text=Dal%2013%20aprile%202023%20Venaria,Novara%2C%20Seregno%20e%20Taranto>, consultato il 6 giugno 2024.

European Environment Agency (2015). *Verso la sostenibilità globale*. Disponibile a: <https://www.eea.europa.eu/it/articles/verso-la-sostenibilita-globale>, consultato il 30 maggio 2024.

European Environment Agency (2021). *Città sostenibili: trasformare i paesaggi urbani europei*. Disponibile a: <https://www.eea.europa.eu/it/articles/citta-sostenibili-trasformare-i-paesaggi>, consultato il 30 maggio 2024.

Governo italiano (2023). *Fondo unico per l'inclusione delle persone con disabilità*. Disponibile a: <https://disabilita.governo.it/it/attivita-svolte-e-in-programma/fondi-e-incentivi/>, consultato il 30 maggio 2024.

Infodata, Il Sole 24 Ore (2024). *La mappa dei redditi nelle città*. Disponibile a: <https://lab24.ilsole24ore.com/mappaRedditi/index.html>, consultato il 19 maggio 2024.

Infodata, Il Sole 24 Ore (2024). *La ricchezza degli italiani raccontata con mappe e grafici*. Disponibile a: <https://www.infodata.ilsole24ore.com/2024/04/28/la-ricchezza-degli-italiani-raccontata-con-mappe-e-grafici/>, consultato il 19 maggio 2024.

La Venaria Reale, *La Reggia*. Disponibile a: <https://lavenaria.it/it/esplora/reggia/breve-storia>, consultato il 28 maggio 2024.

Lab24, Il Sole 24 Ore (2024). *Qualità della vita 2023*. Disponibile a: <https://lab24.ilsole24ore.com/qualita-della-vita/tabelle/2021/retribuzione-media-annua>, consultato il 19 maggio 2024.

Lovelli, L. (2024). *Giro d'Italia 2024: "Grande partenza" da Venaria Reale, svelate le prime tre tappe della prossima Corsa Rosa*. Disponibile a: <https://olympics.com/it/notizie/giro-italia-2024-partenza-venaria-reale-tappe-percorso>, consultato il 6 giugno 2024.

Marzo, C. (2007). *La Reggia di Venaria Reale ha aperto al pubblico*. Disponibile a: https://www.archiportale.com/news/2007/10/eventi/la-reggia-di-venaria-reale-ha-aperto-al-pubblico_10611_32.html, consultato il 6 giugno 2024.

Parrocchia Santa Maria, *Approfondimenti: storia della Parrocchia e di Venaria Reale*. Disponibile a: <https://www.santamariavenaria.com/approfondimento-storia>, consultato il 28 maggio 2024.

Penna, A. (2019). *I Giardini della Reggia Venaria sono il parco pubblico più bello d'Italia*. Disponibile a: <https://www.torinotoday.it/attualita/giardini-reggia-venaria-piu-belli-d-italia.html>, consultato il 6 giugno 2024.

Piemonte Expo, *La Storia del Piemonte*. Disponibile a: <https://www.piemonteexpo.it/piemonte/la-storia-del-piemonte/>, consultato il 28 maggio 2024.

Residenze Reali Sabaude, *La Venaria Reale – La storia*. Disponibile a: https://lavenaria.it/sites/default/files/stampa/cs_2020_La_storia.pdf, consultato il 28 maggio 2024.

Venaria Reale. Una città da scoprire insieme. Esplora, vivi, partecipa (2024) *Il Ruolo Turistico-Culturale di Venaria Reale: Un'Analisi su Reggia, Teatro Concordia e Biblioteca Tancredi Melone*. Disponibile a: <https://venariareale.net/>, consultato il 6 giugno 2024.

02

BENI PUBBLICI IN DISUSO

BENI PUBBLICI IN DISUSO

La Pubblica Amministrazione, nel perseguire i propri obiettivi e nell'assicurare la tutela degli interessi collettivi, non si limita a fare affidamento esclusivamente su persone fisiche, come i dipendenti pubblici, o su soggetti giuridici, come gli enti pubblici. Al contrario, utilizza anche un insieme di beni, noti come patrimonio. Questi beni, denominati «beni pubblici», possono essere di proprietà allo Stato o ad altri enti pubblici, secondo il cosiddetto criterio soggettivo o di appartenenza¹, e sono destinati a rispondere direttamente a un interesse pubblico rendendoli essenziali per il funzionamento e il benessere della comunità. Un'analisi preliminare del del Centro Storico di Venaria Reale, fulcro di interesse della tesi, ha evidenziato l'esistenza di numerosi edifici pubblici dismessi, i quali rappresentano attualmente una criticità significativa per l'Amministrazione locale. Questi immobili, spesso lasciati in uno stato di abbandono, non solo generano alti costi di gestione, che pesano gravemente sui bilanci pubblici senza apportare alcun ritorno tangibile per la collettività, ma contribuiscono anche al peggioramento del contesto urbano. Il degrado che ne deriva influisce negativamente sull'estetica e sull'armonia del paesaggio cittadino e pone rischi concreti per la sicurezza pubblica. Strutture inutilizzate e in disuso, infatti, possono trasformarsi in focolai di attività illecite o di incuria,

divenendo un simbolo evidente di inefficienza gestionale. Oltre agli evidenti problemi legati al degrado urbano e alla sicurezza, il vero danno derivante da questa situazione risiede nello spreco di risorse: strutture che potrebbero essere riutilizzate a beneficio della collettività rimangono invece vuote e e soggetti a un progressivo deterioramento. La riqualificazione di tali edifici costituisce un'occasione irripetibile per conferire nuova vita a strutture storiche o di rilevanza funzionale, contribuendo al miglioramento della qualità della vita dei cittadini e favorendo la crescita economica locale. Interventi di questo tipo permettono non solo di ridurre il degrado urbano, ma anche di rafforzare il senso di appartenenza dei cittadini, preservando al contempo la memoria storica dei luoghi e integrando armoniosamente le strutture nel tessuto urbano moderno.

Negli ultimi anni, l'interesse verso la riqualificazione degli edifici pubblici è andato crescendo, sostenuto anche dall'impiego di strumenti come i partenariati pubblico-privato e dalla collaborazione con enti culturali e sociali. Tali strategie, se opportunamente gestite, possono rappresentare una risposta concreta ed efficace per affrontare il problema del degrado urbano, promuovendo al tempo stesso il benessere della collettività e la salvaguardia di un'importante eredità architettonica e storica del nostro Paese.

BENI PUBBLICI NEL DIRITTO AMMINISTRATIVO

Dal punto di vista del diritto amministrativo, gli edifici pubblici rientrano nella più ampia categoria dei “beni pubblici”. Questa definizione giuridica è fondamentale, in quanto i beni pubblici non sono considerati solo semplici proprietà dello Stato o degli enti locali, ma risorse destinate all’uso o al godimento della collettività. Ciò implica che la gestione, l’utilizzo e la conservazione di tali beni debbano rispondere all’interesse pubblico. Questo principio guida molte scelte riguardanti la gestione del patrimonio immobiliare pubblico. In Italia, la gestione dei beni pubblici è soggetta a regole particolari, che ne garantiscono la protezione e la valorizzazione, ma al tempo stesso impongono vincoli e procedure che possono complicare interventi di riqualificazione.

Tali beni sono soggetti a una disciplina specifica, diversa da quella che regola i beni di proprietà privata; inoltre, si distinguono in beni demaniali e patrimoniali: i beni demaniali si suddividono ulteriormente in demanio necessario e accidentale, mentre i beni patrimoniali possono essere disponibili o indisponibili. Tali classificazioni sono stabilite dal Codice Civile (Regio Decreto 16 marzo 1942, n. 262), precisamente nel libro Terzo, intitolato “Della proprietà”, al Titolo I - Dei beni, nel capo II, che si occupa dei beni appartenenti allo Stato, agli enti pubblici e agli enti ecclesiastici (Gazzetta Ufficiale, articoli 810-831).

Beni demaniali

I beni demaniali sono regolati da un particolare regime giuridico che ne impedisce la cessione o la costituzione di diritti a favore di terzi, salvo che ciò avvenga secondo le modalità e i limiti previsti dalle leggi che disciplinano le diverse tipologie di tali beni. Queste norme stabiliscono la loro inalienabilità², la loro inespropriabilità³ e l’impossibilità di acquisirli per usucapione⁴.

I beni del demanio necessario sono di proprietà esclusiva dello Stato, il che implica che la loro demanialità e appartenenza allo Stato siano due aspetti strettamente interconnessi.

Questi beni, infatti, non possono appartenere a nessun altro soggetto, a eccezione di alcune situazioni specifiche relative alle regioni a statuto speciale e ai porti lacuali, dove può avvenire un’attribuzione a favore delle Regioni per determinati beni già di competenza statale.

Questa categoria di beni demaniali comprende beni già presenti in natura, e le opere destinate alla difesa nazionale. Tra questi, si possono menzionare il demanio marittimo, che include il litorale, le spiagge, i porti, le rade, le lagune e le foci dei fiumi che sfociano nel mare. Inoltre, rientrano in questa categoria i bacini di acqua salata o salmastra e i canali utilizzabili per scopi marittimi, insieme alle loro pertinenze. Un’altra importante categoria è quella del demanio idrico, che include fiumi, laghi, torrenti, ghiacciai e le acque definite pubbliche. Infine, il demanio militare si riferisce a strutture permanenti destinate alla difesa nazionale, come fortezze, piazzeforti, installazioni missilistiche, linee fortificate e trincerate, oltre a porti e aeroporti militari, ferrovie e funivie militari e ricoveri antiaerei.

I beni del demanio accidentale

Dal punto di vista legislativo, il demanio accidentale è caratterizzato da due aspetti fondamentali. Il primo riguarda l’appartenenza: il bene deve essere di proprietà dello Stato, di Regioni, Province o Comuni, come stabilito dall’articolo 824 del Codice civile. Il secondo aspetto è legato alla natura del bene, il quale deve rientrare in determinate categorie indicate dall’articolo 822, comma 2, del Codice civile.

I beni che rientrano nel demanio accidentale risultano beni creati attraverso l’intervento umano e non rientrano tra i beni naturali. Ne sono un esempio il demanio stradale, il demanio ferroviario, il demanio aeronautico, gli acquedotti di proprietà degli enti pubblici e i beni di interesse storico, artistico e archeologico, noti come demanio culturale (Pedaci, 2024).

Beni patrimoniali

Si tratta dell’insieme dei beni non demaniali

detenuti da un ente pubblico e utilizzati in relazione agli scopi istituzionali di quest’ultimo. La differenza tra i beni demaniali e quelli patrimoniali risiede nel fatto che i primi, come specificato in via esemplificativa dall’articolo 822 del Codice civile, sono destinati a soddisfare immediatamente e direttamente un interesse pubblico. Al contrario, i beni patrimoniali, disciplinati dall’articolo 826, sono quelli utilizzati in modo pubblico in maniera indiretta o semplicemente strumentale, in relazione alle esigenze del servizio pubblico a cui sono dedicati.

I beni patrimoniali degli enti pubblici, che possono essere lo Stato, le Regioni, le Province, i Comuni o altri enti non territoriali, sono distinti, in maniera implicita, dall’articolo 828 del Codice civile in due categorie: beni indisponibili e beni disponibili.

I beni patrimoniali indisponibili sono una categoria di beni pubblici simile ai beni demaniali; tuttavia, a differenza di questi ultimi, possono essere sia mobili che immobili e possono appartenere, salvo alcune eccezioni, a qualsiasi ente pubblico, non limitandosi esclusivamente a quelli territoriali.

Tra gli esempi di beni patrimoniali indisponibili vi sono le foreste, le miniere, le acque minerali e termali, le cave e le torbiere, la fauna selvatica, nonché beni di valore storico, archeologico e artistico. Inoltre, includono beni militari che non rientrano nel demanio militare e gli edifici destinati a ospitare uffici pubblici, insieme ai beni associati alla dotazione del Presidente della Repubblica.

L’articolo 828 del Codice civile stabilisce che tali beni “non possono essere sottratti alla loro destinazione se non secondo le modalità previste dalle leggi che li riguardano” (Pedaci, 2024). Pertanto, questi beni sono soggetti ai vincoli di inalienabilità e imprescrittibilità, ma solo in relazione a fatti giuridici che siano incompatibili con la loro destinazione. Inoltre, non possono essere utilizzati come garanzia ipotecaria o di altro tipo, poiché ciò creerebbe un diritto reale su beni indisponibili, contraddicendo il principio della loro inalienabilità.

Secondo la sentenza numero 6950 del 23 giugno 1993 della Corte di Cassazione Civile, i beni patrimoniali indisponibili, analogamente ai beni demaniali, vista la loro destinazione a

soddisfare interessi pubblici, possono essere concessi in uso ai privati esclusivamente attraverso una concessione amministrativa⁵. Anche nel caso in cui questa concessione assuma la forma di un contratto, ossia come combinazione di un atto deliberativo dell’Amministrazione Pubblica e di un contratto attuativo, implica un diritto condizionato, che può essere revocato unilateralmente in caso di conflitto con l’interesse pubblico prevalente.

I beni patrimoniali disponibili sono quei beni di proprietà dello Stato e degli altri enti pubblici che non rientrano né nella categoria di bene demaniale né nella categoria di bene patrimoniale indisponibile. Il patrimonio disponibile comprende vari elementi, come il patrimonio mobiliare, che include il denaro non destinato a scopi specifici, gli strumenti, e i beni derivanti dalla partecipazione dello Stato nel capitale di società pubbliche e aziende private, nonché il patrimonio fondiario ed edilizio.

I beni patrimoniali disponibili sono di proprietà privata dell’ente e, di conseguenza, si trovano sotto la disciplina delle norme del diritto privato, fatta eccezione per l’alienazione, che deve sempre seguire le modalità previste dal diritto pubblico. Questi beni patrimoniali disponibili sono, a tutti gli effetti, commerciabili e sono soggetti alla stessa legislazione che regola i patrimoni degli enti privati; in particolare, possono essere venduti, usucapiti e utilizzati come garanzia per i creditori.

SITUAZIONE ITALIANA

Il patrimonio immobiliare italiano rappresenta una risorsa di grande potenziale, non solo per il suo valore economico, ma anche per la sua importanza storica e culturale. Tuttavia, una significativa porzione di questo patrimonio, soprattutto quella di proprietà pubblica, che comprende edifici, fabbricati e spazi di vario tipo, si trova spesso in condizioni di abbandono, degrado o sottoutilizzo. Nonostante il loro valore, tali immobili non risultano appetibili per il mercato per una serie di motivi; di conseguenza, il loro mantenimento, anche quando non vengono utilizzati o si trovano in stato di abbandono, continua a gravare sulle Amministrazioni Locali e, quindi, sull'intera collettività.

In Italia, il patrimonio immobiliare è oggetto di un monitoraggio sistematico attraverso il "Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche", una relazione annuale redatta dal Dipartimento del Tesoro del Ministero dell'Economia e delle Finanze⁶ a partire dal 2011. Questo documento fornisce una fotografia dettagliata dei beni immobili detenuti o utilizzati, a qualsiasi titolo, dalle Amministrazioni, fornendo una panoramica sulla loro gestione e utilizzo. Il censimento si basa sulle dichiarazioni fornite dalle Pubbliche Amministrazioni, ma, ad esempio, nel 2018 il tasso di risposta non ha superato l'83% (Dipartimento del Tesoro del MEF, 2018). Per condurre l'analisi presente in questo capitolo, è stata esaminata l'ultima versione del rapporto, pubblicata a settembre 2021. Tuttavia, i dati contenuti si riferiscono al 2018, il che rende l'aggiornamento parzialmente obsoleto rispetto alle esigenze attuali.

I beni pubblici possono essere di proprietà di svariate Amministrazioni Pubbliche; nel Rapporto vengono citate quattro macrocategorie: **Amministrazioni Centrali** (Stato e Agenzie Fiscali come l'Agenzia del Demanio), **Amministrazioni Locali** (Regioni, Città Metropolitane e Province, Comuni, Comunità Montane, Università ...), **Enti Nazionali Di Previdenza e Assistenza Sociale** (Enti come EPAP, casse come INARCASSA...) e **Amministrazioni NON S13** (aziende, Enti di promozione

turistica ed Enti/Istituti regionali).

Il patrimonio immobiliare complessivo censito da questo Rapporto, raggiunge circa 2,6 milioni di unità, suddivise in 1 milione e 150 mila fabbricati e 1 milione e 450 mila terreni [Figura 1]; in realtà il totale conterebbe 2,8 milioni di unità dichiarate, tuttavia sono stati esclusi gli immobili concessi in gestione per conto dello Stato, gli immobili dichiarati più volte dalle PA e gli immobili "non accatastati" vale a dire immobili la cui tipologia di utilizzo non rientra nelle seguenti casistiche: in uso governativo, in proprietà e in gestione per conto dello Stato (Dipartimento del Tesoro del MEF, 2018).

Nel Rapporto, i fabbricati sono stati analizzati e suddivisi in due principali categorie: "residenziale e commerciale" e "a uso istituzionale". Nella prima categoria rientrano immobili come abitazioni, cantine, box e locali commerciali. Questi edifici, generalmente di dimensioni più contenute, sono destinati a soddisfare le esigenze abitative e commerciali della popolazione. Nella seconda categoria, invece, sono inclusi edifici che svolgono un ruolo cruciale nelle attività istituzionali delle Amministrazioni Pubbliche, come uffici governativi, caserme, impianti sportivi, scuole, ospedali, e altre strutture di grandi dimensioni che supportano il funzionamento e l'erogazione dei servizi pubblici essenziali.

Secondo i risultati delle analisi condotte sulla numerosità dei fabbricati, si stima che circa il 93% delle unità immobiliari censite sia attualmente utilizzato, mentre il restante 7% risulta inutilizzato [Figura 1]. Di questo 7% di fabbricati non utilizzati, il 2% è costituito da edifici a fini istituzionali, mentre il 5% è rappresentato da immobili destinati a usi residenziali e commerciali. Tuttavia, se si prende in considerazione la superficie degli immobili anziché il semplice conteggio delle unità, emerge un quadro diverso. Infatti, il 4% degli immobili non utilizzati è rappresentato per il 3% da fabbricati a fini istituzionali. Questo è dovuto al fatto che tali edifici tendono ad avere superfici maggiori rispetto a quelli destinati ad usi residenziali e commerciali. In termini assoluti, su un totale di 1 milione e 150 mila fabbricati

censiti, si registrano complessivamente 80.500 unità immobiliari attualmente non utilizzate. Questa cifra mette in luce un'importante problematica relativa all'ottimizzazione dell'uso del patrimonio immobiliare, evidenziando la necessità di strategie mirate per riqualificare e valorizzare questi spazi al fine di rispondere alle esigenze della comunità e ottimizzare le risorse disponibili.

Per quanto riguarda le proprietà [Figura 2], la maggior parte dei fabbricati censiti appartiene alle Amministrazioni Locali, che detengono circa il 70% delle unità immobiliari e l'82% della superficie complessiva. All'interno di questa categoria, i comuni possiedono la quota più rilevante: si stima che essi detengano circa il 65% delle unità immobiliari e il 59% della superficie totale. Questo evidenzia come le Amministrazioni Locali, in particolare i comuni, siano i principali gestori del patrimonio immobiliare pubblico. Per quanto riguarda le Amministrazioni Centrali, il loro patrimonio immobiliare rappresenta una porzione significativamente più ridotta rispetto a quello delle

Amministrazioni Locali: circa il 3% in termini di numero di unità e l'11% in termini di superficie. Nonostante il loro numero limitato, gli edifici di proprietà delle Amministrazioni Centrali sono generalmente più estesi, il che spiega la discrepanza tra il numero delle unità immobiliari e la percentuale di superficie detenuta. Gli enti pubblici di previdenza e assistenza contribuiscono in misura ancora più contenuta, possedendo circa il 3% delle unità immobiliari censite e solo l'1% della superficie complessiva. Anche in questo caso, la proporzione di superficie è inferiore rispetto al numero delle unità, il che indica che queste proprietà tendono ad avere dimensioni minori rispetto a quelle detenute da altre Amministrazioni. Un'altra quota significativa del patrimonio immobiliare è detenuta dalle Amministrazioni denominate NON S13, che possiedono circa il 24% delle unità censite. Questa categoria è composta principalmente da edifici appartenenti a enti, istituti e aziende territoriali per l'edilizia residenziale. Tuttavia, nonostante l'alto numero di unità immobiliari,

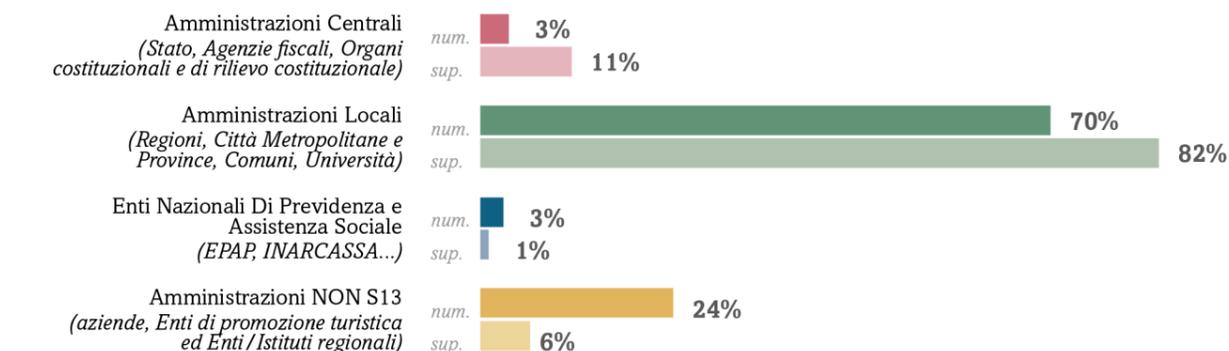
Figura 1

Distribuzione del patrimonio pubblico in termini di fabbricati e terreni



Figura 2

Distribuzione dei beni in termini di numerosità e superficie per tipo di ente pubblico



la superficie complessiva di questi edifici corrisponde solo al 6% del totale dichiarato, il che suggerisce che si tratta per lo più di immobili di dimensioni più contenute.

I dati raccolti attraverso questa analisi mettono in evidenza significative differenze nella composizione dei patrimoni immobiliari tra le varie Amministrazioni Pubbliche. Come già osservato in precedenti indagini, i comuni, insieme alle aziende, enti e istituti territoriali per l'edilizia residenziale e agli enti pubblici di previdenza e assistenza sociale, possiedono un numero elevato di immobili. Tuttavia, questi patrimoni sono costituiti principalmente da unità di dimensioni relativamente ridotte, appartenenti per lo più alla categoria "residenziale e commerciale".

Al contrario, lo Stato, le Regioni, le Province e gli enti locali che fanno parte del sistema sanitario detengono un numero di fabbricati inferiore rispetto alle Amministrazioni Locali, ma questi immobili si distinguono per la loro estensione e importanza.

Si tratta spesso di edifici storici di grande rilevanza, uffici pubblici centrali, ospedali, carceri e altre strutture destinate a usi istituzionali, che coprono superfici molto ampie e hanno un impatto significativo sulla gestione del patrimonio immobiliare pubblico. Proprio per la natura di questi beni, le strutture a uso istituzionale giocano un ruolo fondamentale nel garantire l'erogazione di servizi pubblici essenziali, nonché nella preservazione del patrimonio culturale e storico del Paese. Questa distinzione tra categorie di fabbricati evidenzia l'importanza di analizzare i dati relativi al patrimonio immobiliare non solo in termini di numerosità degli edifici, ma anche considerando la loro superficie. Infatti, valutare solo il numero degli immobili posseduti da ciascuna Amministrazione rischierebbe di fornire un quadro parziale, non tenendo conto del fatto che, pur essendo meno numerosi, gli edifici a uso istituzionale spesso occupano superfici molto più ampie rispetto a quelli a uso residenziale o commerciale.

Analizzando la distribuzione dei beni pubblici regione per regione [Figura 3], si osserva che in tutte le regioni italiane almeno il 60% di questi beni è di proprietà comunale. Nel grafico le regioni sono state suddivise in tre categorie, evidenziate con diverse tonalità di

colore; il verde scuro rappresenta le regioni in cui oltre il 90% dei beni pubblici è detenuto dalle Amministrazioni comunali. Ad esempio, in Piemonte il 92% dei beni pubblici è di proprietà dei comuni, mentre il 3% appartiene alla Regione e solo l'1% è detenuto dalla Provincia. Il fatto che i comuni detengano la maggior parte dei beni pubblici comporta sia vantaggi che svantaggi. Da un lato, questa situazione permette una gestione più attenta alle esigenze locali, poiché i comuni, in quanto Amministrazione più vicina ai cittadini, hanno una conoscenza diretta del territorio e delle sue specifiche problematiche. Ciò permette loro di intervenire in modo più mirato ed efficace, adattando le politiche di gestione del patrimonio pubblico alle reali necessità della comunità. Inoltre, i comuni godono di una maggiore flessibilità decisionale rispetto ad altri livelli di governo, il che consente loro di agire con maggiore rapidità e autonomia, sia nella manutenzione ordinaria sia nei progetti di riqualificazione o riconversione dei beni. Tuttavia, vi sono anche alcune criticità legate a questa distribuzione. Non tutti i comuni dispongono delle risorse economiche e delle competenze tecniche necessarie per gestire in modo ottimale il patrimonio immobiliare. Questo problema è particolarmente evidente nei comuni più piccoli, che spesso incontrano difficoltà nella manutenzione e valorizzazione dei beni in loro possesso. A ciò si aggiunge la disparità nella qualità della gestione tra i vari comuni: mentre alcuni possono essere più efficienti, altri potrebbero non sfruttare appieno il potenziale dei beni pubblici. Inoltre, la frammentazione della proprietà tra tanti enti locali può ostacolare una visione coordinata e strategica a livello regionale o nazionale, limitando la capacità di pianificare uno sviluppo integrato e coerente del territorio.

Nel Rapporto viene stimato il valore complessivo dei fabbricati detenuti dalla Pubblica Amministrazione, pari a circa 297 miliardi di euro. La Figura 3 mostra la distribuzione di questo valore per ciascuna regione italiana, evidenziando che le regioni con il patrimonio immobiliare pubblico di maggior valore sono la Lombardia e il Lazio, seguite da Piemonte, Veneto, Toscana e Campania. Questo valore è stato calcolato utilizzando una metodologia⁷ specifica, descritta nel documento intitolato

"Modello di stima del valore del patrimonio immobiliare pubblico", che è stata rivista e modificata in relazione alla procedura della stima delle superfici.

La maggior parte di questo valore, pari al 69%, è attribuibile a fabbricati utilizzati direttamente dalla Pubblica Amministrazione per lo svolgimento delle proprie attività istituzionali. Tali immobili, essendo impiegati per fini pubblici, non sono disponibili per progetti di valorizzazione o dismissione a breve o medio termine. Questo aspetto limita le possibilità immediate di generare risorse economiche attraverso la vendita o il riuso di queste strutture, poiché il loro impiego rimane essenziale per le funzioni operative degli enti pubblici (Dipartimento del Tesoro del MEF, 2018). Vi è inoltre un altro 9% riferito a proprietà in uso direttamente dalla Pubblica Amministrazione che si riferisce a fabbricati con destinazione d'uso di tipo resi-

denziale o commerciale.

Il restante 22% del valore complessivo è distribuito in maniera piuttosto disomogenea e riguarda edifici che non vengono utilizzati direttamente dalla Pubblica Amministrazione. Una parte significativa di questi beni è concessa a privati: un valore fondiario pari a circa 44,1 miliardi di euro sono legati a concessioni onerose, mentre altri 6,6 miliardi riguardano concessioni gratuite. Inoltre, un ulteriore segmento del patrimonio, del valore di circa 13 miliardi di euro, è composto da edifici attualmente inutilizzati, i quali potrebbero rappresentare un'opportunità di valorizzazione futura, previa adeguata pianificazione e riqualificazione. Infine, una porzione di circa 3 miliardi di euro riguarda immobili che sono attualmente in fase di ristrutturazione, destinati a ritornare in uso una volta completati gli interventi [Figura 4].

Figura 3

Valore patrimoniale dei fabbricati distribuito per regione e Percentuale di numerosità dei beni di proprietà delle Amministrazioni Locali



Numerosità proprietà delle amministrazioni comunali

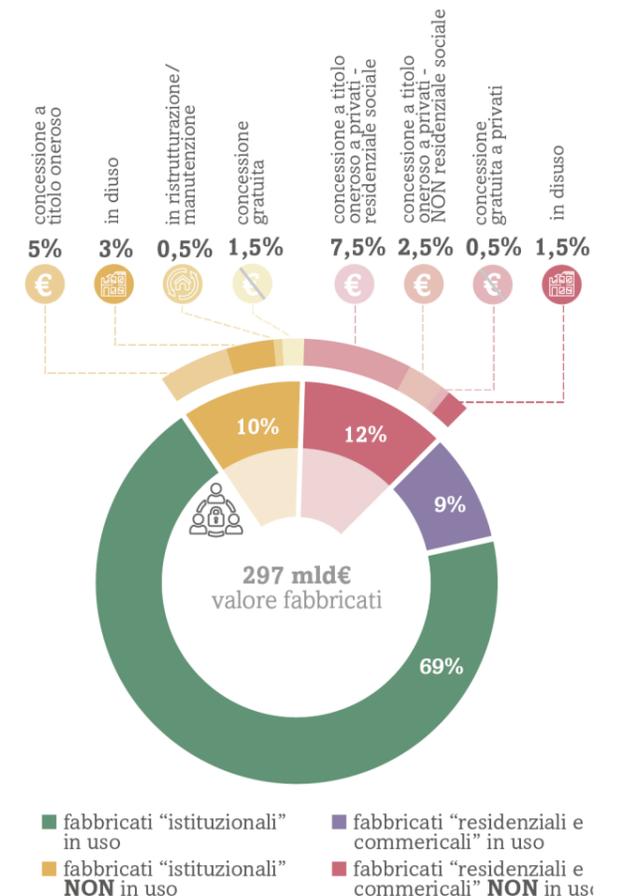


Valore patrimoniale (mld€)



Figura 4

Valori fabbricati in uso o disuso delle PA



Questa varietà nella destinazione e nello stato degli immobili sottolinea la complessità della gestione del patrimonio immobiliare pubblico. Essa evidenzia, inoltre, le sfide legate alla sua valorizzazione, in quanto è necessario bilanciare l'uso istituzionale degli immobili con eventuali opportunità di riqualificazione o dismissione, tenendo conto delle esigenze operative della Pubblica Amministrazione e del potenziale economico derivante da un utilizzo più efficiente delle risorse immobiliari.

Come già evidenziato in precedenza, il mantenimento degli edifici pubblici, anche quando sono sottoutilizzati o abbandonati, comporta costi significativi che gravano sia sulle Amministrazioni Locali sia, di riflesso, sull'intera collettività. Con riferimento ai beni statali, ovvero il 2,9% di 1.150.000 fabbricati censiti dal Dipartimento del Tesoro [Figura 2], per un valore complessivo stimato di 62,5 miliardi di euro [Figura 6], l'Agenzia del Demanio⁸ ha adottato un piano di durata quinquennale denominato Piano Strategico Industriale 2022-2026.

Il primo Rapporto annuale offre un focus particolare sui beni statali in disuso distinti in quattro categorie [Figura 5].

L'insieme di beni presi in considerazione comprende sia edifici singoli che grandi complessi come caserme, oltre a spazi urbani e terreni agricoli. Sono incluse anche infrastrutture come strade, ponti, canali e vecchie linee ferroviarie, così come immobili industriali, siti archeologici, complessi carcerari, isole, chiese, cimiteri di guerra, foreste, monumenti e singole unità immobiliari.

Dal punto di vista gestionale, questo insieme di beni è stato suddiviso in quattro categorie principali [Figura 5], che integrano la classificazione prevista dalla normativa di Contabilità di Stato⁹ con le principali aree di gestione immobiliare¹⁰ dell'Agenzia del Demanio (Agenzia del demanio, 2023):

- immobili ad uso governativo**, utilizzati dalle Pubbliche Amministrazioni per svolgere le proprie attività istituzionali [Figura 7].
- immobili del patrimonio disponibile**, sia edifici che terreni, che lo Stato amministra secondo le regole del diritto privato [Figura 8].
- immobili del demanio storico-artistico**,

co non in uso alla Pubblica Amministrazione, includono beni di grande valore culturale, riconosciuti dal Ministero della Cultura per il loro significato storico, archeologico, artistico e culturale.

- immobili del patrimonio indisponibile**, categoria eterogenea, comprendente beni di natura e destinazione d'uso diverse, ma accomunati dal fatto che la loro gestione è vincolata a finalità specifiche (miniere, beni confiscati, ecc.)

Il Rapporto, inoltre, analizza la gestione del patrimonio immobiliare demaniale, ponendo particolare attenzione su aspetti quali l'efficienza energetica, la rigenerazione urbana e la riduzione del consumo di suolo. L'obiettivo duplice di riqualificare il patrimonio edilizio statale e promuovere la rigenerazione urbana risponde alla necessità di sviluppare un nuovo modello di edifici pubblici. Ciò comporta investimenti finalizzati a rendere gli immobili più efficienti dal punto di vista ambientale e autonomi dal punto di vista energetico, in conformità con i principi e i criteri dei Nearly Zero Energy Building¹¹ (nZEB). Inoltre, tali edifici devono essere flessibili per adattarsi all'evoluzione delle modalità lavorative e integrarsi armoniosamente nel contesto urbano circostante. Questo processo si realizza in sinergia con istituzioni e Amministrazioni Locali, con l'intento di identificare soluzioni e strumenti innovativi.

Il dialogo con i territori e con tutti gli stakeholder, aiuta a individuare la giusta destinazione per gli edifici in disuso, come residenze universitarie, co-housing e la creazione di comunità energetiche

Alessandra dal Verme, Direttore dell'Agenzia del Demanio

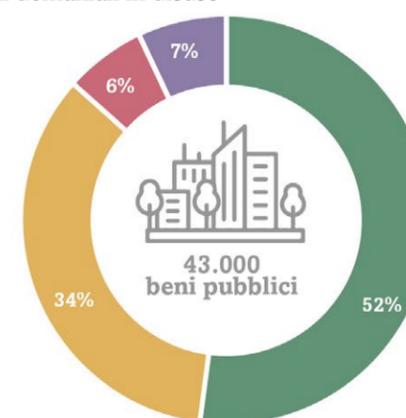
In particolare per i beni in disuso la pianificazione territoriale assume un'importanza fondamentale, poiché prevede un'analisi approfondita della disponibilità degli immobili e delle esigenze delle Pubbliche Amministrazioni, compresa la gestione e l'ottimizzazione degli spazi già in uso. Questo approccio mira a superare una gestione disorganica, migliorare l'efficienza nell'utilizzo delle strutture e potenziarne il valore all'interno del tessuto urbano (Agenzia del demanio, 2023).

A tal fine, il piano avviato dall'Agenzia del Demanio, denominato "Piano città degli immobili pubblici", promuovendo una collaborazione strutturata e continuativa con gli Enti locali e con tutti gli stakeholders del territorio, al fine di costruire una visione condivisa per uno sviluppo sostenibile delle città, ha l'obiettivo di individuare soluzioni per l'allocatione delle funzioni pubbliche che massimizzino l'efficienza dei servizi, promuovano la rigenerazione urbana, garantiscano la sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari e migliorino il benessere delle comunità, valorizzando al contempo il patrimonio immobiliare pubblico

(Agenzia del demanio, 2023). I dati riportati nel Rapporto, basate sull'analisi delle convenzioni firmate al momento della sua stesura, rivelano che sono stati avviati 529 interventi, per un importo complessivo di 3,6 miliardi di euro. Questi interventi risultano distribuiti in maniera relativamente uniforme tra le diverse aree geografiche italiane: 181 interventi nel Nord Italia, per un totale di 1,2 miliardi; 169 nel Centro, con oltre 1 miliardo; e 179 nel Sud, per un importo di 1,3 miliardi.

Figura 5

Quantità beni demaniali in disuso



■ Uso governativo ■ Patrimonio disponibile ■ Demanio Storico Artistico non in uso dalla PA ■ Patrimonio indisponibile

Figura 6

Valore beni demaniali in disuso

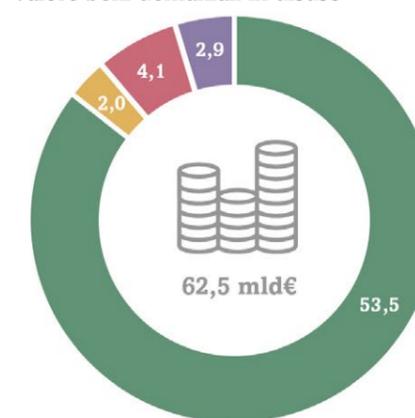


Figura 7

Distinzione tra quantità dei beni demaniali in disuso

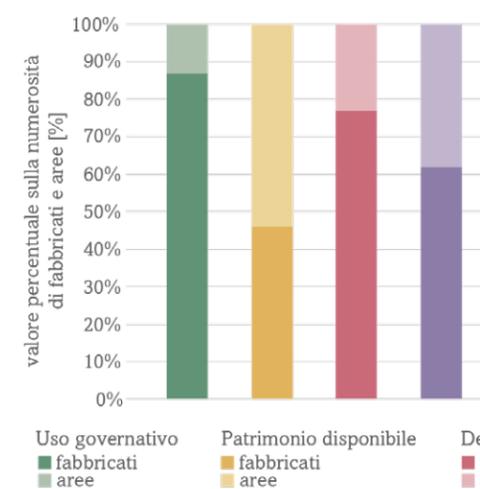
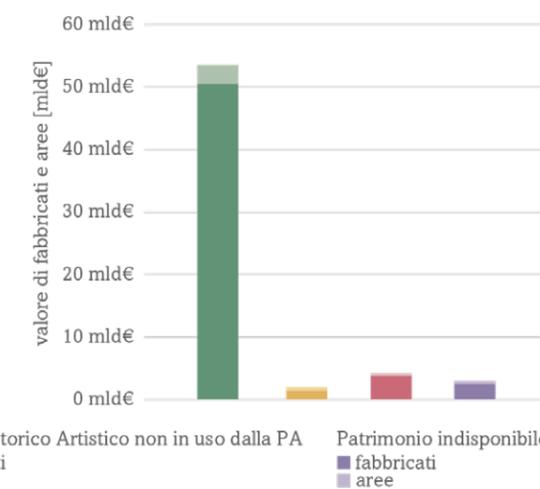


Figura 8

Distinzione tra demaniali dei beni pubblici in disuso



MODELLI DI UTILIZZO E GESTIONE DEI BENI PUBBLICI

Premesse

“Ogni città riceve la sua forma dal deserto a cui si oppone

Italo Calvino, ne *Le città invisibili*

Questa affermazione risulta particolarmente adatta di fronte ai numerosi edifici pubblici sottoutilizzati o lasciati in stato di abbandono nei comuni italiani. Spesso, infatti, la carenza di politiche urbane e di investimenti porta alla creazione di un nuovo modello urbano, caratterizzato da resilienza, dinamicità e imprevedibilità. Da questa opposizione sorgono diverse iniziative, tra cui centri di aggregazione nel quartiere, giardini comunitari sui tetti, spazi di co-working, sartorie sociali, collettivi artistici e progetti culturali, insieme a residenze temporanee. Questi esempi rappresentano alcuni dei progetti innovativi presenti nel nostro Paese, i quali, trasformando le aree abbandonate in spazi attivi, contribuiscono a creare una nuova città pubblica. Si tratta di strategie bottom-up che mirano a progettare e gestire questi spazi da recuperare promuovendo un coinvolgimento attivo e diretto da parte di chiunque voglia partecipare. L'approccio bottom-up, infatti, si basa sull'intelligenza collettiva, sulla collaborazione tra diverse realtà sociali e sulla risposta ai bisogni specifici della comunità, favorendo un senso di appartenenza e responsabilità condivisa.

Al contrario, la riqualificazione degli spazi urbani può anche originarsi da iniziative promosse dalle Amministrazioni Locali. In questo caso, si parla di strategie top-down, che definiscono programmi e interventi mirati a riqualificare aree urbane attraverso piani urbanistici e politiche pubbliche. Questi approcci tendono a essere sistematici e strutturati, con un focus su obiettivi di sviluppo economico, sostenibilità ambientale e miglioramento della qualità della vita. A tale scopo, le Amministrazioni possono avvalersi di diverse modalità di affidamento degli spazi pubblici, in cui il coinvolgimento dei cittadini e del terzo settore varia in base al progetto e agli obiettivi

prefissati. Spesso, la partecipazione attiva dei cittadini è cruciale per garantire che gli spazi riqualificati rispondano realmente ai bisogni della comunità.

Modalità di affidamento degli spazi e casi studio [Figura 9]

Appalti di Servizi

Le Amministrazioni Pubbliche possono ricorrere agli appalti di servizi per l'affidamento di attività a terzi, un tipo di affidamento che implica un onere per l'Amministrazione stessa. Per avviare una gara, è fondamentale che l'Amministrazione definisca chiaramente l'oggetto della stessa, ovvero il servizio o l'attività da fornire in maniera da poter richiedere ai potenziali fornitori offerte tecniche dettagliate e valutabili, consentendo così di scegliere quella che risulta essere tecnicamente ed economicamente più vantaggiosa. Ne deriva che l'affidamento di servizi è particolarmente indicato per iniziative completamente controllate dall'ente pubblico, in cui l'Amministrazione ha già una visione chiara del futuro dello spazio da riqualificare. Inoltre, tra i principali aspetti positivi, emerge il fatto che tale dispositivo è consolidato e ben integrato nel contesto normativo e procedurale degli enti pubblici, facilitando così la sua predisposizione dal punto di vista tecnico. Questo approccio, spesso di natura top-down, si è dimostrato efficace in molte situazioni per riportare in vita immobili pubblici di pregio, in particolare per interventi su beni di rilevanza culturale e artistica, che richiedono non solo l'attivazione di procedure specifiche, ma anche la definizione preventiva di destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche intrinseche del sito. Tuttavia, esiste il rischio di non allineare la richiesta dei servizi specificatamente pensati dall'Amministrazione con le offerte presenti sul mercato, né tantomeno con le necessità dei cittadini; infatti, l'imposizione di destinazioni d'uso rigide può limitare la flessibilità operativa del soggetto affidatario, disincentivando l'innovazione e la creatività nella gestione degli spazi. Inoltre, i

cicli di vita degli appalti sono frequentemente brevi, raramente superiori ai tre o cinque anni, poiché si ricollegano ai periodi di programmazione economico-finanziaria degli enti locali. Questo scenario porta a una situazione in cui, pur essendo il bene dotato di un potenziale significativo, rischia di essere trascurato e sottoutilizzato, compromettendo le possibilità di una valorizzazione sostenibile e duratura nel tempo. In sintesi, mentre l'appalto di servizi può rappresentare una via praticabile per la riattivazione di beni pubblici, è fondamentale considerare e mitigare le sue limitazioni per garantirne un'efficace attuazione.

Caso Studio

Progetto Barco Ducale a Urbania (PU)

Il progetto Barco Ducale a Urbania, situato nel Montefeltro, a circa un chilometro dal centro della cittadina di 7.000 abitanti, riguarda la riqualificazione di un complesso storico fondato da Federico da Montefeltro nel XV secolo. Questo edificio, che in passato è stato utilizzato come residenza ducale, palazzina di caccia e monastero, è rimasto abbandonato per decenni.

Il Gruppo di Azione Locale (GAL) ha deciso di intervenire per restaurare l'immobile e trasformarlo in un centro per la formazione e i servizi dedicati a giovani creativi. La scelta di destinare il complesso a centro di servizi per giovani creativi risulta particolarmente interessante e ambiziosa, soprattutto considerando la marginalità socioeconomica e le scarse infrastrutture del territorio, con la stazione ferroviaria e l'autostrada più vicine a un'ora e mezza di distanza in auto.

Ciononostante, il GAL ha assunto un ruolo centrale nel coordinamento e nella gestione del progetto, seguendone da vicino ogni fase dello sviluppo. Tuttavia, spesso ha dovuto affrontare l'isolamento o la mancanza di adeguato sostegno da parte degli altri attori locali coinvolti.

Concessione di spazi

L'Amministrazione comunale ha la facoltà di affidare spazi inutilizzati a soggetti esterni senza dover necessariamente definire in anticipo le funzioni specifiche da svolgere al loro interno. Questa modalità si rivela particolar-

mente utile quando si desidera coinvolgere organizzazioni private nella gestione di edifici recuperati, favorendo l'introduzione di attività che possano rivitalizzare tali spazi. Inoltre, tale prassi può essere applicata quando un progetto particolarmente meritevole, presentato da un'associazione o da un'impresa locale, porta l'Amministrazione a decidere di concedere l'utilizzo di un determinato spazio, riconoscendo il potenziale valore che potrebbe apportare al territorio.

Quindi, una volta recuperati gli spazi sul piano infrastrutturale, le organizzazioni del Terzo Settore o profit del territorio sono invitate a candidarsi per utilizzare gli spazi per le proprie attività peculiari, secondo una logica di maggiore coerenza gestionale.

Questo approccio offre maggiore flessibilità, consentendo ai soggetti interessati di proporre soluzioni innovative e di adattare le loro attività alle esigenze specifiche della comunità e del contesto urbano.

Tuttavia, coinvolgere le organizzazioni private solo a valle del processo, quando tutti gli interventi sono stati conclusi, presenta il rischio di non metterle nelle condizioni di lavorare efficacemente. Per questa ragione, alcuni territori hanno sperimentato modalità differenti in cui gli operatori sono stati coinvolti già nelle fasi preliminari di progettazione degli interventi infrastrutturali, così da tener conto anche delle loro richieste.

Caso Studio

I Laboratori Urbani della Regione Puglia

Il programma Bollenti Spiriti, avviato dalla Regione Puglia nel 2005 grazie ai fondi del Fondo Sociale Europeo, è stato ideato per valorizzare i giovani pugliesi come una risorsa per lo sviluppo socio-economico e culturale. Uno degli obiettivi principali è stata la rigenerazione di edifici abbandonati, trasformandoli in Laboratori Urbani, spazi destinati alle nuove generazioni per favorire la crescita regionale.

La Regione Puglia ha svolto un ruolo di coordinamento, informando i comuni e fornendo linee guida per garantire la sostenibilità dei progetti e l'efficacia nell'utilizzo degli spazi dismessi. I comuni hanno dovuto elaborare studi di fattibilità, gestire i

cantieri e selezionare i soggetti gestori. Anche se la Regione ha raccomandato il bando per la concessione d'uso degli immobili, ogni comune ha avuto autonomia nella scelta del metodo di affidamento. In alcuni casi, i progetti sono stati realizzati sulla base di consultazioni locali, mentre in altri l'Amministrazione ha avviato la selezione dei gestori solo alla conclusione degli interventi. Fino ad oggi, sono stati attivati 151 laboratori in tutta la regione, gestiti da imprese e associazioni che li hanno trasformati in luoghi per mostre, attività creative e sociali, formazione e lavoro. L'investimento complessivo è stato di 54 milioni di euro, con un tasso di insuccesso limitato, legato soprattutto ai casi in cui i comuni non hanno garantito una concessione d'uso a lungo termine, disincentivando ulteriori investimenti da parte dei gestori.

Concessione di valorizzazione

Introdotta nel 2001, le concessioni di valorizzazione consentono di affidare beni culturali di proprietà pubblica a operatori privati selezionati attraverso procedure pubbliche, a condizione che questi soddisfino requisiti economici e tecnici. Gli affidatari ottengono il diritto esclusivo di sfruttamento economico del bene per un periodo generalmente molto lungo ma mai superiore a cinquant'anni, e in cambio devono sostenere i costi di recupero e manutenzione, pagando un canone basato sulla redditività degli investimenti. Questo strumento ha avuto come effetto collaterale una prevalenza di utilizzi commerciali, con solo tredici concessioni realizzate in Italia dal 2001, nessuna delle quali con scopi culturali. Inoltre, ha portato a una sorta di "privatizzazione" dei beni culturali, limitando la fruizione pubblica.

Comodato d'uso

Il comodato è un contratto gratuito tramite il quale una parte concede a un'altra un bene mobile o immobile per un uso determinato, con l'obbligo di restituzione. Non è possibile concedere in comodato beni del demanio comunale a causa della loro inalienabilità. Tuttavia, è ammissibile nei casi in cui sia presente un interesse pubblico rilevante o assente un intento di lucro, compatibilmente con la sostenibilità finanziaria dell'operazione.

Il comodato d'uso gratuito offre una serie di vantaggi e svantaggi significativi nella gestione degli immobili. Tra i principali aspetti positivi, vi è la libertà concessa all'operatore affidatario, il quale non è obbligato a realizzare specifici servizi. Invece, il suo compito si concentra sul mantenimento attivo e vivace dell'immobile, con l'obiettivo di raggiungere un adeguato livello di sostenibilità. Questo approccio permette di porre l'attenzione sul valore intrinseco dello spazio, favorendo la valorizzazione del fabbricato e delle sue potenzialità. Inoltre, gli operatori coinvolti beneficiano di una riduzione dei costi di gestione e manutenzione ordinaria, accedendo al bene a condizioni spesso più favorevoli rispetto a quelle di mercato.

Tuttavia, il comodato presenta anche alcune criticità. In particolare, i cicli di vita delle concessioni sono generalmente brevi, raramente superando i tre o cinque anni, poiché sono legati ai periodi di programmazione economica degli enti locali. Ciò può determinare una certa precarietà nella gestione del bene, che tende così a passare in secondo piano. Inoltre, se l'Amministrazione procede con la riqualificazione dell'immobile senza coinvolgere le organizzazioni private, rischia di non considerare adeguatamente le loro esigenze specifiche in termini di spazi, rendendo il processo di valorizzazione rigido e meno efficace. Pertanto, è fondamentale bilanciare gli aspetti positivi e le criticità del comodato d'uso gratuito per garantire una gestione ottimale degli immobili coinvolti.

Caso Studio Progetto N.O.V.A. a S. Stefano di Magra (SP)

Nel 2013, il Comune di Santo Stefano di Magra ha acquisito in comodato gratuito diverse aree e edifici dell'ex fabbrica di ceramica Vaccari, ormai abbandonati da anni. L'intento dell'Amministrazione era trasformare questi spazi in un polo culturale, ospitando artisti, laboratori, musei e attività legate a diverse forme d'arte come musica, teatro e nuovi media. Per concretizzare questo progetto, è stato lanciato il N.O.V.A. (Nuovo Opificio Vaccari per le Arti), con l'obiettivo di recuperare la storia della fabbrica e valorizzare il territorio attraverso la cul-

tura.

Nel 2014 e 2015, il Comune ha pubblicato i primi bandi per assegnare gli immobili in subcomodato gratuito, richiedendo ai vincitori di fornire servizi culturali gratuiti alla comunità. Poiché non era possibile prevedere le attività specifiche che si sarebbero insediate, il recupero degli spazi è stato realizzato in maniera generica, limitandosi a ristrutturare le strutture senza allestimenti. Questo ha permesso ai vincitori di personalizzare gli spazi secondo le proprie esigenze, assumendosi i costi necessari per adattarli.

Partenariato pubblico-privato

I partenariati rappresentano forme di cooperazione tra autorità pubbliche e aziende private finalizzate al finanziamento, alla costruzione, al rinnovamento, alla gestione o alla manutenzione di infrastrutture e servizi. La legislazione italiana, caratterizzata da una netta distinzione tra interesse pubblico e privato, ha reso poco frequente l'attivazione di partenariati pubblico-privati (PPP), nonostante siano fortemente promossi a livello europeo. Negli ultimi dieci anni, il numero di PPP avviati in Italia è stato notevolmente inferiore rispetto a quello di altri Paesi europei. Le modalità tradizionali di concessione di spazi, in cui il proprietario si limita a svolgere il ruolo di locatore, non rispondono efficacemente alle esigenze di rifunzionalizzazione sostenibile. Tuttavia, negli ultimi anni si è sviluppata una maggiore sensibilità istituzionale, che ha portato all'esplorazione di nuovi strumenti normativi volti a favorire la valorizzazione del patrimonio culturale.

Ne è un esempio il Regolamento per l'Amministrazione condivisa dei beni comuni. Si tratta di un atto normativo che regola le forme di collaborazione tra cittadini e Amministrazione, con l'obiettivo di gestire, curare e rigenerare i beni comuni attraverso la stipula di Patti di collaborazione. Questo modello organizzativo permette ai cittadini, singoli o associati, di lavorare insieme all'Amministrazione su attività di interesse generale, su un piano di parità. Questo strumento giuridico è innovativo non solo per i contenuti che introduce, ma anche per gli aspetti giuridici. Infatti, oltre a promuovere forme di democrazia partecipativa,

accanto a quelle tradizionali di democrazia rappresentativa e diretta, attua i principi costituzionali di autonomia regolamentare e sussidiarietà orizzontale (articoli 117 e 118 della Costituzione), senza necessitare di leggi intermedie. Questo garantisce un processo di approvazione rapido, flessibile rispetto alle specificità territoriali e facilmente modificabile. Ad oggi più di 300 Comuni, tra cui quello di Venaria Reale, insieme a enti locali, come Unioni di comuni, Città metropolitane (Torino), Province, Regioni e alcuni enti pubblici economici, hanno adottato questo Regolamento dimostrandone l'ottima capacità di adattamento ai diversi contesti in cui viene applicato (Labsus).

• Iniziative promosse da organizzazioni culturali

La combinazione tra enti pubblici e organizzazioni del Terzo Settore per la gestione di spazi abbandonati potrebbe apparire vantaggiosa. Le ragioni che spingono queste organizzazioni a voler gestire edifici inutilizzati sono diverse e spesso non riguardano aspetti economici. Vi è piuttosto la volontà di affrontare una sfida, contribuire alla riqualificazione del territorio e valorizzare luoghi che altrimenti resterebbero in stato di degrado. Talvolta, il successo di eventi temporanei in questi spazi accresce la convinzione di poterli gestire permanentemente, senza una preventiva valutazione di fattibilità. Gli aspetti economici e gestionali vengono considerati successivamente, quando si avvia la formalizzazione dell'accordo con il comune. Questa spontaneità, sebbene possa generare iniziative innovative, comporta rischi, specialmente riguardo al rapporto con le autorità locali, che tendono a conformare le idee originali ai requisiti burocratici, rischiando di compromettere la loro originalità. Inoltre, la qualità progettuale delle organizzazioni culturali gioca un ruolo cruciale; non sempre esse possiedono le competenze necessarie per gestire efficacemente uno spazio. Le piccole organizzazioni, in particolare, possono trovarsi in difficoltà nella gestione di spazi abbandonati a causa della mancanza di risorse e competenze interne.

Caso Studio Progetto I'M LAB di Abano Terme (PD)

L'Associazione culturale Khorakhanè è stata fondata nel 2004 ad Abano Terme da un gruppo di amici desiderosi di promuovere attività culturali e sociali. La sua missione è quella di offrire opportunità ai giovani per esprimere i propri talenti e competenze, favorendo l'apprendimento collaborativo. Dopo aver vinto un bando europeo nel 2009, l'associazione è cresciuta e ha sviluppato una struttura più imprenditoriale, pur mantenendo una base di lavoro volontario.

Nel 2013, Khorakhanè ha individuato un immobile privato poco distante dal centro di Abano Terme e ha deciso di gestirlo come centro culturale, dando vita al laboratorio I'M LAB. Questo spazio ha ricevuto numerosi riconoscimenti e finanziamenti, grazie alla sua capacità di unire un approccio inclusivo alla cittadinanza con una varietà di servizi, tra cui un bar, eventi e una falegnameria per oggetti di design ecologico.

Tuttavia, di fronte alle sfide nella gestione dello spazio, l'associazione ha cercato di ottenere un nuovo luogo dall'Amministrazione comunale, ma senza successo. Si è quindi rivolta ai comuni vicini, che hanno mostrato interesse, ma senza risultati concreti.

Nel 2018, Khorakhanè ha chiuso I'M LAB, dopo aver realizzato centinaia di eventi culturali e artistici, laboratori di autoproduzione e upcycling, opportunità formative per giovani e iniziative di inclusione sociale per migranti e persone con disabilità, ottenendo anche riconoscimenti come caso studio di innovazione culturale in progetti europei.

Al contrario, le organizzazioni più strutturate, come grandi associazioni o cooperative, sono in grado di effettuare valutazioni più accurate sui costi e sui benefici, facilitando il rapporto con le Amministrazioni, ma non garantendo sempre la stessa attenzione agli aspetti qualitativi dell'operazione. Tuttavia, quando gli enti pubblici enfatizzano la temporaneità delle concessioni, limitano la capacità degli operatori culturali di investire nel lungo termine, ostacolando la loro crescita e il fundraising. Per evitare tali problematiche, sarebbe utile prevedere concessioni di durata media-lunga, eventualmente accompagnate da una fase

sperimentale, per testare la collaborazione prima di un impegno più sostanziale.

- Iniziative di sussidiarietà orizzontale

Un'altra forma di attivismo civico è quella promossa da gruppi informali di cittadini che scelgono di occupare edifici e spazi abbandonati per riutilizzarli a favore della comunità. A differenza di altre occupazioni illegali, queste iniziative mirano a ottenere riconoscimento e supporto dagli enti proprietari, come i comuni, in quanto perseguono finalità di utilità pubblica. Queste azioni si inseriscono in un fenomeno più ampio di riappropriazione collettiva di luoghi, volto a contrastare la privatizzazione dei beni comuni. Di recente, le istituzioni pubbliche hanno mostrato un crescente interesse per queste iniziative, cercando di regolamentarle secondo i principi di sussidiarietà orizzontale (Fondazione Fitzcarraldo, 2019).

Tuttavia, vi sono alcune criticità, poiché la mancanza di una struttura organizzativa formale rende spesso debole la dimensione progettuale. I gruppi tendono a operare senza un piano ben definito, cercando di raccogliere proposte e sostegno dalle loro reti di contatti. Il fabbricato diventa uno spazio per varie attività, con un coordinamento poco strutturato, mentre i promotori si concentrano principalmente sulla ricerca di risorse e sulla comunicazione dell'iniziativa.

Uno dei punti critici riguarda la definizione di responsabilità operative, poiché, a differenza delle associazioni, nei gruppi informali è difficile identificare chi risponde legalmente per eventuali danni o incidenti. Inoltre, l'assenza di un interlocutore chiaro può rappresentare un problema per le Amministrazioni Pubbliche che decidono di patrocinare tali iniziative, soprattutto considerando che questi spazi potrebbero non essere conformi alle normative di sicurezza.

Un'altra sfida è che i movimenti di cittadini sono generalmente basati su iniziative volontarie e mantengono la loro vitalità grazie al contributo gratuito di molte persone. Sebbene alcuni professionisti offrano supporto, questo è spesso discontinuo

e limitato a problemi immediati, senza contribuire a migliorare la qualità complessiva del progetto.

Questa precarietà porta a una condizione di insostenibilità economica a lungo termine, che può funzionare finché le reti di relazioni riescono a garantire risorse e il lavoro resta volontario. Con il tempo, diventa sempre più difficile mantenere viva l'attenzione sull'iniziativa, specialmente quando la fase iniziale si conclude e emergono nuove priorità, come la gestione dello spazio e l'organizzazione interna. È in questo momento critico che potrebbe sorgere la necessità di formare un soggetto giuridico, al fine di accedere a finanziamenti, partecipare a bandi e attivare sponsorizzazioni.

Caso Studio_03 Ex Asilo Filangeri di Napoli

L'Asilo è oggi un modello di riferimento sia a livello nazionale che internazionale per la rigenerazione sociale e culturale, grazie alla sua innovativa gestione in ambito giuridico e politico. Situato nel centro storico di Napoli, il convento cinquecentesco, di proprietà comunale, ha vissuto un lungo periodo di abbandono, restando inutilizzato e isolato dalla comunità, nonostante la sua posizione centrale in un'area affollata di residenti e turisti.

Nel 2012, un gruppo di artisti e attivisti ha avviato un'assemblea pubblica sui beni comuni, riuscendo a mobilitare una vasta parte della popolazione e dando vita a una comunità informale impegnata in attività culturali, che hanno avviato un graduale processo di riqualificazione. Riconoscendo il valore sociale e culturale di questa iniziativa, l'Amministrazione comunale ha avviato un dialogo con la comunità, che ha redatto la Dichiarazione di uso civico e collettivo urbano per gestire in modo autonomo il bene comune, un'iniziativa formalizzata con la Delibera 893/2015. Da quel momento, il Comune di Napoli ha supportato il progetto di rifunzionalizzazione dell'Asilo, coprendo le spese per le utenze e per la sicurezza.

Considerazioni

L'analisi delle iniziative di riqualificazione di spazi dismessi negli ultimi anni evidenzia una serie di sfide complesse che vanno ben oltre la semplice percezione di opportunità immediata (Fondazione Fitzcarraldo, 2019).

Sebbene questi spazi abbandonati possano sembrare, a prima vista, luoghi pronti per essere trasformati in risorse preziose, le esperienze italiane dimostrano che la valorizzazione di tali luoghi, soprattutto per scopi culturali, è fortemente influenzata da condizioni specifiche del territorio. Queste condizioni, come la presenza di politiche locali favorevoli o l'esistenza di reti infrastrutturali adeguate, non sono distribuite in maniera uniforme sul territorio nazionale. Di conseguenza, si creano disuguaglianze nelle opportunità di rigenerazione, con alcuni contesti avvantaggiati rispetto ad altri.

In questo quadro, risulta quindi essenziale condurre un'analisi approfondita del contesto locale prima di definire obiettivi e strategie. Ogni intervento di riattivazione deve essere calibrato sulla base delle caratteristiche territoriali, tenendo conto delle dinamiche economiche, sociali e politiche specifiche.

Tuttavia, una delle maggiori difficoltà è rappresentata dalla scarsa propensione dei proprietari, sia pubblici che privati, a investire in destinazioni d'uso non lucrative, come i progetti a carattere culturale o sociale. Persiste, infatti, l'idea dominante che il valore di un immobile debba essere misurato prevalentemente in termini di redditività economica immediata, trascurando così il potenziale impatto positivo che un progetto di riqualificazione a lungo termine potrebbe avere sul tessuto sociale e culturale della comunità (Fondazione Fitzcarraldo, 2019).

Un altro fattore cruciale è rappresentato dalla qualità sociale del contesto locale, in particolare dalla presenza di attori proattivi e politiche territoriali favorevoli alla rigenerazione urbana. La disponibilità di infrastrutture adeguate, come reti di trasporto efficaci e servizi turistici, risulta essere altrettanto determinante per garantire la sostenibilità a lungo termine degli interventi.

Tuttavia, le difficoltà economiche legate ai costi di bonifica degli edifici dismessi, la com-

plexità burocratica e le relazioni dialettiche con i proprietari degli immobili rendono il processo di riconversione ancora più arduo. Spesso si incontrano ostacoli legati alle normative locali, alle lunghe tempistiche per ottenere i permessi e ai costi elevati, che frenano il potenziale di recupero di questi spazi.

In assenza di una pianificazione adeguata, il rischio è quello di creare “spazi meteora”, ossia luoghi riqualificati senza un’adeguata gestione o senza un bacino di utenza sufficiente a sostenerli nel tempo.

Tali spazi, nonostante i buoni propositi iniziali, finiscono per non avere un impatto duraturo e per essere nuovamente abbandonati. Inoltre, le crescenti difficoltà economiche che le associazioni culturali si trovano ad affrontare, specialmente in termini di finanziamenti e risorse, rappresentano un ulteriore ostacolo alla realizzazione di questi progetti.

Spesso queste associazioni, pur avendo idee innovative e progetti di grande valore sociale e culturale, faticano a trovare le risorse necessarie per portare avanti il loro impegno nei confronti di questi spazi (Fondazione Fitzcaraldo, 2019).

Per affrontare efficacemente la sfida della riattivazione di spazi dismessi, è quindi indispensabile un approccio strategico e integrato. Questo deve combinare un’analisi attenta del contesto territoriale con una pianificazione accurata, capace di coinvolgere in maniera attiva le comunità locali. Solo attraverso un dialogo costante e costruttivo tra territori, istituzioni, cittadini e tutti gli stakeholder sarà possibile individuare la destinazione più idonea per gli edifici abbandonati, trasformandoli in risorse vitali e durature per il territorio.

Inoltre, la valorizzazione dei beni pubblici non solo rappresenta una risposta concreta all’esigenza di rigenerazione urbana, ma è anche un segno tangibile dell’impegno dello Stato verso i propri cittadini e le comunità.

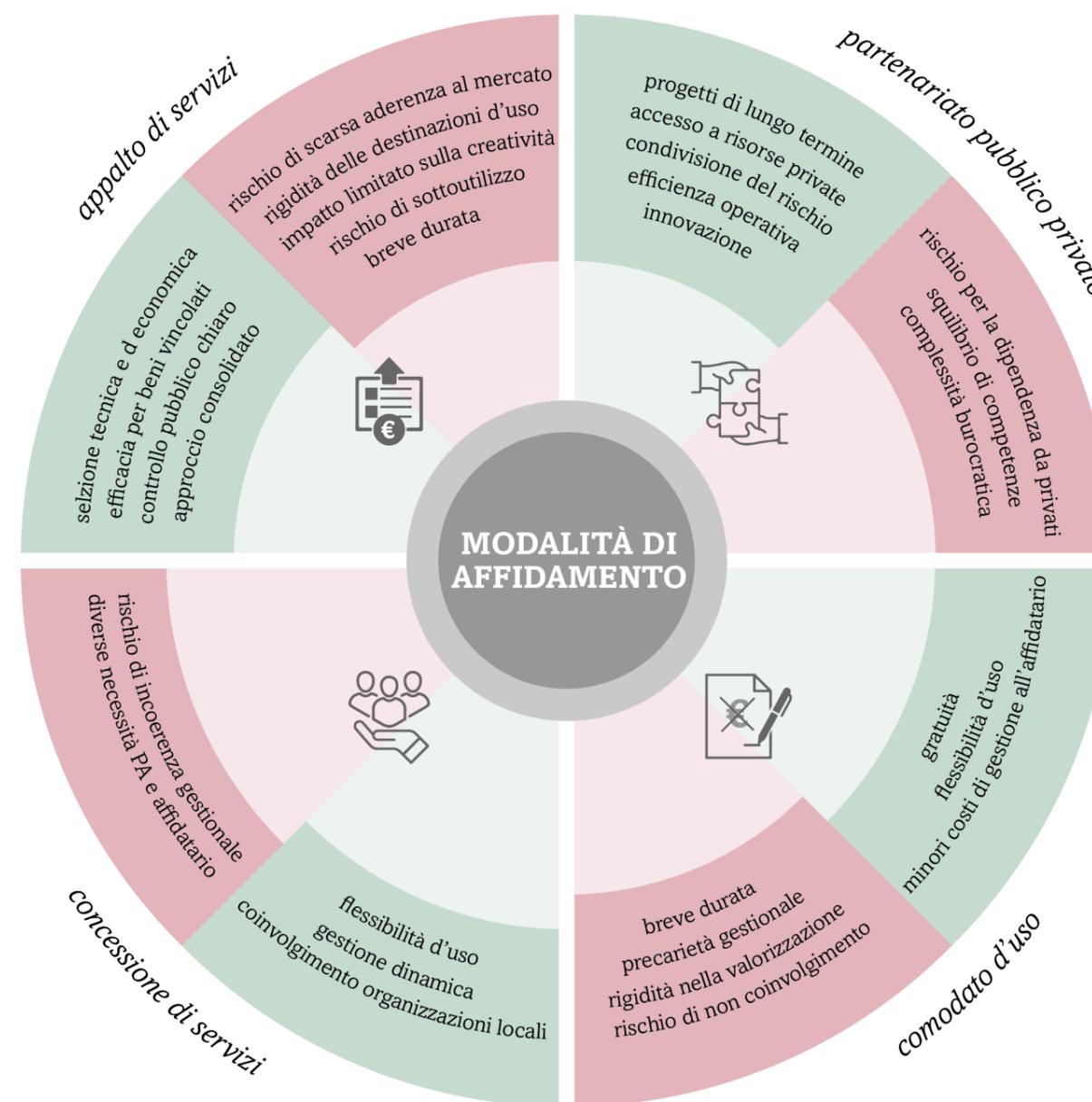
Il patrimonio immobiliare pubblico è portatore di un importante valore storico e culturale, non solo per il nostro Paese (Agenzia del Demanio, 2023).

Il riutilizzo di questi spazi offre una duplice opportunità: da un lato, permette di preservare e valorizzare la memoria storica di un passato significativo; dall’altro, consente di sfruttare le opportunità offerte dall’innovazione tecnolo-

gica e dai progressi della modernità per rendere questi luoghi ancora funzionali e rilevanti per la società contemporanea.

Figura 9

Modalità di affidamento degli spazi pubblici a soggetti privati



NOTE DI FINE CAPITOLO

1 Il “criterio soggettivo o di appartenenza” è un principio utilizzato per identificare i beni pubblici in base al soggetto a cui appartengono, cioè si basa sull'appartenenza giuridica del bene. Secondo questo criterio ciò che rende un bene pubblico non è la sua natura o il suo uso, ma il fatto che appartenga a un soggetto pubblico. Al contrario, il criterio oggettivo classifica i beni in base alla loro funzione o alla loro destinazione (come i beni demaniali, che sono destinati a un uso pubblico specifico).

2 L'inalienabilità di un bene si riferisce alla sua non trasferibilità a terzi mediante atti dispositivi, come la vendita, la donazione o qualsiasi altra forma di cessione. In tal senso, il proprietario del bene, che può essere una persona fisica, giuridica o un ente pubblico, è giuridicamente vincolato a non poter disporre del bene in questione. Tale regime di inalienabilità è generalmente imposto per tutelare beni di rilevanza pubblica o di interesse collettivo, preservandoli da eventuali trasferimenti che potrebbero compromettere la loro destinazione o funzione.

3 Un bene si definisce inespropriabile quando non può essere oggetto di espropriazione da parte dello Stato o di altri enti pubblici, anche per finalità di interesse generale. L'espropriazione, infatti, è un atto amministrativo mediante il quale un ente pubblico può, per ragioni di pubblica utilità, sottrarre coattivamente un bene a un privato, previa corresponsione di un indennizzo.

4 L'usucapione è un istituto giuridico attraverso il quale una persona può acquisire la proprietà di un bene, sia mobile che immobile, mediante il possesso continuato e ininterrotto per il periodo di tempo stabilito dalla legge. Il possesso deve essere pacifico, pubblico e non contestato, oltre a presentare i requisiti di “animus possidendi” (l'intenzione di comportarsi come proprietario). Per i beni immobili, il termine ordinario per l'usucapione è di 20 anni, mentre per i beni mobili può variare. Al termine di questo periodo, il soggetto può chiedere il riconoscimento formale della proprietà.

5 La concessione amministrativa è un atto tramite il quale l'amministrazione pubblica autorizza un privato a usare beni patrimoniali indisponibili o demaniali, che sono destinati a soddisfare interessi pubblici.

6 Il Ministero dell'Economia e delle Finanze (MEF) è uno dei principali ministeri del governo italiano, con il compito di gestire le politiche economiche, finanziarie e di bilancio del Paese. È responsabile di molte funzioni cruciali per il funzionamento dello Stato, tra cui la gestione delle entrate e delle spese pubbliche, la supervisione delle finanze statali, la definizione delle politiche fiscali e la gestione del debito pubblico.

7 La metodologia utilizzata è frutto della collaborazione tra il Dipartimento del Tesoro e l'area dedicata ai modelli di previsione e analisi statistiche di Sogei. Tale approccio si concentra sulla stima delle superfici mancanti o anomale degli immobili,

utilizzando i dati forniti dall'interoperabilità con gli archivi catastali. Piuttosto che basarsi sulle superfici dichiarate dalle Amministrazioni, la stima è stata effettuata utilizzando le informazioni relative alla consistenza catastale delle unità immobiliari.

8 L'Agenzia del Demanio è un ente pubblico italiano responsabile della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare statale, che comprende edifici, terreni e altre proprietà pubbliche, come caserme e scuole. Ha il compito di garantire un uso efficiente di questi beni, promuovendo la loro riqualificazione o, in alcuni casi, la vendita. L'agenzia sostiene anche progetti di rigenerazione urbana e sostenibilità ambientale, collaborando con amministrazioni locali per restituire alla collettività edifici riqualificati e incentivare l'uso efficiente delle risorse. Inoltre, contribuisce all'attuazione del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e ad altre iniziative per lo sviluppo e la modernizzazione del patrimonio pubblico.

9 La “Contabilità di Stato” è il sistema che regola la gestione delle risorse pubbliche e il patrimonio dello Stato, comprese le sue attività finanziarie e patrimoniali. La normativa stabilisce come devono essere classificati e gestiti i beni di proprietà pubblica in modo trasparente ed efficiente. La classificazione prevista da questa normativa serve a distinguere i diversi tipi di beni dello Stato (immobili, terreni, infrastrutture, ecc.) e a organizzarli secondo criteri specifici per garantire una corretta rendicontazione e gestione. Questo sistema di classificazione aiuta anche a facilitare il monitoraggio del patrimonio pubblico e a garantire il rispetto delle norme finanziarie e contabili.

10 L'Agenzia del Demanio suddivide il patrimonio pubblico in quattro principali aree di gestione immobiliare. Queste aree riflettono diverse funzioni e modalità di amministrazione degli immobili: valorizzazione, dismissione, gestione ordinaria, riqualificazione.

11 I criteri dei Nearly Zero Energy Building (nZEB) definiscono edifici con un consumo energetico molto basso, quasi nullo, coperto per la maggior parte da energia proveniente da fonti rinnovabili. Questi edifici sono progettati per essere altamente efficienti dal punto di vista energetico, grazie a soluzioni architettoniche e impianti che minimizzano il fabbisogno di energia per riscaldamento, raffreddamento, illuminazione e altri servizi. Gli standard nZEB sono parte di una strategia europea per ridurre l'impatto ambientale degli edifici e promuovere la sostenibilità.

BIBLIOGRAFIA DI FINE CAPITOLO

Testi

Calvino, I. (2022). *Le città invisibili*. Italia: Mondadori.

Commissione europea (2004). *Libro verde relativo ai partenariati pubblico-privati ed al diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni*. Bruxelles.

D'Alberti, M. (2023). *Lezioni di diritto amministrativo*. Italia: Giappichelli.

De Carlo, E. (2018). *Il patrimonio comunale. Gestione, tutela e responsabilità dei beni immobili comunali*. Fano: Halley Informatica.

Fondazione Fitzcarraldo (2019). *Rigenerare spazi dismessi. Nuove prospettive per la comunità*. Italia: Fondazione CRC.

Report

Agenzia del Demanio (2023). *L'Italia e i suoi beni. Il patrimonio immobiliare dello Stato al servizio della Pubblica Amministrazione, dei cittadini, dei territori e delle imprese*.

Cassazione civile Sez. Unite. (1993). *Sentenza n. 6950*.

Censimento MEF (2018). *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche*.

Città di Torino (2019). *Regolamento per il governo dei beni comuni urbani. Approvazione ed abrogazione regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani*.

Città di Venaria Reale (2022). *Regolamento sulla collaborazione tra i cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni*.

Siti internet – Articoli

Fondazione Unipolis. *Culturability*. Disponibile a: <https://www.fondazioneunipolis.org/progetti/culturability/>, consultato il 7 ottobre 2024.

Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. *Elenco delle Amministrazioni pubbliche*. Disponibile a: https://www.aragenzia.it/attachments/article/12262/ISTAT_lista_AAPP_30_settembre2021_GU_numero234.pdf, consultato il 12 ottobre 2024.

Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. *REGIO DECRETO 16 marzo 1942, n. 262. Approvazione del testo del Codice civile*. Disponibile a: <https://www.gazzettaufficiale.it/dettaglio/codici/codiceCivile>, consultato il 28 settembre 2024.

Ministero dell'Economia e delle Finanze, Dipartimento dell'Economia. *Open data immobili PA*. Disponibile a: https://www.de.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/patrimonio_pubblico/censimento_immobili_pubblici/open_data_immobili/, consultato il 12 ottobre 2024.

OpenDemanio. *Banca dati degli immobili di proprietà statale*. Disponibile a: <https://dati.agenziademanio.it/#/open-data>, consultato il 12 ottobre 2024.

Pedaci, A. (2024). *I beni pubblici nel diritto amministrativo*. Disponibile a: <https://edizioni.simone.it/2022/03/17/i-beni-pubblici-nel-diritto-amministrativo-cosa-sono/>, consultato il 4 ottobre 2024.

Saporito, E. (2015). *Vuoti a rendere*. Disponibile a: <https://www.labsus.org/2015/04/vuoti-a-rendere-edifici-abbandonati/>, consultato il 2 ottobre 2024.

03

BENI COMUNALI IN DISUSO

MAPPATURA EDIFICI IN DISUSO A VENARIA REALE

Il lavoro di mappatura degli edifici pubblici in disuso del comune di Venaria Reale nasce con l'obiettivo di valorizzare un patrimonio architettonico spesso dimenticato dai residenti, e di ridare vita a strutture che hanno segnato il passato della città. Gli edifici presentati nelle pagine seguenti sono situati prevalentemente nel cuore del centro storico, e per questa ragione si presentano come un problema nel tessuto urbano. Ogni immobile verrà descritto attraverso disegni significativi che ne evidenziano le caratteristiche architettoniche. La mappatura includerà informazioni essenziali come l'utilizzo originario dell'edificio, l'ubicazione precisa, e i materiali della struttura portante, rappresentativi delle tecniche costruttive dell'epoca.

Oltre a documentare lo stato attuale di conservazione e le dimensioni dell'edificio, verranno riportati i vincoli edilizi¹ che ne regolano il recupero, riflettendo l'importanza di preservare l'integrità storica dei beni comunali.

È importante sottolineare che il lavoro è stato condotto poiché in Italia non esiste attualmente un database che raccolga informazioni aggiornate sugli edifici pubblici inutilizzati. Tale mancanza evidenzia come l'attenzione riservata a questo patrimonio sia ancora limitata (Lami, 2020). Spetta dunque a ciascun comune la responsabilità di gestire i propri edifici, e in questo contesto, l'Amministrazione

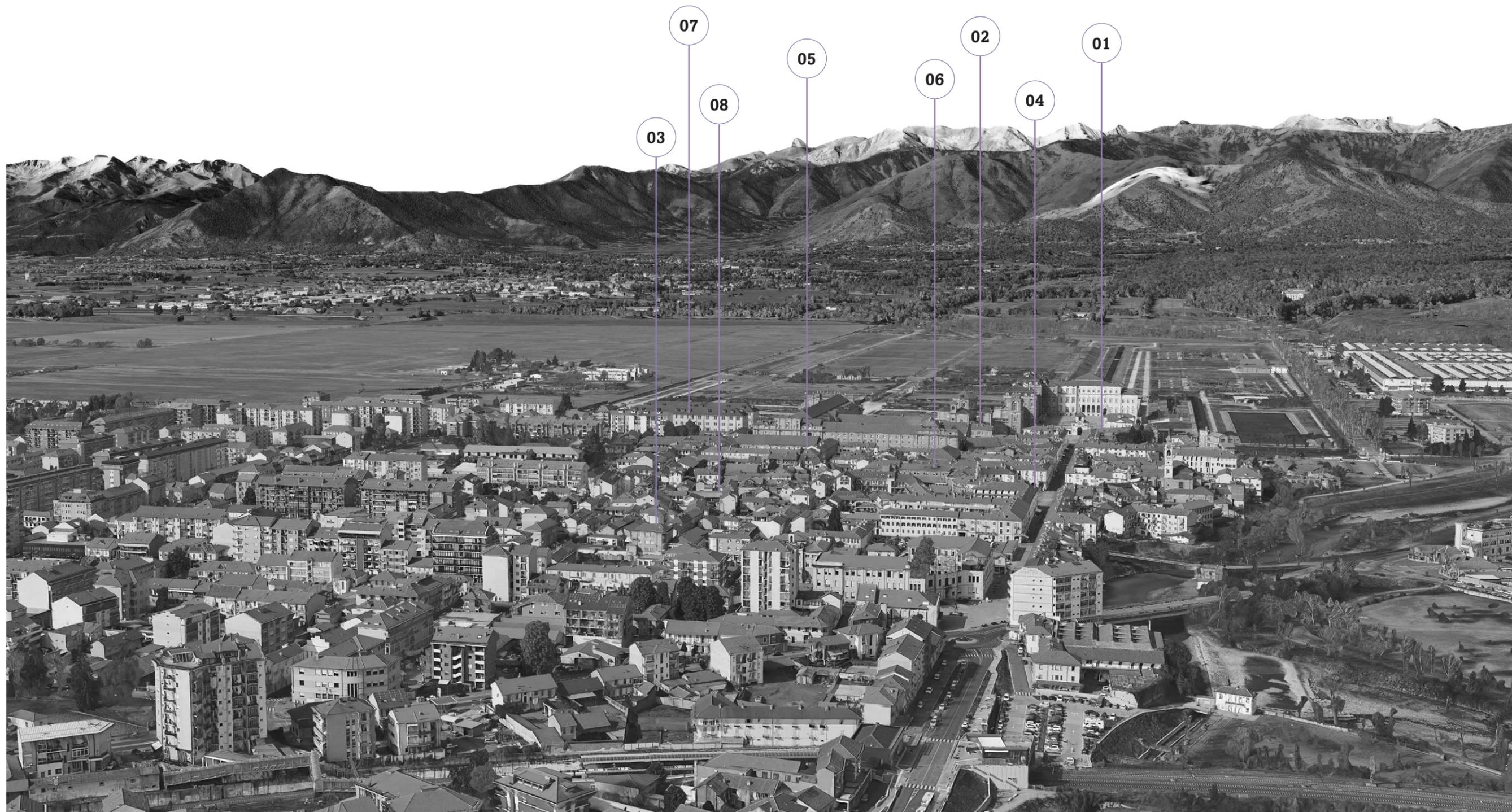
comunale di Venaria Reale si sta impegnando attivamente per adempiere a tale compito.

Durante l'analisi risulta fondamentale distinguere tra edifici vuoti ed edifici abbandonati, al fine di determinare da quali fabbricati iniziare a sviluppare il processo di riuso adattivo². Gli edifici vuoti, pur essendo in disuso, si presentano in condizioni generalmente buone, mentre quelli abbandonati risultano parzialmente o totalmente inagibili. In entrambi i casi, tali edifici costituiscono una problematica per la comunità, rappresentando uno spreco di risorse pubbliche che appartengono a tutti i cittadini. Spesso l'inutilizzo di questi edifici è sintomatico di ulteriori problemi all'interno della città (Lami, 2020).

Infine, le schede realizzate per ogni edificio non si limitano a un'analisi statica³, ma hanno una finalità propositiva intrinseca: attraverso la comprensione della storia e dello stato attuale di questi edifici, si intende trasformarli in risorse vitali per la città. L'Amministrazione comunale ha espresso idee e linee guida per il loro recupero, cercando di risvegliare queste strutture "dormienti" e integrarle nel tessuto sociale ed economico contemporaneo. La città di Venaria Reale si trasforma in questo modo in un laboratorio all'aria aperta dove gli spazi in disuso da detrattori diventano risorse e potenziale per tutta la comunità (Lami, 2020).

VENARIA REALE

- 01 Condominio Esedra
- 02 Ex filatoio Cinema Dante
- 03 Ex Casa Littoria
- 04 Ex Infermeria Quadrupedi
- 05 Ex Cavallerizza
- 06 Ex Ospedale
- 07 Caserma Gamerra
- 08 Ex lavatoio

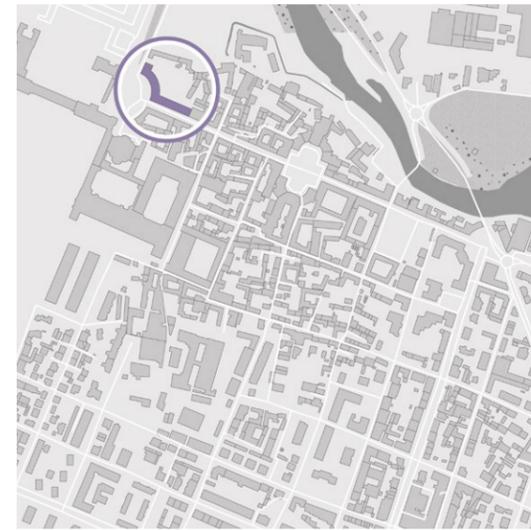
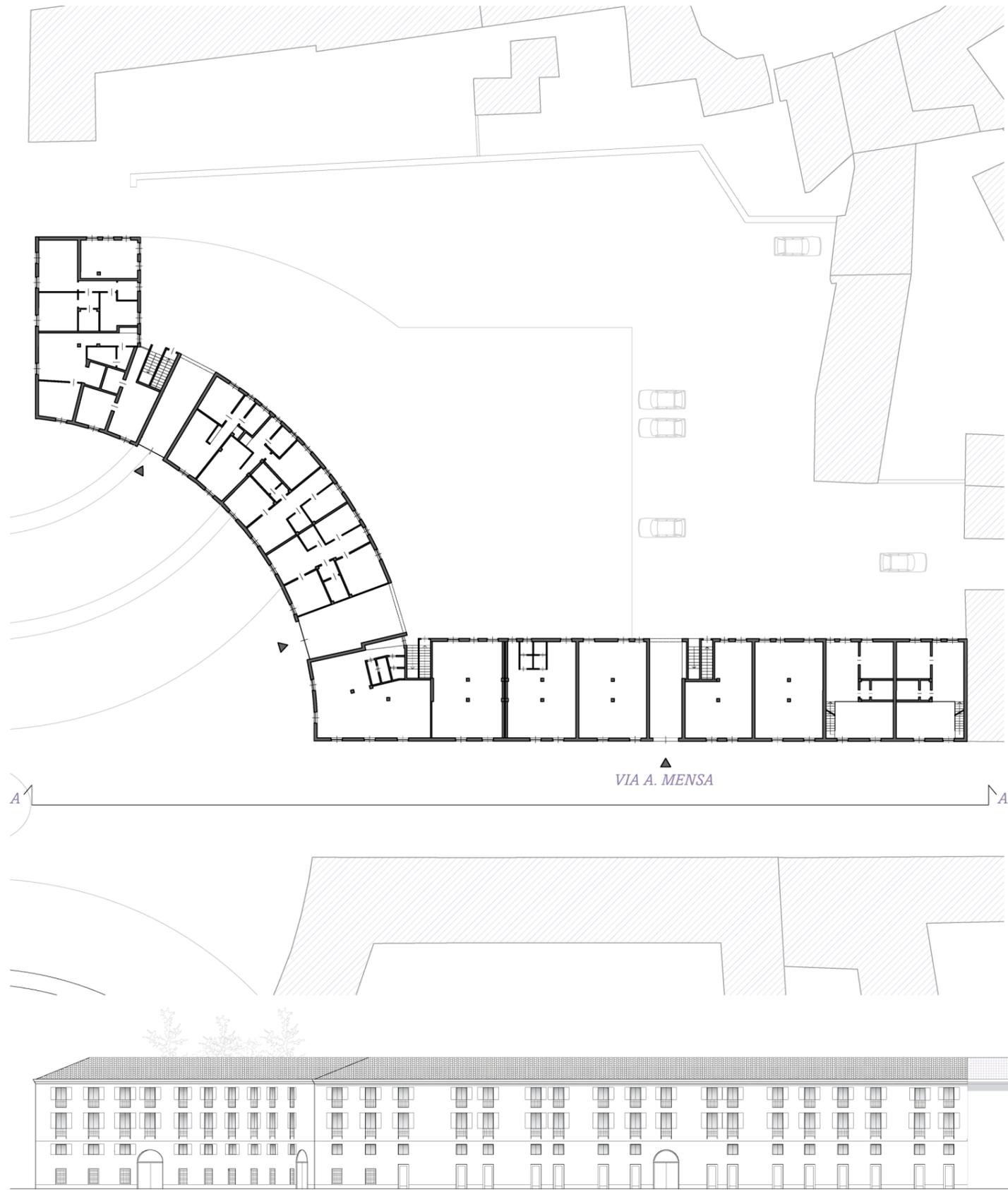




01 CONDOMINIO ESEDRA

Il Condominio Esedra deve il suo nome alla caratteristica forma semicircolare. Questo edificio è parte integrante della storia urbanistica della città, concepito insieme al progetto urbanistico di Amedeo di Castellamonte per la costruzione di Via Mensa. Tuttavia, non è chiaro chi sia stato il progettista specifico del condominio né l'anno esatto della sua costruzione. La struttura si trova di fronte al complesso monumentale del Castello, contribuendo alla creazione di Piazza della Repubblica. In origine, l'edificio fu concepito come palazzo residenziale destinato alla corte, ma nel corso del tempo, così come molti edifici della zona, subì numerose trasformazioni. Queste culminarono negli anni '80, quando fu ricostruito per ospitare edilizia popolare. Tuttavia, dopo che il comune decise di ricollocare le famiglie residenti, destinando i fondi per l'edilizia popolare ad altri siti, l'edificio cadde in disuso. Con l'avvio del progetto di restauro della Reggia di Venaria Reale nel 1999, il Condominio Esedra ha trovato nuova vita: a partire dal 2007, infatti, alcuni dei suoi spazi sono stati utilizzati come biglietteria per il Castello (Città di Venaria Reale).

Planimetria piano terra - Prospetto su via Mensa



“
Svegliarsi guardando la reggia mi faceva pensare meno ai problemi
- RIGERS
”

ubicazione
VIA MENSA

utilizzo originario
EDILIZIA POPOLARE

proprietà
COMUNALE

struttura portante
CEMENTO ARMATO

vincoli
MANTENIMENTO SAGOMA EDIFICIO



dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
4.500	13.500	4

interventi ammessi

visione comunale



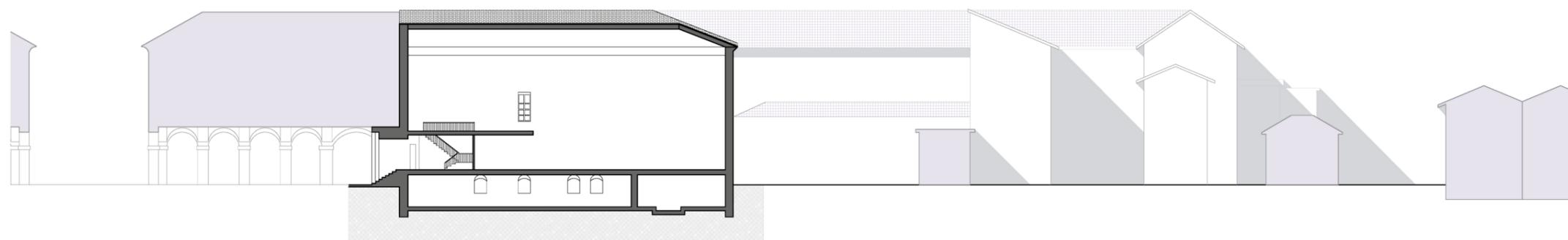
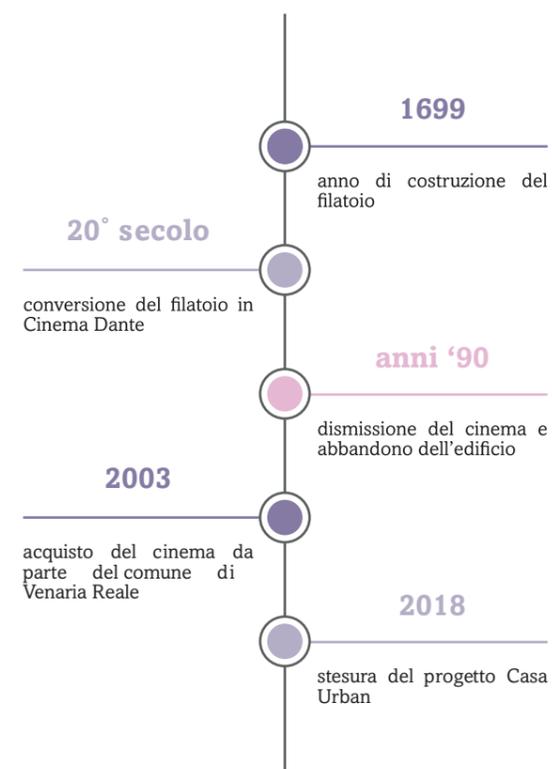
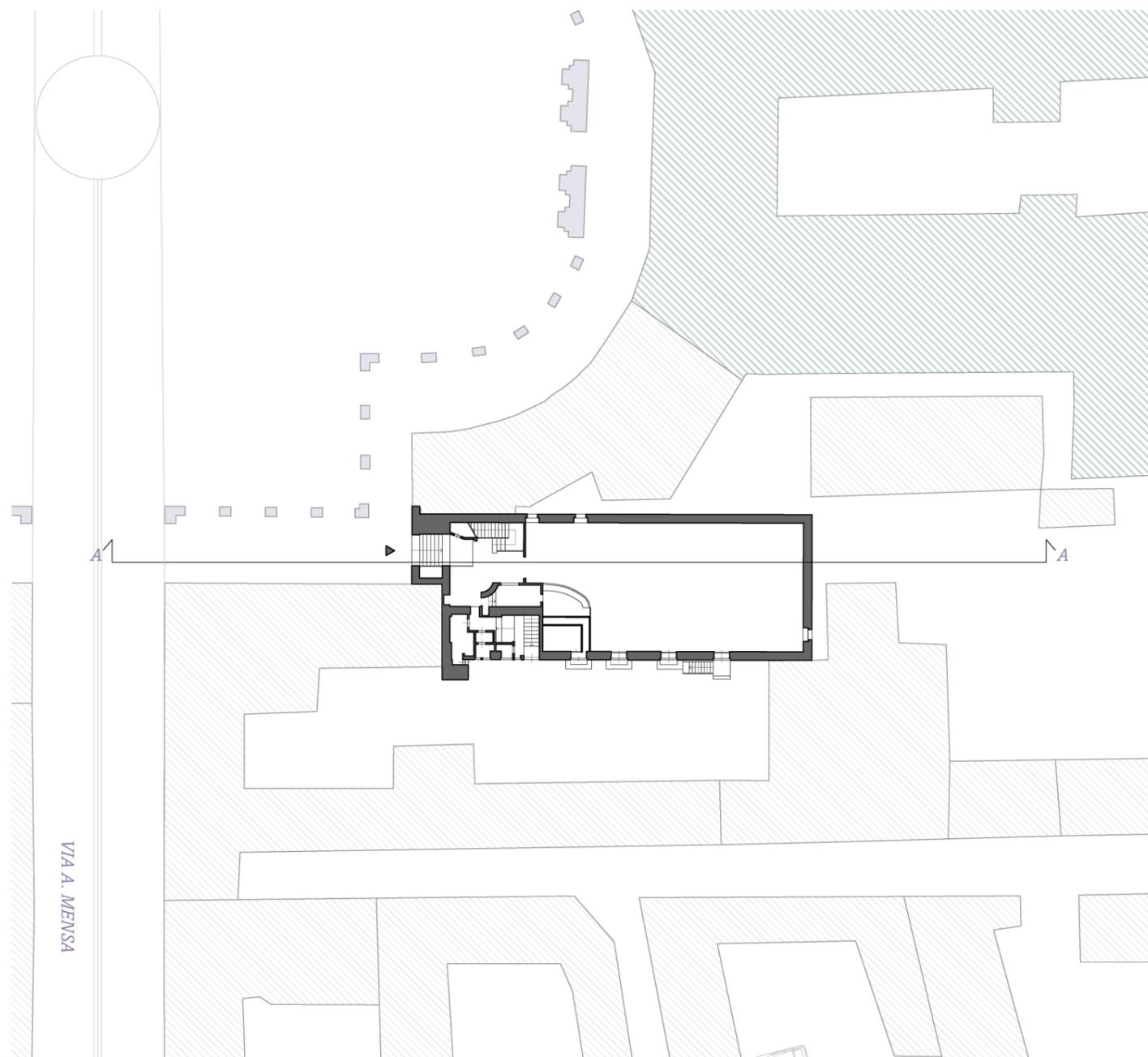


02

EX FILATOIO CINEMA DANTE

L'edificio fu costruito alla fine del Settecento come filatoio, su commissione di Gioanetti e dei fratelli Bistorti. Nel 1699, essi avevano richiesto l'autorizzazione a costruire un setificio nella loro casa di Venaria Reale. Il fabbricato ha subito in tempi recenti la trasformazione in Cinema Dante. Questa ristrutturazione ha portato alla realizzazione di un edificio sviluppato su un unico piano con un'altezza interna di 11 metri, dove un tempo si trovava la sala proiezioni. La lunghezza principale dell'edificio è di 12 metri e l'ingresso principale si trova sotto i portici di Piazza dell'Annunziata. L'edificio è stato abbandonato negli anni '90, e la mancanza di manutenzione ha portato a un grave deterioramento del tetto. Nel 2018, l'immobile fu oggetto di un progetto di riqualificazione⁴, volto a inserirvi nuove realtà culturali e attrarre enti come la Fondazione Sandretto Re Rebaudengo⁵, che espresse interesse nel trasformare il fabbricato in uno spazio espositivo, collaborando con l'Amministrazione per ottenere i finanziamenti necessari. Nonostante queste ambiziose proposte, il progetto, denominato Casa Urban, è rimasto irrealizzato (Città di Venaria Reale).

Planimetria piano terra - Sezione longitudinale



1:500

“
Edifici come l'ex Cinema Dante rappresentano una potenzialità incredibile in grado di attrarre turisti
- ANTONELLA
”

ubicazione
PIAZZA DELL'ANNUNZIATA 6B

utilizzo originario
FILATOIO

proprietà
COMUNALE

struttura portante
MATTONI

vincoli
INTERESSE STORICO-ARTISTICO

stato di conservazione



dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
650	3.575	2

interventi ammessi



visione comunale





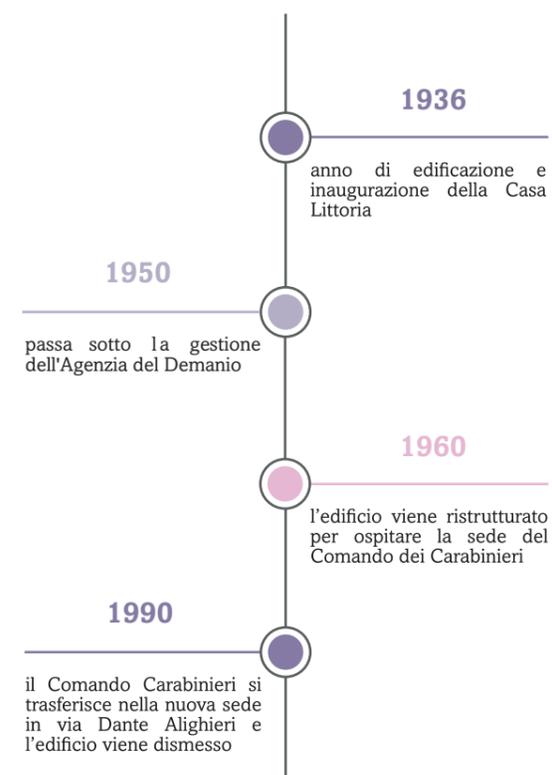
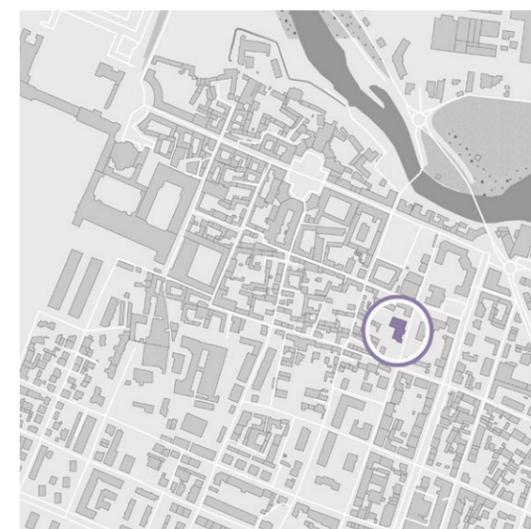
03 EX CASA LITTORIA

L'ex-Caserma dei Carabinieri, così come la vediamo oggi, fu costruita tra il 1935 e il 1936 su progetto dell'ingegnere Pier Carlo Cadorna come "Casa Littoria"⁶. In origine, il fabbricato era destinato a canile per le mute del Re e, successivamente, a fabbricato colonico. Tuttavia, negli anni '30, l'edificio si trovava in condizioni di stabilità precarie e fu deciso di demolirlo per costruire la Casa del Littorio, insieme a un campo sportivo per le esercitazioni dei balilla. Negli anni '60, l'edificio fu rimaneggiato per adattarlo alla nuova funzione di sede del Comando Carabinieri di Venaria Reale. La caserma venne utilizzata fino agli anni '90, quando i Carabinieri si trasferirono in una nuova sede in via Dante Alighieri. L'edificio rimane un buon esempio di architettura razionalista⁷, inserito all'interno di un'area storica della Venaria Reale fascista. Attualmente, l'edificio originario e il corpo di fabbrica annesso presentano differenze di livello tra i pavimenti e diverse altezze dei piani. Inoltre, nel cortile sono presenti tre tettoie destinate alla demolizione, segnando ulteriori necessità di interventi di recupero (Città di Venaria Reale).

Planimetria piano primo - Prospetto su via Medici del Vascello



1:500



“
A causa della mia gioventù movimentata ho tanti ricordi lì dentro ma vedendolo abbandonato piano piano i miei ricordi scompaiono con lui
- TANCREDI
”

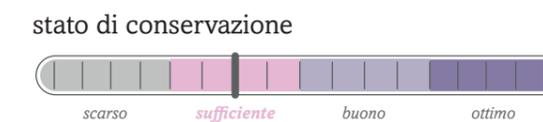
ubicazione
VIA MEDICI DEL VASCHELLO 18/22

utilizzo originario
CASA LITTORIA

proprietà
COMUNALE

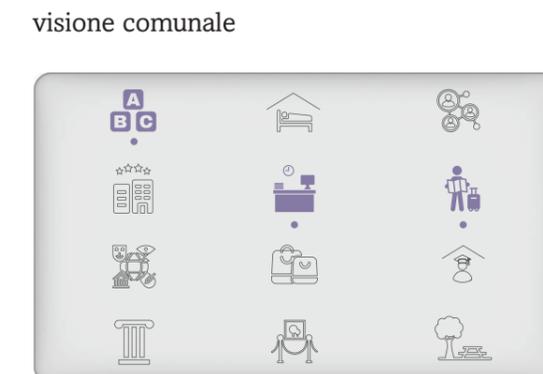
struttura portante
CEMENTO ARMATO

vincoli
INTERESSE STORICO-ARTISTICO



dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
1.253	3.759	3



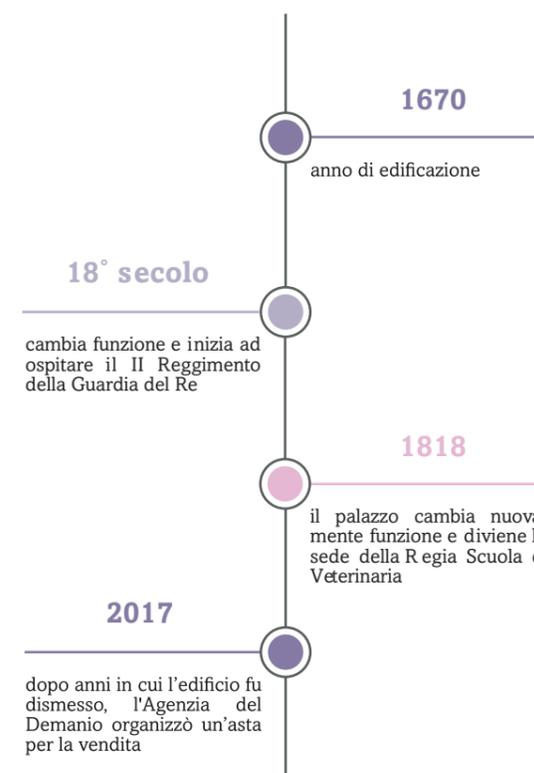
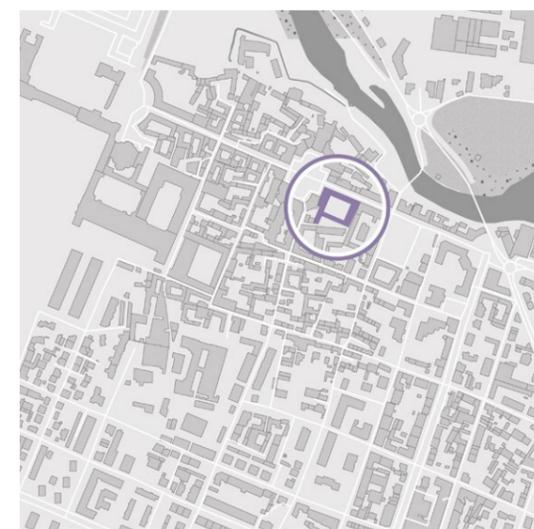
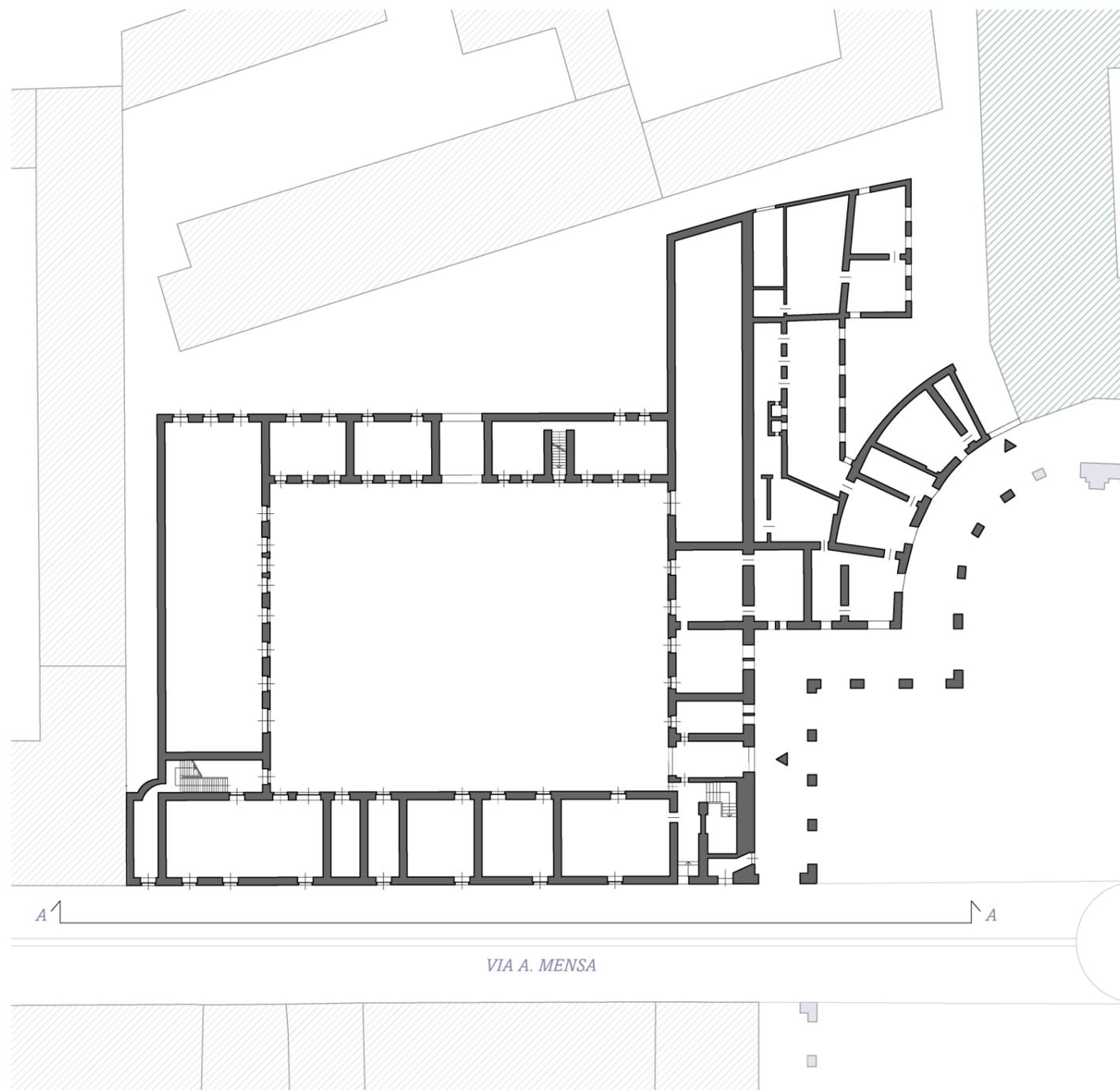


04

EX INFERMERIA QUADRUPEDI

Il Palazzo, conosciuto anche come “*Palazzo dei Principi di Carignano*”, fu realizzato intorno al 1670 e faceva parte del piano della Via Maestra, ideato dall’architetto di corte Amedeo di Castellamonte. Questo progetto, pensato come coronamento alla Reggia di Venaria Reale, aveva l’obiettivo di ospitare le famiglie nobili piemontesi e di riplasmare l’impianto urbanistico della “*Contrada Maestra*”. Situato nel centro storico di Venaria Reale, il palazzo si affaccia su Piazza dell’Annunziata. In origine, il piano terreno era destinato a scuderia. Il palazzo, di proprietà del Principe di Carignano Emanuele Filiberto di Savoia, cambiò uso e nel Settecento ospitò il II Reggimento della Guardia di Sua Maestà (La Venaria Reale). A seguito di questo nuovo utilizzo, vennero aggiunte due nuove maniche, trasformando l’edificio in una struttura a “*corte chiusa*”. Dal 1818, il palazzo divenne poi la sede della Regia Scuola di Veterinaria, fino ad anni recenti in cui cadde in disuso. Il 24 marzo 2017, l’Agenzia del Demanio emise un avviso d’asta per la vendita dell’edificio, che fu successivamente acquistato da un privato per la somma di 1,2 milioni di euro (Città di Venaria Reale).

Planimetria piano terra - Prospetto su via Mensa



“
Avere più di un edificio abbandonato sulla piazza degrada l'esperienza dei cittadini e dei turisti
- LAVINIA
”

ubicazione
VIA MENSA - PIAZZA ANNUNZIATA

utilizzo originario
PALAZZO NOBILE

proprietà
PRIVATA

struttura portante
MATTONI

vincoli
INTERESSE STORICO-ARTISTICO



dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
2.600	7.800	3

interventi ammessi

visione comunale





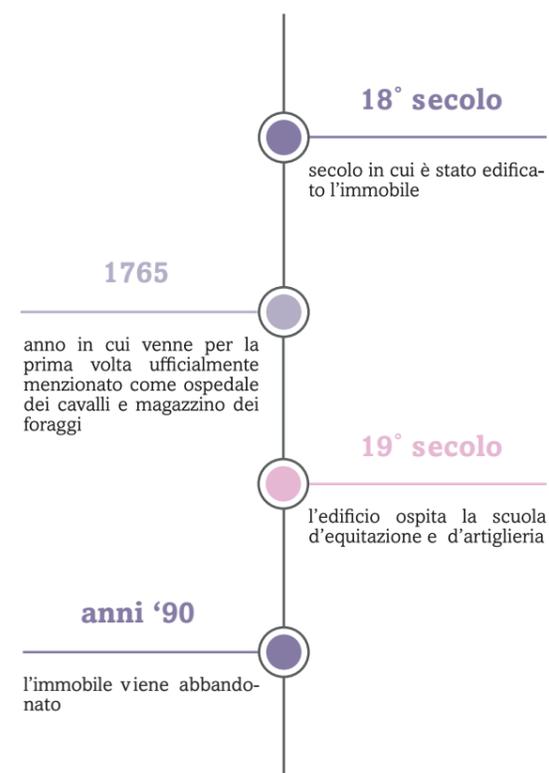
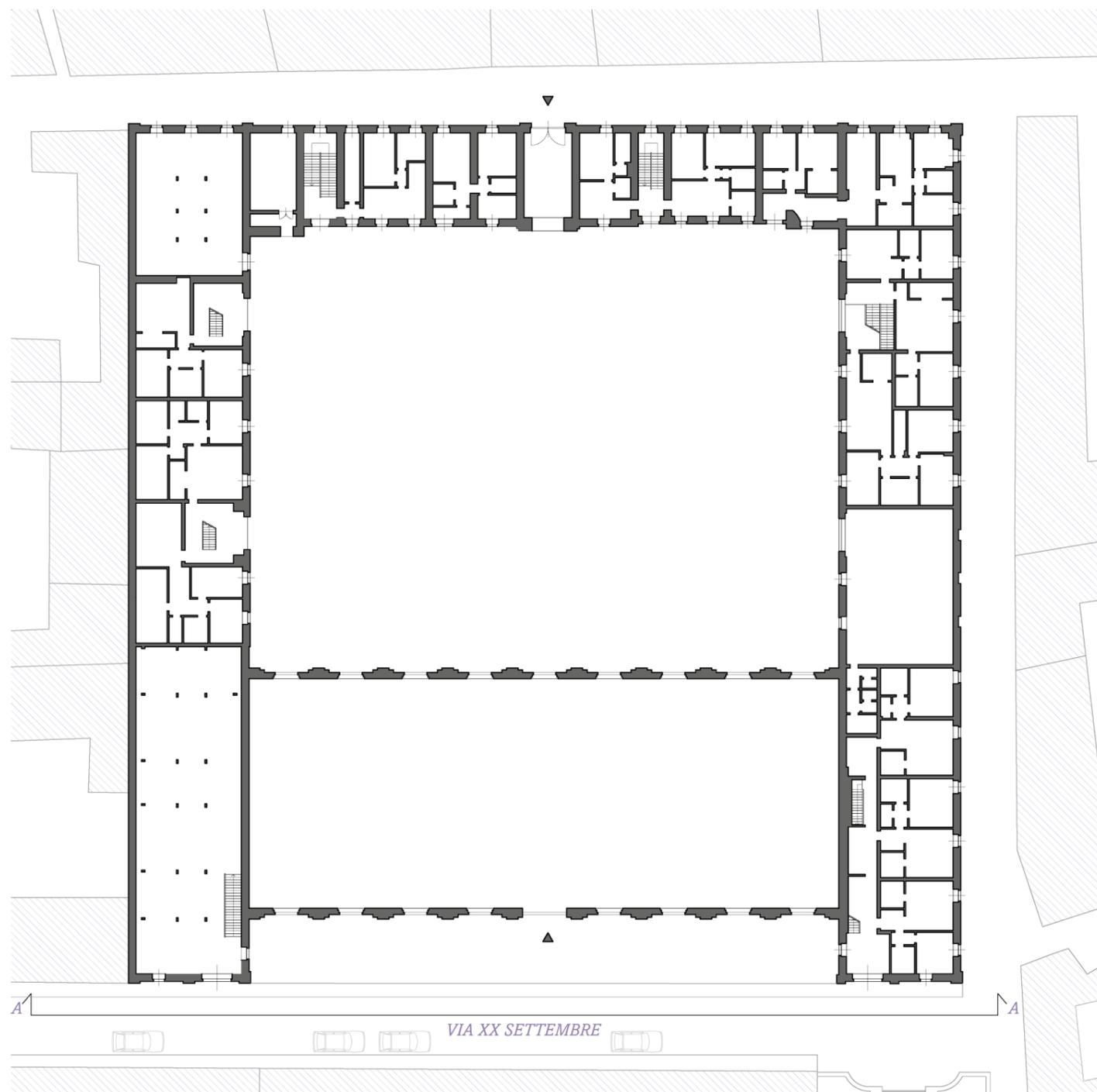
05

EX CAVALLERIZZA CORTE PAGLIERE

Discostato dall'attuale via Mensa, nelle vicinanze delle vie Pavesio e XX Settembre, sorge l'edificio denominato Corte Pagliere. La sua costruzione risale alla metà del Settecento, e l'edificio fu originariamente destinato a magazzino per il fieno e la biada per i cavalli, da cui deriva il nome. Nel 1765, l'edificio fu ufficialmente menzionato per la prima volta come sede dell'Ospedale dei Cavalli e Magazzino dei Foraggi (Pro Loco Venaria Reale).

Nel corso dell'Ottocento la sua destinazione mutò divenendo sede della Scuola d'Equitazione d'Artiglieria: in quest'epoca venne anche costruito il fabbricato della Cavallerizza La Marmora, che ancora oggi chiude la corte. A testimonianza delle diverse attività susseguitesesi nel tempo presso la Corte Pagliere, sono visibili decorazioni monocrome raffiguranti tematiche di equitazione e artiglieria comprensive degli episodi salienti del Risorgimento Italiano⁸. Il complesso si compone dell'edificio della Cavallerizza e di una struttura a forma di "U" su tre livelli fuori terra. Questi immobili si affacciano su una ampia corte centrale (La Venaria Reale).

Planimetria piano terra - Prospetto su Via XX Settembre



“
Forse si potrebbe ridare questo spazio agli animali, così loro con i loro padroni, avranno un posto tranquillo
 - TONY
 ”

ubicazione
VIA XX SETTEMBRE 19/21

utilizzo originario
SCUDERIA - GALOPPATOIO

proprietà
REGIONALE

struttura portante
MATTONI

vincoli
INTERESSE STORICO-ARTISTICO



dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
6.800	20.400	3

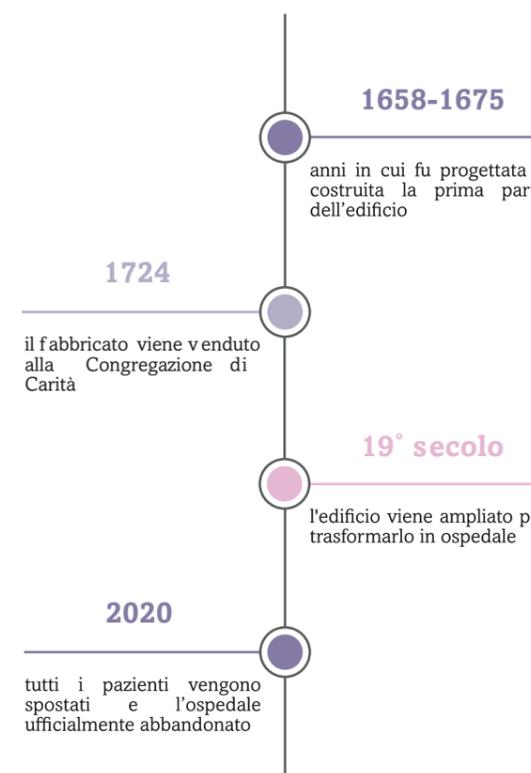
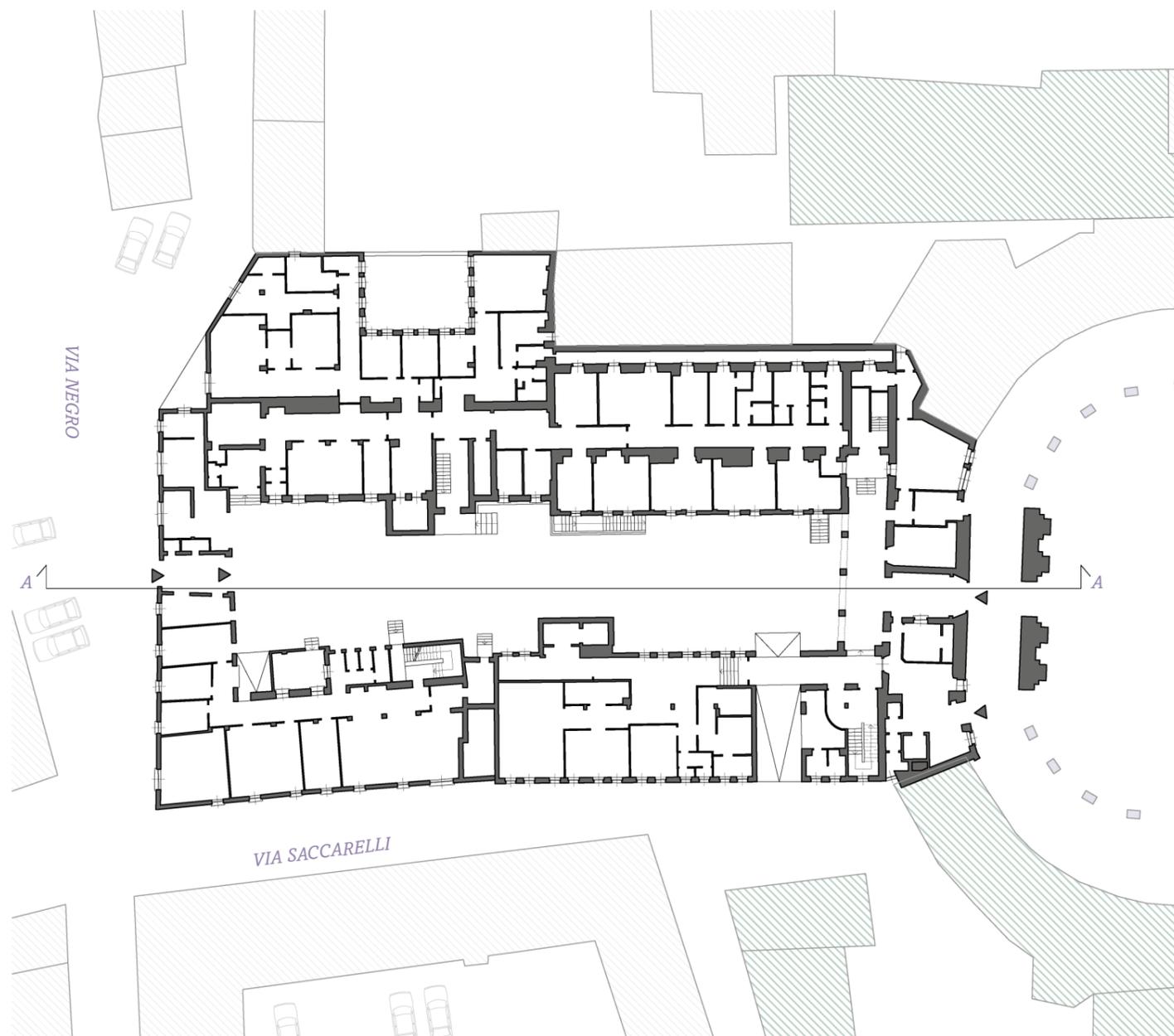




06 EX OSPEDALE

L'edificio si inserisce all'interno del progetto urbanistico di Amedeo di Castellamonte per Venaria Reale, che includeva la realizzazione di una chiesa dedicata a Sant'Eusebio, prevista in Piazza dell'Annunziata. Tuttavia, l'edificio fu completato solo parzialmente, limitandosi alla facciata, e nel 1724, Vittorio Amedeo II cedette i terreni per la costruzione di un ospizio per la Congregazione di Carità. Durante il XIX secolo, il complesso fu convertito per usi militari, trasformandosi in ospedale, come molte altre strutture del borgo che persero la loro funzione originaria. Oggi, l'edificio presenta una pianta a corte chiusa: la parte prospiciente la piazza conserva la muratura portante originale, mentre la sezione interna ha solai rifatti in cemento armato e una struttura aggiunta con colonne e volte a vela⁹. Il prospetto principale è intonacato e caratterizzato da quattro paraste di ordine gigante¹⁰ in mattoni, sormontate da una trabeazione con fastigio¹¹. Ai lati si trovano nicchie contenenti due statue in marmo, mentre sopra il portale centrale vi è un cartiglio con un'iscrizione che riporta le origini e la funzione dell'edificio (Città di Venaria Reale).

Planimetria piano terra - Sezione longitudinale



1:500



“
Era un grande sollievo sapere che nel momento del bisogno potevi stare nella tua città e anche vicino ai tuoi cari
 - IRIS
 ”

ubicazione
PIAZZA DELL'ANNUNZIATA 4

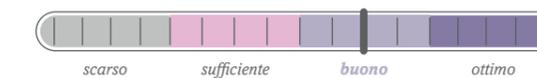
utilizzo originario
OSPEDALE

proprietà
A.S.L.

struttura portante
MATTONI

vincoli
INTERESSE STORICO-ARTISTICO

stato di conservazione



dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
7.000	21.000	3

interventi ammessi



visione comunale





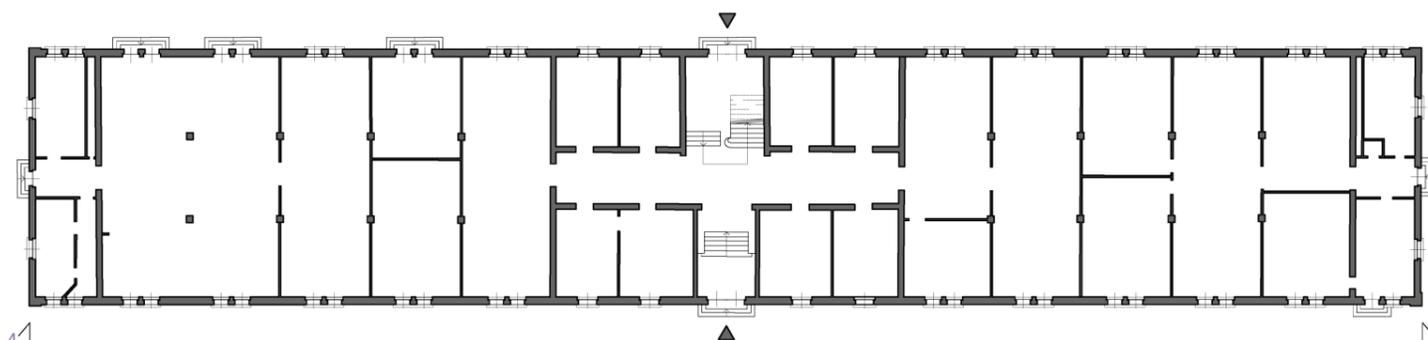
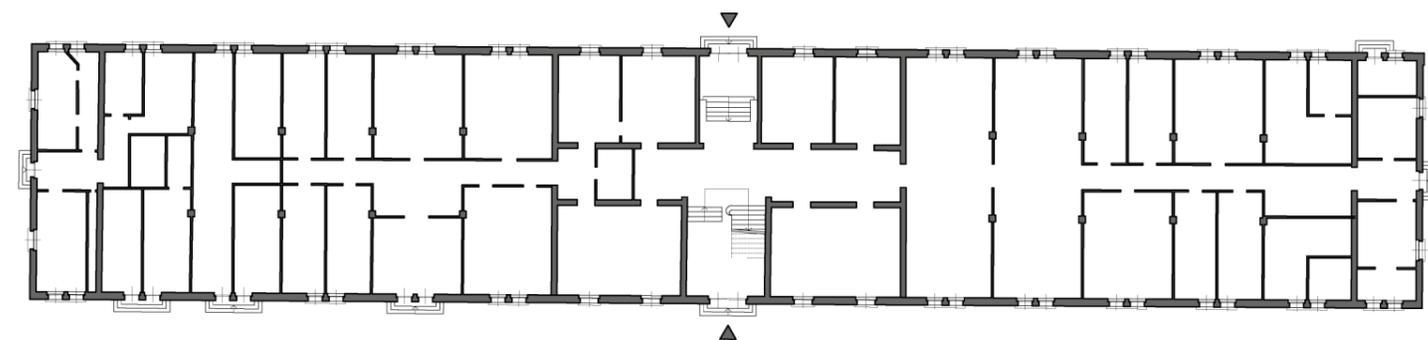
07 CASERMA GAMERRA

La Caserma Gamerra è ubicata in una posizione strategica, adiacente ai giardini reali e nelle vicinanze della Citroniera della Reggia. La sua costruzione, avvenuta durante l'epoca napoleonica, coincide con il periodo in cui l'intera città, inclusa la Reggia, fu trasformata in una zona a uso militare. Originariamente denominata Caserma Duca d'Aosta, venne edificata nel 1933 con due fabbricati detti "casermette", progettati per ospitare il 5° Reggimento di Artiglieria da campagna di Venaria Reale. Nel 2001, la caserma subì una parziale dismissione, con il mantenimento in funzione delle casermette, situate appena fuori dall'area originaria dei giardini reali, per favorire il progetto di valorizzazione della Reggia.

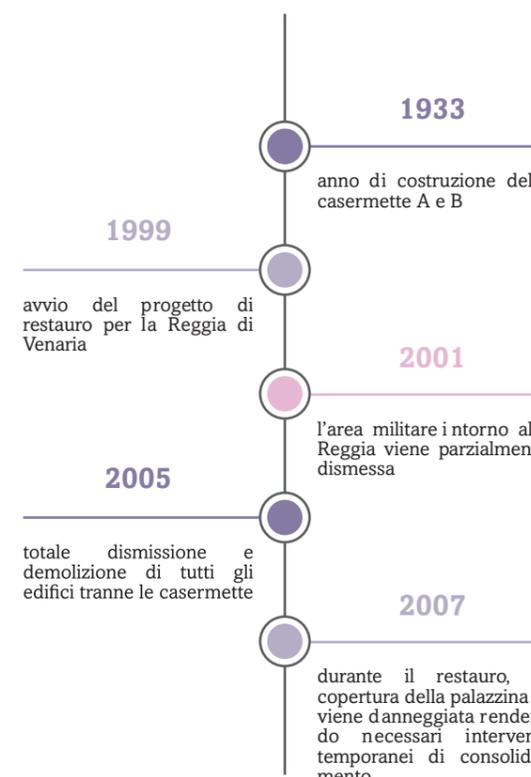
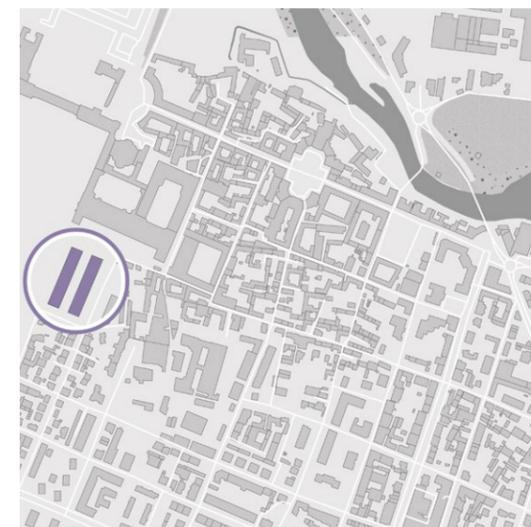
Nel 2005, la dismissione divenne totale, e la proprietà passò dal Ministero della Difesa al Demanio storico-artistico dello Stato.

La maggior parte delle strutture militari circostanti fu demolita per il recupero dei giardini della Reggia, mentre le due palazzine della Caserma Gamerra, pur essendo ancora presenti, sono attualmente in stato di abbandono (Città di Venaria Reale).

Planimetria piano terra - Prospetto su via Sapino Don Giovanni



1:500



“ Sicuramente è un peccato vedere due edifici completamente abbandonati proprio di fianco alla Reggia - LUISA ”

ubicazione
VIA MONTELLO 10, VIA PRATI 6

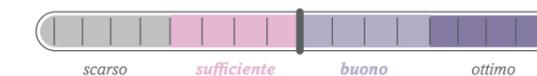
utilizzo originario
CASERMA

proprietà
COMUNALE

struttura portante
CEMENTO ARMATO

vincoli
PAESAGGISTICI

stato di conservazione



dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
13.400	40.200	3

interventi ammessi



visione comunale





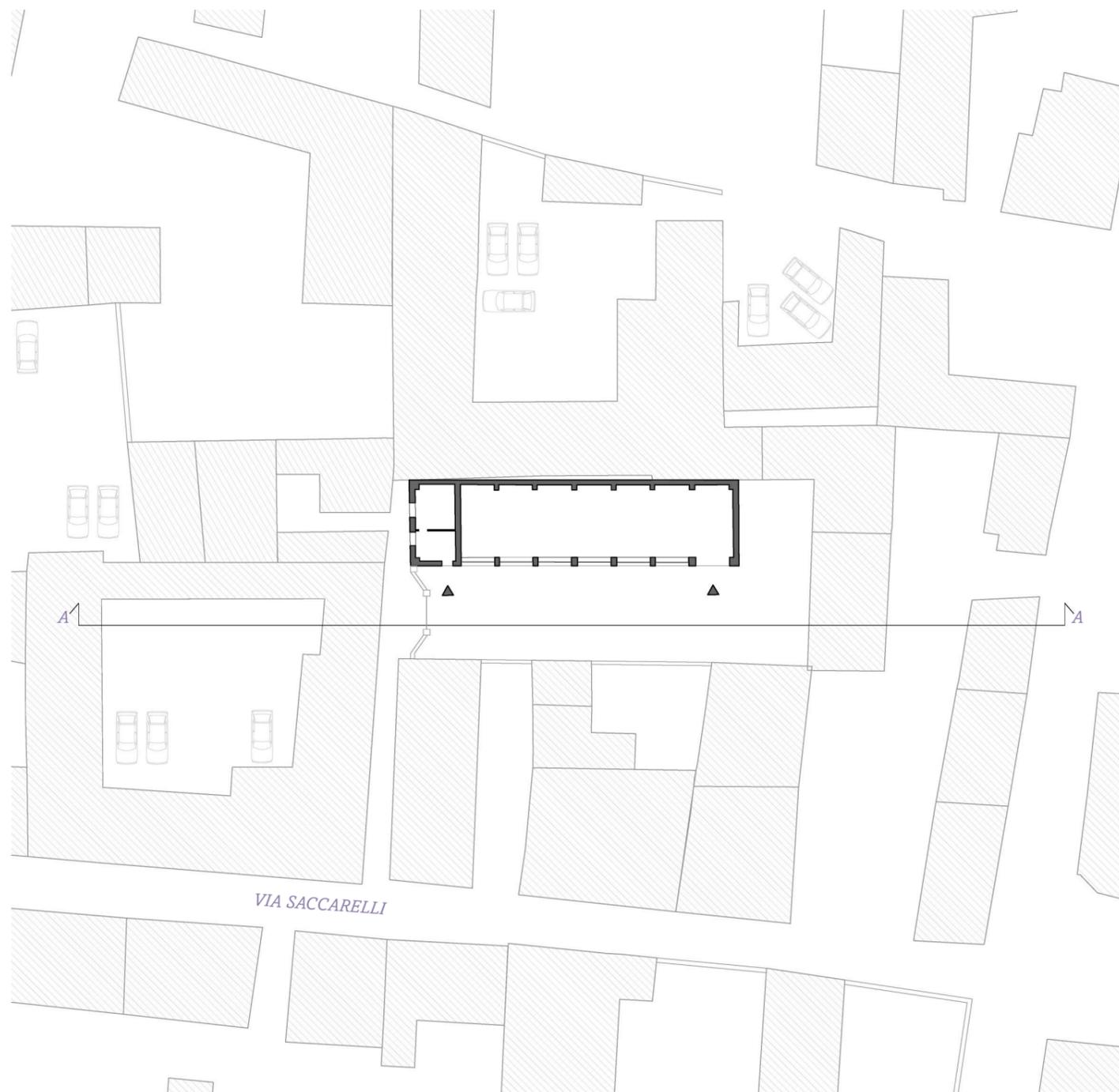
08 EX LAVATOIO

L'edificio dell'ex Lavatoio a Venaria Reale era una struttura pubblica utilizzata principalmente dalle donne per il lavaggio dei panni. Costruito probabilmente nel 1916, come suggerisce un'iscrizione in facciata ancora visibile, serviva come punto di ritrovo per la comunità, prima che le case fossero dotate di acqua corrente. Il lavatoio faceva parte delle infrastrutture pubbliche essenziali per la vita quotidiana della popolazione.

Con il progresso tecnologico, come l'introduzione delle lavatrici, il lavatoio perse ovviamente la sua funzione e fu progressivamente abbandonato. Successivamente, l'ex lavatoio venne affidato al *Centro per il Restauro di Venaria Reale*¹² con l'intento di ristrutturarlo per scopi culturali, ma nel 2018 tornò sotto la gestione del Comune senza che fossero stati effettuati interventi di recupero (Quotidiano Venaria).

Nel 2022, l'edificio subì un incendio, probabilmente doloso, che rese l'area inagibile e costrinse le forze dell'ordine a transennarla. Attualmente, il sito si presenta ancora in queste condizioni, creando disagi nel centro del borgo (Città di Venaria Reale).

Planimetria piano terra - Prospetto longitudinale



“
Da più di 2 anni l'edificio è transennato e risulta pericolante per le famiglie che vivono nei dintorni
- VITTORIO
”

ubicazione
VIA SACCARELLI 21

utilizzo originario
LAVATOIO

proprietà
COMUNALE

struttura portante
MATTONI

vincoli
//

stato di conservazione



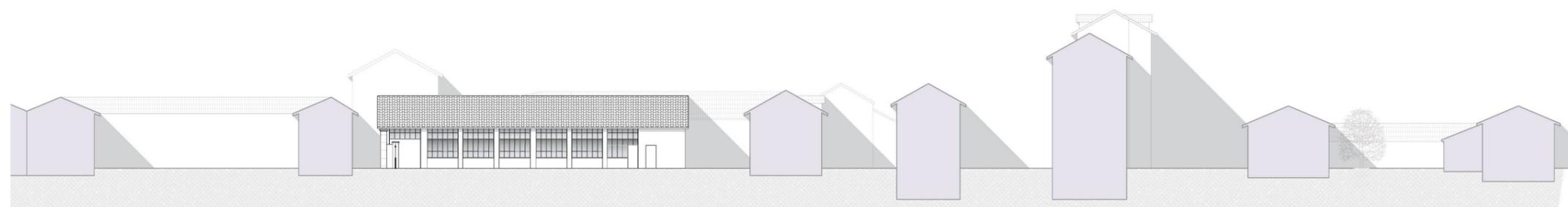
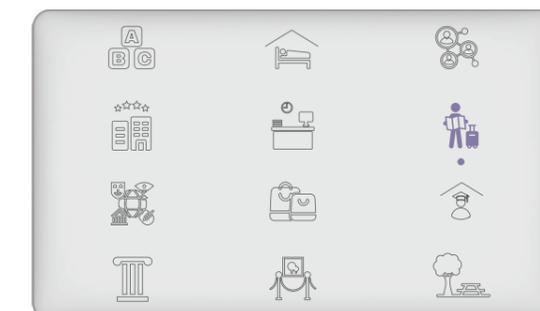
dimensioni e piani

mq	mc	n° piani
245	735	1

interventi ammessi



visione comunale



1:500



PROGETTI ESISTENTI SUL TERRITORIO

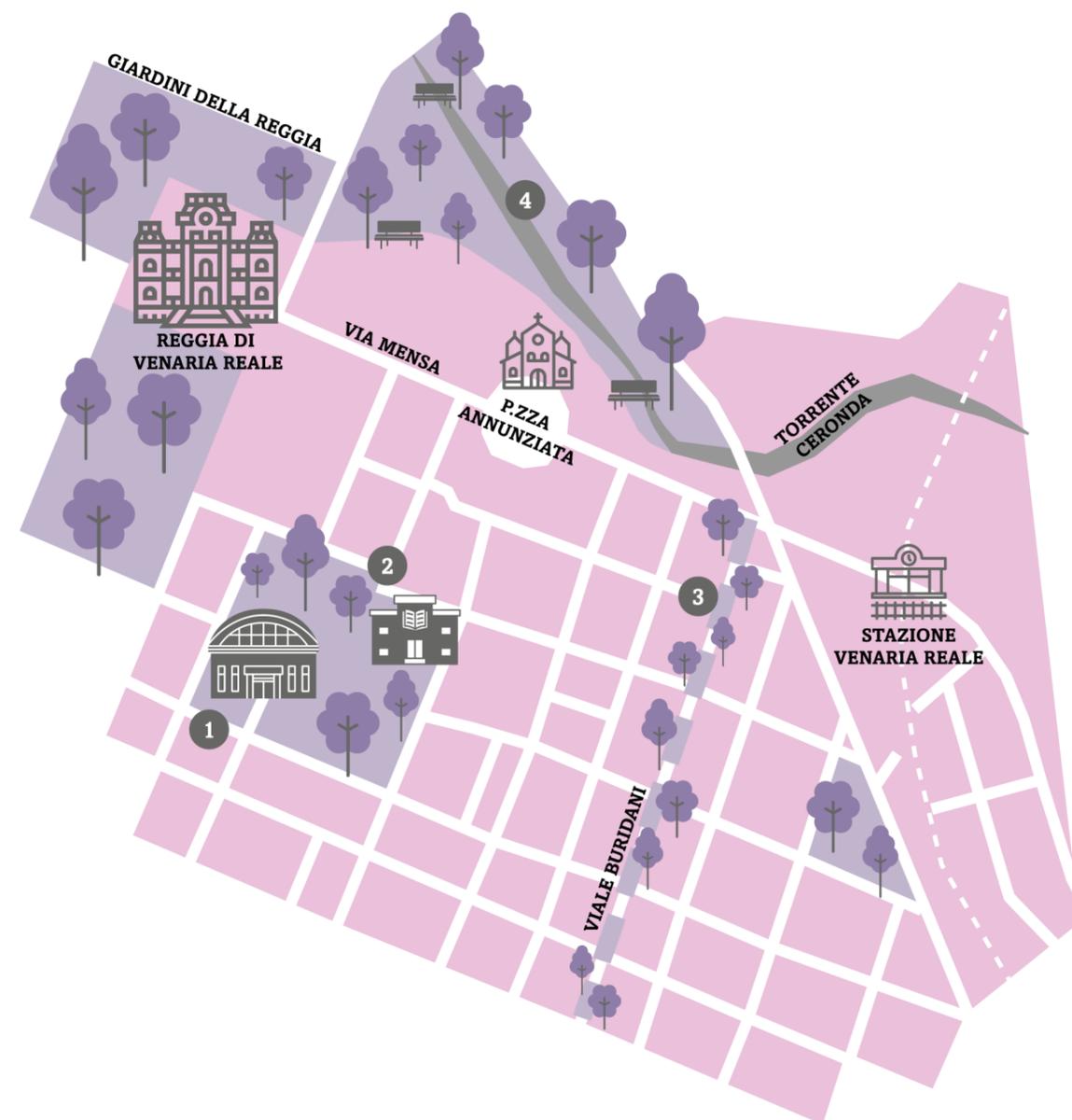
Il Comune di Venaria Reale sta attualmente vivendo una fase di trasformazione significativa, grazie a una serie di progetti di riqualificazione che coinvolgono diversi ambiti della vita cittadina, tra cui la cultura, l'inclusività, il verde pubblico e la sostenibilità. Queste iniziative fanno parte di un programma di rigenerazione urbana promosso dall'Amministrazione comunale, supportato da ingenti finanziamenti provenienti da fondi europei, nazionali e regionali, compresi quelli del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR¹³). L'obiettivo è quello di migliorare la qualità della vita dei cittadini, preservando al contempo il patrimonio storico e ambientale della città. Negli ultimi anni, Venaria Reale ha avviato un numero crescente di progetti che mirano non solo a rinnovare le infrastrutture esistenti, ma anche a valorizzare gli spazi pubblici. Questo aumento delle iniziative riflette la volontà dell'Amministrazione di proiettare la città verso un futuro in cui gli spazi pubblici saranno accessibili a tutti i cittadini, favorendo la coesione sociale e il benessere collettivo.

Tra i progetti di punta figura l'“Hub della Cultura”, un polo destinato a diventare un punto di riferimento per la vita culturale e sociale di Venaria Reale, meno orientato al turismo. Questo intervento riqualificherà l'area dell'ex Caserma Beleno, trasformandola in uno spazio multifunzionale. In linea con questa visione, il comune ha attivato una serie di convegni ed eventi in cui trattare il tema degli spazi culturali ibridi¹⁴ (Lavori Pubblici Venaria Reale). L'Amministrazione ha collaborato con fondazioni attive sul territorio e istituti universitari per avviare riflessioni sui processi di sviluppo urbano. I convegni hanno avuto l'obiettivo di presentare esempi di successo di altri comuni e di coinvolgere esperti del settore, al fine di riattivare le potenzialità di Venaria Reale (Città di Venaria Reale). Tra i vari interlocutori, il presidente della Regione, Alberto Cirio, ha partecipato per sottolineare l'importanza della riqualificazione degli spazi pubblici, evidenziando che tali progetti necessitano però di ingenti risorse economiche. Attualmente, queste risorse sono disponibili principalmente

tramite fondi europei, i quali comportano sfide aggiuntive, come la necessità di presentare progetti integrali in tempi molto ristretti, complicando ulteriormente il percorso di attuazione di queste iniziative (Città di Venaria Reale). Per queste ragioni l'Amministrazione comunale ha concentrato i propri sforzi negli ultimi anni sull'ottimizzazione delle risorse disponibili, al fine di avviare processi che consentano agli attori coinvolti di accedere a nuove opportunità di finanziamento. I progetti principali realizzati hanno incluso la redazione di studi di fattibilità, che rappresentano il primo passo necessario per attivare interventi più ampi e complessi. Questo approccio mira a garantire una pianificazione strategica che favorisca lo sviluppo sostenibile e l'efficienza nell'uso delle risorse pubbliche. Infatti, la capacità di pianificazione e programmazione a lungo termine rappresenta un fattore distintivo fondamentale per la gestione efficace della città. In questo contesto, il concetto di spazi ibridi si integra perfettamente, poiché si riferisce a spazi trasversali e indefiniti, che possono adattarsi meglio alle dinamiche complesse di una città in continua evoluzione. Questa flessibilità consente di affrontare le sfide urbane contemporanee con una maggiore versatilità e innovazione. Inoltre, il comune interpreta il concetto di “ibrido” anche come la sperimentazione di nuove forme di alleanza e dialogo tra il settore pubblico e privato, nonché tra tradizione e innovazione e tra diverse generazioni (Lavori Pubblici Venaria Reale).

Questa strategia mira a ottimizzare le risorse disponibili in città, favorendo un approccio collaborativo e inclusivo che può arricchire la comunità e stimolare il progresso.

Ulteriori esempi di rigenerazione urbana attivi sul territorio sono la Biblioteca Civica Tancredi Milone, gli spazi della Corona Verde che attraversano Venaria Reale e il Viale Buridani. Tutti questi progetti riflettono l'impegno dell'Amministrazione di Venaria Reale nel ridisegnare il futuro del comune, non solo come un investimento per la città di oggi, ma anche per le generazioni future (Città di Venaria Reale).



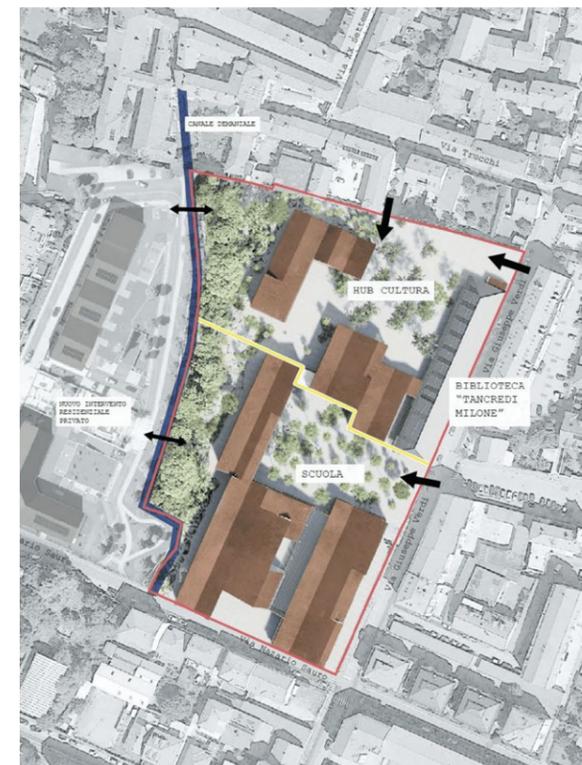
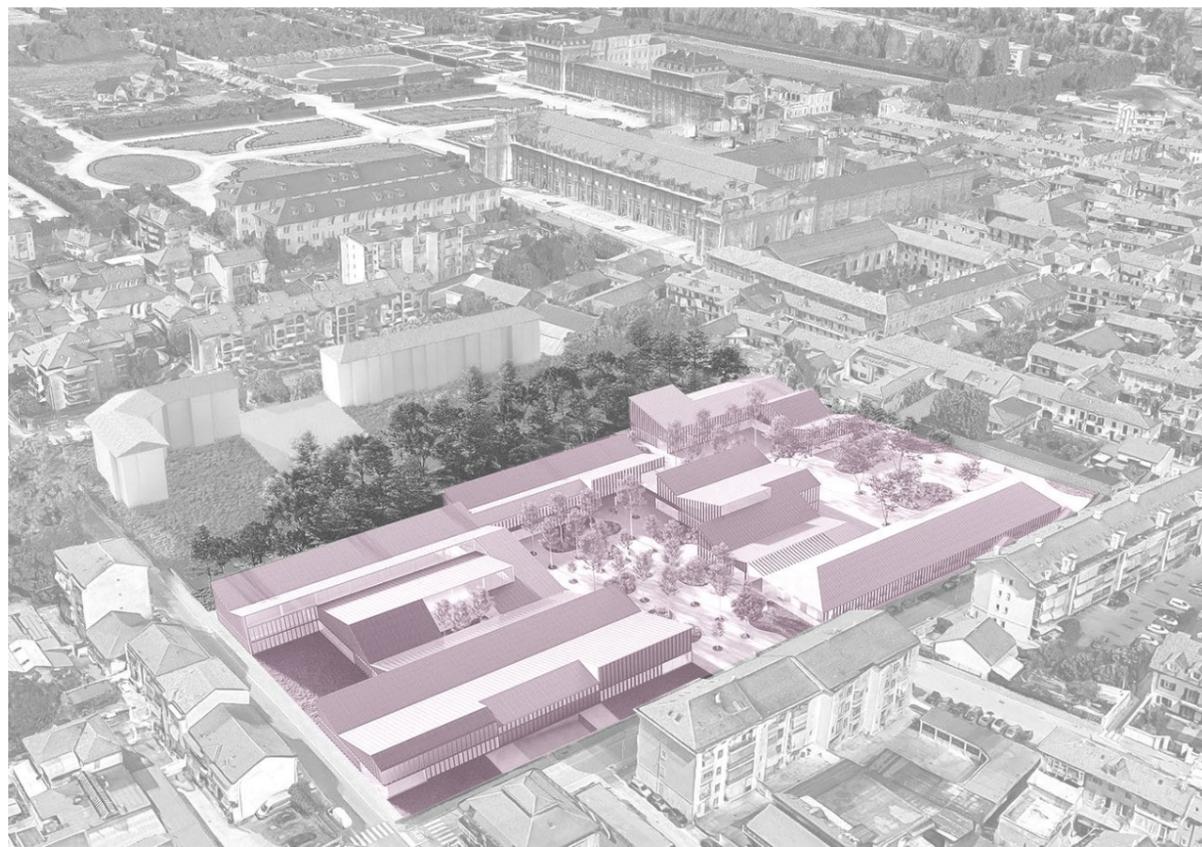
Centro Storico Venaria Reale:

1
HUB DELLA CULTURA
Ex Caserma Beleno

2
BIBLIOTECA TANCREDI MILONE

3
VIALE BURIDANI

4
CORONA VERDE



Masterplan Hub della Cultura, Venaria Reale -
Studio FOR Engineering



Rendering Hub della Cultura, Venaria Reale -
Piuarch

01_Caserma Beleno

HUB DELLA CULTURA DI VENARIA REALE

Da “Città delle Caserme” a “Città
della Cultura”

progetto: progetto di rigenerazione di un polo culturale in un’area urbana in stato di abbandono

luogo: via Giuseppe Verdi, Venaria Reale

progettista: PIUARCH SRL, FOR ENGINEERING ARCHITECTURE

committente: Comune di Venaria Reale

anno: in corso

area: masterplan 21.500 Mq

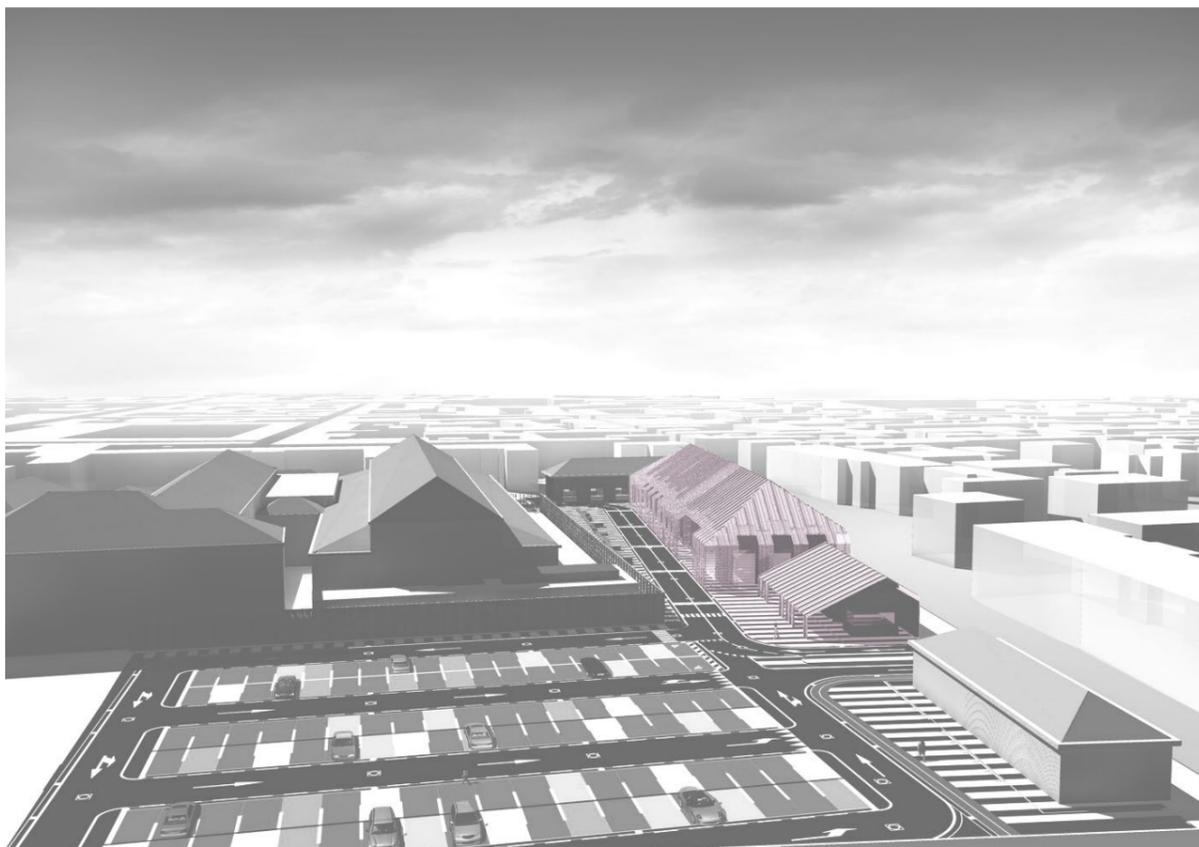
costo: 8 milioni di euro

materiale: legno prefabbricato e cemento armato

parole chiave: rigenerazione urbana e sociale, approccio biofilico, “stanze verdi”, socialità, inclusione, cultura, cura del territorio, nuovi servizi, senso di appartenenza.

Il progetto Hub della Cultura, avviato nel 2022, mira a riattivare il tessuto urbano nel centro di Venaria Reale (Piuarch). Il polo è finanziato da fondi PNRR nell’ambito del programma “*Tra Urbano e Periurbano*”, che mira alla rigenerazione urbana e sociale della cintura torinese. La proposta prevede la riqualificazione di una delle vecchie caserme in stato di abbandono presenti nel comune, ospitando funzioni ibride. I progettisti dello studio *Piuarch* puntano a creare spazi di connessione tra le diverse parti della città, attraverso la realizzazione delle cosiddette “*stanze verdi*”: spazi di aggregazione in cui predomina la natura, accessibili a tutta la comunità (Artribune). Il masterplan prevede la reinterpretazione in chiave sostenibile della caserma, utilizzando come materiale principale il legno prefabbricato, ma anche il vetro per mantenere la continuità con l’ambiente esterno e l’inserimento di pannelli fotovoltaici. Vicino alla biblioteca Tancredi Milone, già attiva dal 2013, le funzioni prin-

cipali saranno suddivise in due nuovi edifici all’interno dell’area. Il primo edificio è destinato al Museo della Storia della Città di Venaria Reale e ad uno spazio coworking, mentre il secondo, sviluppato su due piani, includerà un nuovo auditorium e sale polifunzionali. In futuro, in prossimità dell’Hub, è prevista la costruzione di una nuova scuola che contribuirà ad amplificare l’inclusione sociale e l’impatto culturale del progetto sulla comunità locale (FOR Engineering Architecture). Il sindaco, Fabio Giulivi, sottolinea che una delle priorità del comune è proprio quella di ripensare le nuove funzioni per i numerosi spazi abbandonati in città. Grazie alla disponibilità del momento di fondi europei e regionali, è possibile intraprendere azioni concrete per realizzare la visione dell’Amministrazione comunale. La giunta comunale è infatti convinta che investire nella cultura possa fungere da motore di sviluppo per la città, contribuendo sia all’economia che al turismo (Giornale La Voce).



02_Biblioteca Civica

TANCREDI MILONE

Una nuova biblioteca, ma non solo

progetto: parte integrante del progetto di rigenerazione dell'area della Caserma Beleno in polo culturale

luogo: via Verdi 18, Venaria Reale

progettista: ufficio tecnico del Comune di Venaria Reale, professionisti esterni per la parte impiantistica e strutturale

committente: Comune di Venaria Reale

anno: 2013 inaugurazione

area: superficie calpestabile 1.194 mq

costo: 901 mila euro

materiale: acciaio, cemento armato e acciaio corten

parole chiave: lettura, cultura, bambini, colori, accoglienza, sale multifunzionali, tempo libero, spazio aperto per conversazione.



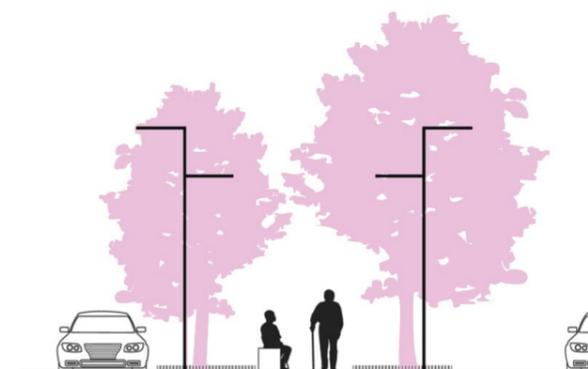
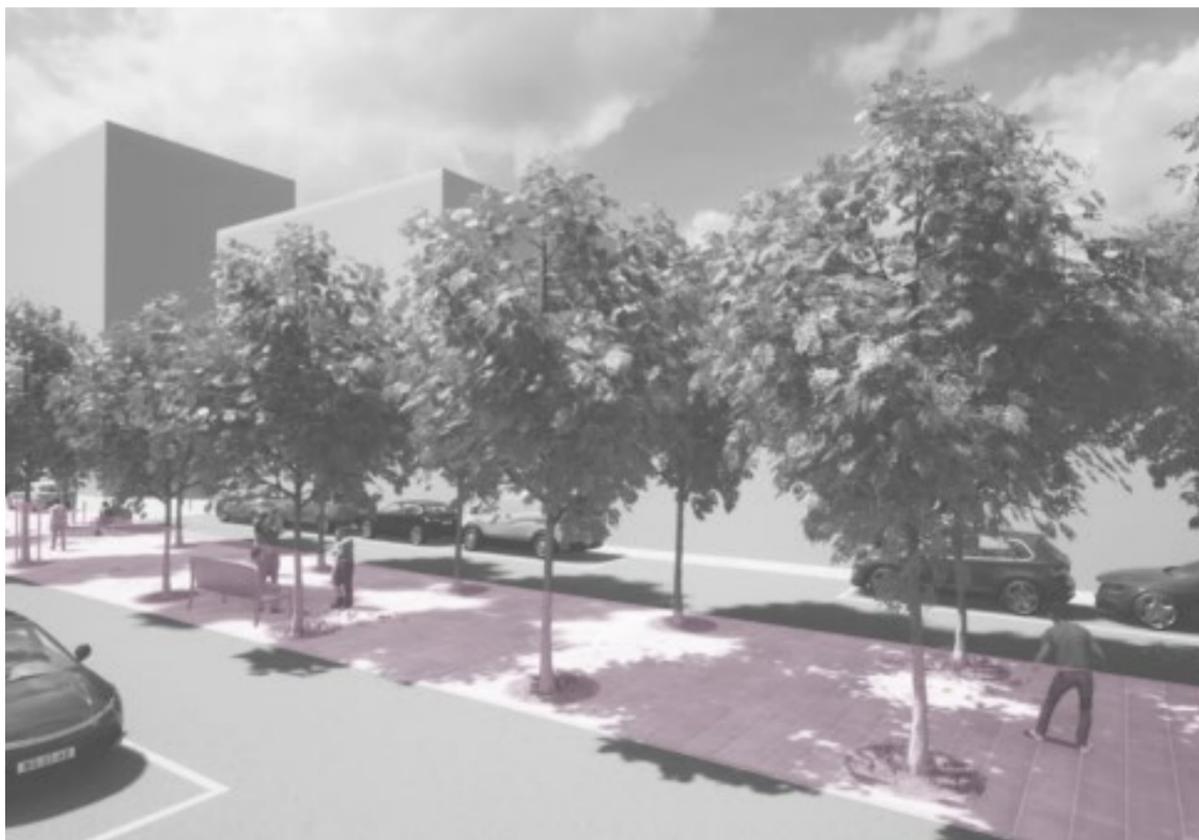
Foto Biblioteca Civica - spazio adulti
Comune di Venaria Reale



Foto Biblioteca Civica - spazio giovani
Comune di Venaria Reale

Nel 2013, all'interno dell'area dell'ex Caserma Beleno, è stata inaugurata la prima fase del progetto per la creazione di un Hub Culturale a Venaria Reale. La biblioteca civica è stata trasferita dai locali dell'Esedra per essere ampliata e trasformata in uno spazio dedicato alla comunità, posizionandosi tra il centro storico e le aree residenziali. L'edificio si suddivide in due aree principali: da un lato, la sezione per gli adulti con sale di lettura, tavoli per lo studio e una parete a scaffale espositivo; dall'altro lato, la zona destinata ai bambini e ragazzi. Quest'ultima fu accuratamente studiata nei colori e arredi per essere il più stimolante e accogliente possibile, in modo da avvicinare i giovani alla lettura in modo piacevole, e offre una selezione di libri specifici per ogni fascia d'età, garantendo un catalogo sempre aggiornato. Nell'area dedicata al pubblico adulto sono presenti un'emeroteca¹⁵, una sala per attività didattiche e corsi multimediali, oltre a una mediateca pensata per la fruizione di con-

tenuti audiovisivi, come film e musica (Città di Venaria Reale). Esternamente, la facciata in acciaio corten¹⁶ presenta incisioni con versi di poesie d'amore del Novecento, progettata per dialogare con le facciate del futuro Hub Culturale. Lo spazio esterno include anche un parcheggio e delle sedute, pensati per incoraggiare momenti di pausa all'aria aperta, anche se attualmente il panorama delle caserme abbandonate nelle vicinanze rende meno gradevole questa possibilità. Il progetto, curato interamente dal Comune di Venaria Reale, ha l'obiettivo di creare un ambiente con una forte identità visiva e un layout funzionale e versatile, in modo da permettere la coesistenza di varie attività, non solo per lo studio, ma anche per il tempo libero (Biblioteca Civica Tancredi Milone). Oltre agli eventi singoli, la Biblioteca accoglie anche iniziative che si svolgono regolarmente al suo interno, tra cui gruppi di lettura e attività destinate alle scuole (Città di Venaria Reale).



Il "futuro" Viale Buridani
Studio Land, Milano

Rendering Viale Buridani
Studio Land, Milano

03_Boulevard europeo

VIALE BURIDANI

Una nuova era di verde e innovazione a Venaria Reale

progetto: progetto di riqualificazione del viale in stile boulevard europeo

luogo: viale Buridani, Venaria Reale

progettista: architetto Andreas Kipar e studio LAND

committente: Comune di Venaria Reale

anno: in corso

area: 12.500 mq

costo: 5 milioni di euro

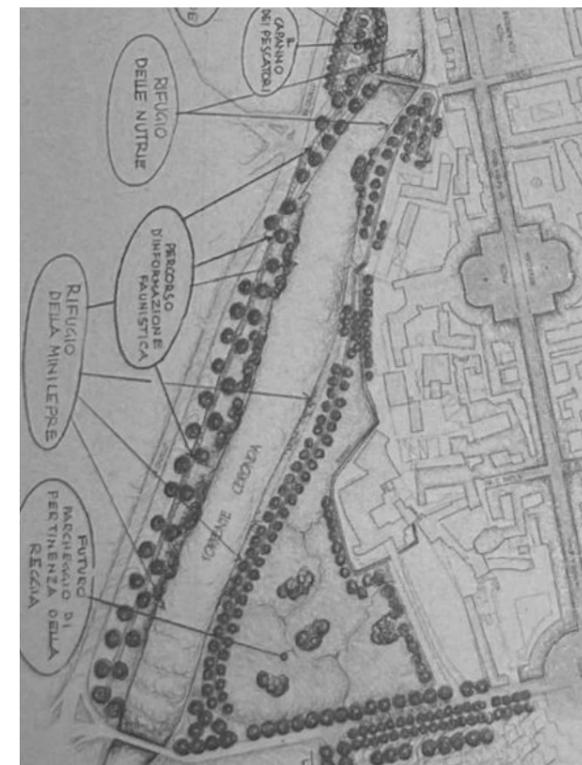
materiale: asfalto drenante, piastrelle in cemento e alberi da ombra

parole chiave: valorizzazione delle connessioni tra spazi abitativi, accessibilità, Agenda 2030, sicurezza, PNRR, inclusione, resilienza e sostenibilità.

Lo storico viale Buridani ha subito anni di trascuratezza dovuta ad una gestione urbana che ha preferito l'uso del cemento rispetto al verde. Entro il 2026, grazie ai fondi dell'Unione Europea, verrà realizzato un progetto di riqualificazione che mira a risolvere questi problemi di scarsa manutenzione e infrastrutture obsolete. Il progetto non si limita al miglioramento estetico della strada, ma rappresenta un'importante svolta verso la sostenibilità urbana. Con un investimento di circa 6 milioni di euro, si prevede di mantenere il flusso automobilistico attuale, ma al contempo di trasformare il viale in un corridoio verde che collegherà i due principali parchi della città: il Parco Corona Verde e il Parco Salvo d'Acquisto. Il viale ha la funzione di ospitare anche il mercato cittadino, e il nuovo progetto ne prevede la riorganizzazione. Questo intervento mira a rivedere la disposizione dei banchi mercatali e a ottimizzare lo spazio a loro destinato, riducendone le dimensioni complessive (Giornale

La Voce).

Lo studio di progettazione, a cura di Andreas Kipar dello studio Land di Milano, ha proposto una trasformazione del viale in una "piazza lineare", valorizzando sia le aree residenziali che quelle commerciali che vi si affacciano. Il progetto, interamente finanziato dall'Unione Europea, mira ad eliminare le barriere architettoniche e a migliorare la qualità delle pavimentazioni. Inoltre, l'intera area verrà pedonalizzata, con la rimozione dei parcheggi laterali, e dotata di un nuovo parterre centrale ricco di aiuole, alberi e un arredo urbano rinnovato, con l'obiettivo di creare uno spazio di aggregazione dove la natura diventa protagonista. Sebbene di portata limitata, questa trasformazione rappresenta un segnale di cambiamento positivo per il Comune di Venaria Reale. È essenziale estendere iniziative simili a tutte le aree della città, garantendo in tutti i quartieri spazi verdi e infrastrutture moderne (Venaria Reale).



Masterplan Corona Verde
zona torrente Ceronda

Rendering Corona Verde

04_Corona di Delizie

CORONA VERDE

Un nuovo percorso tra acque, arte e natura

progetto: progetto di rigenerazione di un polo culturale in un'area urbana in stato di abbandono

luogo: via Giuseppe Verdi, Venaria Reale

progettista: PIUARCH SRL, FOR ENGINEERING ARCHITECTURE

committente: Comune di Venaria Reale

anno: in corso

area: masterplan 21.500 Mq

costo: 8 milioni di euro

materiale: legno prefabbricato e cemento armato

parole chiave: rigenerazione urbana e sociale, approccio biofilico, "stanze verdi", socialità, inclusione, cultura, cura del territorio, nuovi servizi, senso di appartenenza.

Il progetto "Corona Verde" a Venaria Reale ha preso avvio nei primi anni 2000, quando fu inserito nel Documento Unico di Programmazione (DOCUP) della Regione Piemonte¹⁷. Nonostante sia stato avviato diversi anni fa, è tuttora in corso, essendo costituito da una serie di azioni complesse, sia materiali che immateriali. Le iniziative materiali includono interventi pubblici volti alla riqualificazione e valorizzazione delle sponde del torrente Ceronda, mentre quelle immateriali mirano alla rimozione delle occupazioni abusive e alla generale promozione di politiche territoriali nella zona. Il progetto trae origine, negli anni '80, dalle problematiche ambientali emerse nel periodo post-boom economico, con l'intento di migliorare la qualità ambientale e trasformare il territorio circostante Torino. L'obiettivo è creare un sistema integrato di spazi verdi, capace di valorizzare sia le risorse naturali che il patrimonio culturale; infatti, il nome "Corona Verde" richiama il concetto di "Corona di

Delizie", riferendosi al sistema delle residenze reali dei Savoia, tra cui la Reggia di Venaria Reale, risalente alla fine del Cinquecento (Bagliani, 2008). Questo collegamento simbolico e ambientale si concretizzerà attraverso la realizzazione di un corridoio ecologico che unirà le diverse residenze storiche, rafforzando la loro connessione con percorsi pedonali e ciclabili, spazi attrezzati per lo sport, aree di ristoro, e altre infrastrutture, coinvolgendo circa 80 comuni dell'area metropolitana di Torino.

Il progetto si ispira a diversi casi studio europei e internazionali, nei quali si è progressivamente affermato il concetto di park-system, un sistema di parchi collegati tra loro che forma un anello ininterrotto di verde metropolitano. Questo sistema svolge una duplice funzione: da un lato, rafforza la continuità delle reti ecologiche esistenti, dall'altro, offre ampie aree verdi fruibili dal pubblico cittadino (Bagliani, 2008).

NOTE DI FINE CAPITOLO

1 I vincoli edilizi sono normative e restrizioni stabilite da leggi e regolamenti locali, regionali o nazionali che disciplinano l'uso e la modifica degli edifici e delle aree urbane. Questi vincoli possono includere disposizioni su aspetti come la conservazione del patrimonio storico e culturale o l'adeguamento alle normative di sicurezza e sostenibilità.

2 Il riuso adattivo è un approccio volto alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, che prevede il riutilizzo di edifici o spazi già costruiti per scopi diversi, attraverso interventi di adeguamento. Questa pratica è emersa inizialmente come un metodo operativo e successivamente è stata analizzata come una teoria che considera gli edifici come entità dinamiche, progettate per avere più di una funzione nel loro ciclo di vita. Pertanto, il riuso adattivo comporta la modifica delle funzioni originali degli edifici, valorizzando gli elementi architettonici e storici di rilevanza.

3 L'analisi statica, in questo contesto, non è stata condotta in modo generico, ma ha preso in considerazione le caratteristiche dell'edificio ritenute più rilevanti per il progetto di riqualificazione del centro storico che intendiamo proporre. L'approccio è stato propositivo, mirato a evidenziare aspetti utili per il nostro intervento.

4 Il progetto Urban Venaria Reale include una serie di iniziative volte al recupero delle infrastrutture lungo Via Mensa. L'obiettivo dell'iniziativa Urban è sostenere la città ad auto-aiutarsi per il rafforzamento della competitività, la ricerca di soluzioni ai problemi sociali e la riqualificazione materiale e ambientale.

5 Attiva dal 1995, la Fondazione si dedica alla promozione dell'arte e della cultura contemporanea, con l'intento di avvicinare un pubblico sempre più vasto. Essa supporta giovani artisti, sia italiani che stranieri, ponendo particolare enfasi sulla commissione e produzione di nuove opere.

6 Il termine Casa Littoria, o Casa del Fascio, si riferisce agli edifici progettati e realizzati specificamente per ospitare le sedi del Partito Nazionale Fascista durante il periodo del regime.

7 L'architettura razionalista è una corrente emersa in Italia negli anni Venti e Trenta del XX secolo, in sintonia con il Movimento Moderno internazionale e basata sui principi del funzionalismo. Questa corrente si ispira agli ideali dell'antica architettura romana classica e del Rinascimento.

8 Il Risorgimento italiano è il periodo storico in cui l'Italia ottenne la propria unità nazionale. Il termine si riferisce anche al movimento culturale, politico e sociale che sostenne l'unificazione, ispirandosi a ideali romantici, nazionalisti e patriottici.

9 La volta a vela è un tipo di copertura architettonica simile a una cupola a base quadrata. Le volte a vela sono spesso utilizzate per coprire spazi ampi, come chiese, sale e edifici pubblici, offrendo una soluzione estetica e funzionale.

10 In architettura, la parasta è un pilastro incorporato in una parete, che sporge parzialmente dal filo dell'edificio. L'ordine gigante, invece, è una di-

sposizione specifica di colonne o, in questo caso, di pilastri, che si estendono verticalmente attraverso più livelli della facciata.

11 La trabeazione è una struttura orizzontale che si trova sopra gli elementi verticali portanti, come le paraste, e ha la funzione di collegarli, completando il sostegno delle parti sovrastanti. Essa può includere un fastigio, ovvero la parte più alta del coronamento di un organismo architettonico.

12 Il Centro Conservazione e Restauro "La Venaria Reale" è una Fondazione istituita nel 2005 nell'ambito dei significativi interventi di riqualificazione del complesso monumentale della Reggia di Venaria. Il suo obiettivo è quello di creare un polo strategico dedicato all'alta formazione e alla ricerca nel campo della conservazione del patrimonio culturale.

13 Il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) è il programma attraverso il quale il governo italiano gestisce i fondi del Next Generation EU, l'iniziativa dell'Unione Europea destinata a sostenere la ripresa e il rilancio economico dopo le perdite subite a causa della pandemia.

14 Nel contesto architettonico, il termine "spazi ibridi" si riferisce alla fusione di programmi diversi all'interno di un'unica struttura. Questa combinazione può dare origine a significative opportunità che vanno oltre la semplice dimensione funzionale.

15 Collezione ordinata di giornali e riviste disponibile per la consultazione e la lettura, solitamente annessa ad una biblioteca.

16 L'acciaio corten è un tipo di acciaio legato che sviluppa una patina di ossido superficiale, proteggendolo dalla corrosione e rendendolo resistente alle intemperie. Questa patina, formata attraverso l'esposizione agli agenti atmosferici, migliora la durabilità del materiale e conferisce un aspetto estetico caratteristico, apprezzato in architettura e design.

17 Il Documento Unico di Programmazione è uno strumento fondamentale per la guida strategica e operativa degli enti locali. In esso vengono delineati gli indirizzi generali per l'organizzazione e la gestione dei servizi pubblici, considerando i fabbisogni, i costi standard e il ruolo di organismi, enti strumentali e società controllate.

BIBLIOGRAFIA DI FINE CAPITOLO

Testi

Bagliani, D. et al. (2008). *Venaria Reale e la Corona verde: un nuovo percorso tra acque, arte, natura*. Biella: Eventi & Progetti.

Lami, I.M. et al. (2020). *Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions*. I.M. Lami Editor. Cham: Springer.

Siti internet - Articoli

Artribune, *Gli architetti di Piuarch progettano il nuovo Hub della Cultura alle porte di Torino*. Disponibile a: <https://www.artribune.com/progettazione/architettura/2023/11/piurch-hub-cultura-torino-venaria-reale/>, consultato il 01/10/2024.

Biblioteca Civica Tancredi Milone, *La struttura*. Disponibile a: <https://www.bibliotecavenariareale.it/la-biblioteca-struttura/>, consultato il 02/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Biblioteca Civica "Tancredi Milone"*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/page/21884>, consultato il 01/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Convegno "Gli spazi culturali ibridi: città, persone, visioni e prospettive"*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/news/1602931>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Gli spazi culturali ibridi: governance e partecipazione. Un incontro per riflettere sui modelli di gestione e utilizzo degli spazi culturali, sul coinvolgimento delle comunità e degli stakeholder*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/news/gli-spazi-culturali-ibridi-governance-e-partecipazione-un-convegno-per-riflettere-sui-modelli-di-gestione-e-utilizzo-degli-spazi-culturali-sul-coinvolgimento-delle-comunita-e-degli-stakeholder>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Luoghi di interesse storico-culturale, naturalistico e sportivo*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/page/luoghi-di-interesse-storico-naturalistico-e-cultura>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Manutenzioni e restauri edifici*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/page/22079>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Valorizzazione Immobili Pubblici*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/page/22037>, consultato il 03/10/2024.

FOR ENGINEERING ARCHITECTURE, *VCBE1 – HUB Cultura Venaria Lotto 1*. Disponibile a: https://www.for-arch.com/portfolio_page/vecb1/, consultato il 01/10/2024.

Giornale La Voce, *Ecco le immagini del "nuovo" Viale Buridani!*. Disponibile a: <https://www.giornalelavoce.it/news/attualita/527346/ecco-le-immagini-del-nuovo-viale-buridani.html>, consultato il 02/10/2024.

Giornale La Voce, *Rigenerazione urbana a Venaria Reale: l'ex caserma diventa un centro culturale*. Disponibile a: <https://www.giornalelavoce.it/news/attualita/543853/un-ex-caserma-si-trasforma-in-un-hub-della-cultura-un-gioiello-per-la-citta.html>, consultato il 01/10/2024.

La Venaria Reale, *Corte Pagliere*. Disponibile a: https://lavenaria.it/sites/default/files/page-documents/borgo_corte_pagliere_2_0.pdf, consultato il 01/10/2024.

La Venaria Reale, *Il Palazzo di Principi di Carignano e casa natale di Michele Lessona*. Disponibile a: https://lavenaria.it/sites/default/files/page-documents/borgo_palazzo_carignano_2.pdf, consultato il 01/10/2024.

Lavori Pubblici Venaria Reale, *Progetti finanziati con fondi PNRR*. Disponibile a: <https://www.llpp-urbanisticavenariareale.it/progetti/progetti-finanziati-con-fondi-pnrr/>, consultato il 01/10/2024.

Piuarch, *Hub della Cultura Venaria Reale*. Disponibile a: <https://piuarch.it/it/works/hub-della-cultura-venaria-reale/>, consultato il 01/10/2024.

PRO LOCO Altessano – Venaria Reale APS, *Itinerari Storici: Quartieri Militari*. Disponibile a: <https://www.proloco-altessanovenaria.eu/sito/itinerario-storico-quartieri-militari/>, consultato il 01/10/2024.

PRO LOCO Altessano – Venaria Reale APS, *Itinerari Storici: Setifici*. Disponibile a: <https://www.prolocoaltessanovenaria.eu/sito/itinerario-storico-setifici/>, consultato il 01/10/2024.

Quotidiano Venaria, *Incendio in via Saccarelli: a fuoco l'ex lavatoio*. Disponibile a: <https://www.quotidianovenaria.it/cronaca/venaria-incendio-in-via-saccarelli-a-fuoco-l-ex-lavatoio-indagano-i-carabinieri-foto--21945>, consultato il 01/10/2024.

Venaria Reale, *Il rinascimento di Viale Buridani*. Disponibile a: <https://venariareale.net/blog/2024/04/22/il-rinascimento-del-viale-buridani-una-nuova-era-di-verde-e-innovazione-a-venaria-reale/>, consultato il 02/10/2024.

04

ATTORI DEL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE

ATTORI DEL PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE - PARTECIPAZIONE

Per realizzare un progetto di riqualificazione di valore, capace di rispondere adeguatamente alle esigenze del mercato e di adattarsi agli stili di vita di una società in continuo cambiamento, è fondamentale sviluppare una varietà di analisi approfondite. La prima analisi riguarda il territorio in cui si trovano gli edifici oggetto della riqualificazione. Comprendere l'accessibilità, le connessioni infrastrutturali e i servizi presenti nelle vicinanze è fondamentale per valutare le opportunità e i rischi associati al progetto. Tuttavia, non è solo il contesto territoriale a rivestire un ruolo significativo: la seconda analisi, infatti, si focalizza sull'edificio stesso, che deve essere esaminato nei minimi dettagli. Uno studio approfondito delle caratteristiche del fabbricato consente di identificarne i potenziali, che possono essere ottimizzati attraverso un intervento mirato. Queste analisi sono state trattate in modo dettagliato nei capitoli precedenti, in particolare nel Capitolo 1 e nel Capitolo 3. Le analisi finali sono sviluppate in questo capitolo, in cui, in primo luogo, sono esaminati i punti di vista degli attori coinvolti nel processo e nel territorio, al fine di comprendere le loro necessità e aspettative per il futuro della città. Successivamente, l'attenzione si è concentrata su un'indagine degli interessi, sia locali che globali, associati al progetto di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di valutare l'impatto

delle soluzioni proposte (Abastante, Lami, Mecca, 2020).

Nella definizione di un piano di riqualificazione urbana come questo, il termine *attori* si riferisce ai soggetti, siano essi pubblici o privati, che risultano coinvolti nella trasformazione di uno spazio. Questo capitolo esplorerà come tali attori rivestano un ruolo cruciale nel determinare le scelte progettuali, economiche e sociali connesse al processo di riqualificazione. A tal proposito, per garantire il successo del progetto, è fondamentale prevedere sin dalle fasi preliminari un modello di partecipazione efficace. Il concetto di partecipazione assume un significato ampio: rappresenta una modalità d'azione dell'attore progettista, il quale, nell'elaborare la riqualificazione interagisce con le diverse componenti della società civile e instaura un dialogo aperto con i cittadini (Lami, 2020). Uno dei settori in cui le esperienze partecipative sono state consolidate da più tempo è proprio la rigenerazione urbana, che comprende sia le azioni di riqualificazione fisica di determinate aree urbane, sia la valorizzazione e la cura delle attività sociali al loro interno. Esiste pertanto un autentico rapporto tra spazio e partecipazione, poiché spesso i processi partecipativi vedono il territorio stesso come l'elemento centrale. Lo spazio costituisce infatti il presupposto per la partecipazione, riferendosi sia alle condi-

zioni fisico-geografiche in cui il processo si sviluppa, sia alla distribuzione spaziale degli attori sociali coinvolti e ai loro orientamenti culturali. Questo insieme di fattori costituisce il *brodo di coltura*¹ della partecipazione, poiché offre le condizioni favorevoli affinché le idee, le opinioni e le esperienze degli attori possano prosperare. Inoltre, in numerosi contesti, lo spazio rappresenta anche la posta in gioco della partecipazione. Ciò implica che gli attori coinvolti si sentano maggiormente motivati a contribuire, in modo diretto o indiretto, alla definizione delle proposte di trasformazione che riguardano il loro ambiente di vita (Ciaffi, Mela, 2011).

La partecipazione, però, richiede l'adozione di regole precise affinché possa realmente configurarsi come uno strumento efficace di supporto al progetto, garantendo benefici per i cittadini, in particolare per i gruppi più svantaggiati. Allo stesso tempo, tali regole sono necessarie per evitare che la partecipazione interferisca in maniera disfunzionale con l'attività dei professionisti coinvolti nel processo di riqualificazione (Ciaffi, 2006). Queste norme possono riguardare diversi aspetti, come il linguaggio impiegato e gli strumenti utilizzati per favorire l'inclusione dei cittadini nel processo. Ad esempio, è fondamentale abbandonare l'uso di un linguaggio tecnico e complesso, incomprensibile alla maggior parte delle persone, soprattutto in occasioni come conferenze. Questi eventi, infatti, privilegiano spesso una comunicazione unidirezionale, offrendo spazi limitati per interventi, domande o l'espressione di opinioni divergenti (Ciaffi, Mela, 2011). Nel tentativo di evitare la ripetizione di errori analoghi, si intende proporre un esempio di partecipazione organizzata della popolazione, capace di conferire adeguata efficacia e rilevanza a tutto il processo progettuale. L'obiettivo dello studio sugli attori e sulla popolazione coinvolta è quello di includere un numero più ampio di soggetti e una maggiore varietà di temi, favorendo così un incremento delle componenti innovative (Magnolfi, 2018).

A tal fine, sono stati esaminati molteplici punti di vista all'interno della città, avviando il processo partecipativo con un'analisi approfondita dell'Amministrazione comunale e delle sue prospettive future. Tale approccio permette di

identificare le priorità e le visioni strategiche del governo locale, offrendo un quadro di riferimento essenziale per le fasi successive del progetto. In particolare, nell'ambito dell'Amministrazione Comunale, sono stati coinvolti l'Ufficio Lavori Pubblici e Fondi Europei, l'Ufficio Affari Generali e lo sportello Informagiovani, quest'ultimo gestito da una cooperativa. La decisione di intervistare questi enti è stata presa in considerazione del fatto che il progetto, delineato nel dettaglio nel Capitolo 5, ha radici nel settore dei lavori pubblici, poiché analizza beni comunali dismessi e pone particolare attenzione alla comprensione dei comportamenti e delle necessità dei giovani residenti a Venaria Reale. Inoltre, l'Ufficio Affari Generali ha fornito informazioni utili sull'associazionismo, sugli eventi organizzati dalla città e, più in generale, su alcune tendenze della popolazione in relazione alla partecipazione a tali iniziative.

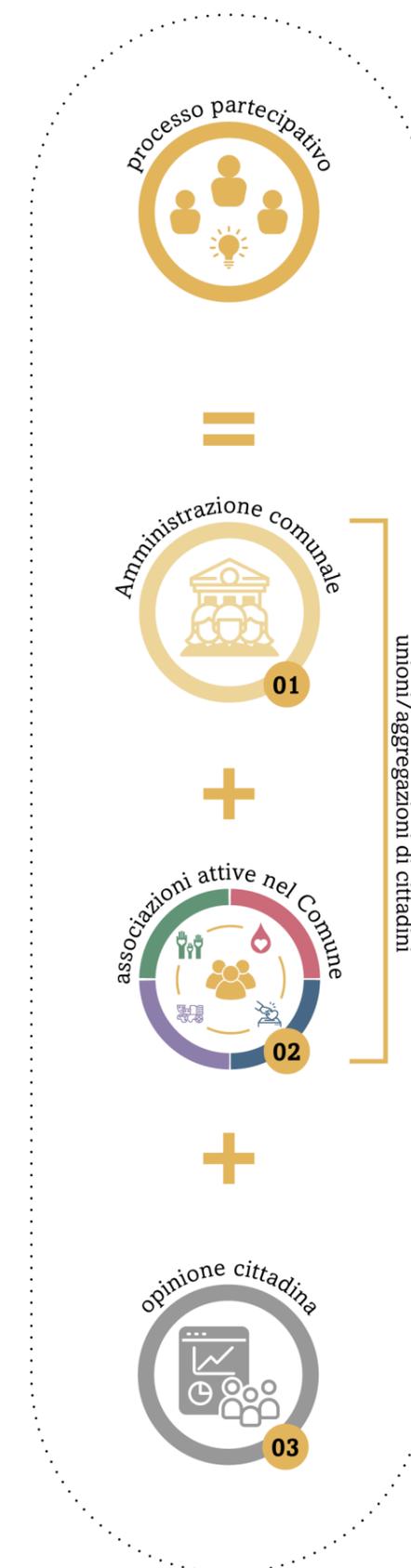
Parallelamente, sono state contattate diverse associazioni di cittadini, ciascuna delle quali impegnata in ambiti specifici, tra cui la promozione della solidarietà e dell'inclusione sociale, lo sviluppo di innovazioni per i giovani, la valorizzazione del patrimonio locale e del turismo, oltre che il settore della cultura e dell'istruzione. Queste associazioni rappresentano una risorsa fondamentale per il processo partecipativo, offrendo competenze e conoscenze in grado di arricchire il dibattito e di contribuire all'elaborazione di proposte più complete e rappresentative delle esigenze della comunità. Infine, è stato sviluppato uno strumento digitale partecipativo, ideato per essere somministrato a un campione rappresentativo della popolazione, con l'obiettivo di coinvolgere anche coloro che non appartengono ad alcuna associazione, ma che desiderano condividere suggerimenti e opinioni.

In questo modo, le proposte progettuali vengono discusse mediante l'integrazione di forme diffuse di conoscenza presenti nella popolazione e di competenze acquisite dall'esperienza quotidiana diretta dei luoghi. In questa fase, orientata alla definizione delle idee più sostenibili, il dialogo tra esperti e cittadini non esperti arricchisce il processo progettuale. (Ciaffi, 2006). È proprio attraverso questi incontri di saperi che si aprono nuove prospettive, che conducono a comprensioni più sfu-

mate e complesse del significato di un luogo per le comunità e del modo in cui le identità, sia individuali che collettive, si intrecciano con l'ambiente circostante (Governa, Memoli, 2011).

Di conseguenza, integrare la partecipazione in questa fase del piano attuativo di rigenerazione urbana incrementa le probabilità di realizzare progetti ricchi di opportunità sociali. Infatti, il progetto può ancora subire modifiche e miglioramenti rispetto alla sua formulazione iniziale, diventando più capace di rispondere alle esigenze che ciascun partecipante ha assimilato nel tempo attraverso la propria esperienza, le quali sono state condivise mediante argomentazioni adeguate (Ciaffi, 2006).

In conclusione, l'approccio partecipativo illustrato in questo capitolo non porta benefici unicamente alla cittadinanza e ai soggetti che fruiranno del progetto in modo diretto. Questo metodo contribuisce anche a migliorare la qualità dello stesso, poiché attraverso il coinvolgimento attivo di vari attori, si arricchiscono le prestazioni tecniche, rendendo la pianificazione più rispondente alle necessità condivise e alle dinamiche sociali del contesto territoriale (Ciaffi, Mela, 2011).





AGGREGAZIONI DI CITTADINI - INTERVISTE

Per ottenere una comprensione completa delle diverse prospettive degli attori coinvolti, sono state realizzate delle interviste. Grazie alla collaborazione con i vari uffici dell'Amministrazione Comunale e le associazioni locali, è stato possibile analizzare le esigenze, le criticità, nonché gli aspetti positivi e negativi della città. Sebbene le entità coinvolte siano molto differenti tra loro, tutte operano congiuntamente per perseguire obiettivi comuni all'interno del territorio del comune di Venaria Reale. Ogni intervento a livello comunale dovrebbe mirare a un beneficio diretto per la popolazione, rispondendo tanto a interessi privati quanto pubblici. Gli individui perseguono i propri obiettivi in modo individuale o, più frequentemente, attraverso l'aggregazione in società, associazioni o gruppi di interesse. Questi attori, con il loro peso collettivo, contribuiscono in modo significativo ai processi di rigenerazione urbana della città. Il coinvolgimento di una pluralità di *stakeholder*², unitamente al supporto cittadino, nel processo decisionale di questo progetto rappresenta uno degli elementi chiave per garantire la condivisione, il sostegno e l'approvazione delle opere programmate da parte dell'intera comunità. La partecipazione attiva di tali attori favorisce uno sviluppo urbano equilibrato, ponendo al centro del progetto gli interessi di coloro che trarranno beneficio diretto dagli effetti di eventuali interventi (Magnolfi, 2018).

Per quanto riguarda il terzo settore, Venaria Reale si distingue per la presenza di un tessuto associativo particolarmente dinamico, che include associazioni culturali e sociali, onlus³, cooperative, gruppi informali, organizzazioni di volontariato e fondazioni. La maggior parte di queste realtà dispone di una sede operativa all'interno del territorio comunale, utilizzata per promuovere la coesione sociale e la condivisione di valori comuni (Fondazione Fitzcarraldo, 2019). Del resto, durante il processo comunicativo, un attore non si limita a esporre le proprie esigenze, ma cerca contemporaneamente di esprimere norme e valori legati a queste richieste, che intende proporre agli interlocutori. Questo concetto può essere

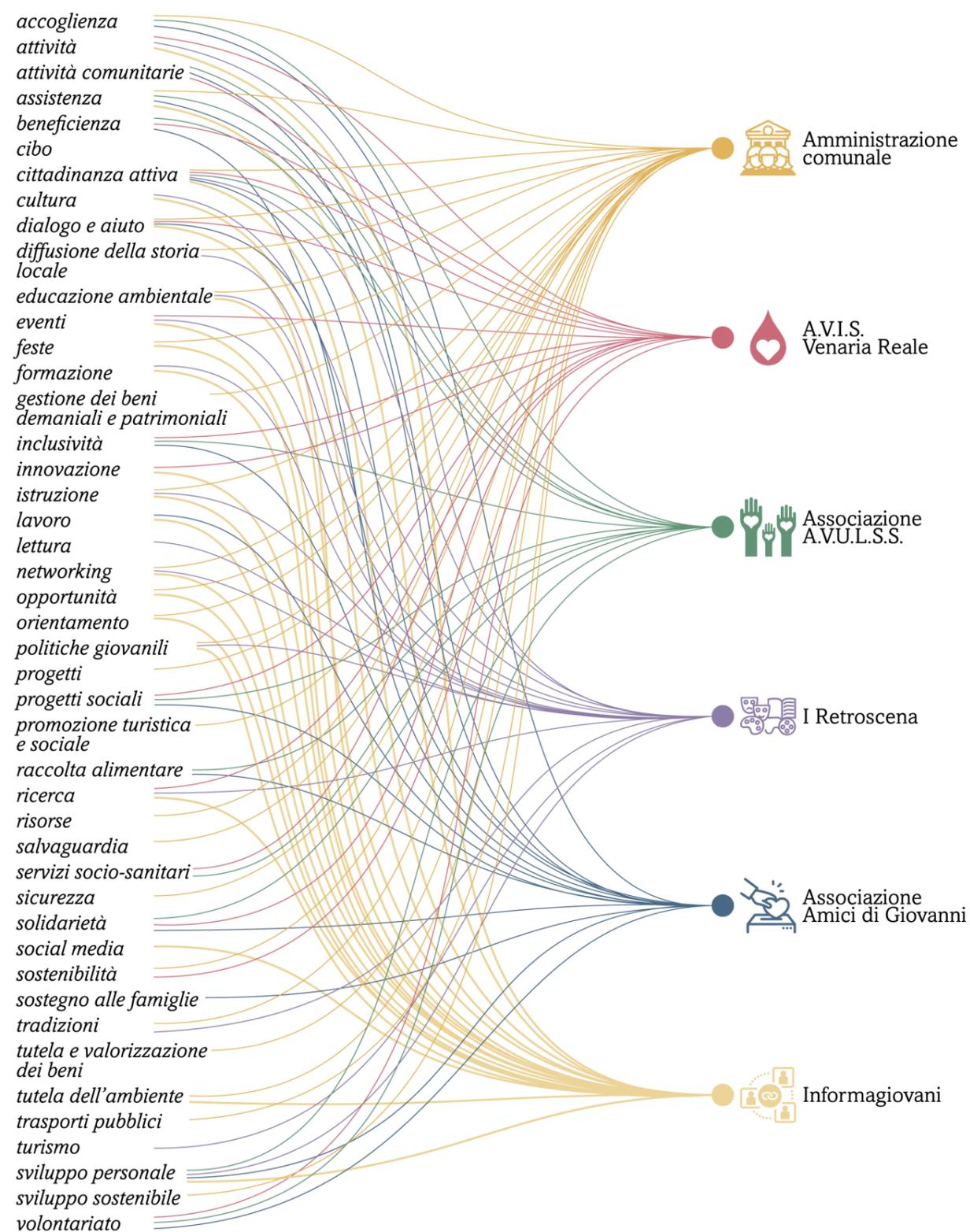
esemplificato dai cittadini di un quartiere che richiedono miglioramenti nei servizi pubblici. Essi non si limiteranno a descrivere i vantaggi pratici derivanti da tali cambiamenti, ma rafforzeranno le loro richieste facendo leva su valori etici condivisi, come il principio di equità nei servizi pubblici tra le diverse zone della città (Ciaffi, 2006).

Come le organizzazioni del terzo settore, anche l'Amministrazione Comunale può essere considerata come un'aggregazione di individui impegnati a promuovere l'interesse pubblico, con la differenza che opera in conformità alle linee guida politiche stabilite dal mandato in corso. In particolare, all'interno dell'Amministrazione Comunale, sono stati consultati l'Ufficio Lavori Pubblici – Fondi Europei, con competenze di Urbanistica, Patrimonio e Verde Pubblico e l'Ufficio Affari Generali che include i Servizi al Turismo ed Eventi e i Servizi Demografici. Inoltre, grazie alla consultazione di documenti come il Documento Unico di Programmazione (DUP) e alla visione dei convegni organizzati dal comune nel novembre 2023 e nel giugno 2024, è stato possibile acquisire una visione approfondita delle prospettive future per la città di Venaria Reale.

In merito alle associazioni, invece, data la loro ampia diffusione, è stata necessaria una selezione basata sui temi trattati, al fine di includere nel progetto almeno una associazione rappresentativa per ciascun argomento. I temi selezionati si sono concentrati principalmente su questioni relative all'inclusione sociale e alla solidarietà, ai giovani, alla cultura e all'istruzione, nonché al turismo e all'intrattenimento.

Questo approccio consente di elaborare un progetto che si fonda su una pluralità di valori e principi etici, il che ne facilita l'accettazione da parte di un ampio pubblico, promuove un'integrazione sistematica e contribuisce a prevenire l'emergere di situazioni di marginalità (Ciaffi, 2006).

Di seguito, vengono riportati in dettaglio tutti gli attori coinvolti, con le relative interviste e i programmi a breve e lungo termine.





AMMINISTRAZIONE DI VENARIA REALE

SETTORE LAVORI PUBBLICI E FONDI EUROPEI

sede: Via Goito, 4

sindaco: Fabio Giulivi
dal 2020

parole chiave:
lavori pubblici

Negli ultimi anni, l'Amministrazione comunale di Venaria Reale ha intrapreso un impegno significativo nell'investire in progetti volti allo sviluppo della città. Grazie al diretto confronto con l'Ufficio del Settore Lavori Pubblici - Fondi Europei e all'analisi di documenti ufficiali comunali, quali il Documento Unico di Programmazione (DUP), le delibere, le determine e i contenuti dei convegni comunali, è stato possibile redigere un'intervista che illustra le prospettive e le strategie dell'Amministrazione locale.

Quali sono i principali progetti che avete intrapreso per promuovere la riqualificazione della Città, come precedentemente accennato?

Dal nostro insediamento abbiamo posto particolare attenzione alla rigenerazione urbana, poiché riteniamo che questa città possieda un grande potenziale da valorizzare. Nonostante la presenza della Reggia, l'area del centro storico negli ultimi anni ha sofferto un certo spopolamento. Uno degli obiettivi principali della nostra Amministrazione è quello di restituire vitalità attraverso il recupero di importanti edifici storici dismessi e la creazione di nuovi servizi per i cittadini. Il progetto più significativo in corso riguarda la riqualificazione della ex Caserma Beleno, che verrà trasformata in uno spazio "ibrido", con la compresenza di funzioni multiple sia interne che esterne, tra cui un museo civico, un auditorium, aree di aggregazione e una scuola in futuro; tutto in collegamento con il complesso della biblioteca comunale ristrutturato un decennio fa. Questo intervento consentirà di riqualificare l'area precedentemente occupata da un edificio di rilevanza storica e di creare nuove opportunità per i residenti della zona, attualmente con limitate disponibilità di spazi adeguati.

La Reggia di Venaria Reale ha sicuramente attratto un numero significativo di visitatori nel corso degli anni. Quali strategie sono previste per valorizzare questo flusso turistico a beneficio dell'intera città?

La Reggia rappresenta un'attrazione di primaria importanza per Venaria Reale, ma come ha opportunamente evidenziato il presidente della Regione Piemonte, Alberto Cirio, durante il convegno "Gli spazi culturali ibridi: città, persone, visioni e prospettive" dell'8 novembre 2023, "non è possibile immaginare una Reggia molto visitata in una città poco frequentata" (Città di Venaria Reale). Per questo motivo, stiamo lavorando affinché anche il centro storico possa diventare una meta attrattiva, investendo in percorsi culturali, naturalistici e sportivi che connettano la Reggia ad altre meraviglie del territorio, come il Parco La Mandria e le Valli di Lanzo. L'obiettivo è offrire ai visitatori un'esperienza più completa, incentivandoli a prolungare il loro soggiorno in città. Per potenziare

Questo progetto di ricerca si focalizza sulla rigenerazione urbana della città, tema di rilevante interesse anche per il vostro ente locale. Quali strategie e progetti ha previsto l'amministrazione per affrontare questa questione?

il patrimonio culturale esistente, intendiamo adottare modelli di gestione associativa bottom-up⁴, mirati a sviluppare attività sia materiali che immateriali, capaci di accrescere il senso di appartenenza dei cittadini. Per garantire il successo di queste iniziative, collaboreremo con enti culturali già affermati, come la Reggia di Venaria Reale, il Centro di Conservazione e Restauro "La Venaria Reale", l'Opera Pia Barolo, l'Università e Politecnico di Torino. Le attività proposte potranno essere finanziate tramite la partecipazione a bandi europei, nazionali e regionali, per poter trasformare idee in progetti concreti.

Come avviene nella maggior parte dei Comuni italiani, siamo attivamente impegnati a rispondere a diversi bandi per la rigenerazione urbana, finanziati dai fondi europei del PNRR. È di fondamentale importanza ricordare che i fondi del PNRR sono stati stanziati in risposta all'esperienza della pandemia COVID-19 con l'obiettivo di favorire la socializzazione delle comunità in un contesto urbano più attento alle esigenze dei cittadini. In questo scenario, le risorse economiche rappresentano un elemento cruciale per la realizzazione di progetti di valore. Attualmente, i fondi a nostra disposizione sono destinati alla rigenerazione di aree urbane specifiche, come il progetto menzionato in precedenza, e alla valorizzazione delle aree verdi. Ad esempio, stiamo collaborando con altri Comuni della cintura di Torino per implementare il progetto dell'area cosiddetta "Corona Verde" e per la piantumazione di alberi abbattuti negli anni in aree eccessivamente cementificate con la nuova adesione al bando "Riforestazione". L'innovazione che intendiamo introdurre rispetto agli anni passati consiste nell'integrare processi partecipativi nel nostro sviluppo di politiche pubbliche. Un esempio di ciò è l'evento tenutosi il 21 giugno 2024, che ha coinvolto esperti e funzionari di altri Comuni, con l'obiettivo di generare nuovi input e idee innovative per la rigenerazione di edifici nel centro di Venaria Reale.

Consideriamo particolarmente interessante il progetto di riqualificazione che state sviluppando per la creazione del nuovo Hub della Cultura. Tuttavia, abbiamo notato che nel quartiere del Centro Storico vi sono numerosi altri edifici in stato di abbandono. Questi edifici sono inclusi in ulteriori progetti di riqualificazione o quali sono le vostre intenzioni al riguardo?

Sì, avete ragione. Il Comune possiede numerosi immobili storici dismessi, tra cui il Condominio Esedra, l'Ex Casa Littoria, la Caserma Gamerra, l'ex Ospedale, l'ex Cinema Dante, l'ex OMNI, l'ex Cavallerizza e l'ex Lavatoio.

Il recupero di questi edifici rappresenta una delle priorità dell'Amministrazione, che intende preservare i beni di interesse storico e architettonico attraverso adeguate attività di manutenzione per evitarne il deterioramento.

In generale, l'Amministrazione sta lavorando alla gestione dei beni disponibili del Comune. Per investire

in altri edifici, è necessario reperire fondi, ad esempio, attraverso la riduzione dei costi delle attuali sedi comunali, che potrebbero essere accorpate, o alienando immobili non rilevanti per l'interesse collettivo.

Riteniamo essenziale collaborare in questi termini con l'Agenzia del Demanio e la Regione Piemonte per limitare il nuovo consumo di suolo.

Il recupero di spazi inutilizzati potrà favorire la creazione di nuovi servizi per le piccole imprese, come studi professionali, laboratori, hub di innovazione e coworking⁵, contribuendo così a creare nuovi posti di lavoro e a promuovere l'economia locale valorizzando i punti di forza del territorio.

In aggiunta, stiamo lavorando per potenziare e amministrare anche le infrastrutture pubbliche, con particolare attenzione all'eliminazione delle barriere architettoniche e alla revisione dell'arredo urbano.

Potrebbe fornirci, invece, informazioni riguardo alle strategie pianificate per affrontare le fragilità sociali presenti sul territorio e per garantire la sicurezza e l'ordine pubblico?

Il nostro obiettivo è potenziare le politiche di assistenza sociale per contrastare isolamento sociale, le violenze domestiche e includere le disabilità. In questo modo, intendiamo rendere Venaria Reale più attrattiva per le giovani coppie, trasformandola in un Comune "family friendly". La sicurezza è fondamentale in questo contesto, poiché è essenziale per attrarre nuovi cittadini. Il nostro impegno mira a contrastare la microcriminalità e migliorare il senso di sicurezza percepito dai residenti. Eventi di grande richiamo come quelli dell'Allianz Stadium e del Teatro Concordia possono accentuare alcune criticità, ma stiamo collaborando con le forze dell'ordine per garantire un ambiente sicuro e tranquillo per tutti.

La vostra amministrazione sembra investire molto sui giovani. Quali politiche giovanili intendete sviluppare e come queste si integrano con il mondo dell'istruzione?

I giovani rappresentano il futuro della nostra città, e pertanto intendiamo concentrare significativi investimenti in politiche a loro dedicate. Stiamo lavorando per realizzare spazi di aggregazione che offrano attività per il tempo libero, concerti, sport e intrattenimento. Inoltre, poniamo grande attenzione al miglioramento della nostra comunicazione digitale, al fine di essere più in sintonia con le esigenze delle nuove generazioni. Riteniamo fondamentale fornire un percorso educativo che accompagni i giovani dall'ambiente scolastico al Centro per l'Impiego, mirato a facilitare il loro ingresso nel mondo lavorativo. A questo proposito, ci proponiamo di instaurare una sinergia tra le scuole e le famiglie. Per raggiungere questi obiettivi, intendiamo riqualificare alcuni edifici scolastici, costruire un nuovo complesso e garantire la manutenzione delle strutture esistenti.

Infine, in merito allo sviluppo sostenibile e alla tutela dell'ambiente, quali iniziative state pianificando?

Per raggiungere gli obiettivi di miglioramento energetico, è fondamentale integrare questi aspetti in tutte le nuove costruzioni e ristrutturazioni. Ci impegniamo a valorizzare e tutelare il verde pubblico e stiamo promuovendo politiche agroalimentari locali che si basano sulla produzione per autoconsumo. Attraverso la nostra partecipazione al Patto dei Sindaci⁶, la città si impegna a ridurre la propria impronta energetica, incentivando l'uso di forme di energia rinnovabile e campagne di sensibilizzazione ambientale. In questo contesto, collaboriamo con GTT e Trenitalia per migliorare l'efficienza del trasporto pubblico e promuovere la mobilità sostenibile. Sviluppare soluzioni per trasporti alternativi, come il car-sharing e il car-pooling, rientra in questo impegno, con l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale delle automobili e offrire valide alternative ai pendolari. Inoltre, l'espansione delle piste ciclabili è parte integrante di questa strategia, mirata a collegare la città di Torino alle Valli di Lanzo.

In sintesi, l'amministrazione comunale intende promuovere una visione di città rinnovata e attrattiva, capace di offrire una qualità della vita elevata e di incentivare l'arrivo di nuovi residenti. Questo obiettivo sarà perseguito attraverso interventi mirati in diversi ambiti strategici, tra cui l'offerta abitativa, la sostenibilità ambientale, il turismo, la cultura, lo sport, il commercio e lo sviluppo imprenditoriale, con un'attenzione particolare alla riqualificazione del centro storico. Nell'ambito di queste esigenze, si stanno conducendo riflessioni con esperti sul tema degli spazi ibridi. Questi spazi, per la loro natura flessibile e trasversale, sono considerati strumenti fondamentali per affrontare le complessità del contesto urbano, offrendo soluzioni che si adattino alle diverse esigenze della comunità. La creazione di tali luoghi ha come obiettivo principale la generazione di benefici e impatti positivi per i cittadini che li frequentano, contribuendo a contrastare fenomeni di isolamento sociale, a favorire l'inclusione e a promuovere un senso di appartenenza. Un elemento cruciale legato alla realizzazione di questi spazi è la loro gestione a lungo termine. In questo senso, l'amministrazione comunale, insieme a tutti i soggetti coinvolti, non si limita a portare a termine i progetti, ma sta pianificando attentamente come tali luoghi potranno essere preservati e valorizzati nel tempo, per essere lasciati in eredità alle generazioni future.

Azioni previste per ogni missione comunale

BENI DEMANIALI

- alienazione edifici per ricavare fondi
- manutenzione edifici per evitare deterioramento

OPERE PUBBLICHE

- potenziamento delle infrastrutture pubbliche
- eliminazione barriere architettoniche

SICUREZZA

- contrastare senso di insicurezza
- microcriminalità accentuata dagli eventi

DIRITTI SOCIALI

- implemento dell'assistenza sociale
- Comune "family friendly"

ISTRUZIONE

- nuovi complessi scolastici
- sinergia tra scuola e famiglie

GIOVANI

- spazi di aggregazione per i giovani
- servizi di comunicazione digitale

ATTIVITÀ CULTURALI

- potenziare il patrimonio esistente
- collaborazione con altri enti culturali

TURISMO

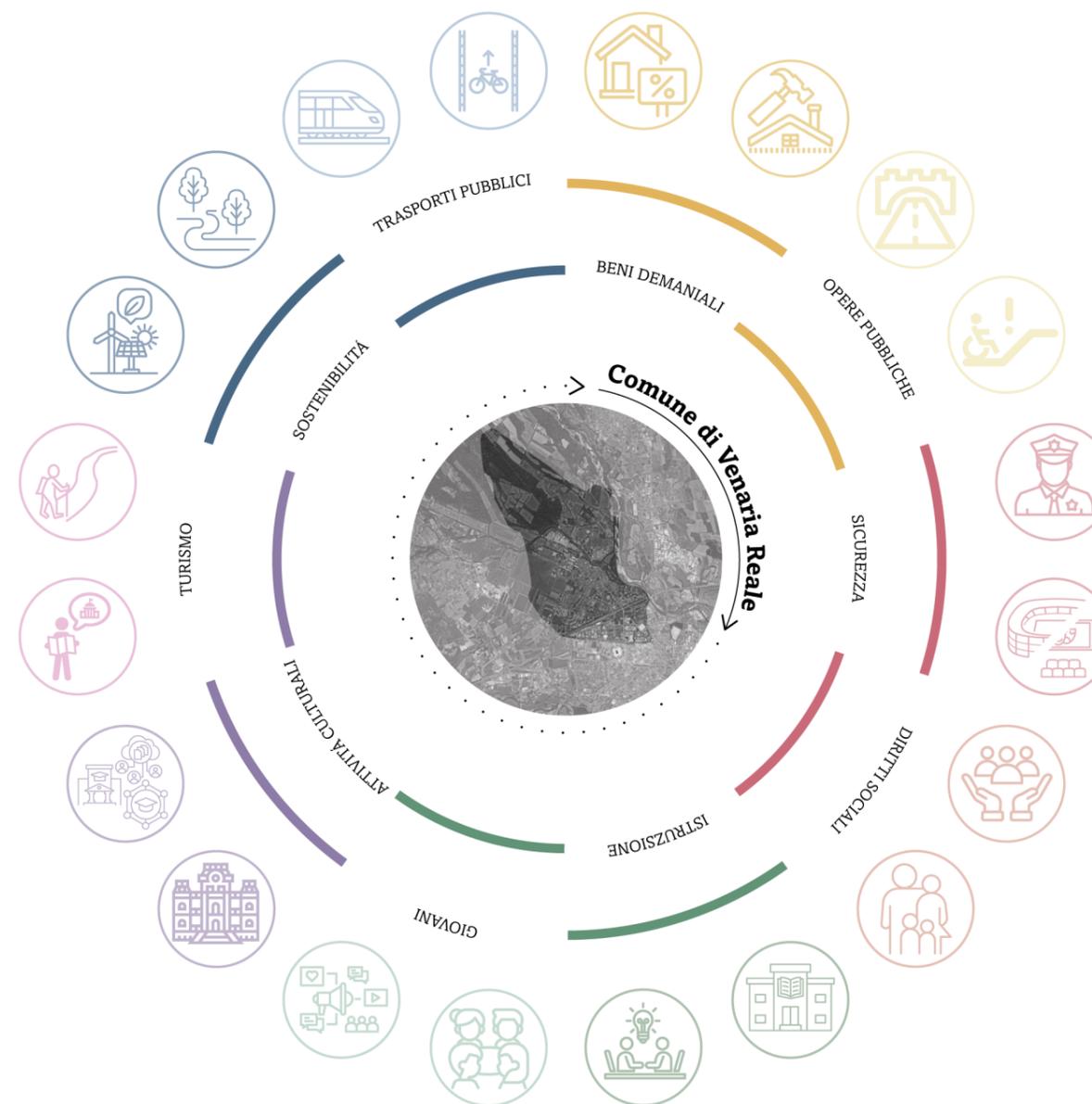
- trasformare il turismo giornaliero
- introdurre turismo naturalistico / sportivo

SOSTENIBILITÀ

- forme di energia rinnovabile
- valorizzazione del verde pubblico

TRASPORTI PUBBLICI

- collaborazione con GTT e Trenitalia
- sviluppo di piste ciclabili



	AMMINISTRAZIONE DI VENARIA REALE	
	SETTORE AFFARI GENERALI	
sede: Piazza Martiri della Libertà, 1	sindaco: Fabio Giulivi dal 2020	parole chiave: servizi al cittadino

L'Ufficio del Settore Affari Generali ha competenze in merito a una pluralità di servizi, tra cui il Servizio Turismo ed Eventi e il Servizio Demografico.

Ci può descrivere il tessuto associativo della città?

Venaria Reale è una città peculiare, con un numero di associazioni significativo rispetto alla sua popolazione: nell'albo comunale risultano oltre 60 realtà, ciascuna con approcci operativi diversi. Alcune collaborano strettamente con l'Amministrazione per organizzare eventi patrocinati, coinvolgendo Uffici come quello degli eventi o della cultura; altre, invece, operano in autonomia, prevalentemente in ambito sportivo, ricreativo e sociale. Generalmente i residenti, soprattutto coloro che si avvicinano all'età pensionistica, si rivolgono all'Ufficio Relazioni con il Pubblico (URP) per conoscere le opportunità di volontariato o per impegnarsi socialmente nel tempo libero. Nel corso degli anni è stata svolta un'analisi rispetto al tessuto sociale, rilevando che circa il 20% della popolazione che si avvicina alle attività sociali è costituito da giovani, il 30% da persone di età compresa tra i 30 e i 50 anni, mentre il restante 50% è rappresentato da individui prossimi alla pensione.

Qual è esattamente il ruolo dell'URP?

L'Ufficio Relazioni con il Pubblico della Città di Venaria Reale è un servizio dedicato a facilitare il dialogo e la collaborazione tra cittadini e Pubblica Amministrazione. L'URP offre informazioni, assiste nella compilazione di moduli e accoglie segnalazioni di disservizio, reclami e suggerimenti. Inoltre, gestisce le comunicazioni verso i media e cura i rapporti con stampa e giornalisti, organizzando eventi stampa e redigendo contenuti per il periodico comunale Venaria Oggi, comprese video interviste e comunicati stampa.

Come viene percepito il turismo legato alla Reggia di Venaria Reale?

La Reggia di Venaria Reale rappresenta una risorsa di grande valore, attirando ogni fine settimana un considerevole numero di turisti. Il restauro della residenza sabauda ha contribuito a

rivitalizzare il territorio, anche grazie all'impegno dell'Amministrazione nel creare sinergie con le attività culturali locali. Tuttavia, la partecipazione della popolazione residente agli eventi organizzati nel comune resta limitata, poiché molti preferiscono spostarsi verso Torino invece di prendere parte alle iniziative locali.

Quali misure ritiene siano necessarie per aumentare la partecipazione locale?

Il progetto di recupero dell'ex Caserma Beleno, in fase di attuazione, rappresenta una grande opportunità. Questo spazio, al momento denominato 'Hub della Cultura', potrebbe offrire nuovi punti di interesse per residenti e visitatori, integrandosi con la Reggia senza esserne un'alternativa. L'obiettivo è di incentivare la cittadinanza attiva, offrendo ai residenti un luogo per sviluppare iniziative e partecipare alla vita sociale della città.

In Venaria Reale sono presenti diversi quartieri. Esiste un organo rappresentativo per ciascuno di essi?

La città di Venaria Reale si è estesa molto negli ultimi decenni, partendo dal borgo storico fino ai nuovi quartieri residenziali come Gallo-Praille, al confine con Torino. La Reggia e il Parco della Mandria rappresentano una combinazione unica di patrimonio storico e naturale che ha donato la visibilità al territorio e alla città. Il centro storico è prevalentemente abitato da famiglie anziane, rappresentando il nucleo storico della città. Al contrario, i nuovi quartieri, come Gallo-Praille e Salvo d'Acquisto, sono aree residenziali popolate da giovani coppie che, però, tendono a vivere meno intensamente la città, poiché la maggior parte lavora a Torino. Da questi quartieri transitano mezzi pubblici che li collegano al centro storico e che provengono direttamente da Torino, agevolando così anche l'affluenza turistica. A questo si aggiunge la nuova linea ferroviaria del Movicentro, pensata principalmente per facilitare gli spostamenti dei visitatori con l'aeroporto di Torino Caselle. Con una precedente Amministrazione si è tentato di creare Comitati di Quartiere per rispondere alle esigenze locali. Nonostante a Venaria Reale si registri un peculiare fermento di persone attive nelle associazioni locali, questo non si è tradotto nella partecipazione ai Comitati di Quartiere, facendo fallire l'iniziativa.

Quale aspetto ritenete fondamentale per la crescita della città?

Un elemento essenziale per il futuro di Venaria Reale è il rafforzamento del senso di appartenenza. La partecipazione attiva dei cittadini è limitata, e spesso risulta più semplice per loro partecipare agli eventi di Torino piuttosto che a quelli locali. È fondamentale promuovere una cultura del rispetto e della cura dei luoghi, sensibilizzando la popolazione di tutte le età a sentirsi parte integrante della comunità.



AMMINISTRAZIONE DI VENARIA REALE

SPORTELLO INFORMAGIOVANI

sede: via Goito, 4

sindaco: Fabio Giulivi
dal 2020

parole chiave: giovani
e innovazione

L'Informagiovani di Venaria Reale è uno sportello comunale che promuove politiche giovanili attraverso anche il Centro Giovani "La Villetta". Questo spazio aggregativo è dedicato all'incontro, alla crescita e alla creatività dei giovani, offrendo laboratori, corsi e attività ludiche. L'Informagiovani sostiene i giovani anche nell'orientamento scolastico e lavorativo, aiutandoli ad affrontare le sfide della vita adulta e favorendo la loro partecipazione attiva alla comunità.

Potete parlarci della vostra associazione e del vostro ruolo al suo interno?

L'Informagiovani è uno sportello comunale attualmente in gestione alla Cooperativa Orso, di cui facciamo parte. Gestiamo l'Informagiovani di Venaria Reale e il Centro Giovani "La Villetta", un centro di aggregazione per i giovani. Siamo un team di quattro operatori che si alternano per coordinare le attività di questi spazi.

Lo sportello Informagiovani fornisce un orientamento iniziale su temi di particolare interesse per i giovani, come lavoro, istruzione, percorsi formativi, opportunità all'estero e volontariato. I giovani possono ricevere una prima informazione su questi argomenti e, in alcuni casi, vengono indirizzati verso servizi più specializzati, come per l'orientamento scolastico, che è gestito da sportelli regionali specifici. Per altri argomenti, come la ricerca di lavoro, offriamo supporto diretto, aiutando i ragazzi a redigere correttamente il curriculum, le lettere motivazionali e a comprendere l'uso dei principali portali di ricerca.

A Venaria Reale, oltre a fornire orientamento, ci impegniamo a promuovere le politiche giovanili grazie alla gestione del Centro Giovani aggregativo in Corso Machiavelli 177. Questo ci permette di coinvolgere i giovani nella co-progettazione di laboratori ed eventi, contribuendo così allo sviluppo di iniziative a loro dedicate sul territorio.

Organizzate eventi e attività?

Sì, poiché la cooperativa gestisce entrambi gli spazi, cerchiamo non solo di offrire supporto informativo, ma anche di organizzare eventi e attività per incentivare i giovani a partecipare alla vita cittadina e offrire loro attività di tempo libero. Tra gli eventi già realizzati ci sono laboratori di riuso creativo, conversazioni in inglese, orti urbani e attività di ciclofficina. Tutti i progetti sono co-progettati con i giovani e prevedono vari livelli di partecipazione. Per sostenere questi progetti, partecipiamo a bandi europei per ottenere

fondi, con target tra i 18 e i 25 anni, ma talvolta coinvolgiamo anche ragazzi più giovani, come gli studenti delle scuole medie, i quali sono anche i più attratti dal Centro Giovani come spazio di aggregazione.

La partecipazione proviene per lo più dai giovani di Venaria Reale?

L'affluenza varia a seconda del tipo di laboratorio. Di recente abbiamo notato una maggiore partecipazione da parte dei giovani di Venaria Reale. Inizialmente, la maggior parte degli interessati proveniva da Torino, ma grazie all'introduzione di attività innovative e all'effetto del passaparola, siamo riusciti a coinvolgere più persone del territorio. Ad esempio, recentemente, nel progetto "Mind The Gap," volto a sviluppare le capacità di dialogo strutturato, abbiamo inviato a Bruxelles 15 giovani, in gran parte residenti a Venaria Reale. Stiamo quindi osservando progressi in questa direzione. Tuttavia, la provenienza dei partecipanti varia in base alla tipologia di laboratorio e agli interessi specifici di questi ultimi.

Riscontrate difficoltà di partecipazione?

A Venaria Reale c'è generalmente poca partecipazione attiva, soprattutto dei giovani all'interno delle associazioni locali. La discontinuità che riscontriamo legata alle direttive amministrative forse è una delle aggravanti: cambiamenti frequenti nelle politiche giovanili hanno causato un'instabilità e mancanza di continuità nel coinvolgimento. Negli anni passati, ad esempio, l'Informagiovani riceveva fondi per iniziative rivolte ai giovani e aveva un'ampia partecipazione da parte dei residenti. Successivamente, il cambio di Amministrazione ha spostato il focus verso un'altra progettualità, ovvero la "Factory della Creatività," portando a un calo di partecipazione. Ora, cambiando nuovamente l'Amministrazione, solo dopo 4-5 anni di costante impegno, stiamo vedendo un miglioramento nella partecipazione dei giovani del territorio. Inoltre, un altro ostacolo è la comunicazione: i nostri social sono poco seguiti dai cittadini di Venaria Reale, per cui spesso il passaparola è più efficace della comunicazione digitale. Abbiamo una notevole carenza nel rendere la nostra comunicazione più accattivante, poiché raramente destiniamo un budget adeguato per attrarre nuovi partecipanti. In alcuni casi, abbiamo raggiunto ancora buoni risultati tramite il cartaceo, cioè volantini e manifesti, anche se questa forma di promozione richiede più sforzi, dati i circa 2.500 giovani presenti sul territorio.

Avete a disposizione una sede in città?

Sì, le nostre attività sono suddivise tra lo sportello Informagiovani, aperto al pubblico per consulenze e

orientamento, e il Centro Giovani, dove si svolgono eventi e attività aggregative. Nel centro storico proponiamo attività all'aperto quando riceviamo finanziamenti specifici. A Venaria Reale però manca uno spazio aggregativo di dimensioni adeguate, in caso di attività in cui si ricerca un'affluenza importante. Al momento collaboriamo con la Pro Loco, che dispone di una sala in Via Mensa; in alternativa, utilizziamo la sala della Biblioteca Civica, a pagamento, o il Centro Anziani, che ci mette a disposizione uno spazio vicino alla Biblioteca. In teoria con l'Hub della Cultura l'Informagiovani troverà un nuovo spazio e nuove opportunità di sviluppo.

Quali sono le visioni future per l'Informagiovani e la città di Venaria Reale?

Il nostro obiettivo è costruire progetti con i giovani stessi, avviando un dialogo per comprendere meglio le loro aspettative. Attualmente è fondamentale mettere da parte i progetti ideati internamente per dedicarsi alla creazione di iniziative direttamente con i giovani a cui sono destinati. È necessario organizzare incontri e momenti di confronto con loro, raccogliendo idee e spunti, per comprendere meglio quali progetti portare avanti in base ai loro reali interessi e bisogni. Ci stiamo orientando verso i programmi europei, come gli scambi giovanili e il programma Erasmus, che sono strumenti efficaci per rafforzare la partecipazione, poiché permettono ai ragazzi di fare esperienze formative all'estero e di creare un gruppo coeso. Vorremmo inoltre collaborare maggiormente con le scuole, anche se questa relazione è complessa. Le scuole hanno un carico di lavoro elevato e devono scegliere con attenzione le attività a cui dedicare risorse, considerando anche i fondi provenienti dal PNRR. In ogni caso, è essenziale instaurare rapporti di collaborazione stabili con le scuole per coinvolgere un numero crescente di studenti nelle attività di Informagiovani.

Collaborate di norma con altre associazioni?

Sì, abbiamo collaborazioni con diverse associazioni sul territorio, come la Pro Loco, che condivide con noi l'obiettivo di attirare i giovani alla vita cittadina. Collaboriamo con l'oratorio, il Centro per le Famiglie e gruppi giovanili, come gli scout, per promuovere eventi di interesse comune. Tuttavia, non collaboriamo con le associazioni sportive, che hanno un pubblico molto specifico e tendono a operare in modo indipendente. Abbiamo constatato che creare una rete territoriale risulta complesso, soprattutto in contesti in cui la collaborazione tra enti non è una pratica consolidata.



ASSOCIAZIONE A.V.U.L.S.S.

sede: //

presidente: Maria Teresa Valetto

parole chiave: inclusione sociale

L'A.V.U.L.S.S. è un'associazione di cittadini, libera, autonoma e laica, aperta a chiunque desideri contribuire attivamente alla comunità. La missione dell'associazione è di offrire sostegno alle persone in difficoltà, sia attraverso un intervento diretto, sia collaborando con enti e strutture Socio-Sanitarie. Fondata il 3 ottobre 1979, l'A.V.U.L.S.S. ha preso vita in seguito all'istituzione del Servizio Sanitario Nazionale, introdotto dalla Legge quadro n. 833 del 23 dicembre 1978.

Ci può descrivere l'Associazione A.V.U.L.S.S. e il suo ruolo?

Mi chiamo Maria Teresa Valetto e sono il presidente dell'Associazione A.V.U.L.S.S. (Associazione per il Volontariato nelle Unità Locali Socio-Sanitarie), una ODV⁷ attiva nel territorio di Venaria Reale da oltre 30 anni. L'associazione opera prevalentemente presso l'ospedale civile, situato nel polo sanitario del quartiere Salvo d'Acquisto, all'interno della Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) Piccola Reggia, nell'Istituto Suore Missionarie della Consolata per le Missioni Estere e talvolta forniamo assistenza domiciliare. Per facilitare l'accesso al polo sanitario è attivo un servizio navetta con una frequenza di 40 minuti, che collega vari punti di Venaria Reale, tra cui viale Buridani e il polo stesso. L'associazione è composta da circa 25 volontari, non solo residenti a Venaria Reale, ma anche provenienti da località limitrofe come Caselle Torinese e zone di Torino vicine a Venaria. La maggior parte dei volontari ha un'età media superiore ai 60 anni, alcuni hanno anche 80 anni, mentre non sono presenti giovani nella fascia d'età 18-30 anni. Storicamente, Venaria Reale presenta difficoltà nel coinvolgimento della cittadinanza nelle attività sociali: l'interesse dei cittadini a partecipare attivamente e a integrarsi nel tessuto sociale è limitato, probabilmente anche per la natura di alcuni quartieri residenziali che fungono da "dormitorio", con un conseguente ridotto senso di appartenenza al territorio. A.V.U.L.S.S. si occupa di assistenza a persone malate, fragili o in difficoltà. L'associazione è nata su iniziativa del nostro fondatore, con l'intento di offrire conforto ai malati ed ai loro familiari all'interno degli ospedali, servizio impossibile da svolgere da parte del personale medico. Essendo parte di una rete nazionale, ciascuna sede locale ha la libertà di adattare le proprie attività alle esigenze del territorio. A Venaria Reale, oltre all'assistenza ospedaliera, operiamo infatti anche nelle RSA e, quando necessario, assistiamo persone con difficoltà di mobilità o malattie a domicilio.

Offrite sostegno anche alle famiglie dei malati?

Il nostro servizio prevede conforto e quando possibile assistenza anche alle famiglie. Talvolta in reparto o in struttura gli ammalati ricevono le visite dei familiari e quando la patologia è grave i parenti vivono un grande sconforto, il volontario offre il proprio tempo all'ascolto, non può dare false speranze ma far sentire la sua vicinanza e comprensione. Dopo la pandemia da Covid-19 abbiamo registrato una riduzione significativa dei volontari, riducendo così i nostri servizi rispetto a quelli offerti in precedenza.

L'associazione dispone di una sede sul territorio di Venaria Reale?

Attualmente, non abbiamo una sede fissa. Per le riunioni e l'organizzazione delle attività dell'associazione, usufruiamo di uno spazio messo a disposizione a titolo gratuito dal Comune di Venaria Reale, poiché siamo un'associazione di tipo sociale. Non possiamo sostenere i costi di una sede fissa in città; perciò, preferiamo destinare le risorse economiche direttamente alle attività di assistenza per le persone in difficoltà.

Conoscete gli edifici in disuso nel centro storico di Venaria Reale e quale opinione avete al riguardo?

Sì, essendo originaria di Venaria Reale, conosco questi edifici e ho assistito anche alla dismissione di alcuni di loro, tra cui l'ex Cinema Dante e l'ex Ospedale. Ritengo che la loro riqualificazione rappresenterebbe un grande beneficio per la popolazione. Qualora in questi edifici vi fossero degli spazi destinati alle associazioni potrebbero diventare punti di riferimento per coinvolgere più cittadini in attività solidali, incentivando la partecipazione alle iniziative di carattere sociale.

Nell'ambito del nostro progetto di recupero della città, prevediamo di destinare alcuni spazi in disuso a iniziative sociali. Se fossero inclusi spazi per la vostra associazione, sarebbe di vostro interesse o ritenete che le attività svolte non si adattino al contesto del centro storico?

Saremmo certamente interessati, soprattutto se nei locali riqualificati venissero allestite aree specifiche di intrattenimento e culturali per il supporto a persone affette da patologie gravi invalidanti, disturbi neurologici, psichiatrici, alimentari ecc., in continuo aumento anche e soprattutto nei giovani e bambini. Un esempio: per i ragazzi con disturbo dello spettro autistico fare proiezioni di film in situazioni idonee (non al buio), letture specifiche, bricolage, pittura ecc. Organizzare mostre e mercatini con i prodotti del loro impegno! Per queste finalità, l'associazione potrebbe offrire assistenza e supporto durante le attività organizzate in tali spazi.

Qual è, a suo avviso, l'elemento essenziale per la gestione dell'associazione?

La comunicazione è un aspetto cruciale. A Venaria Reale, a mio parere, la comunicazione non può avvenire esclusivamente tramite i social media,

poiché una parte significativa della popolazione non utilizza questi canali per informarsi. Sono necessari più manifesti, una comunicazione porta a porta e una maggiore possibilità da parte delle associazioni di raccontarsi nel giornale comunale per raggiungere efficacemente la comunità.

La vostra associazione collabora con l'Amministrazione comunale?

Sì, collaboriamo, per esempio, con il progetto "Risorse Resilienti," ormai alla sua terza edizione. Questo progetto, affidato alla Fondazione Operti, è rivolto a donne disoccupate e in cerca di reinserimento lavorativo. Attraverso una serie di incontri con psicologi e professionisti del settore, le partecipanti sperimentano nuovi percorsi per la ricerca del lavoro e devono svolgere una serie di ore di volontariato per sperimentare nuove competenze che magari non pensavano di avere. Il Comune ha invitato le associazioni cittadine ad accogliere queste donne; purtroppo abbiamo aderito all'iniziativa soltanto in 3. Questa esperienza si è dimostrata molto favorevole sia per noi che per le partecipanti, poiché il riscontro da parte loro è stato molto positivo, alcune hanno deciso di proseguire l'attività di volontariato, altre hanno progettato di fare i corsi per O.S.S. Il Comune ha invitato le associazioni cittadine a coinvolgere queste donne; solo la nostra e un'altra associazione hanno accolto questa proposta. La collaborazione con l'amministrazione ci è favorevole, poiché, grazie a questi progetti, abbiamo incrementato il numero dei volontari.

Avete in programma dei progetti futuri per la città?

L'associazione generalmente non si occupa dell'organizzazione di eventi e mantiene lo stesso ambito operativo da circa 30 anni; al momento, non sono previsti nuovi progetti. In ogni caso, siamo sempre aperti a collaborazioni, come il progetto comunale già citato e le molteplici attività di aiuto che ci sono state richieste durante l'emergenza Covid-19. Vorremmo proporre, inoltre, l'istituzione di uno spazio comunale dedicato alle associazioni, dove poter organizzare eventi, proiezioni e incontri, favorendo uno scambio di idee e collaborazioni tra le diverse realtà associative del territorio.

	ASSOCIAZIONE “AMICI DI GIOVANNI”	
	sede: via G. Amati, 118	presidente: Sergio Cammarata

L'associazione Amici di Giovanni ODV di Venaria Reale è un'organizzazione di volontariato nata per sostenere persone in difficoltà, promuovendo iniziative di solidarietà e supporto sociale. Si basa principalmente sull'apporto gratuito dei volontari, e tali organizzazioni possono accedere a specifiche agevolazioni e contributi pubblici, proprio in virtù del loro impegno per il bene comune.

Qual è il vostro ruolo all'interno dell'associazione e di cosa vi occupate?

L'associazione è attiva da molto tempo sul territorio di Venaria Reale. Inizialmente conosciuta come Amici di Giovanni Onlus, abbiamo cambiato la nostra denominazione in Amici di Giovanni ODV a seguito della riforma del terzo settore. Siamo un'associazione laica, ma il nostro nome deriva dall'ispirazione agli insegnamenti di Giovanni Bosco.

Io sono Sergio Cammarata, presidente dell'associazione Amici di Giovanni ODV, e con me c'è Ivan Gianella, membro del direttivo. La nostra associazione gestisce tre progetti principali che costituiscono il fulcro della nostra attività. Il primo progetto è "Adotta una famiglia", un'iniziativa ampia che prevede supporto alimentare per oltre 40 famiglie in difficoltà nel territorio di Venaria Reale. Forniamo aiuto ogni 15 giorni a famiglie che affrontano gravi difficoltà economiche. Il secondo progetto, "Mi fai lo zaino", è dedicato ai bambini in età scolastica obbligatoria, ovvero a coloro che frequentano le elementari, le medie e le prime due classi delle superiori. Questo progetto, purtroppo, è anche il più oneroso e, in alcune occasioni, abbiamo difficoltà a soddisfare tutte le esigenze. Ci sforziamo di supportare i ragazzi nell'acquisto di libri e materiale scolastico. Infine, il progetto "Morosità incolpevole" fornisce aiuto a famiglie che rischiano di subire il distacco di servizi come luce o gas a causa di situazioni economiche critiche. Cerchiamo di anticipare somme di denaro per aiutare queste famiglie, somme che, tuttavia, ci devono essere restituite, poiché non abbiamo risorse sufficienti per fornire assistenza a fondo perduto. Questo progetto, in particolare, è stato un po' trascurato in quanto abbiamo riscontrato che molte famiglie non ci restituivano i fondi. Recentemente, abbiamo avviato una collaborazione con il C.I.S.⁸ e gli assistenti sociali, attraverso cui paghiamo le bollette direttamente e il C.I.S. ci rimborsa, poiché, essendo un ente statale, non può effettuare direttamente i pagamenti per le famiglie.

Qual è il volume delle richieste di aiuto che ricevete dalle famiglie e come percepite il loro stato dopo aver ricevuto il vostro supporto?

Sì, riceviamo molte richieste, ma non sempre possiamo accoglierle tutte. Abbiamo notato che molte famiglie che assistiamo sono in uno stato di indigenza grave e non sembrano cercare un modo per riscattarsi. Presentano un ISEE pari a zero e apprezzano notevolmente l'aiuto che ricevono, tuttavia, non possiamo assistere sempre le stesse famiglie. Da un paio d'anni, abbiamo deciso di alternare le famiglie che aiutiamo per garantire che alcuni utenti si abituino agli aiuti, pensando che l'associazione esista solo per loro. Le reazioni delle famiglie variano: alcune mostrano gratitudine e si sentono in imbarazzo nel richiedere assistenza, mentre altre possono adottare un atteggiamento di pretesa. Il nostro obiettivo è fare in modo che nessuno si senta a disagio all'interno della nostra associazione. Attraverso il nostro operato, possiamo osservare le parti più degradate della città e le necessità di chi vive in situazioni difficili.

Disponete di una sede in Venaria Reale?

Sì, abbiamo la fortuna di conoscere la fondazione Opera Pia Barolo, che ci ha messo a disposizione dei locali gratuitamente in un edificio di sua proprietà situato nel quartiere Rigola. È fondamentale per noi avere uno spazio gratuito, poiché non saremmo in grado di sostenere i costi di affitto e gestione di una sede.

Collaborate con la Pubblica Amministrazione o con altre associazioni?

La nostra collaborazione con la pubblica amministrazione è limitata. Riceviamo un piccolo contributo annuale attraverso relazioni di richiesta al comune, in cui giustificiamo le spese sostenute. Tuttavia, negli ultimi anni, gli aiuti sono diminuiti a causa dell'aumento delle associazioni sul territorio che richiedono finanziamenti. Ciò che troviamo scorretto è la mancanza di una vera collaborazione, poiché spesso sono proprio le amministrazioni a inviarci le famiglie da aiutare. Ci piacerebbe una maggiore proporzione tra le richieste che riceviamo e quelle che facciamo. Da anni richiediamo spazi al piano terra accessibili per facilitare il carico e lo stoccaggio degli alimenti, ma finora non abbiamo ricevuto risposte. Anche con altre associazioni non c'è sempre un buon livello di collaborazione; molte di esse sembrano impegnarsi solo come passatempo, senza un reale interesse per un'azione congiunta. Un nostro ottimo esempio di collaborazione è rappresentato dall'Atletica Venaria, a cui abbiamo delegato l'organizzazione dell'evento StraVenaria, poiché non disponevamo più delle risorse necessarie per gestire un evento di tale portata. L'associazione

Organizzate eventi attraverso l'associazione?

sportiva continua a esprimerci la sua gratitudine donandoci ogni anno una parte del ricavato.

Organizziamo pochi eventi, prevalentemente in forma occasionale e mirati alla raccolta fondi, come cene o buffet di presentazione per attrarre benefattori. L'unico altro tipo di evento che organizziamo è la raccolta alimentare. Da qualche anno, stiamo cercando di istituire una borsa di studio destinata ai figli degli utenti dell'associazione, che prevederebbe la consegna di pergamene da parte del vicesindaco o dell'assessore all'istruzione, quando disponiamo dei fondi necessari.

Quali sono le modalità attraverso cui vi fate conoscere dalla comunità di Venaria Reale?

La nostra principale fonte di visibilità è il passaparola attraverso amici e parenti, essendo entrambi cittadini di Venaria Reale. Utilizziamo occasionalmente la nostra pagina Facebook, ma spesso non riesce a generare interesse per il volontariato, a volte ottenendo l'effetto opposto, con persone che evitano i supermercati in cui si svolgono le raccolte alimentari. È anche difficile attrarre nuovi volontari; attualmente, siamo in 7, con solo tre membri attivi.

Credete che avere una sede nel Centro Storico aumenterebbe la vostra visibilità e i vostri aiuti?

Sì, una sede nel Centro Storico aumenterebbe sicuramente la nostra visibilità e sarebbe più comoda per gli utenti. Tuttavia, la ZTL limita l'accesso alle zone centrali, complicando il carico degli aiuti. Inoltre, la mancanza di parcheggi rappresenta un ulteriore problema. La zona della biblioteca sarebbe più pratica, poiché si trova vicino a residenze e fermate dei mezzi pubblici. Tuttavia, l'ubicazione non contribuirebbe ad aumentare il livello di aiuti disponibili.

In passato, ricevevamo sostegno significativo dalle raccolte alimentari presso l'Auchan di Venaria Reale, effettuandone una al mese con ottimi risultati. Purtroppo, con la chiusura dell'Auchan e il passaggio a Conad, non siamo riusciti a stabilire una collaborazione. Attualmente, gestiamo la raccolta alimentare in un discount locale, Ekom, nel quartiere Rigola. Gli aiuti provengono principalmente da residenti di Venaria Reale, i quali, essendo già clienti di un discount, spesso si trovano in situazioni economiche che non consentono loro di contribuire in modo significativo alla nostra associazione. Le aziende locali del settore alimentare ci offrono un grande supporto, poiché frequentemente donano prodotti che risultano danneggiati o scartati. Tuttavia, senza una conoscenza diretta di qualcuno all'interno di queste aziende, risulta difficile accedere a queste opportunità di aiuto.

**ASSOCIAZIONE TEATRALE I RETROSCENA**

sede: //

presidente: Marco Perazzolo

parole chiave: cultura e teatro

L'associazione nasce nel 1995 da un'idea di Marco Perazzolo e oggi è una realtà ben radicata sul territorio, impegnata nella promozione del teatro come spazio di espressione artistica e crescita sociale. Tra gli obiettivi principali vi è l'utilizzo della recitazione come strumento didattico ed educativo, con produzioni quasi esclusivamente proprie. Le rappresentazioni sono pensate per adattarsi sia ai teatri che a scenari suggestivi come giardini, piazze, strade e cortile.

Può raccontarci qualcosa di lei e del suo lavoro?

Sono Marco Perazzolo, attualmente direttore della Biblioteca Civica Tancredi Milone di Venaria Reale come dipendente della Fondazione Via Maestra dal 2008. Ricopro anche il ruolo di direttore artistico dell'associazione culturale teatrale "I Retroskena", fondata a Venaria a metà degli anni Novanta. L'associazione, nata con uno statuto, si occupa di teatro civile, con l'obiettivo di promuovere la cultura attraverso il racconto di storie. Mi considero un "operaio specializzato della cultura" e porto avanti questa passione sin dagli esordi della compagnia.

L'associazione ha una sede a Venaria Reale?

Attualmente no, poiché da quattro anni la compagnia ha trasferito la propria residenza teatrale a Druento. Non operiamo più nel Teatro Concordia di Venaria come invece è accaduto in passato. Alcuni direttori artistici del Teatro Concordia ci hanno invitato infatti a partecipare al Cartellone, e abbiamo sempre collaborato senza richiedere un compenso. Veniva previsto un cachet per sostenere le spese, ma i membri dell'associazione non ricevevano alcun pagamento, come stabilito dallo statuto, che non consente rimborsi o compensi, né tramite ritenuta né fattura. Questo era per noi importante, poiché gli spettacoli al Teatro Concordia rappresentavano il nostro contributo alla comunità, senza scopo di lucro.

Dal 2013 fino al 2019, prima della pandemia, la compagnia è stata inclusa nel Cartellone, il che conferiva prestigio al nostro lavoro. Dopo il Covid, ci è stata invece proposta la gestione del teatro di Druento, segnando così la fine della precedente collaborazione.

Qual è stata la principale ragione del trasferimento della vostra associazione in un altro comune?

Per un periodo ci siamo trovati senza una sede stabile, e per una compagnia teatrale è essenziale avere uno spazio dove posizionare le scenografie e organizzare le prove in modo regolare per poter garantire la qualità

degli spettacoli. Quattro anni fa, quindi, abbiamo cambiato residenza e, due anni fa, ci è stato assegnato un teatro ristrutturato. Questo trasferimento è stato determinato principalmente dalla mancanza di una sede adeguata a Venaria Reale. Inoltre, c'è stata una certa disattenzione politica, che ha limitato il supporto a chi cercava di promuovere la cultura e la partecipazione sul territorio. Non si tratta di una questione di ricompense, ma di differenze di vedute su come sviluppare il lavoro culturale.

Venaria soffre di carenza di spazi, che forse verranno compensati in futuro dall'hub culturale. Ho avuto l'opportunità di lavorare per un anno come direttore artistico del Teatro Concordia, e so che aprire il teatro ha un costo energetico significativo. Tuttavia, coinvolgere le associazioni locali è importante, e uno dei miei progetti era la creazione di un "cartellone off" per spettacoli amatoriali, con il coinvolgimento di compagnie di Venaria e dintorni, in modo da poter aprire il teatro più spesso e renderlo sempre più fruibile per la comunità.

Riscontrate (o riscontravate) una buona partecipazione ai vostri eventi?

Sì, il coinvolgimento dei residenti è sempre stato una priorità, e promuoviamo costantemente attività che incentivino la partecipazione locale, specialmente dei giovani. Sia in biblioteca, dove sono referente, sia con la nostra associazione teatrale, ci concentriamo molto su progetti con le scuole, coinvolgendo studenti di tutte le età, dai nidi fino alle scuole superiori. Questo non significa trascurare i servizi per gli adulti, poiché la parte biblioteconomica rimane il fulcro, ma puntiamo a creare iniziative attrattive per ogni fascia d'età. Un esempio è il torneo di lettura organizzato per le scuole secondarie di primo grado, che ha l'obiettivo di far conoscere la biblioteca ai residenti. Inizialmente, mi resi conto che molte persone partecipavano agli eventi in questo edificio senza essere consapevoli dei servizi della biblioteca.

Collaborate con altre attività ed eventi sul territorio?

Sì, innanzitutto, la collaborazione con le scuole è fondamentale. Il nostro obiettivo è far comprendere agli insegnanti l'importanza dei progetti che proponiamo, affinché l'iniziativa possa nascere dall'interno. Attualmente, infatti, le scuole sono sovraccaricate di proposte da parte di diverse associazioni e hanno la libertà di scegliere a chi affidarsi.

Ci sono stati esempi significativi di collaborazione tra l'associazione teatrale e la biblioteca. Ad esempio, per le serate di Halloween, scrivevamo gratuitamente dei copioni per allestire un innesco teatrale, mentre per avvicinare i ragazzi alla biblioteca organizzavamo cacce al tesoro e l'Horror School Bus, in cui affittavamo uno scuolabus per portare i bambini in giro

per la città, incontrando i nostri attori in vari luoghi. Queste attività erano svolte a titolo gratuito, poiché i miei collaboratori ed io ci consideravamo al servizio della comunità, della città e della biblioteca. Un altro esempio di collaborazione è stato il festival della lettura VeNoiria, durante il quale abbiamo organizzato eventi dedicati ai gialli, invitando autori del genere. Abbiamo esplorato la letteratura, partendo da figure come Edgar Allan Poe, e realizzato trasposizioni teatrali in dimore storiche come Casa Lanza, un edificio dell'Ottocento, per spettacoli itineranti, o negli appartamenti reali. Tuttavia, questo tipo di collaborazione è diminuito, in parte a causa della scarsa sensibilità verso le attività che proponevamo. Credo che, quando il lavoro svolto viene apprezzato, i volontari siano più inclini a impegnarsi attivamente.

L'affluenza ai vostri eventi è prevalentemente composta da residenti o da persone esterne?

In passato, come associazione al servizio del territorio, la partecipazione della popolazione era ottima, con afflussi sia da Venaria che da Torino. Oggi, a Druento, ci sosteniamo tramite la vendita dei biglietti, mantenendo i costi dei nostri spettacoli intorno ai 10 euro, il che ci consente di coprire le spese. Circa il 50% del nostro pubblico proviene da Venaria, ma riceviamo anche partecipanti da Rivoli, Pianezza e Collegno. Questo è possibile grazie alla tipologia di teatro che proponiamo e alla passione che mettiamo nel nostro lavoro.

Attualmente ci sono altre associazioni teatrali sul territorio?

Purtroppo, a Venaria Reale non ci sono più associazioni teatrali. Con una popolazione di 35.000 abitanti, non esiste alcuna associazione culturale dedicata al teatro. L'associazione storica "Bizzaria" ha chiuso i battenti a causa dell'età del suo referente. Inoltre, confermo che la mancanza di spazi adeguati non riguarda solo noi; ho conoscenza diretta di altre realtà, come il Coro Tre Valli, che opera in uno spazio seminterrato nel quartiere Altessano. Nonostante sia un'associazione riconosciuta e supportata dal comune, la sua sede non è ottimale per le attività che svolgono.

Vi dispiace non avere una sede in Venaria Reale, essendo cittadini?

Assolutamente sì, ci dispiace. Tuttavia, cambiando sede abbiamo anche modificato il nostro impegno: grazie alla nostra grande passione, abbiamo trasformato l'attività quasi in un secondo lavoro. Ora ci troviamo bene e collaboriamo attivamente con l'amministrazione di Druento. È importante sottolineare che questa collaborazione non esclude la possibilità di lavorare con altri comuni. A Venaria, con le richieste che ricevevamo in passato, sarebbe stato difficile lavorare senza un luogo adeguato a esprimerci e prepararci.

	ASSOCIAZIONE VOLONTARI ITALIANI SANGUE	
	sede: Viale Buridani, 23	presidente: Andrea Campasso

L'associazione A.V.I.S. di Venaria Reale è stata fondata nel 1954. Dal 1974 dispone di una sede situata nel Centro Storico, completamente ristrutturata per adeguarsi alle normative sanitarie. Oggi, l'AVIS di Venaria Reale conta circa 700 soci e nel 2023 ha superato le 1.000 donazioni annue. Diversamente da altre associazioni, AVIS non richiede una tessera associativa a pagamento: essere soci significa contribuire alla causa con una donazione di sangue.

Quali attività organizza AVIS a Venaria Reale?

AVIS è molto attiva nell'organizzazione di eventi. In genere, nelle città è la ProLoco a gestire la maggior parte degli eventi, ma a Venaria possiamo dire che ricopriamo un ruolo altrettanto rilevante nel promuovere manifestazioni per la comunità. Tra le attività proposte ci sono tornei sportivi, come tornei di padel e calciobalilla, eventi di sport in piazza, che generalmente organizziamo a numero chiuso per difficoltà gestionali. Per quanto riguarda le attività aperte a tutti i soci abbiamo organizzato al teatro Concordia, che ha una capienza di 800 persone, un musical in collaborazione con un'associazione teatrale, seguito dalle premiazioni ai nostri donatori. I fondi statali che riceviamo come rimborso trasfusionale sono impiegati per la promozione e la sensibilizzazione sulla donazione di sangue. Quest'anno, in occasione del 70° anniversario dell'associazione, l'impegno organizzativo è stato particolarmente intenso, e l'intenzione è di proseguire con la stessa intensità.

La vostra associazione dispone di una sede?

Sì, disponiamo di una nostra sede, si tratta di un edificio a due piani con un ampio salone che utilizziamo principalmente per le colazioni post-donazione. Da oltre 30 anni, questo spazio ci permette di gestire le nostre attività senza dover richiedere spazi comunali. Tuttavia, abbiamo riscontrato la mancanza in città di un vero spazio polivalente per eventi e celebrazioni di grande portata: spesso ci viene chiesto di concedere il nostro salone per feste private, poiché a Venaria Reale non ci sono strutture con capienza adeguata. Questo è anche per noi un limite; quando organizziamo eventi per i soci, i nostri spazi risultano insufficienti, con una capienza di sole 100 persone, non sempre in grado di accogliere tutti i nostri membri.

Chi lavora all'interno dell'AVIS di Venaria?

L'associazione AVIS di Venaria Reale è composta esclusivamente da volontari, attualmente possiamo contare circa 20 persone attive, tutte residenti in città. Negli anni, il numero di volontari è rimasto stabile, garantendo un costante impegno nella promozione e nel sostegno delle attività dell'associazione.

Dove si svolgono le vostre attività?

Principalmente nel centro storico o vi spostate anche negli altri quartieri della città? Stiamo cercando di espanderci anche al di fuori dal centro storico, per esempio organizzando attività all'oratorio Santa Gianna o nel quartiere Altessano, anche se notiamo un riscontro più basso rispetto al centro storico. Il nostro obiettivo principale è attirare nuovi donatori, anche da un punto di vista generazionale, per garantire continuità alla donazione, poiché molti donatori ogni anno raggiungono un'età oltre la quale non possono più donare.

Collaborate con le scuole e i giovani?

Collaboriamo attivamente con le scuole per sensibilizzare i giovani sull'importanza della donazione. Organizziamo incontri formativi con un medico AVIS per spiegare i principi fondamentali agli studenti maggiorenni, e in due giornate specifiche portiamo un'autoemoteca nelle vicinanze degli istituti scolastici per agevolare le donazioni. Da cinque anni, abbiamo avviato un progetto di "Borse di Studio" che premia gli studenti sulla base del numero di donazioni effettuate, della partecipazione agli eventi e della capacità di coinvolgere nuovi donatori. Inoltre, proponiamo attività ludiche con i bambini delle scuole elementari per sensibilizzare le famiglie. Abbiamo attivato anche il progetto di Servizio Civile, che prevede un anno di volontariato retribuito; questo ci consente di avere un giovane volontario in sede che supporta l'inclusione di altri giovani nelle nostre attività. AVIS gestisce circa 700 volontari del servizio civile a livello nazionale, e purtroppo solo 8 in Piemonte, ma siamo orgogliosi di aver mantenuto questo progetto attivo nella nostra sede per oltre 10 anni.

Collaborate anche con il Comune e altre associazioni?

Collaboriamo attivamente con il Comune per eventi come il Carnevale e la celebrazione del 2 giugno, durante la quale sensibilizziamo i neomaggiorenni in occasione della consegna della Costituzione. Dal punto di vista burocratico, partecipare agli eventi organizzati dall'amministrazione facilita l'organizzazione e ci permette di collaborare in maniera più efficiente. Abbiamo inoltre frequenti collaborazioni con altre associazioni del territorio: lavoriamo con la Croce

Verde, realtà giovane e dinamica, la banda musicale, il CAI e i modellisti, per rendere i nostri eventi più interessanti e coinvolgenti. Durante l'estate, i volontari di AVIS organizzano anche attività ludiche nei centri estivi, in sinergia con gli oratori. Manteniamo una rotazione delle associazioni con cui collaboriamo per proporre iniziative sempre nuove e stimolanti.

Qual è l'affluenza ai vostri eventi e chi vi partecipa maggiormente?

L'affluenza ai nostri eventi varia in base all'attività, ma la partecipazione è prevalentemente di residenti di Venaria, che sono i nostri donatori e le loro famiglie. La nostra presenza sui social ci permette comunque di raggiungere persone anche al di fuori del comune. Utilizziamo canali come Facebook, Instagram e WhatsApp, e disponiamo di una bacheca esterna alla sede per comunicare le novità.

INDAGINE PARTECIPATIVA

Per approfondire le opinioni della popolazione, è stato utilizzato uno strumento partecipativo sotto forma di questionario digitale. Questo strumento è stato progettato per coinvolgere anche coloro che non sono affiliati a nessuna associazione, consentendo loro di esprimere i propri suggerimenti. Del resto, come sosteneva Giancarlo De Carlo⁹, l'architettura dovrebbe andare oltre i confini degli studi professionali, coinvolgendo i veri esperti grezzi del territorio: gli abitanti.

Il questionario è stato reso accessibile a un ampio pubblico, senza limitarsi esclusivamente ai cittadini di Venaria Reale. A tal fine, è stato suddiviso in due sezioni distinte: una prima parte con domande di carattere generale, volta a esplorare tendenze e visioni per una città ideale, e una seconda parte, più mirata al progetto di riqualificazione, riservata esclusivamente ai residenti venaresi. Pertanto, il questionario è stato concepito per stimolare nei partecipanti la capacità di superare le preoccupazioni legate esclusivamente ai luoghi a loro familiari, invitandoli a immedesimarsi anche in realtà meno conosciute, attraverso l'elaborazione di rappresentazioni e proposte innovative. Particolare attenzione è stata dedicata alla selezione del campione per il questionario, poiché uno degli errori più comuni nei processi partecipativi riguarda proprio una scorretta individuazione del target della partecipazione, che spesso porta all'esclusione di alcuni gruppi della popolazione, in particolare quelli più svantaggiati (Ciaffi, 2006). Focalizzare l'attenzione di questa analisi sulla diversità dei soggetti, differenziati per età, genere, cultura, e altre variabili, ha consentito di approfondire la questione della riqualificazione urbana dal punto di vista degli attori coinvolti nella fruizione degli spazi (Governa, Memoli, 2011).

L'analisi e il confronto tra le idee sviluppate nel progetto prima della somministrazione del questionario e quelle emerse successivamente permetterà di evidenziare l'efficacia di questo strumento, valutandone il contributo in termini di valore aggiunto al piano attuativo di riqualificazione (Lami, 2020). In questo

scenario, il campione ha direttamente agevolato il processo di progettazione collettiva relativo alla scelta delle funzioni da assegnare agli spazi oggetto di riqualificazione nel progetto di tesi. Il questionario risulta essere uno dei metodi di indagine più consolidati; infatti, grazie a questo strumento è stato possibile far emergere le aspettative e le idee riguardanti l'organizzazione spaziale del territorio. Ciononostante, successivamente all'impiego di questo strumento, risulta necessario tradurre tutti gli input ottenuti, i quali si manifestano prevalentemente in forma verbale. Questo processo di traduzione può essere necessario una o due volte, a seconda della formulazione delle domande, e comprende il passaggio dalle enunciazioni di problemi a proposte concrete, così come dalla formulazione di proposte verbali a rappresentazioni grafiche e progetti definitivi. Di conseguenza, il questionario si presenta come uno strumento interdisciplinare, poiché richiede non solo competenze sociopsicologiche per l'ideazione del percorso, ma anche competenze statistiche per la raccolta e l'interpretazione dei dati, e infine conoscenze nelle discipline progettuali per tradurre le idee in proposte architettoniche e urbanistiche (Ciaffi, Mela, 2011).

Nella formulazione del questionario sono state seguite indicazioni e parametri fondamentali, poiché, in questa disciplina, le domande rivestono un'importanza cruciale quanto le risposte analizzate. Queste devono essere strutturate in modo adeguato per conseguire i risultati desiderati.

Tra i parametri considerati, vi sono: la selezione di un campione rappresentativo dell'universo sociale, la contestualizzazione delle opinioni degli intervistati all'interno del loro ambiente, da tenere in considerazione durante l'interpretazione dei risultati, e la necessità di considerare la variabile temporale nella consultazione (Ciaffi, 2006).

Di seguito, vengono riportate le domande del questionario, accompagnate dalle specifiche regole adottate, dalle analisi dei dati ottenuti e dalle conclusioni derivanti dall'utilizzo di questo strumento partecipativo.

0

FRASE INTRODUTTIVA

Ogni indagine deve essere accompagnata da una frase introduttiva, redatta secondo specifiche istruzioni volte a incentivare la partecipazione dei soggetti coinvolti. Infatti, se all'interno delle associazioni il fenomeno del free rider¹⁰ solitamente non si manifesta, tra i cittadini individuali può invece emergere. In questi casi, alcuni individui delegano la partecipazione agli altri, aspettandosi di beneficiare dei risultati di un'attività a cui non hanno contribuito. È quindi fondamentale identificare chiaramente le persone che conducono l'indagine, e soprattutto spiegare l'importanza dello studio e della partecipazione. È utile ricordare ai partecipanti che il questionario non costituisce un test e non vi sono risposte giuste o sbagliate. Inoltre, il carattere anonimo del questionario serve a rassicurare i partecipanti, incoraggiandoli a esprimere liberamente le proprie opinioni. Al termine dell'indagine, è opportuno fornire un recapito per chi fosse interessato a conoscere il contributo che il proprio intervento ha apportato allo studio.



Ciao! Siamo Alessia e Chiara, due laureande del corso di Laurea Magistrale in Architettura del Politecnico di Torino. Ti invitiamo a partecipare al seguente questionario per aiutarci a espandere la nostra analisi sulla riqualificazione di alcuni edifici abbandonati a Venaria Reale.

Il tuo punto di vista sarà prezioso, indipendentemente dal fatto che tu conosca o meno la città, poiché includeremo anche domande generali sul tuo ideale di città. Il questionario richiederà circa 5 minuti per essere completato. Non esistono risposte giuste o sbagliate, e non sono necessarie conoscenze specifiche per rispondere.

È garantito l'anonimato in quanto si tratta di un questionario a fini statistici; solo se interessato all'esito può contattarci su: statisticapolito@gmail.com

INIZIA

1

DETERMINAZIONE DEL GRADO DI ATTENZIONE VERSO L'OGGETTO DI STUDIO

Le prime domande di ogni analisi devono presentare il caso consentendo così di valutare la conoscenza del campione. Si è cercato di porre solo le domande strettamente indispensabili per il progetto, evitando di creare un questionario troppo lungo e poco coinvolgente per i partecipanti. Le regole principali da seguire per formulare le domande sono: chiarezza delle domande, senza spazio di interpretazione, evitare di influenzare il lettore con la formulazione della domanda, utilizzare un linguaggio appropriato ai partecipanti e infine porre domande in modo conciso.

Venaria Reale è una cittadina piemontese che si trova a soli 10 km da Torino, originariamente concepita come residenza di caccia per la famiglia Savoia. Oggi, la residenza barocca insieme ai parchi e boschi circostanti è riconosciuta come sito UNESCO.

Conosci questa città?

- per niente poco
 abbastanza bene molto bene

Con quale frequenza ti rechi a Venaria Reale?

- spesso solo in occasione di eventi
 raramente mai

Il Centro Storico di Venaria Reale è il quartiere più antico della città e ospita edifici storici, alcuni dei quali non sono più in uso. Hai mai notato questi edifici?

- sì no
 non so

2

INDAGINE SUI TREND GENERALI DEL CAMPIONE

In questa sezione, le domande sono orientate all'analisi dei trend generali del campione e sono progettate strategicamente per raccogliere feedback sulle attività previste per il progetto di riqualificazione. Tuttavia, potrebbero sorgere alcune problematiche, come la possibilità di risposte non sincere. Inoltre, se le domande sono formulate in modo eccessivamente complesso, i partecipanti potrebbero compromettere i risultati o decidere di abbandonare lo strumento partecipativo.

Quanto ritieni importanti o necessari i seguenti spazi nella tua città ideale?

da 1 a 5 (dove 1 è il punteggio minimo e 5 è il massimo)

- spazi verdi 1 2 3 4 5
- spazi di aggregazione (piazze, sale polivalenti, ...)
- servizi essenziali per la persona (assistenza sanitaria, ...)
- spazi per l'apprendimento/cultura (biblioteca, centri didattici)
- spazi per lo sport
- spazi per il tempo libero (cinema, teatro, ...)

Esistono altri spazi che ritieni fondamentali per la tua routine e/o tempo libero?

In che misura pensi che la riqualificazione di edifici abbandonati possa migliorare la qualità della vita in una città?

- per niente**, non credo che la riqualificazione di questi spazi abbia un impatto significativo sulla vita del cittadino
- poco**, potrebbe migliorare alcune aree, ma ci sono altre priorità

- abbastanza**, potrebbe dare nuova vita a spazi inutilizzati e migliorare la percezione del quartiere
- molto**, credo che la riqualificazione di edifici abbandonati sia essenziale per rivitalizzare l'economia locale e la qualità della vita

Ti piacerebbe essere coinvolto nella decisione di come riutilizzare questi spazi?

- no, per niente**: non ritengo sia qualcosa di mio interesse
- non particolarmente**: preferisco che queste decisioni vengano prese da esperti o dall'amministrazione
- si, ma in modo limitato**: mi piacerebbe essere informato e poter dare un'opinione
- si, molto**: mi piacerebbe poter esprimere le mie idee e contribuire attivamente alla decisione
- non so**: non ho un'opinione precisa in merito

Il nostro progetto mira all'inserimento di attività che favoriscano la socializzazione dei cittadini e migliorino il loro benessere.

Esprimi il tuo interesse per queste attività assegnando un voto da 1 a 5

- laboratori e attività in orti urbani per l'accrescimento o apprendimento di tecniche per la coltivazione delle specie più facili da tenere in vaso 1 2 3 4 5
- teatro/cinema di quartiere con spettacoli o proiezioni di film in lingua originale per vari livelli di capacità linguistica
- spazi di apprendimento intergenerazionale, spazi in cui bambini, giovani e anziani possono condividere conoscenze e abilità, organizzando workshop, corsi o progetti
- creazione di servizio di doposcuola con supporto per lo svolgimento dei compiti e pianificazione di navette per il trasporto verso le attività sportive

- aperitivi culturali, spazi in cui si uniscono cultura, relax ed eventi come presentazioni di libri e viaggi, concerti acustici o incontri con artisti locali, promuovendo la socializzazione ○ ○ ○ ○ ○
- silent disco e dj set, attività con cui si possono attirare i giovani ○ ○ ○ ○ ○
- mercatini a fini turistici dedicati all'acquisto e vendita di prodotti locali ○ ○ ○ ○ ○
- polo ambulatoriale che offra tutti i servizi per la cura della persona, come medico di base, psicologo, fisioterapista, ... ○ ○ ○ ○ ○
- sportello di ascolto e aiuto ○ ○ ○ ○ ○
- spazi attrezzati per la pratica dello sport (all'aperto e al chiuso) ○ ○ ○ ○ ○

Ci sono altre attività che non sono state menzionate ma che vorresti proporre?

3

STUDIO DETTAGLIATO PER I CITTADINI DI VENARIA REALE

Questa parte del questionario si apre con una domanda a risposta chiusa di tipo Sì/No, mirata a verificare se il partecipante sia attualmente o sia stato in passato un cittadino di Venaria Reale. In caso affermativo, verrà richiesto di indicare il quartiere di residenza, seguito da una serie di domande dettagliate relative agli edifici storici dismessi presenti nel Centro Storico. Questo approccio intende valutare la consapevolezza degli abitanti riguardo ai problemi derivanti dal disuso e dall'abbandono degli edifici. In caso di risposta negativa, il partecipante verrà reindirizzato immediatamente all'ultima sezione. I risultati di quest'analisi più specifica offriranno un quadro più chiaro delle percezioni e delle priorità della popolazione di Venaria Reale, contribuendo a garantire che il progetto risponda realmente alle aspettative della comunità.

Sei attualmente un cittadino di Venaria Reale o lo sei stato in passato?

- si**
↓
 Centro Storico
 Altessano
 Salvo d'Acquisto
 Rigola
 Gallo-Praile
- no**
↓
 SEZIONE 4

Quanto ti ritieni partecipe alla vita della tua città?

- per niente**, non partecipo mai a eventi e iniziative
- poco**, raramente partecipo a eventi e iniziative
- abbastanza**, sovente partecipo a eventi e iniziative
- molto**, partecipo assiduamente a eventi e iniziative

Di solito, sei soddisfatto della grande affluenza di turisti nella tua città?

- si**, perché.....
- no**, perché.....
- indifferente**

Sei a conoscenza degli edifici abbandonati presenti nel centro storico, di cui abbiamo parlato in precedenza?

- Condominio Esedra
- Ex Cinema Dante
- Ex Ospedale
- Ex Cavallerizza
- Caserma Gamerra
- Ex Lavatoio

Sei a conoscenza dei progetti di riqualificazione attivi a Venaria?

- Caserma Beleno
- Viale Buridani
- ↓
- SI NO
- ↓
- SI NO

↓
 Lo frequenteresti?
 SI NO

↓
 Ti piace l'idea di avere più spazi verdi in città?
 SI NO

Il nostro progetto di tesi prevede uno sviluppo in fasi, a seconda dei fondi disponibili per la riqualificazione degli edifici. Frequenteresti gli spazi esterni di questi edifici abbandonati, una volta messi in sicurezza e dotati di attività?

si **no**

4

PROFILO DEL PARTECIPANTE

In quest'ultima fase, ai partecipanti vengono poste domande riguardanti le loro caratteristiche personali, come età, sesso, situazione familiare, luogo di residenza e interessi. Il questionario è stato diffuso tramite il sito web Jotform, i social media come WhatsApp, Instagram e Facebook, oltre che tramite passaparola tra i cittadini di Venaria. L'obiettivo è ottenere un campione altamente diversificato, in grado di rappresentare al meglio la varietà dei soggetti coinvolti.

Comune di residenza

.....

Sesso

maschio **femmina**

altro / non binario **preferisco non rispondere**

Anno di nascita

.....

Hai figli?

si **no**

↓

0-5 anni
 6-10 anni
 11-13 anni
 14-19 anni
 maggiore di 20 anni

Nel tuo tempo libero, quale di queste attività preferisci svolgere?
Seleziona massimo 3 opzioni

visitare musei e mostre o partecipare ad attività culturali trascorrere del tempo all'aria aperta

fare shopping praticare sport

variegare le attività e scoprire sempre posti o esperienze nuove semplicemente passare del tempo con amici, familiari o partner, qualunque cosa si faccia

Qual è l'evento cittadino che più ti piace?
Seleziona massimo 3 opzioni

sportivo culturale

musicale gastronomico (fiere, sagre, ...)

intrattenimento (spettacoli comici, teatrali, ...) ambientale (giornate ecologiche, iniziative di sostenibilità)

religioso sociale (volontariato, raccolte fondi, ...)

TERMINA

IL CAMPIONE

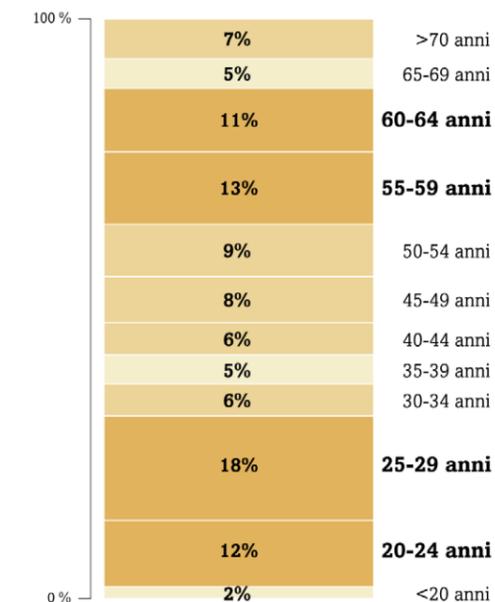
 **400** persone raggiunte

 **202** persone campione

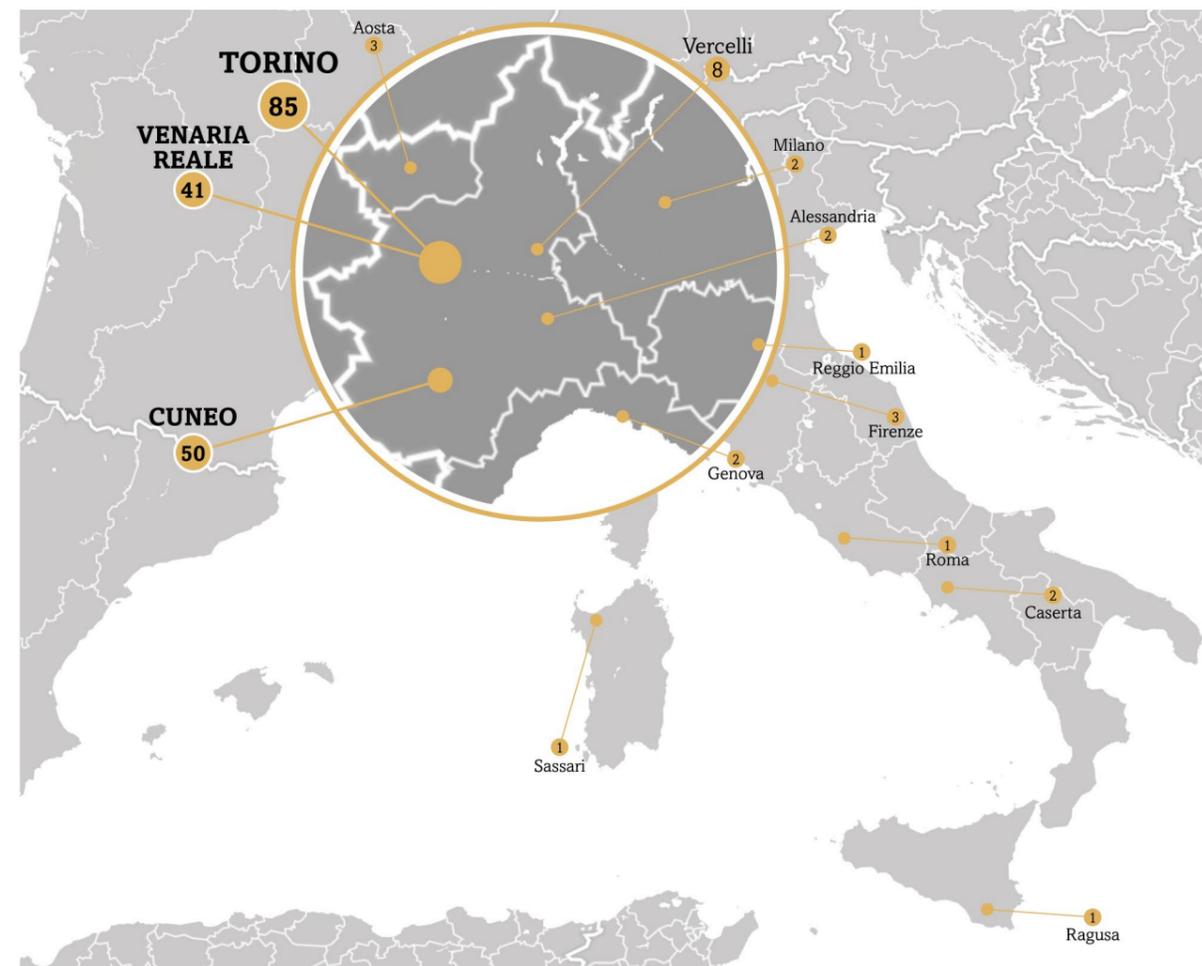
 **50,5 %** tasso di rispondenza

 **18-30 ottobre** periodo somministrazione

età degli intervistati



n. intervistati per provincia/città



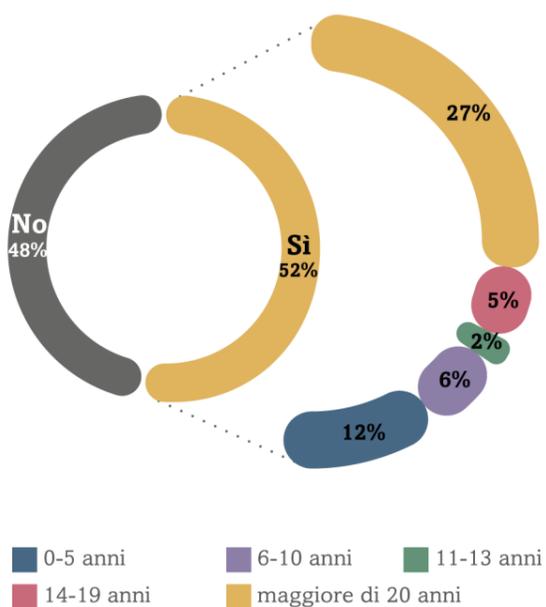
sesto degli intervistati

60%  femmina

39%  maschio

1% non specificato

figli



attività ricreative preferite nel tempo libero



Dopo aver somministrato il questionario a un ampio campione di persone, sia residenti a Venaria Reale che provenienti da altre città, sono state raccolte e rielaborate le risposte per ottenere un quadro rappresentativo del gruppo intervistato. I dati ottenuti sono stati presentati tramite la statistica descrittiva, utile per raccogliere, descrivere e sintetizzare le informazioni in modo chiaro.

Inizialmente, è stato introdotto il campione attraverso un'analisi delle domande finali del questionario, includendo variabili come fascia d'età, provenienza, sesso, presenza di figli e preferenze per il tempo libero. Questa presentazione consente di delineare un profilo chiaro dell'intervistato, agevolando la lettura e l'interpretazione dei grafici successivi. È importante sottolineare che la statistica descrittiva fornisce una sintesi specifica del campione analizzato e non mira a generalizzare all'intera popolazione.

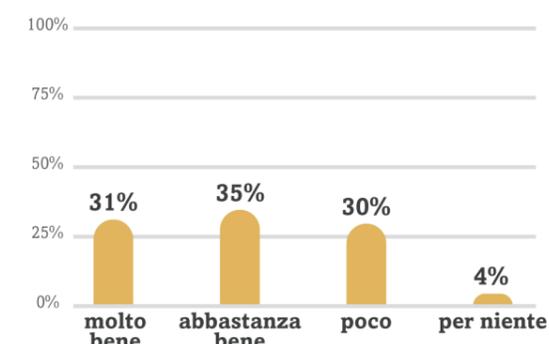
La metodologia adottata per descrivere e sintetizzare i dati è stata definita sulla base delle caratteristiche specifiche di ciascuna tipologia. I dati qualitativi (non numerici) sono stati suddivisi in sconnessi (non ordinabili in alcun modo) e ordinabili (che consentono un ordinamento in senso crescente o decrescente). I dati quantitativi (numerici), invece, sono stati ulteriormente distinti in discreti (quantità numerabili e isolate) e continui (misurazioni che possono assumere qualsiasi valore in un intervallo). Ogni tipo di dato è stato rappresentato con il grafico più adatto (Bailey, 2006).

A seguire, è stata approfondita l'analisi delle risposte legate alla conoscenza del territorio e al tema principale dell'indagine.

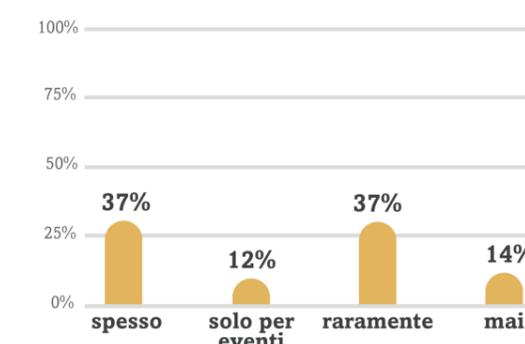
eventi cittadini più apprezzati dai partecipanti



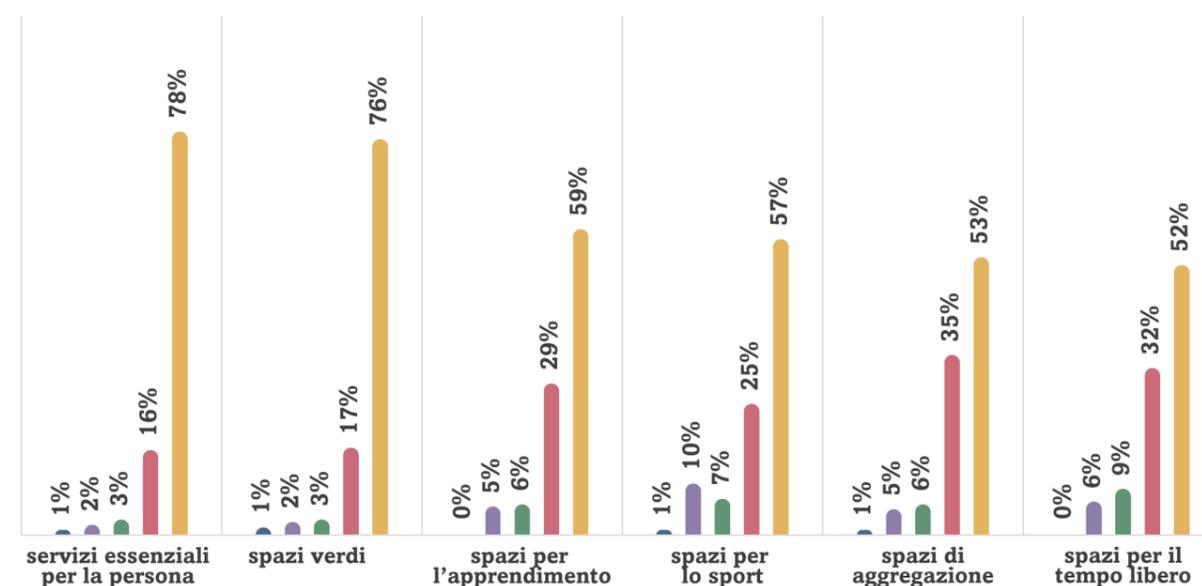
conoscenza della città di Venaria Reale



frequenza di visite del campione alla città



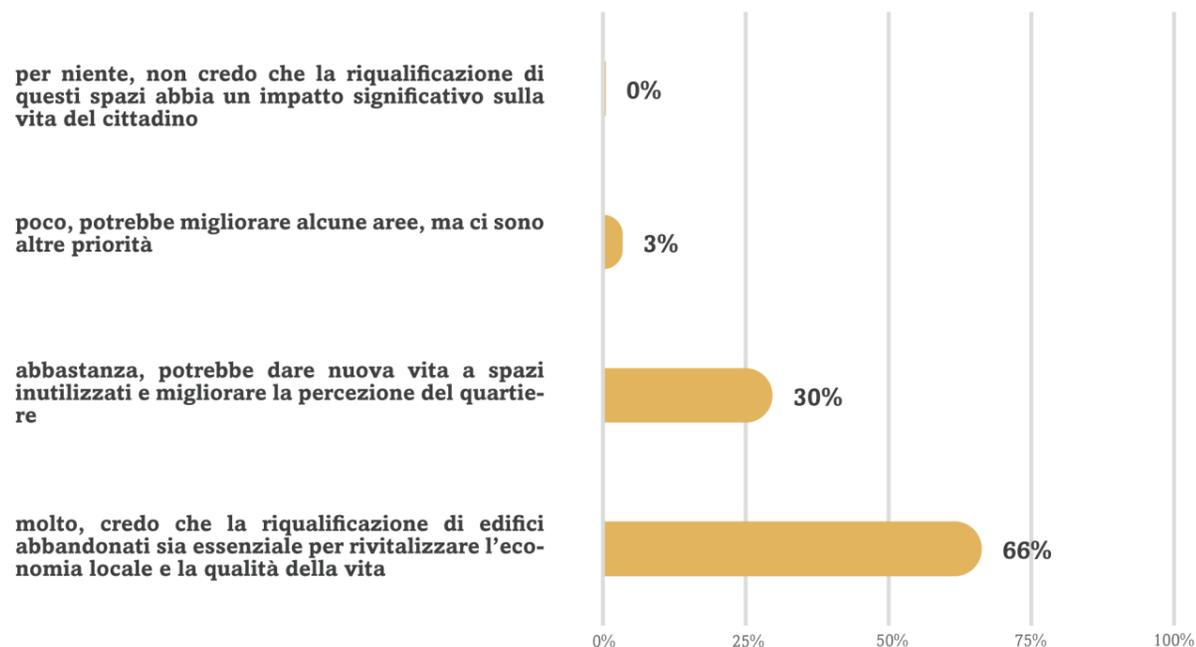
trend spazi per la città ideale:



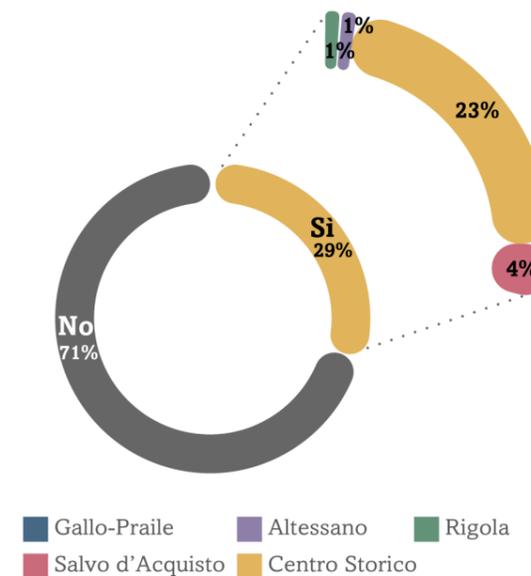
altri spazi ritenuti fondamentali per il campione

- “ aree cani organizzate
- “ locali per le associazioni
- “ sportelli di ascolto
- “ coworking
- “ scuole anche per adulti
- “ spazi di aggregazione per fasce d'età
- “ consultori
- “ laboratori dove imparare nuove skills
- “ spazi per prevenire l'abbandono scolastico

fiducia nella riqualificazione di edifici per rigenerare la città

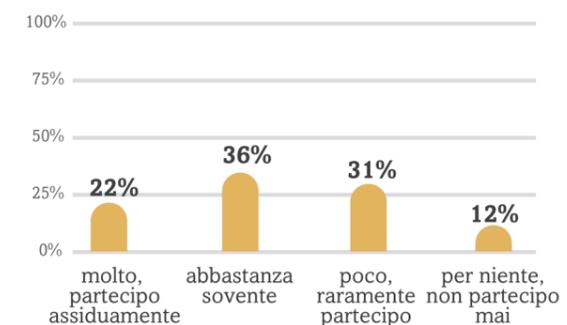


cittadini di Venaria Reale

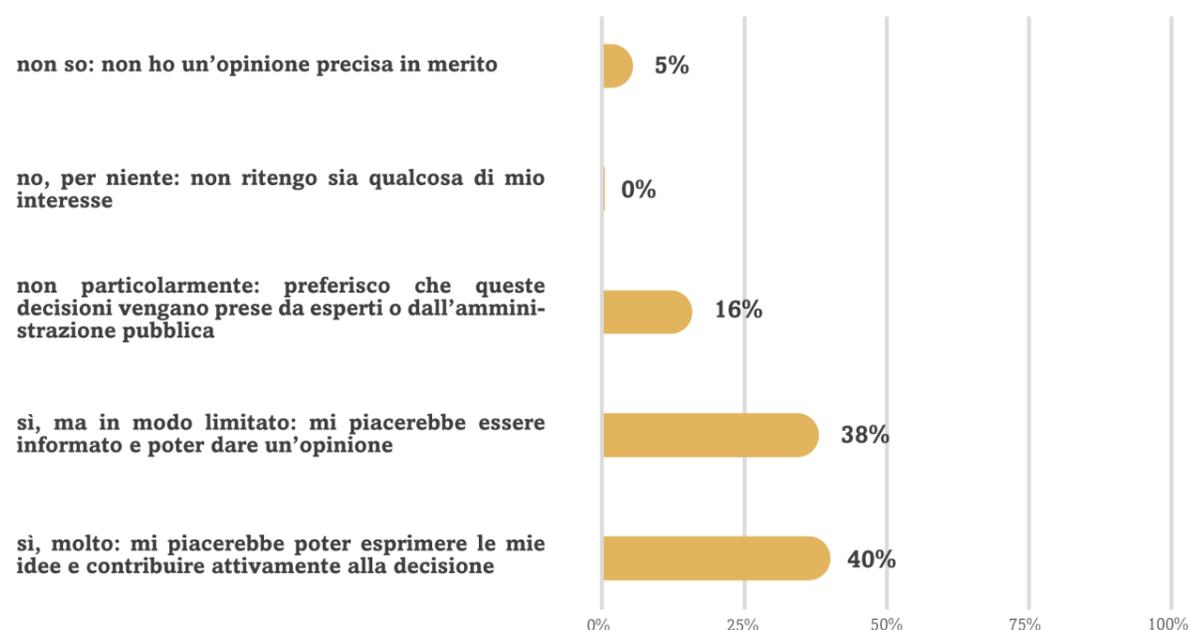


Di seguito vengono presentati i grafici riferiti al campione di cittadini venaresi raggiunti. Abbiamo approfondito temi emersi durante l'analisi preliminare, come il livello di partecipazione alla vita cittadina, le opinioni sull'affluenza turistica e la conoscenza dei progetti in corso e degli edifici abbandonati.

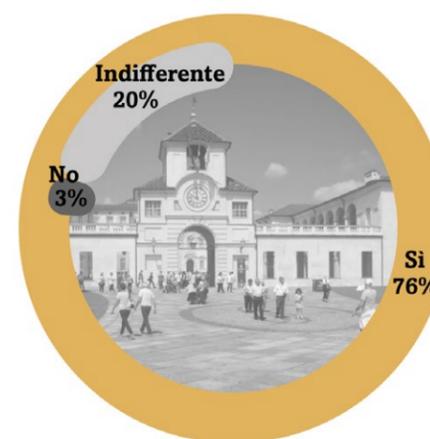
partecipazione dei Venaresi alla vita della città



volontà di partecipare alle scelte progettuali della città



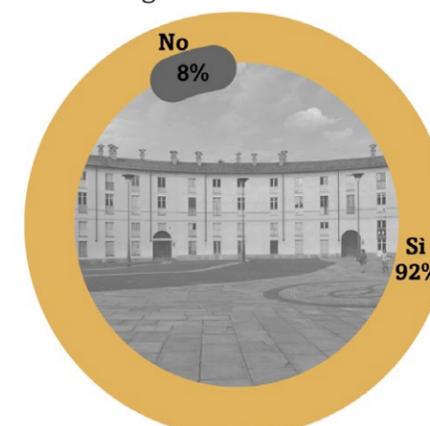
percentuale di soddisfazione dell'affluenza di turisti in città



“ il turismo culturale è una risorsa di sviluppo per la città è la dimostrazione che se si organizzano bene le cose arriva anche un ritorno economico donano vita alla città e negozi movimento economico e psicologico occasione di socializzazione ”

“ affollamento di luoghi normalmente fruibili dai cittadini ”

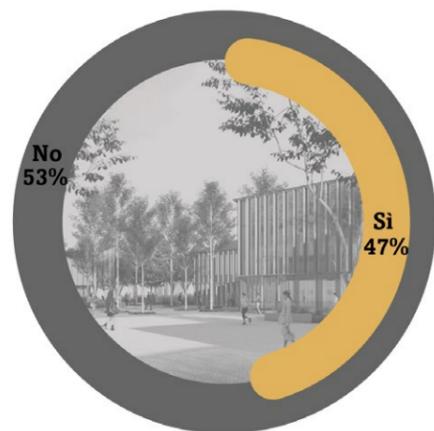
conoscenza degli edifici abbandonati nel centro storico



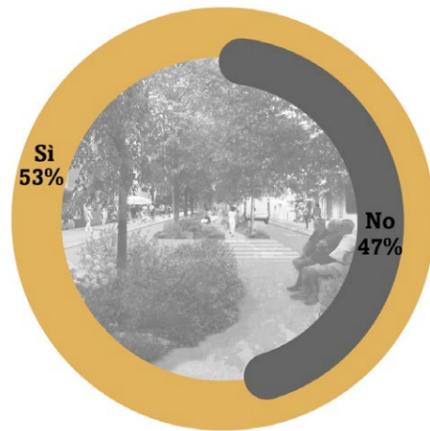
in particolare, percentuali del campione che conoscono gli edifici:

- 80% Ex Ospedale
- 78% Ex Cinema Dante
- 76% Ex Cavallerizza
- 76% Caserma Gamerra
- 66% Condominio Esedra
- 49% Ex lavatoio

conoscenza progetti esistenti sul territorio

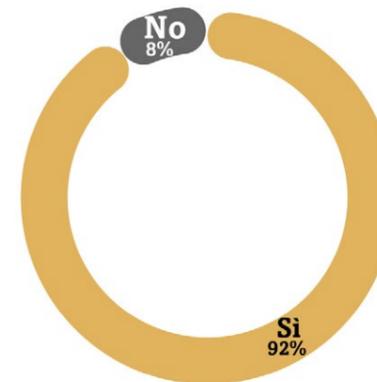


HUB CULTURALE - Caserma Beleno



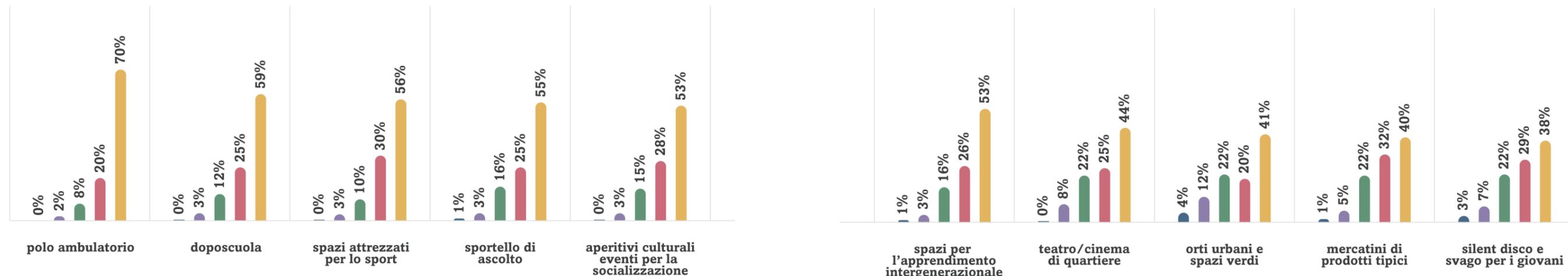
VIALE BURIDANI

interessati a frequentare gli spazi corte degli edifici abbandonati



A pagina intera è riportato il grafico di interesse delle attività proposte per il progetto, riferito all'intero campione di rispondenti. La domanda è stata rivolta a tutti i partecipanti, e non solo ai residenti di Venaria Reale, per valutare l'attrattiva delle attività anche in altre città e raccogliere le opinioni dei cittadini dell'area torinese, che conoscono bene e frequentano Venaria. Nel grafico, le attività sono ordinate da sinistra a destra in base al gradimento: emerge chiaramente che il campione intervistato attribuisce grande importanza ai servizi sanitari e alle attività di doposcuola per i figli, mentre le iniziative di svago destinate ai giovani risultano meno richieste.

interesse dimostrato per le attività proposte per il progetto



attività proposte dal campione

“spazi inclusivi per disabilità

“attività per gli anziani

“cittadini volontari come guide turistiche

“locali per promuovere l'artigianato locale

“cene etniche, coinvolgimento di tutte le comunità presenti in città

“skate/bike park

“concerti di musica dal vivo

“corsi per apprendere nuove skills

“laboratori per presentare l'importanza delle api a bambini e adulti

“spazi per arte diffusa

“attività di formazione e aiuto all'ingresso nel mondo del lavoro

“luoghi con attrezzatura necessaria per permettere a band di suonare

ESITI DEI PROCESSI PARTECIPATIVI

Per arrivare ai risultati dei processi partecipativi descritti in questo capitolo, sono state seguite quattro fasi di indagine statistica. La prima fase ha riguardato la raccolta dei dati, realizzata tramite interviste in presenza e questionari online. Successivamente, i dati sono stati elaborati: le risposte degli intervistati sono state trasformate in testo e, con il supporto del software Excel, le risposte ai sondaggi sono state analizzate quantitativamente. I risultati di queste fasi sono stati presentati nelle pagine precedenti attraverso layout di interviste e vari tipi di grafici, come grafici a barre e a torta. La quarta fase, quella di interpretazione dei dati, rappresenta il passaggio più rilevante, poiché contribuisce in modo significativo allo sviluppo del progetto di rigenerazione.

Le interviste iniziali hanno consentito di analizzare il lavoro delle diverse aree amministrative di Venaria Reale, fornendo una visione dettagliata delle iniziative e strategie in corso per migliorare la città. Ciò è stato essenziale per contestualizzare questo progetto di tesi all'interno del tessuto urbano. In particolare, l'Amministrazione Pubblica ha offerto spunti significativi sul miglioramento della qualità della vita dei residenti, anziché focalizzarsi esclusivamente sul turismo. A tal proposito, sono stati particolarmente utili i chiarimenti riguardanti progetti in corso, come l'Hub Culturale e il Viale Buridani. Tuttavia, dalle interviste è emerso anche un aspetto critico: il basso senso di appartenenza alla vita cittadina, soprattutto tra i giovani delle zone più recenti, come i quartieri Gallo-Praile. Il piano di rigenerazione mira a stimolare un nuovo senso di comunità attraverso attività e la riqualificazione di spazi, incentivando i cittadini a sentirsi parte integrante della città e a partecipare attivamente.

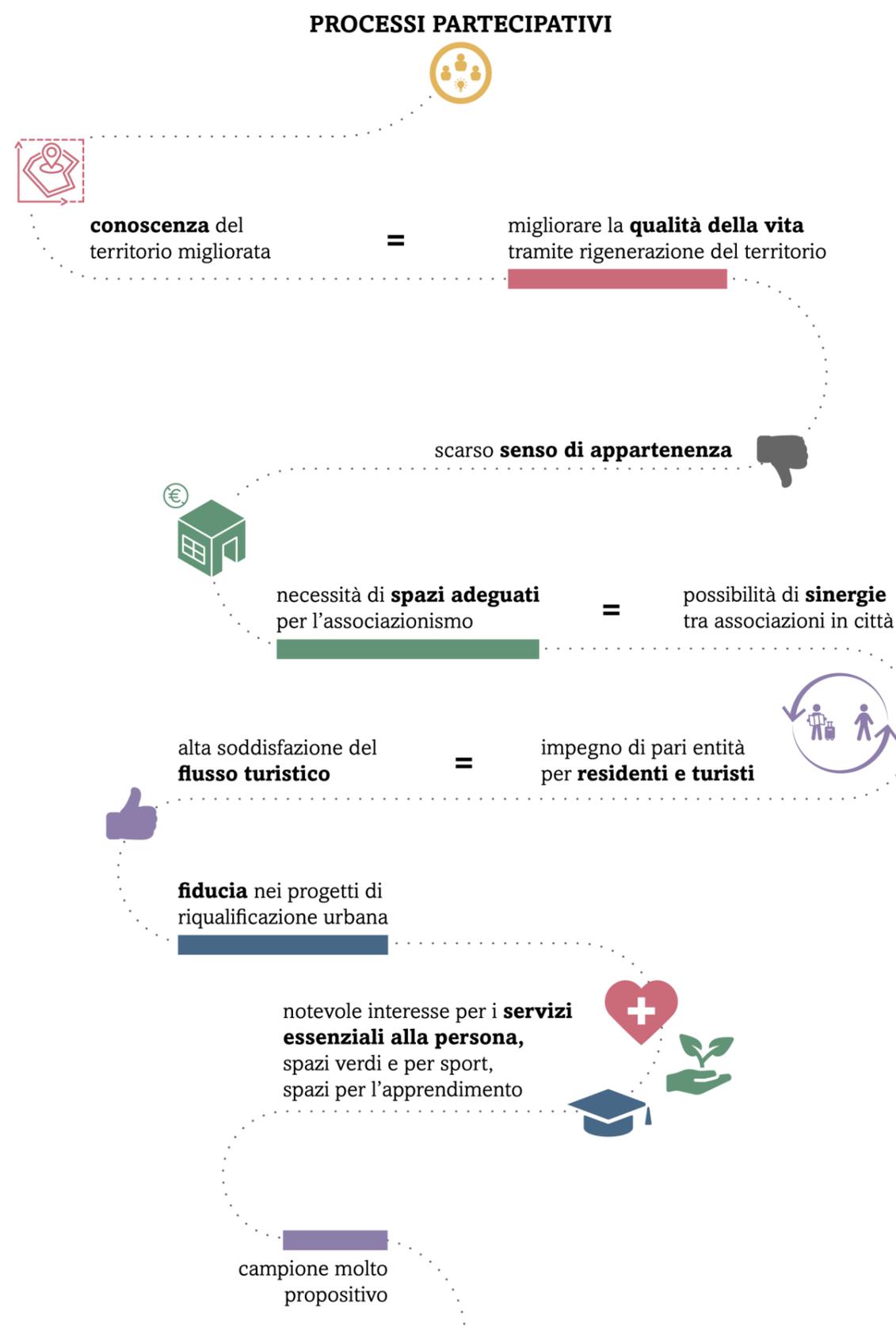
Le interviste condotte alle associazioni hanno evidenziato problematiche ricorrenti, in particolare la difficoltà di accesso a spazi adeguati. Le associazioni, infatti, dispongono di sedi concesse dal Comune o da fondazioni, poiché i costi di affitto degli spazi sono troppo elevati per le loro realtà, che preferiscono destinare

i fondi alle proprie attività invece che per il mantenimento di un locale. Inoltre, è emerso un problema di partecipazione, simile a quanto già indicato dall'Amministrazione Comunale: nonostante la vivacità del panorama associativo, il coinvolgimento dei cittadini risulta limitato. Questo aspetto si riflette anche nelle difficoltà di collaborazione tra le associazioni e tra queste e l'amministrazione comunale. Un tessuto associativo così radicato avrebbe infatti il potenziale per creare molte più sinergie, migliorando il coordinamento e favorendo una maggiore partecipazione e collaborazione a livello locale.

In ultima analisi, la somministrazione del sondaggio ha permesso di confermare e confutare alcune ipotesi. Un dato interessante riguarda l'alta soddisfazione dei cittadini per il flusso turistico, considerato positivo in quanto genera economia e vitalità in città. Sebbene i cittadini conoscano bene gli edifici dismessi, solo metà di loro è informata sui progetti esistenti sul territorio, il che fa emergere una percezione di tali iniziative come imposte dall'alto, senza una reale partecipazione dei "non esperti".

In generale, il campione si mostra fiducioso riguardo a progetti di riqualificazione che potrebbero ridare vita e carattere agli spazi urbani. Tuttavia, non tutti sono disposti a impegnarsi attivamente nella proposta e gestione di idee innovative per il territorio, confermando il problema emerso nelle interviste: i cittadini tendono a richiedere molte attività, ma senza la volontà di contribuire concretamente, né di supportare le associazioni o l'ente comunale che le organizzano.

Significativo poi per il progetto è il risultato relativo agli spazi preferiti per una città ideale e l'interesse per gli spazi proposti in questo progetto. In entrambi i casi, è emersa l'importanza di inserire servizi essenziali per la persona, come poli ambulatoriali, spazi verdi e per lo sport e aree per l'apprendimento, inclusi doposcuola e corsi intergenerazionali. In aggiunta, il campione si è rivelato particolarmente propositivo, proponendo anche nuove idee oltre a quelle già presentate.



NOTE DI FINE CAPITOLO

1 Una soluzione ricca di proteine, sali e carboidrati, comunemente utilizzata nei laboratori come terreno di coltura per batteri e altri microrganismi, ha assunto nel linguaggio comune un significato figurato. Questo termine viene impiegato per descrivere un ambiente particolarmente favorevole all'origine e allo sviluppo di specifiche dinamiche o fenomeni.

2 Il termine stakeholder indica ciascuno dei soggetti, direttamente o indirettamente coinvolti in un progetto o nell'attività di un'azienda, che può influenzare o essere influenzato dalle attività e dai risultati.

3 La sigla ONLUS, che sta per Organizzazione Non Lucrativa di Utilità Sociale, si riferisce a un ente privato che opera esclusivamente per finalità di solidarietà sociale e senza fini di lucro, all'interno di un settore riconosciuto come di interesse sociale.

4 L'approccio associativo bottom-up si riferisce a una metodologia in cui lo sviluppo di idee, progetti o soluzioni procede dal basso verso l'alto, coinvolgendo attivamente le componenti di base di un sistema o i partecipanti locali, favorendo un processo inclusivo e partecipativo.

5 Ambienti condivisi in cui professionisti indipendenti, freelance e aziende possono lavorare in postazioni comuni, favorendo la collaborazione e la condivisione di risorse e idee.

6 Il Patto dei Sindaci è un'iniziativa della Commissione europea, avviata nel 2008, che ha l'obiettivo di creare una rete permanente di città impegnate a intraprendere un insieme coordinato di iniziative per affrontare i cambiamenti climatici.

7 Una ODV, o Organizzazione di Volontariato, è una tipologia di ente del Terzo Settore in Italia, disciplinata dal Codice del Terzo Settore (Decreto Legislativo 117/2017). Le ODV operano senza fini di lucro e sono costituite per svolgere attività di interesse generale, con l'obiettivo di perseguire finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, in ambiti come l'assistenza sociale, la tutela dei diritti, la protezione civile e l'ambiente.

8 C.I.S. è l'acronimo di Consorzio Intercomunale dei Servizi Socio-Assistenziali, un ente che coordina e gestisce i servizi Socio-assistenziali a livello intercomunale, promuovendo l'integrazione e il supporto alle famiglie e alle persone in difficoltà.

9 Giancarlo De Carlo (1919-2005) è stato un architetto e urbanista italiano, noto per il suo approccio innovativo e partecipativo alla progettazione. È stato un sostenitore del design sociale, promuovendo la collaborazione tra architetti, comunità e utenti finali.

10 Il problema del free rider si verifica quando un individuo beneficia di risorse, beni, servizi o informazioni, senza contribuire al pagamento degli stessi, gravando così sul resto della collettività.

BIBLIOGRAFIA DI FINE CAPITOLO

Testi

Bailey K.D. (2006). *Metodi della ricerca sociale*. II volume: l'inchiesta. Bologna: il Mulino.

Ciaffi, D. (2006). *La partecipazione: dimensioni, spazi, strumenti*. Roma: Carocci.

Ciaffi, D., Mela, A. (2011). *Urbanistica partecipata: modelli ed esperienze*. Roma: Carocci.

Fondazione Fitzcarraldo (2019). *Rigenerare spazi dismessi. Nuove prospettive per la comunità*. Italia: Fondazione CRC.

Governa, F., Memoli, M. (2011). *Geografie dell'urbano: spazi, politiche, pratiche della città*. Roma: Carocci.

Lami, I. M. et al. (2020). *Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions*. I.M. Lami Editor. Cham: Springer.

Tesi

Magnolfi, N. (2018). *RIGENERAZIONE URBANA COME PARADIGMA DEL PIANO E DEL PROGETTO URBANISTICO: contenuti e strumenti per innescare il processo*. Barbieri, Carlo Alberto, Politecnico di Torino.

Siti internet - Articoli

Abastante, F., I.M. Lami, and Mecca B. (2020). "How to Revitalise a Historic District: A Stakeholders-Oriented Assessment Framework of Adaptive Reuse." Values and Functions for Future Cities 3–20, Green Energy and Technology, Springer Nature Switzerland AG.

Associazione Culturale e Teatrale, *I Retrosceca*. Disponibile a: <https://www.iretrosceca.it/wp/>, consultato il 30/10/2024.

AVIS, *AVIS Venaria Reale*. Disponibile a: <http://www.avisvenaria.it/>, consultato il 03/10/2024.

A.V.U.L.S.S. Venaria Reale Onlus, *Associazione per il Volontariato nelle Unità Locali dei Servizi Socio-sanitari aderente alla FEDERAZIONE AVULSS*. Disponibile a: <https://www.voltoweb.it/avulssvenariareale/>, consultato il 25/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Convegno "Gli spazi culturali ibridi: città, persone, visioni e prospettive"*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/news/1602931>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Sportello Informagiovani*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/sportello-informagiovani-informalavoro>, consultato il 25/10/2024.

Città di Venaria Reale, *URP - Ufficio Relazioni con il Pubblico*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/urp-ufficio-relazioni-con-il-pubblico-ba44fc3-5f1f-4f21-a241-4edc1eb8f2a1>, consultato il 25/10/2024.

Centro Giovani, *"La Villetta"*. Disponibile a: <https://www.venariagiovani.org/lavilletta/>, consultato il 25/10/2024.

05

PIANO DI RIGENERAZIONE

INTRODUZIONE AL PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA

Lo sviluppo di un progetto di rigenerazione urbana per Venaria Reale nasce dall'interesse verso il concetto di riciclo architettonico. In passato, questo approccio, noto come *adaptive reuse*, è stato applicato principalmente a siti industriali; tuttavia, negli ultimi anni si osservano esempi significativi anche nei quartieri storici, reinterpretati come risorse e opportunità anziché come problematiche urbane. L'*adaptive reuse* si sta affermando come una strategia chiave per una rigenerazione urbana sostenibile, preferendo il riutilizzo degli edifici esistenti rispetto alla loro demolizione e ricostruzione. Tale approccio, infatti, preserva la continuità dell'identità del luogo e rafforza il senso di comunità, collegando passato, presente e futuro della città. Inoltre, questa strategia comporta vantaggi economici e temporali, tra cui costi di investimento inferiori e tempi di costruzione ridotti (Abastante, 2020). Come analizzato nel Capitolo 3, il comune di Venaria Reale dispone di numerosi edifici pubblici attualmente inutilizzati; tra questi, alcuni sono stati selezionati sulla base di specifiche caratteristiche, per essere inclusi in un piano di rigenerazione urbana. Questo piano, articolato in fasi temporali, mira a migliorare l'intero quartiere del Centro Storico attraverso interventi mirati.

Il recupero della sola struttura fisica dell'edificio non è sufficiente per generare un impatto

positivo a livello locale; è fondamentale procedere con un'attenta analisi delle destinazioni d'uso e della configurazione degli spazi (Fondazione Fitzcarraldo, 2019). Questo processo richiede un'analisi approfondita delle particolarità del luogo e dell'edificio stesso. Studiare il *genius loci*¹ o spirito del luogo consente di avviare un processo di *adaptive reuse*, che non implica la conservazione immutabile dell'edificio, ma piuttosto la sua capacità di adattarsi ai cambiamenti e alle diverse sfumature che la struttura può assumere (Plevoets, Cleempoel, 2019). Il processo di rigenerazione deve essere considerato come un'opportunità per ripensare e rafforzare luoghi distintivi e significativi, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita degli abitanti.

Anche Aldo Rossi, nel suo libro *L'architettura della città*, riflette su questo concetto, definendolo "*locus*"². Rossi sottolinea che un *locus* rimane tale solo se viene relazionato al contesto circostante, e che molti "*locus solus*" non sono in grado di generare una città funzionante (Rossi, 2011).

Per questa ragione, esaminando il territorio di Venaria Reale, è emersa la necessità di sviluppare non un progetto per un singolo edificio, ma un piano che integrasse molti di questi edifici dismessi, focalizzando l'attenzione sul loro collegamento e sulla creazione di una rete urbana coerente.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE ANALISI PER IL CENTRO STORICO

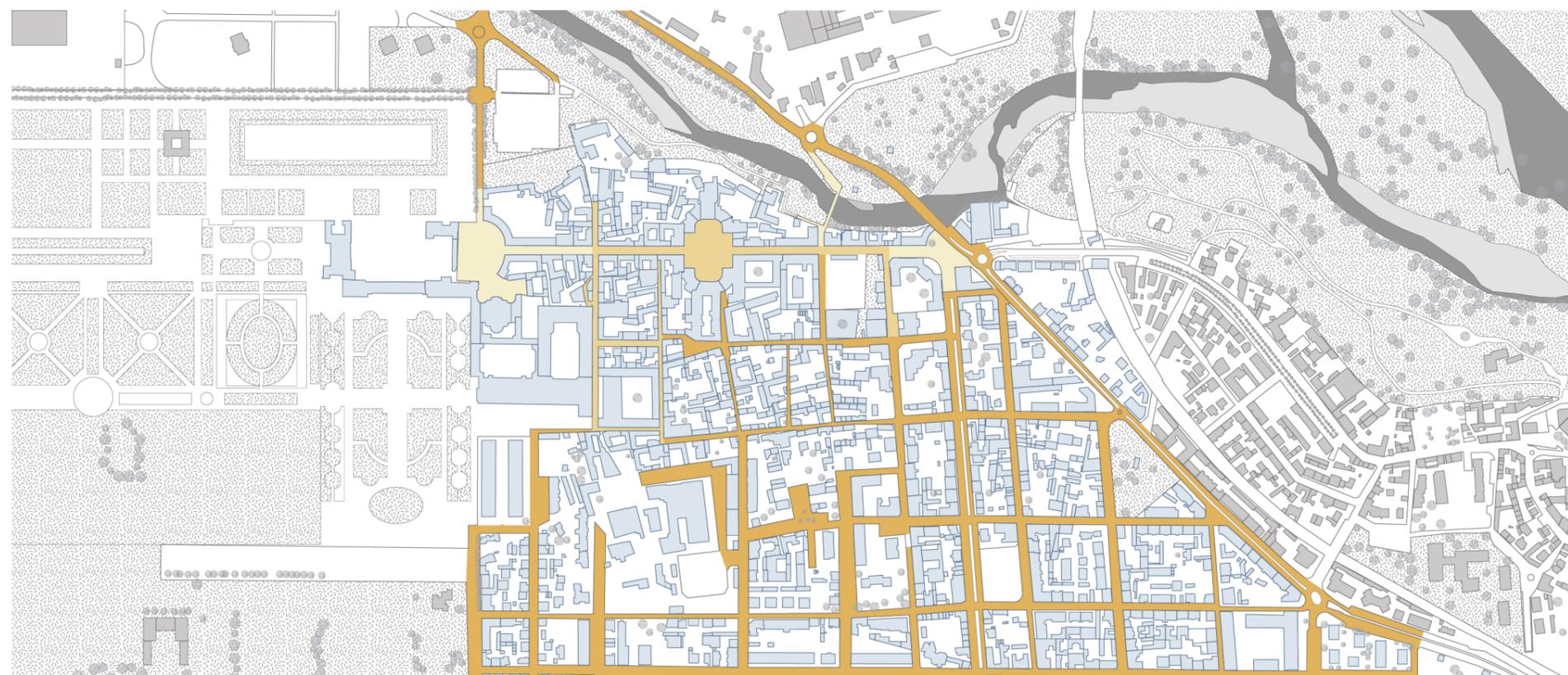


Figura 1

Tipologie di strade

- strade a traffico ordinario
- strade a traffico limitato (ZTL)
- isola pedonale

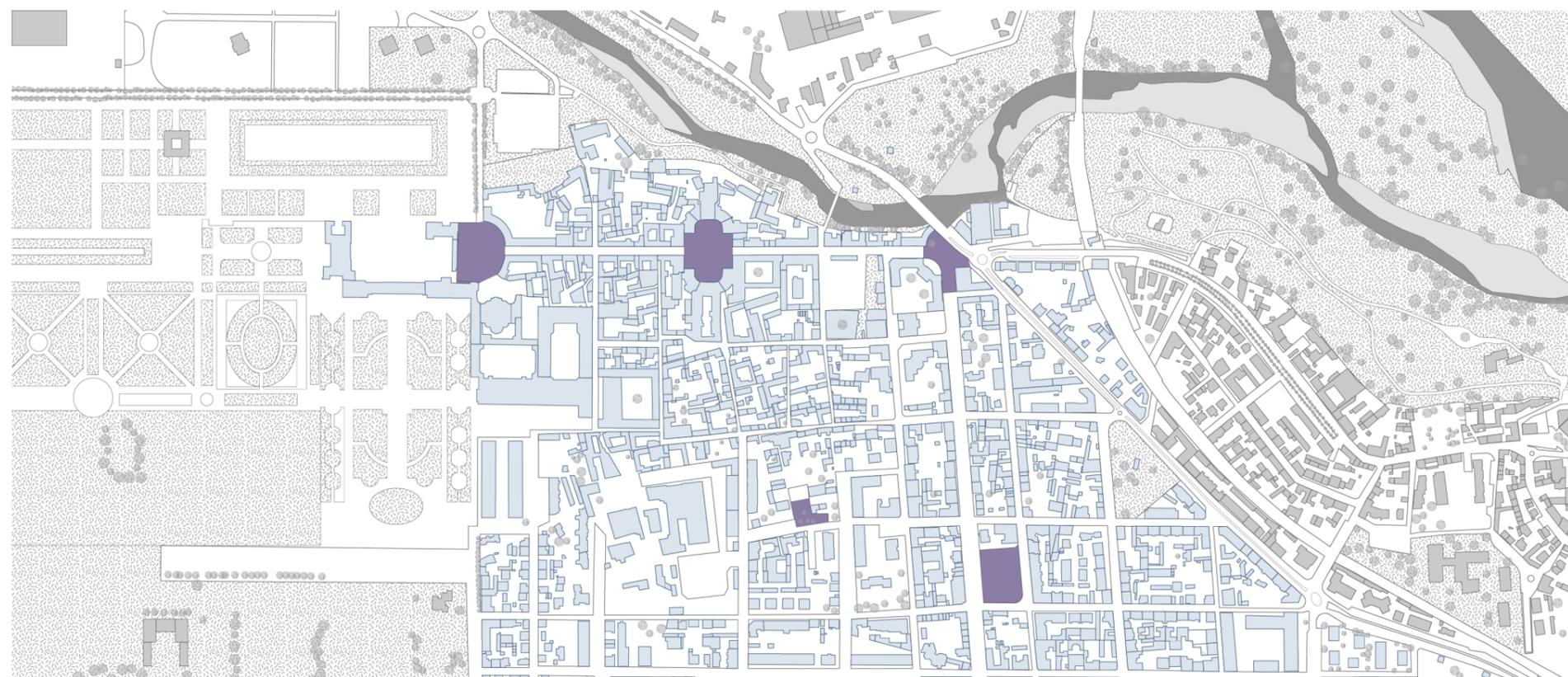


Figura 2

Spazi pubblici

- piazze

1:7.500



L'analisi del contesto urbano si è rivelata estremamente utile sia per comprendere in profondità le dinamiche socio-spaziali di Venaria Reale sia per individuare spunti progettuali mirati e significativi. In particolare, è stata dedicata un'attenzione approfondita a quattro specifiche caratteristiche morfologiche che definiscono il centro storico, riferite alla disposizione e interazione tra vuoti e pieni e al sistema di connessioni tra di essi.

In primo luogo, analizzando il sistema viario [Figura 1] si nota come i due assi principali – Via Mensa e Viale Buridani – oltre a distinguersi per ampiezza e percorribilità, risultano perpendicolari e si intersecano in uno snodo viario in cui confluiscono anche la vecchia strada che collegava a Torino e la nuova arteria che fa parte dell'asse Torino-Valli di Lanzo. Il tessuto stradale all'interno del quadrante creato dall'incrocio di questi due assi principali si caratterizza, invece, per una rete viaria più stretta, spesso a senso unico e sottoposta a ZTL³ – indicata dalla gradazione intermedia di giallo – che si amplia progressivamente allontanandosi da Via Mensa.

Punti cruciali del sistema viario sono le piazze del centro storico [Figura 2], che fungono da punti nevralgici per la mobilità e la socialità urbana. Tre di queste piazze sono posizionate rispettivamente all'inizio, a metà e alla fine di Via Mensa, consolidando un percorso di snodi importanti nel cuore turistico della città.

Altre due piazze, situate più ai margini rispetto al centro storico, ricoprono invece ruoli differenti: una è collocata in prossimità di uno degli edifici comunali e si distingue per la sua maggiore estensione, mentre l'altra, di dimensioni più ridotte, si trova nei pressi della biblioteca civica.

Dall'analisi di questi spazi pubblici emerge una carenza di aree di aggregazione all'aperto destinate ai residenti, un bisogno particolarmente sentito nei periodi di elevata affluenza turistica.

Durante tali periodi, infatti, le tre piazze principali, pur essendo fulcri urbani, risultano sovraffollate e offrono poche opportunità di quiete e integrazione sociale per la comunità locale.

QUADRO RIASSUNTIVO DELLE ANALISI PER IL CENTRO STORICO



Figura 3

Verde urbano

- verde urbano pubblico - parco
- verde urbano a servizio delle scuole
- percorsi verdi naturalistici

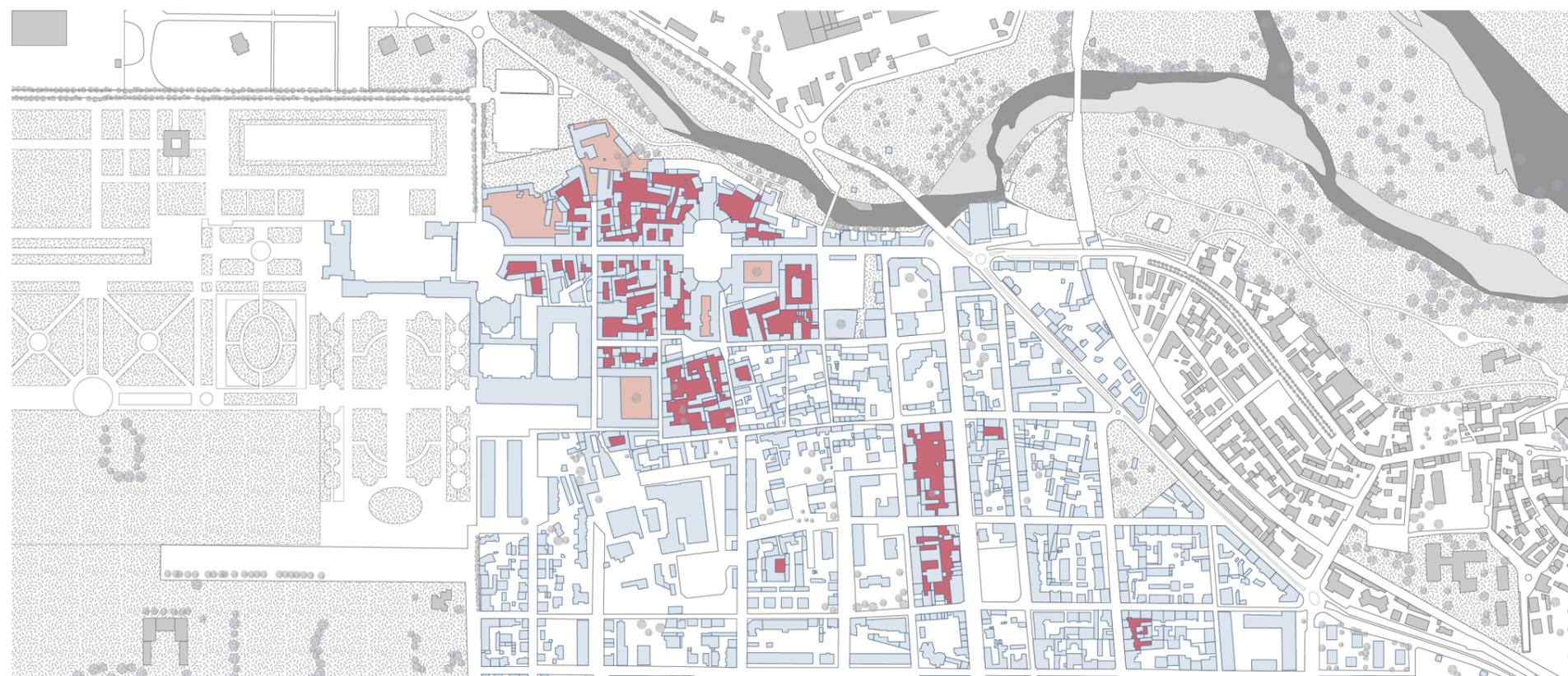


Figura 4

Tipologie di corte

- corte interne private alberate
- corte interna edifici pubblici dismessi

Gli spazi descritti in precedenza risultano pressoché spogli di vegetazione. Questo tema assume particolare rilevanza nell'attuale dibattito sulle cause del surriscaldamento urbano, poiché la carenza di aree verdi contribuisce all'aumento delle temperature nelle città. Nella Figura 3 si può tuttavia notare la presenza di aree verdi, rappresentate da un retino grigio, principalmente localizzate ai margini del centro storico che costeggiano il torrente Ceronda e il fiume Stura. All'interno del tessuto urbano vi sono un'area attrezzata a parco giochi lungo Via Mensa e un piccolo parco annesso alla piazza adiacente alla biblioteca. La carta segnala inoltre la presenza di un altro spazio verde, attualmente utilizzato come parcheggio a causa della scarsità di posti auto in questa zona. Vi sono infine due aree verdi indicate con una tonalità di verde più chiara, riservate però esclusivamente all'uso delle due scuole adiacenti.

Successivamente, l'attenzione si è concentrata sull'analisi dei vuoti all'interno del sistema urbano. Da questo studio è emersa una presenza significativa di spazi vuoti, spesso identificabili come corti interne [Figura 4]: si tratta di aree perimetrate su tutti i lati da edifici, che definiscono spazi aperti, privi di copertura. Questi spazi sono elementi distintivi del tessuto urbano, contribuendo a definirne l'identità attraverso aree circoscritte che, nel caso di edifici appartenenti a enti pubblici, si configurano come luoghi dotati di un alto potenziale di sviluppo; questi ultimi potrebbero offrire opportunità significative per interventi mirati al miglioramento della qualità urbana e alla promozione di nuove attività sociali, culturali o economiche. Inoltre, il loro riutilizzo potrebbe contribuire alla creazione di nuovi spazi di aggregazione, arricchendo il tessuto urbano esistente con superfici ampie, funzionali e capaci di favorire la socialità senza risultare dispersive. In aggiunta, se opportunamente progettate, queste aree potrebbero contribuire in modo significativo all'ampliamento del verde urbano; infatti, l'inserimento di spazi verdi renderebbe l'ambiente urbano più vivibile e resiliente, adattandolo meglio alle sfide poste dai cambiamenti climatici. Questo approccio favorirebbe la valorizzazione del tessuto urbano, che attualmente si presenta eccessivamente denso e poco permeabile.



Figura 5
Distribuzione demografica

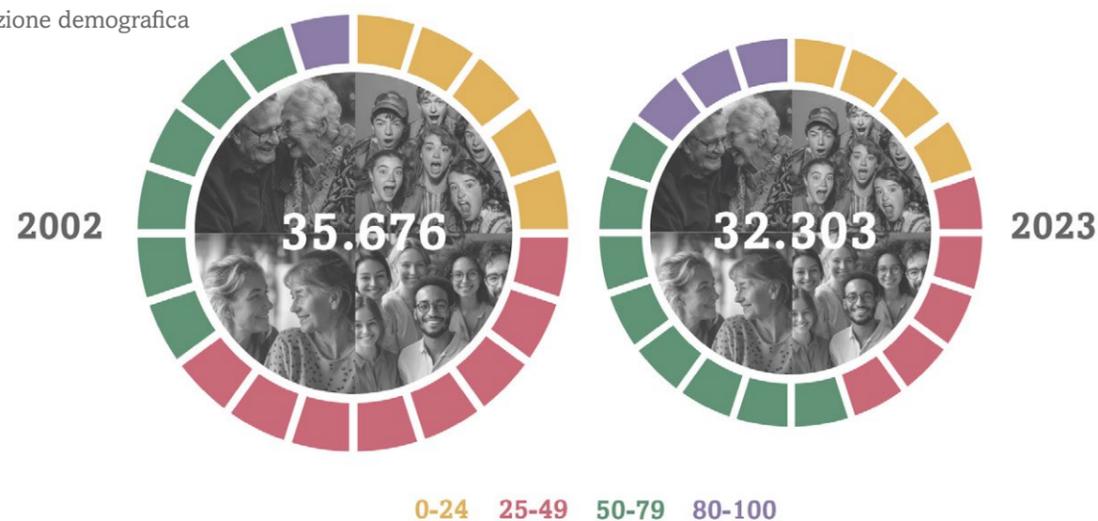


Figura 6
Popolazione straniera

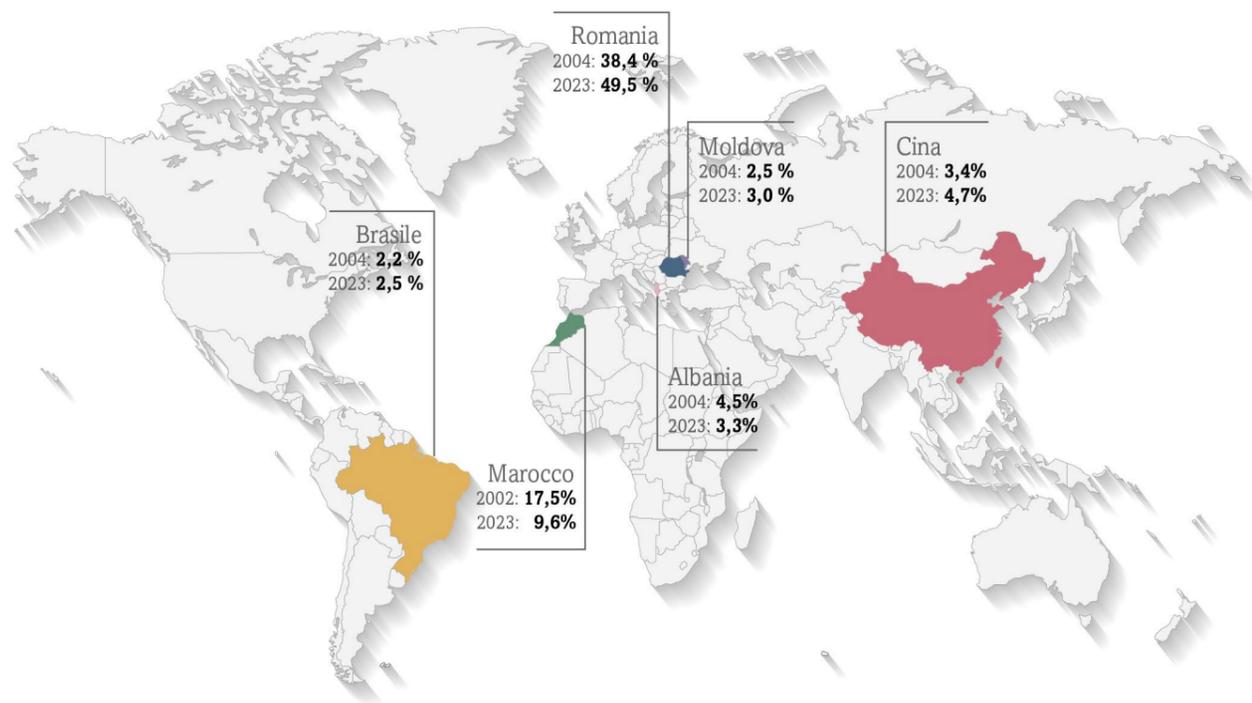


Figura 7
Indici popolazione



Figura 8
Struttura familiare

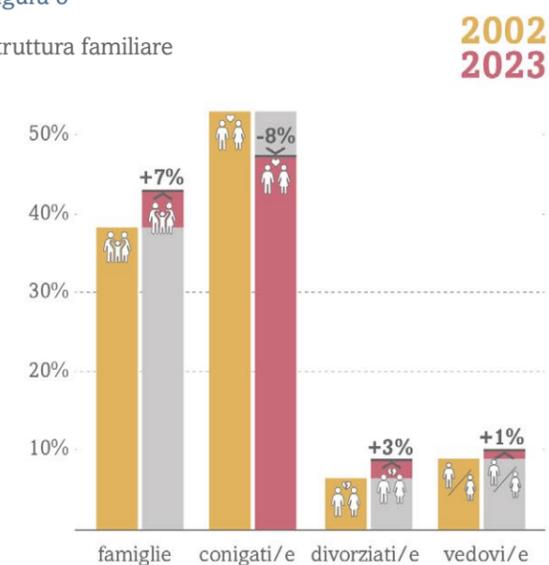
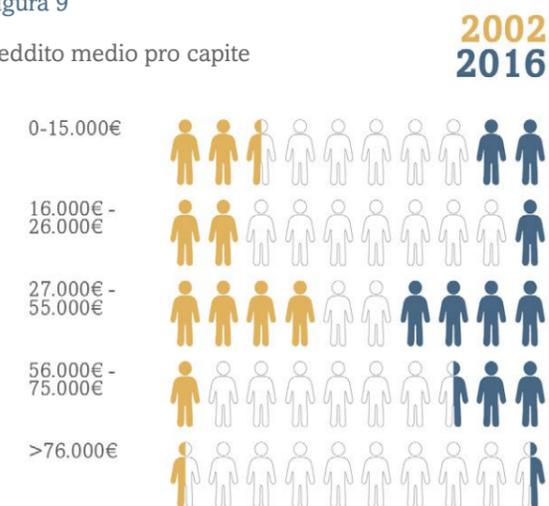


Figura 9
Reddito medio pro capite



Successivamente all'analisi del contesto urbano, è risultata imprescindibile una valutazione del contesto socioeconomico, che viene presentato in modo dettagliato nel Capitolo 1. Di seguito si riportano le informazioni più significative che hanno orientato lo sviluppo del progetto, tra cui l'invecchiamento della popolazione, l'aumento della presenza straniera, i cambiamenti strutturali nelle famiglie e l'evoluzione dell'economia locale.

Negli ultimi decenni, il Comune di Venaria Reale ha attraversato rilevanti trasformazioni demografiche, registrando un progressivo calo della popolazione, sebbene intervallato da alcune fluttuazioni. Tuttavia, dati più recenti evidenziano una possibile inversione di tendenza, con segnali di crescita che lasciano intravedere una ripresa del numero di abitanti. Tale fenomeno suggerisce la necessità di implementare strategie finalizzate all'attrazione di nuovi residenti, con particolare attenzione ai giovani, al fine di contrastare il progressivo invecchiamento della popolazione locale.

Un altro aspetto di rilievo nella trasformazione sociale della città riguarda l'incremento della popolazione straniera, che ha arricchito il tessuto sociale e culturale di Venaria Reale. In particolare, la comunità rumena si è affermata come una componente significativa, contribuendo a una crescente diversificazione culturale. Questo incremento della multiculturalità evidenzia l'urgenza di adottare politiche volte a promuovere l'inclusione sociale e il dialogo interculturale, favorendo una convivenza armoniosa all'interno della comunità cittadina. Anche la struttura familiare ha subito cambiamenti importanti: si è registrato un aumento del numero di famiglie in rapporto alla popolazione complessiva, accompagnato da una diminuzione delle unioni matrimoniali e da un incremento del numero di divorzi. Questi mutamenti richiedono una particolare attenzione alle esigenze delle nuove tipologie familiari. Per quanto riguarda l'economia locale, questa risulta prevalentemente orientata verso il settore secondario e turistico, che rivela significativi margini di crescita. In quest'ottica, risulta fondamentale prendere in considerazione non solo le esigenze dei residenti, ma anche quelle dei turisti, con l'obiettivo di creare spazi e attività capaci di integrare e valorizzare entrambe le realtà.

COMPARATIVE RESEARCH

PROGRAMMA DI
RIGENERAZIONE URBANA

L'ORO DI GUBBIO

progettista: Freyrie Flores Architettura**anno:** 2017**committente:** Comune di Gubbio, PG**parole chiave:** riuso - rigenerazione urbana

“L'oro di Gubbio è il più modesto cemento, che ha rappresentato per oltre un trentennio la vera risorsa economica dell'area

Micropolis, mensile umbro di politica, economia e cultura

A seguito delle analisi condotte sulla città di Venaria Reale, si è reso indispensabile identificare e studiare eventuali progetti di rigenerazione urbana pensati per contesti analoghi. L'obiettivo di questa indagine è stato duplice: da un lato, comprendere le caratteristiche principali di tali interventi, dall'altro valutarne la compatibilità con Venaria Reale. Attraverso un'accurata comparazione, è stato possibile evidenziare punti di forza e criticità del caso studio analizzato, individuando strategie che potrebbero essere adattate o, in alcuni casi, evitate, in base all'efficacia riscontrata. Il caso della città di Gubbio, situata nell'Appennino umbro, è stato scelto come riferimento per il suo valore storico e paesaggistico, che la rende un "unicum", caratteristiche che richiamano quelle attribuite a Venaria Reale nei capitoli introduttivi (Comune di Gubbio). Le similitudini tra le due realtà non si limitano agli aspetti culturali e ambientali, ma si estendono anche a elementi demografici ed economici. Entrambe le città contano una popolazione di circa 30.000 abitanti e hanno vissuto, a partire dal dopoguerra, un'importante crescita economica trainata dall'industria, che ha garantito uno sviluppo urbanistico e una buona qualità della vita. Tuttavia, Gubbio, a causa della sua posizione geografica isolata rispetto ai principali poli industriali e infrastrutture, ha sperimentato un progressivo declino economico e sociale. Per far fronte queste difficoltà, è stato elaborato un piano di rigenerazione urbana denominato *L'Oro di Gubbio*, che si propone di valorizzare una risorsa economica finora poco sfruttata: l'industria culturale. Questo settore, grazie all'ampio patrimonio della città, offre una significativa opportunità per rilanciare l'economia locale e migliorare la qualità della vita della popolazione. Il programma di rigenerazione adotta un approccio basato sulle logiche del riuso, che puntano a valorizzare il patrimonio territoriale esistente attraverso la reinterpretazione delle radici storiche della città, esaltandone le qualità originali e specifiche (Comune di Gubbio).

GUBBIO

 *unicum* storico e paesaggistico borgo medievale

 popolazione 30.339

 economia industriale settore cementiero

 turismo giornaliero - "mordi e fuggi"

 andamento demografico calo e invecchiamento della popolazione

 possibile settore trainante culturale

VENARIA REALE

 *unicum* storico e paesaggistico Reggia di Venaria Reale

 popolazione 32.150

 economia industriale settore tessile

 turismo giornaliero - "mordi e fuggi"

 andamento demografico calo e invecchiamento della popolazione

 possibile settore trainante culturale

CARATTERISTICHE DEL PIANO DI RIGENERAZIONE URBANA DI GUBBIO

1. STRATEGIE E AZIONI DEL RIUSO

Le strategie e le azioni delineate nel piano di rigenerazione di Gubbio si basano su una visione strutturata e orientata al lungo termine, mirata al raggiungimento di obiettivi chiari e misurabili. Per garantire la riuscita del programma, le azioni proposte devono essere realistiche e sostenibili, supportate da una pianificazione che preveda anche interventi a breve termine. È fondamentale valutare ogni ipotesi progettuale attraverso un'analisi approfondita degli effetti attesi, dei costi stimati e delle ricadute sociali, al fine di definire una scala di priorità efficace. Tra le strategie individuate, emerge l'idea del riuso temporaneo⁴, concepito come un test a basso costo per esplorare le potenzialità di un luogo dismesso. Questa metodologia non solo favorisce la sperimentazione di specifiche ipotesi di utilizzo futuro, ma agisce anche come strumento per attrarre risorse economiche, sia pubbliche che private, catalizzando l'attenzione e gli investimenti su edifici o aree in stato di abbandono. Infine, il piano è stato concepito come un documento flessibile, soggetto a modifiche e integrazioni nel tempo, così da potersi adattare alle esigenze di una città in continua evoluzione (Comune di Gubbio).

proposte Riusare Piazza Grande



2. PARTECIPAZIONE PUBBLICA

Altro elemento caratteristico del piano di rigenerazione urbana è la partecipazione cittadina. La definizione di un programma simile richiede necessariamente un confronto pubblico che coinvolga tutti gli *stakeholders*⁵ del territorio, dai residenti alle istituzioni, fino alle realtà economiche e associative.

Infatti, la partecipazione non si limita solo a identificare problematiche e bisogni specifici, ma costituisce anche un contributo attivo grazie all'apporto di idee e alla creatività dei cittadini.

Per rendere possibile questo processo, il piano deve essere aperto al confronto e facilmente comunicabile, proponendo scenari chiari e comprensibili a tutta la comunità locale. In questa fase, è ugualmente importante includere il punto di vista di soggetti esterni, ossia persone non direttamente legate al contesto locale, che possono offrire una prospettiva alternativa sulla città.

Il processo partecipativo è fondamentale per analizzare al meglio l'utilizzo reale del territorio, le dinamiche sociali ed economiche e le prospettive di trasformazione della città. Questo approccio consente di individuare con maggiore precisione le aree di intervento strategiche, favorendo l'avvio di processi di cambiamento virtuosi e sostenibili (Comune di Gubbio).

Gubbio che vorremmo - tavolo partecipativo riservato ai più piccoli con l'aiuto delle scuole



3. LA RELAZIONE TRA I BENI URBANI

Un aspetto di particolare rilievo nel programma di rigenerazione urbana della città di Gubbio è il rapporto tra beni materiali e immateriali, che costituisce un tema centrale dell'intervento.

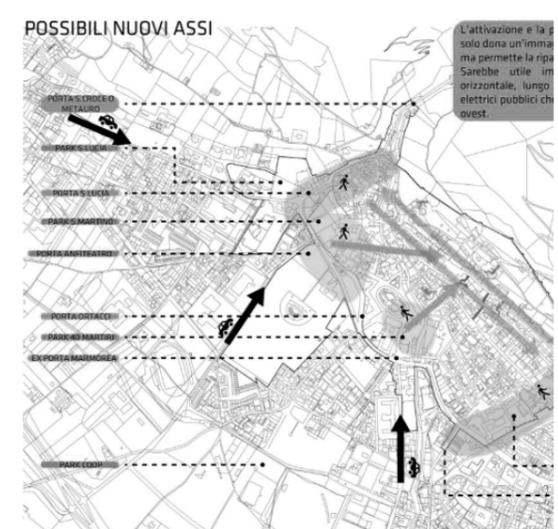
Il piano distingue il patrimonio urbano in beni materiali, quali edifici, monumenti, strade, piazze e giardini, ovvero tutte le trasformazioni fisiche dello spazio realizzate dall'uomo, e beni immateriali, rappresentati da eventi culturali, sociali e tradizioni locali. Il programma sottolinea l'importanza di garantire un equilibrio tra queste due categorie, integrandole attraverso interventi mirati.

Un esempio significativo è rappresentato dalla pedonalizzazione di alcune aree urbane, che facilita la connessione tra edifici, migliorandone la fruibilità.

L'intervento può contribuire a migliorare il comfort acustico, la qualità dell'aria e la vivibilità degli spazi. Al contempo, può generare opportunità per il commercio locale, pur comportando, in alcuni casi, il rischio di penalizzare alcune attività.

All'interno del piano vengono quindi proposti possibili collegamenti tra gli spazi urbani, con l'obiettivo di creare nuovi assi di percorrenza, favorire l'accesso al centro storico della città e potenziare i percorsi dedicati sia ai residenti che ai turisti (Comune di Gubbio).

Ripensare e ridistribuire l'uso del centro



4. IL RIUSO DEGLI SPAZI PER ATTIVARE ENERGIE

Infine, il progetto si focalizza sul riutilizzo degli edifici dismessi, inteso come strumento fondamentale per innescare nuovi processi di sviluppo urbano e sociale. La rigenerazione di spazi abbandonati all'interno della città non solo contrasta il degrado degli edifici, ma rappresenta una strategia per evitare ulteriore uso di suolo, ottimizzando le risorse esistenti. Gubbio, in particolare, dispone di molti edifici pubblici situati in posizioni strategiche, ciascuno caratterizzato da qualità intrinseche. Un esempio significativo è la riqualificazione dell'ex Palestra di San Pietro, progettata con l'obiettivo di diventare un punto di attrazione per i giovani del quartiere. Grazie a un mix di funzioni, questo spazio è progettato per favorire un ricambio costante di utenti, rendendolo operativo e fruibile durante tutto l'arco della giornata. Le ipotesi progettuali prevedono la creazione di un mercato coperto, dedicato alla promozione e alla vendita di prodotti locali, con aree di ristorazione negli spazi esterni e interni. Per la fascia serale, si propone la creazione di un ambiente multifunzionale adatto a rappresentazioni teatrali, concerti e altre iniziative culturali, garantendo così un utilizzo continuo e variegato dello spazio. Questa proposta mira a generare un impatto positivo sia economico che sociale (Comune di Gubbio).

Riusare gli edifici dismessi
Ex Palestra di San Pietro



PROPOSTA PROGETTUALE

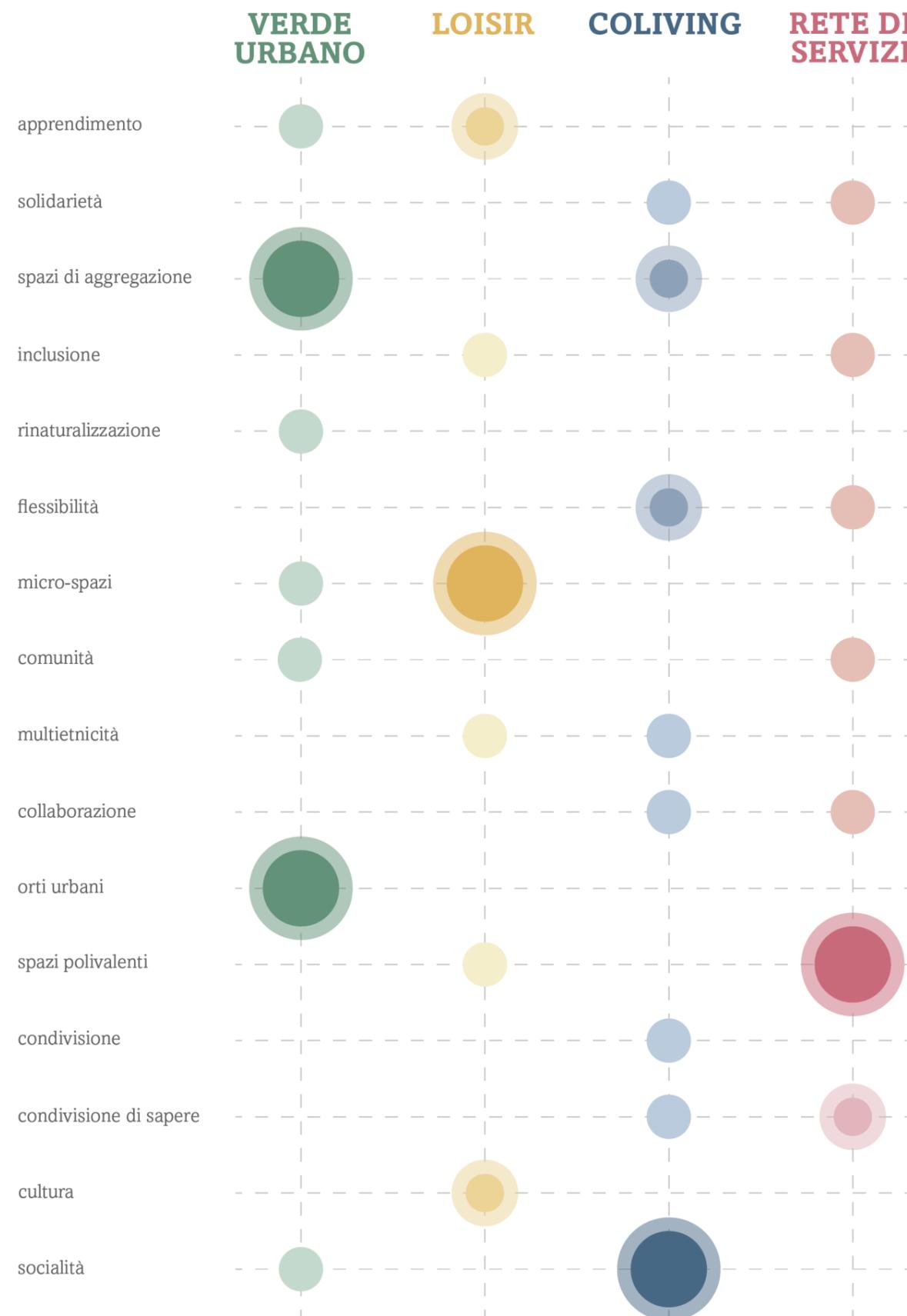
La proposta progettuale per il piano di rigenerazione del centro storico di Venaria Reale si sviluppa attorno a una serie di macrotemi individuati attraverso le analisi del contesto urbano riprese a inizio capitolo e quelle condotte nei capitoli precedenti. In particolare, il Capitolo 4, che include le idee di un campione della popolazione, ha permesso di identificare le soluzioni più utili e praticabili per un contesto come quello di Venaria Reale. Questo approccio partecipativo ha consentito di raccogliere i bisogni e le aspettative dei cittadini, facendo emergere una visione condivisa che ha in parte orientato le scelte progettuali.

Il piano si propone di intervenire sugli edifici e sul tessuto urbano con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini. Per raggiungere questo scopo, si concentra su aspetti strategici quali l'implementazione del verde urbano, il recupero e la valorizzazione del *genius loci* attraverso la creazione di nuovi spazi dedicati al *loisir*⁶ e al tempo libero. Infine il progetto mira a rafforzare e ottimizzare la rete di servizi urbani garantendo una maggiore funzionalità per la comunità.

Il verde urbano rappresenta un'importante opportunità per rinaturalizzare il tessuto cittadino e riqualificare microspazi⁷ urbani, come piazze o aree degradate, promuovendo al contempo l'aggregazione sociale e valorizzando l'estetica del territorio. Inoltre, attraverso l'introduzione di orti urbani, il progetto si propone di coniugare le tradizioni sabaude con una crescente sensibilità ambientale, creando spazi con finalità educative e produttive. Gli spazi dedicati al *loisir*, ispirati alla storica funzione della Reggia come residenza di piacere, puntano a valorizzare la dimensione culturale, ricreativa e sociale della città. Il progetto intende promuovere l'inclusione e la multietnicità, offrendo attività orientate all'apprendimento, all'intrattenimento e alla diffusione culturale, con l'obiettivo di rafforzare il senso di comunità e di rendere la città un luogo più accogliente per residenti e visitatori. Parallelamente, il potenziamento della rete di servizi è essenziale per una rigenerazione efficace. Le analisi demografiche hanno evidenziato un

significativo invecchiamento della popolazione, sottolineando il forte interesse in un polo sanitario, capace di offrire servizi essenziali attraverso la concentrazione di professionalità specializzate. In questo contesto, si è anche evidenziata la carenza di spazi polivalenti di dimensioni adeguate, capaci di accogliere riunioni cittadine e di supportare le attività delle associazioni locali. Questa situazione sottolinea la necessità di infrastrutture flessibili, capaci di rispondere alle esigenze socio-culturali del territorio.

Nello specifico, il piano di rigenerazione urbana si articola in cinque fasi operative, concepite per garantirne la fattibilità e la sostenibilità nel tempo. La fase iniziale, denominata **Fase 0** include i progetti già in corso, come l'Hub della Cultura e la riqualificazione di viale Buri-dani, identificati come interventi catalizzatori con conclusione prevista entro il 2026. Questa fase rappresenta il punto di partenza, ponendo le basi per gli sviluppi successivi. Le **fasi 1, 3 e 4** si concentrano sugli edifici pubblici dismessi, analizzati nel Capitolo 3, mentre la **fase 2** si occupa di creare un sistema di connessioni tra questi spazi. In particolare, la fase 1 prevede interventi minimi e a basso costo finalizzati alla messa in sicurezza degli edifici, nonché alla riqualificazione delle corti e degli spazi verdi di pertinenza. L'obiettivo è trasformarli in luoghi di aggregazione e sperimentazione per nuove attività. Questi interventi mirano a suscitare l'interesse dei cittadini e a valutare il potenziale di attrattività di tali spazi. L'idea trae origine dalla particolare conformazione del tessuto urbano, contraddistinto da un'elevata densità edilizia e dalla carenza di spazi di incontro all'aperto. L'obiettivo è rendere la struttura del centro storico più permeabile, valorizzando e rendendo accessibili gli spazi verdi, spesso nascosti nelle corti retrostanti gli edifici. La fase 2 si focalizza sulla creazione di una rete di connessioni fisiche e visive tra le corti, utilizzando dispositivi, spesso caratterizzati dal colore rosso, che evocano l'immagine di un tappeto rosso da percorrere e seguire. Questa strategia mira a valorizzare l'intero centro storico, incrementando i flussi



di residenti e visitatori e garantendo visibilità anche agli edifici situati in posizioni meno centrali rispetto alla principale arteria turistica e cittadina, Via Mensa. Le fasi 3 e 4 si concentrano sulle strutture degli edifici comunali. Nella fase 3, è prevista la riattivazione dei piani terra, con l'avvio di attività che proseguono le iniziative già intraprese nelle corti. Successivamente, nella fase 4, è prevista la riqualificazione e destinazione dei piani superiori a funzioni ausiliarie. Queste ultime, in linea con i macrotemi del progetto, sono stabilite in quanto generatrici di reddito, contribuendo così alla sostenibilità e al completamento del processo di rigenerazione urbana.

A supporto della proposta progettuale, di seguito è presentata una scheda descrittiva dettagliata degli edifici oggetto di intervento. L'intento del documento è fornire una visione chiara e concisa delle principali caratteristiche di ciascun immobile, evidenziandone anche le potenzialità intrinseche. Inoltre, la scheda espone le modalità attraverso cui ciascun edificio è stato integrato nel piano complessivo di rigenerazione, chiarendo i criteri di selezione utilizzati per individuare gli edifici da riqualificare.

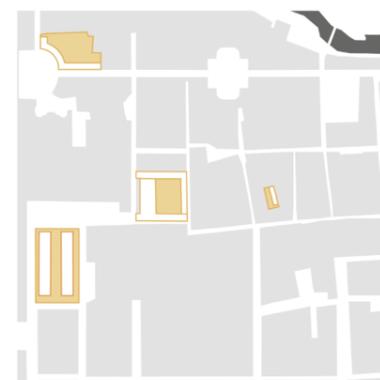
Gli edifici selezionati per l'intervento comprendono il Condominio Esedra, l'ex Cinema Dante, l'ex Cavallerizza - Corte Pagliere, l'ex Caserma Gamerra e l'ex lavatoio di via Saccarelli. La scelta è stata guidata dal tipo di proprietà dell'immobile, quasi sempre comunale, regionale nel caso dell'Ex Cavallerizza, dalla loro posizione strategica all'interno del centro storico e dalle condizioni strutturali che presentano. Inoltre, è stato specificato l'avvio della riqualificazione per ciascun edificio, considerando i diversi stati di conservazione in cui si trovano. Non tutti gli edifici sono inclusi nella prima fase di intervento, poiché alcuni richiedono ingenti investimenti per il recupero, rappresentando un rischio economico. Pertanto, l'inizio della riqualificazione di ciascun edificio è strettamente legato alla possibilità di avviare interventi con un basso investimento iniziale e alla prospettiva di un ritorno positivo sull'investimento, che giustifichi il proseguimento delle attività nelle fasi successive.

In particolare, il Condominio Esedra, situato di fronte alla Reggia di Venaria Reale, è stato

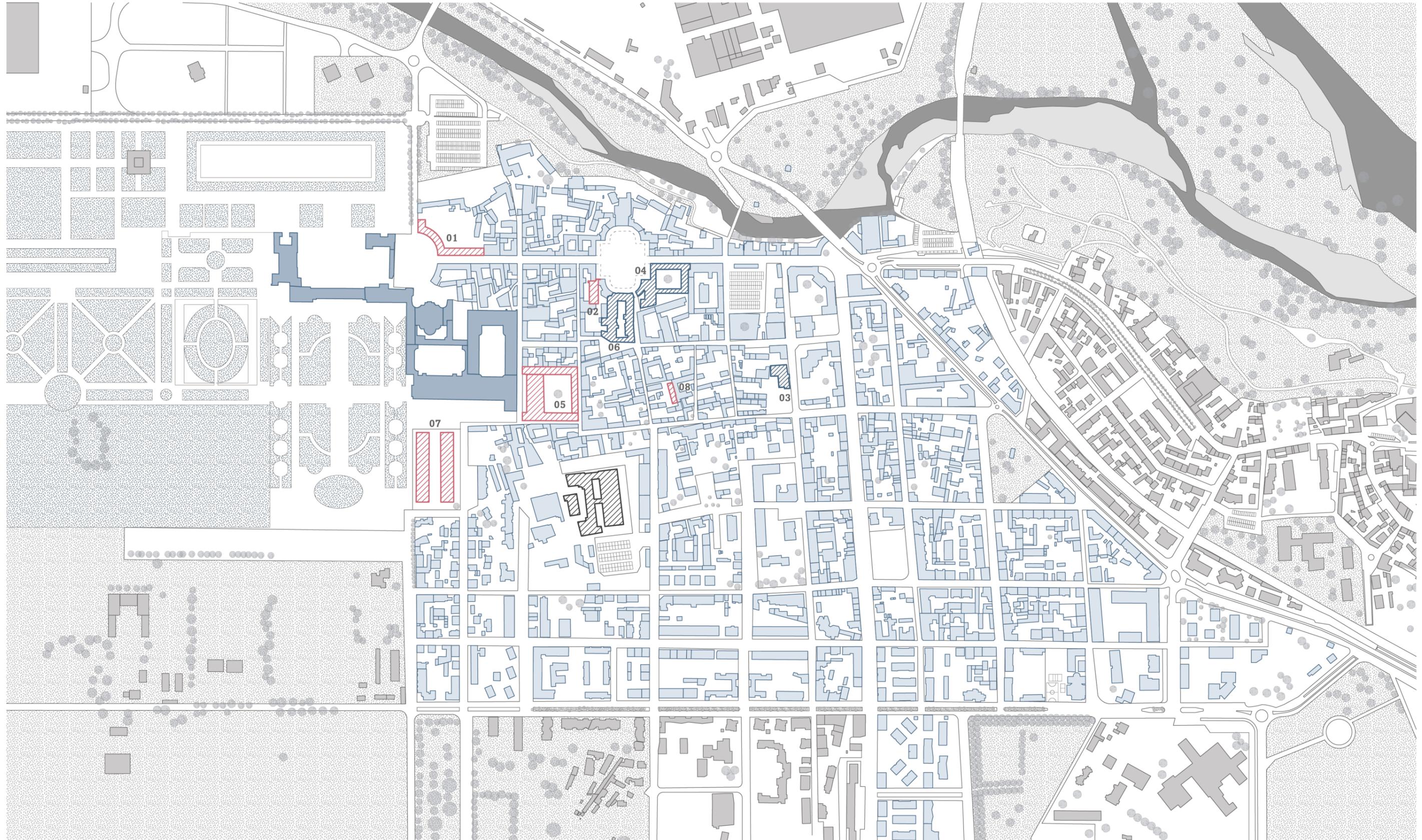
oggetto di uno studio architettonico più approfondito. La sua posizione privilegiata ne fa un punto di partenza ideale per un progetto di rigenerazione mirato a valorizzare le risorse territoriali esistenti, tra cui la Reggia stessa. Inoltre, la presenza di attività già operative al piano terra garantisce un livello di manutenzione iniziale migliore rispetto agli altri edifici presi in considerazione. In questo edificio, in linea con la sua struttura, si propone lo sviluppo di un *coliving*⁸, rivolto principalmente a giovani studenti e nomadi digitali. Questa tipologia edilizia si adatta alla struttura esistente, ex residenza popolare, favorendo la creazione di nuovi spazi di aggregazione distribuiti sui vari piani dell'edificio. Tuttavia, la progettazione mantiene una certa versatilità, prevedendo soluzioni abitative adatte a diversi tipi di utenti, sia per soggiorni temporanei che di lunga durata.

Al contrario, l'ex Casa Littoria, l'ex Ospedale e l'ex Infermeria Quadrupedi sono stati esclusi dal piano attuale per ragioni specifiche: il primo è già destinato a future visioni progettuali da parte dell'Amministrazione comunale, mentre l'ex Ospedale e l'ex Infermeria Quadrupedi sono rispettivamente di proprietà dell'A.S.L. e di soggetti privati, presentano vincoli che complicano il loro inserimento nel progetto di rigenerazione.

Il piano, articolato su diversi edifici e suddiviso in fasi temporali, prevede due principali ipotesi di attuazione. La prima, già adottata dall'Amministrazione pubblica per i progetti in corso, consiste nella partecipazione a bandi nazionali o europei per ottenere finanziamenti destinati alla riqualificazione degli edifici. La seconda ipotesi contempla un investimento privato, in cui il Comune concederebbe l'edificio in uso al privato per i primi anni, consentendogli di gestire le spese di riqualificazione senza l'onere di acquistarlo o affittarlo. Questo modello mira a supportare il privato nel suo ruolo di investitore attraverso una collaborazione con l'ente locale. In entrambe le ipotesi, i piani superiori degli edifici sono destinati a ospitare attività produttive in grado di generare profitto. Questo approccio consente, sia al Comune che al privato, di recuperare almeno parte delle risorse investite, rendendo possibile l'attivazione di ulteriori interventi di rigenerazione urbana in futuro.



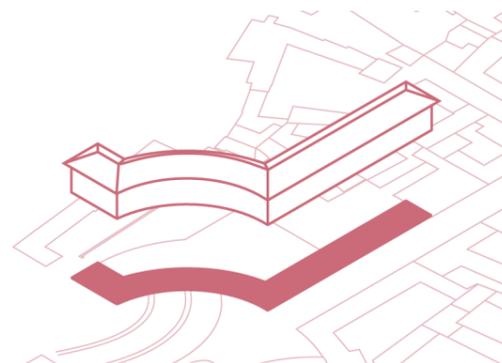
INQUADRAMENTO CENTRO STORICO DI VENARIA REALE



- edifici del centro storico
- edifici di altri quartieri
- edifici pubblici dismessi trattati
- edifici pubblici dismessi non trattati
- Reggia di Venaria Reale
- torrente Ceronda - fiume Stura
- aree agro-forestali
- giardini delle Reggia



01

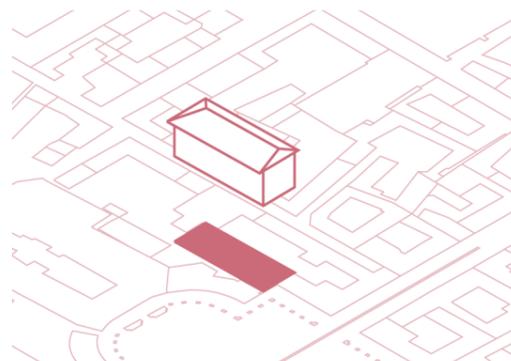


CONDOMINIO ESEDRA

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
comunale	ottimo, locali al piano terra utilizzati	4.500 mq

EDIFICIO OGGETTO DI STUDIO

02

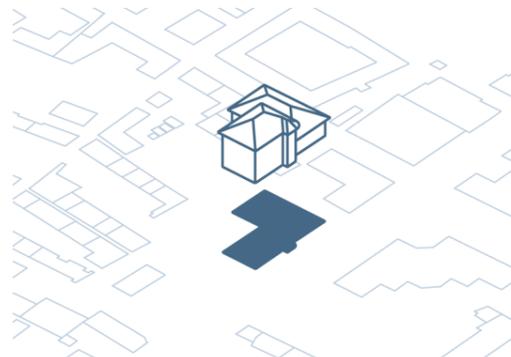


EX FILATOIO - CINEMA DANTE

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
comunale	importante deterioramento della copertura	650 mq

edificio oggetto fase 3

03

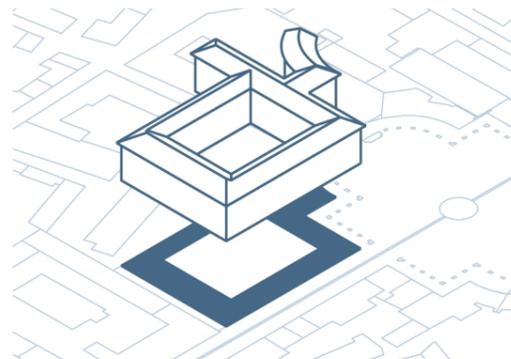


EX CASA LITTORIA

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
comunale	sufficiente	1.253 mq

edificio oggetto di visioni future comunali

04

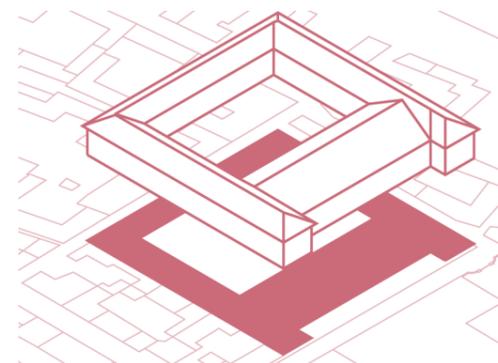


EX INFERMERIA QUADRUPEDI

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
privato	buono	2.600 mq

edificio di proprietà privata

05

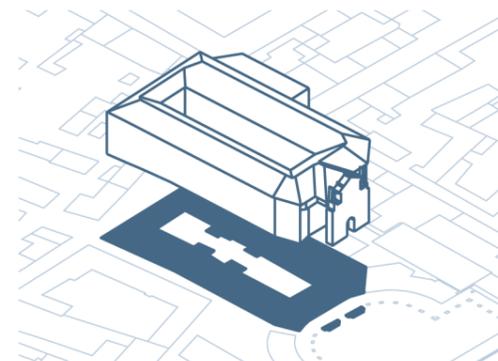


CAVALLERIZZA - CORTE PAGLIERE

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
regionale	buono, due ali dell'edificio sono state ristrutturate recentemente	6.800 mq

edificio oggetto fase 1 - 2 - 3

06

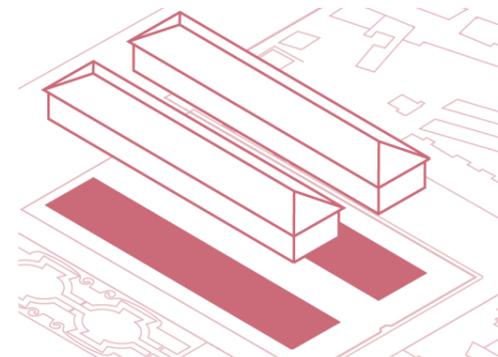


EX OSPEDALE

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
A.S.L.	buono, alcuni locali sono ancora utilizzati dall'A.S.L.	7.000 mq

edificio di proprietà A.S.L.

07

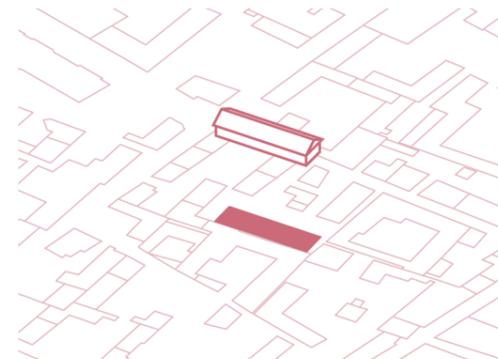


CASERMA GAMERRA

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
comunale	sufficiente buono	13.400 mq

edificio oggetto fase 1 - 2 - 3

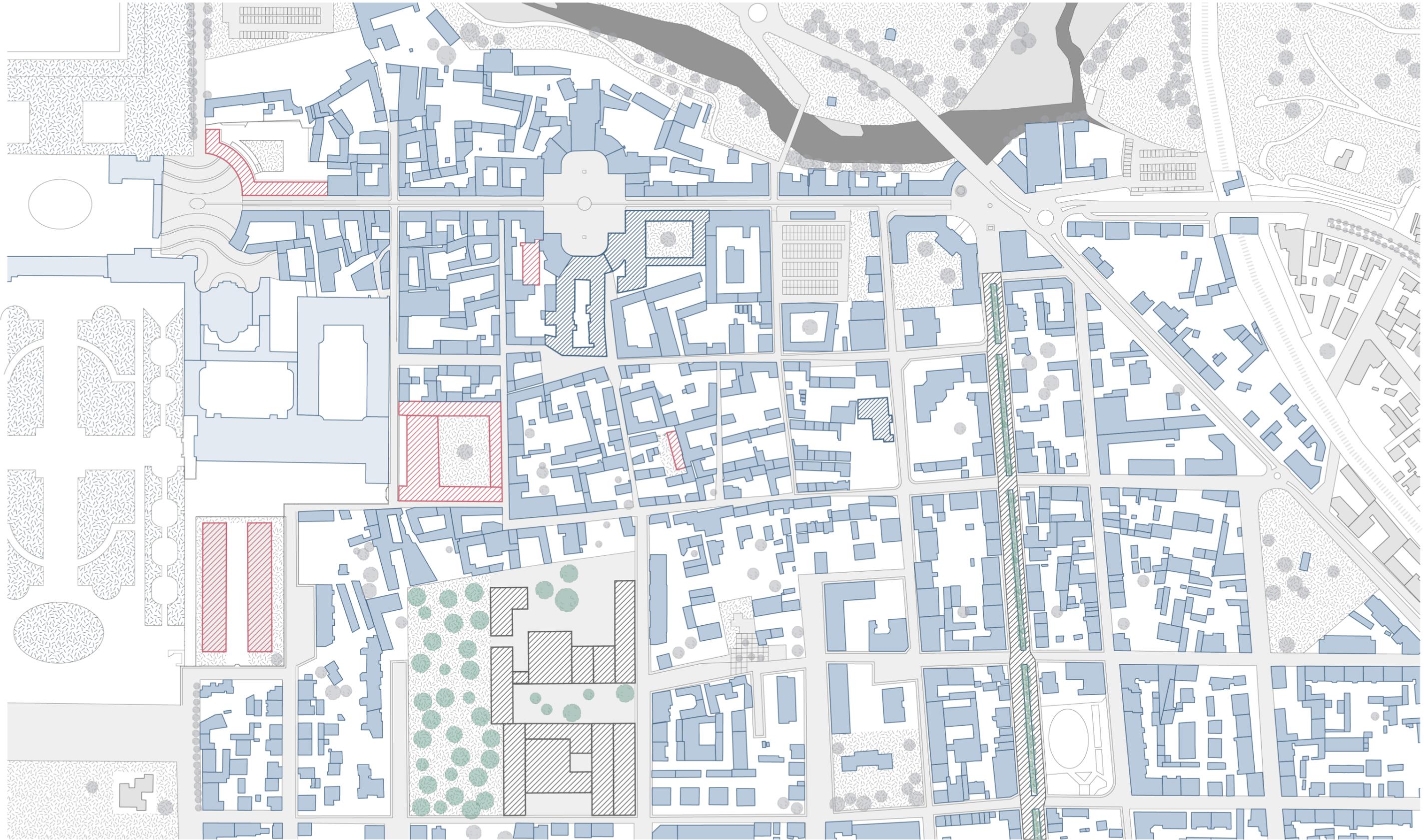
08



EX LAVATOIO

proprietà	stato di conservazione	dimensioni
comunale	scarso	245 mq

edificio oggetto fase 1 - 2



- edifici del centro storico
- edifici di altri quartieri
- Reggia di Venaria Reale
- edifici pubblici dismessi trattati
- edifici pubblici dismessi non trattati
- progettualità in corso d'opera
- torrente Ceronda
- aree agro-forestali
- giardini delle Reggia



FASE 1

La fase 1 rappresenta l'azione iniziale di questo piano di rigenerazione, con l'obiettivo di riattivare spazi spesso nascosti e poco valorizzati, come le corti, situate nei retro degli edifici. Questi spazi trascurati vengono riprogettati come luoghi di aggregazione e incontro, pensati per favorire la socializzazione e la vita comunitaria. La riqualificazione delle corti delle corti è stata pensata attraverso l'utilizzo di architetture effimere, che richiedono investimenti iniziali contenuti, insieme al reinserimento di verde urbano. Tali interventi sono concepiti per offrire respiro al denso tessuto edilizio del centro storico.

Nella planimetria del piano, riportata nella pagina successiva, sono evidenziati in giallo i progetti per ciascuna corte. Le corti degli edifici interessati dalla fase 1 sono quelle dell'Ex Cavallerizza, dell'ex Lavatoio, dell'ex Caserma Gamerra e del Condominio Esedra. Ogni intervento prevede la valorizzazione degli spazi verdi erbosi esistenti, con la piantumazione di alberi, l'installazione di percorsi pavimentati per facilitare il passaggio degli utenti, e l'introduzione di attività attrattive che possano ridare vita a questi luoghi, da lungo tempo dimenticati e inutilizzati. Il fine di questa fase è restituire fruibilità e visibilità a spazi marginalizzati, stimolando il ritorno dell'attenzione da parte della cittadinanza e incrementando la vitalità del centro storico.

Si prevede un tempo di realizzazione relativamente breve per questa fase, con l'intento di rendere fruibili questi spazi già a partire dall'estate del 2025. La fase 1 è concepita per sovrapporsi temporalmente alla fase 0, fungendo così da prova preliminare della funzionalità e della fattibilità complessiva dell'intero progetto di rigenerazione. Questa sovrapposizione consente di avviare un intervento immediato, raccogliendo feedback e dati che possano essere utili per la pianificazione e l'implementazione delle fasi successive. Nel contempo, continueranno le attività di ricerca di fondi e il rafforzamento degli aspetti strategici del progetto, fondamentali per la sua evoluzione e sostenibilità a lungo termine.



Ex Cavallerizza
Sport e parco giochi

Nell'edificio Ex Cavallerizza si è scelto di sviluppare un progetto che integra il tema dello sport con le attività dedicate ai bambini. L'intervento prevede la creazione di spazi attrezzati, tra cui aree attrezzate per lo sport all'aperto e un parco giochi, con strutture semplici ma funzionali, pensate per stimolare l'attività fisica e il gioco. L'accesso all'edificio in questa fase iniziale avviene attraverso la via Pavesio, dove si trova l'ala dell'edificio in condizioni migliori; quest'ultima, infatti, è stata restaurata pochi anni fa ma successivamente abbandonata. L'area è suddivisa in due sezioni distinte: una dedicata ai bambini e ai ragazzi, e l'altra destinata alle attrezzature sportive. Entrambi gli spazi sono dotati di sedute per gli accompagnatori, per garantire comfort e fruibilità. L'intento è quello di creare uno spazio dinamico e giovane, capace di favorire l'interazione sociale all'aperto e l'utilizzo del verde da parte delle nuove generazioni, promuovendo stili di vita attivi e salutari.

In aggiunta, il progetto prevede la realizzazione di aree dedicate al parcheggio delle biciclette, con postazioni per la ricarica delle e-bike⁹ e il gonfiaggio delle gomme, al fine di incentivare la mobilità sostenibile e promuovere buone pratiche ecologiche.



Ex Lavatoio
Mercatini

Per quanto riguarda l'edificio ex Lavatoio di via Saccarelli, la fase 1 prevede un intervento preliminare di messa in sicurezza dell'edificio, che al momento risulta già transennato a causa dell'incendio verificatosi nel 2022. Nonostante le attuali problematiche strutturali, l'edificio dispone di uno spazio verde adiacente di dimensioni significative, situato al centro di una zona residenziale densamente abitata. La riqualificazione di questa fase mira a valorizzare proprio quest'area verde. Le strutture per i mercatini saranno realizzate con materiali leggeri, come il legno, e avranno una configurazione modulare, permettendo così di adattare facilmente gli spazi alle diverse necessità, sia in termini di dimensioni che di tipologia di evento. Queste strutture sono predisposte sul lato opposto all'edificio, al fine di garantire la sicurezza dei visitatori e mantenere un'adeguata separazione dall'area in fase di recupero. L'intenzione è di riattivare questa zona in modo intermittente, ospitando una varietà di mercati, come mercatini vintage, mercatini delle pulci e mercatini di prodotti tipici locali, artigianali e alimentari. Considerata la forte presenza di residenti, questi eventi non solo contribuiranno alla rinascita dell'area, ma favoriranno anche un nuovo dinamismo sociale e commerciale nel quartiere, valorizzando le tradizioni locali e incentivando l'interazione tra i residenti.



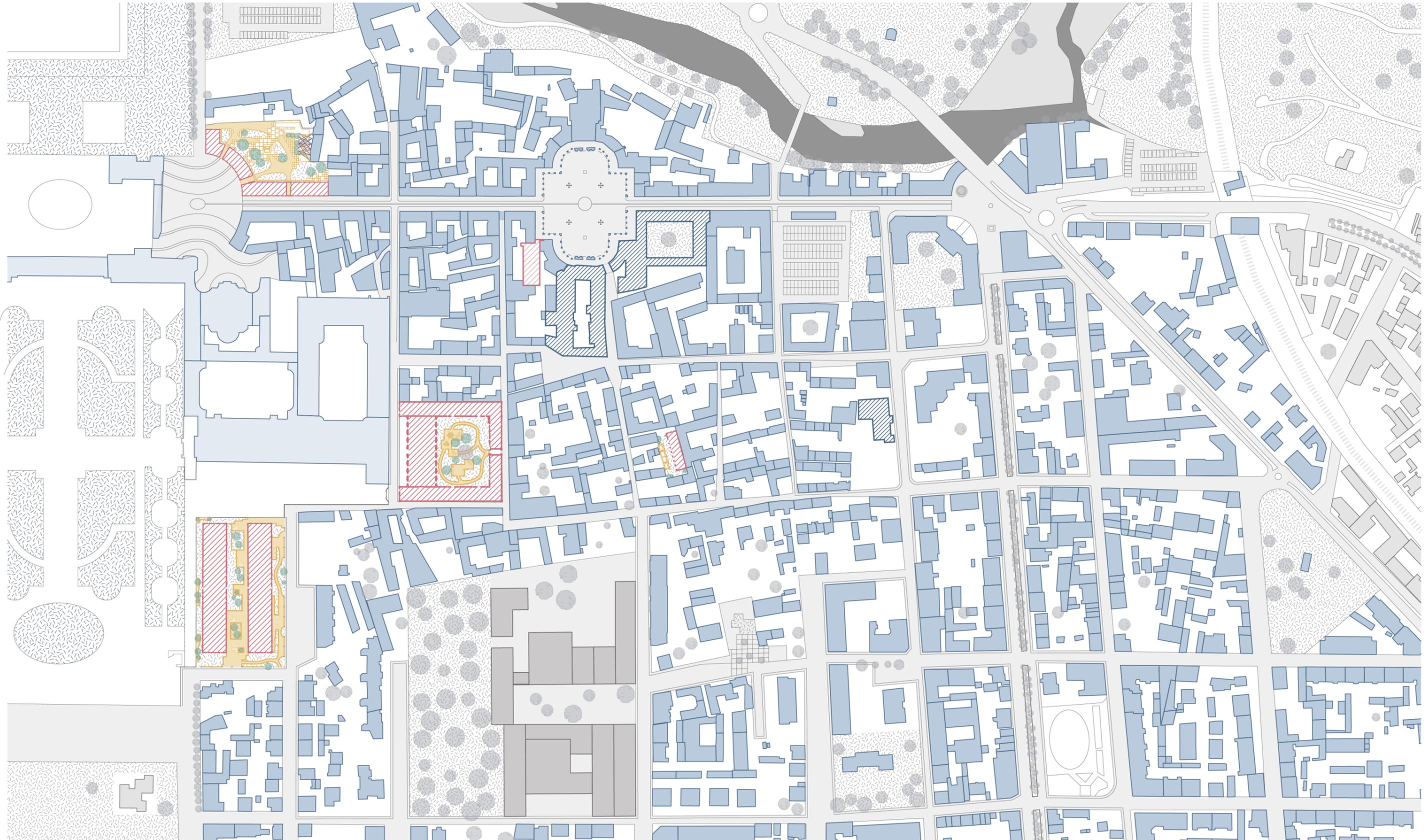
Ex Caserma Gamerra
Arte diffusa e dog area

Rispetto agli altri edifici oggetto di intervento, l'ex Caserma Gamerra si distingue per la sua configurazione, composta da due edifici a stecca disposti parallelamente, circondati da un ampio spazio verde, e da un'area centrale che li separa.

La rilevante dimensione di quest'area ha motivato la progettazione di diverse attività per riattivarla in vari momenti della giornata, rendendola fruibile da una molteplicità di utenze. Si prevede di parzialmente demolire il muro di confine per migliorare l'accessibilità e favorire la connessione tra il fabbricato e la città. La parte rimanente del muro viene invece conservata e utilizzata come superficie per *murales* o elementi artistici, trasformando l'area in una galleria all'aperto che unisce arte e natura, offrendo uno spazio di fruizione culturale più informale rispetto a un museo.

Nella zona centrale tra i due edifici, è prevista la realizzazione di un'area cani, progettata per permettere ai residenti di portare i loro animali a giocare in un ambiente sicuro e protetto. Questa iniziativa, sollecitata dal campione della cittadinanza, risponde alle esigenze quotidiane dei residenti e valorizza ulteriormente l'edificio e i suoi spazi verdi organizzati.

L'intervento sulla Caserma Gamerra, unendo arte, cultura e spazi per il benessere, mira a diventare un altro punto di riferimento per la comunità.



- edifici del centro storico
- edifici di altri quartieri
- Reggia di Venaria Reale
- edifici pubblici dismessi trattati
- edifici pubblici dismessi non trattati
- progettualità in corso d'opera
- torrente Ceronda
- aree agro-forestali
- giardini delle Reggia

FASE 1 - Condominio Esedra

Nel caso del Condominio Esedra, il progetto è analizzato in modo approfondito attraverso una serie di rappresentazioni grafiche che includono planimetrie e sezioni sia dello stato di fatto che della proposta di progetto, e delle illustrazioni grafiche. Questo approccio consente di comprendere in dettaglio le specificità dell'area e di definire interventi mirati e appropriati.

Attualmente, la corte è inutilizzata e destinata occasionalmente a parcheggio per alcuni lavoratori del piano terra dell'edificio. Si presenta come una distesa di cemento, interrotta da un'area verde lasciata in stato di abbandono e priva di manutenzione. L'obiettivo principale del progetto è trasformare questo spazio sottoutilizzato in un luogo vivo e accogliente, attraverso un intervento che ne valorizzi il potenziale.

La proposta prevede l'apertura dei tre ingressi rivolti verso Via Mensa e Piazza della Repubblica, eliminando i portoni degli androni per creare un accesso diretto alla corte. Da questi ingressi tre percorsi asfaltati, creati restringendo la pavimentazione esistente e sostituendola in alcuni tratti con asfalto drenante¹⁰, si districano in tutta l'area, resa prevalentemente verde grazie alla posa di un manto erboso e all'incremento della piantumazione di alberi. Questi ultimi offrendo zone d'ombra, hanno l'obiettivo di migliorare il comfort degli utenti e favorendo la fruizione dello spazio.

Le attività previste per questa area sono due, strettamente connesse tra loro. Al centro della corte, su una superficie di quadrati di asfalto drenante colorato, è posta una struttura pensata come piccolo chiosco generato dalla sopraelevazione della pavimentazione.

Questo elemento è pensato come punto di appoggio per eventi come rinfreschi e aperitivi culturali, rivolti sia ai residenti sia ai turisti che visitano la vicina Reggia. Di fronte al chiosco, sempre dalla pavimentazione colorata, prendono forma gradoni concepiti come sedute. Alle spalle dei gradoni, sono posizionate vasche di varie dimensioni destinate alla coltivazione di piante e arbusti legati alle tradizioni

sabaude.

Questi orti urbani non si presentano solo come elemento decorativo, ma rappresentano un'opportunità per attivare collaborazioni con i residenti attraverso attività laboratoriali. Inoltre, sono stati pensati per fornire ai visitatori della Reggia nuove esperienze interattive, legate al gioco e alla manualità.

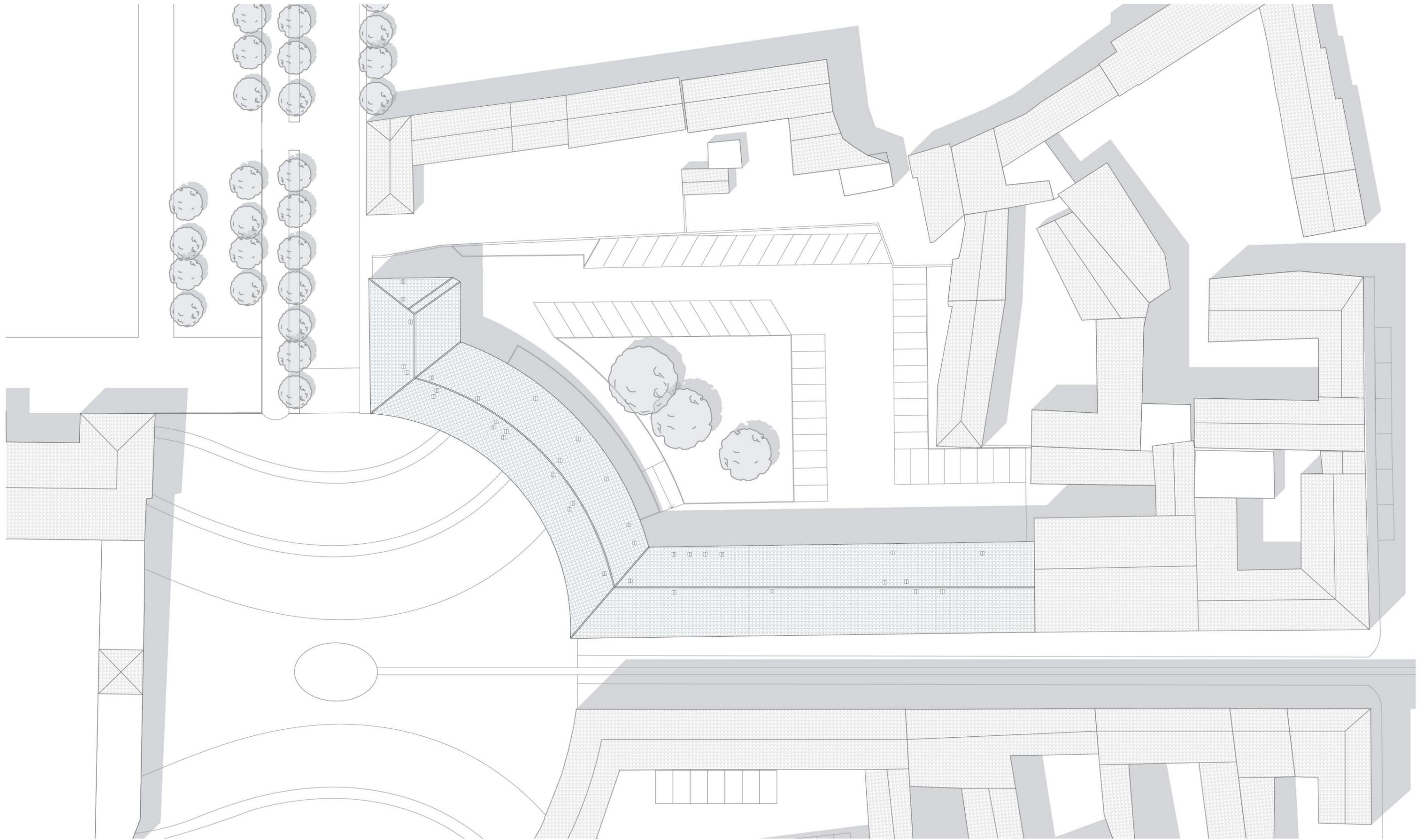
L'intervento, progettato per minimizzare i costi, si focalizza sulla riorganizzazione delle pavimentazioni esistenti, sostituite talvolta da quadrati di asfalto drenante atti a rendere l'area più permeabile; anche il manto erboso esistente viene in parte riutilizzato e in parte implementato da nuove aiuole. Da queste ultime emergono elementi di arredo urbano elementari, come panchine, gradoni e la struttura del chiosco, che contribuiscono a definire un ambiente accogliente e funzionale.

Questa fase iniziale punta alla valorizzazione della corte, trasformandola in un luogo dinamico e inclusivo, capace di rivitalizzare il contesto urbano e sociale del Condominio Esedra.

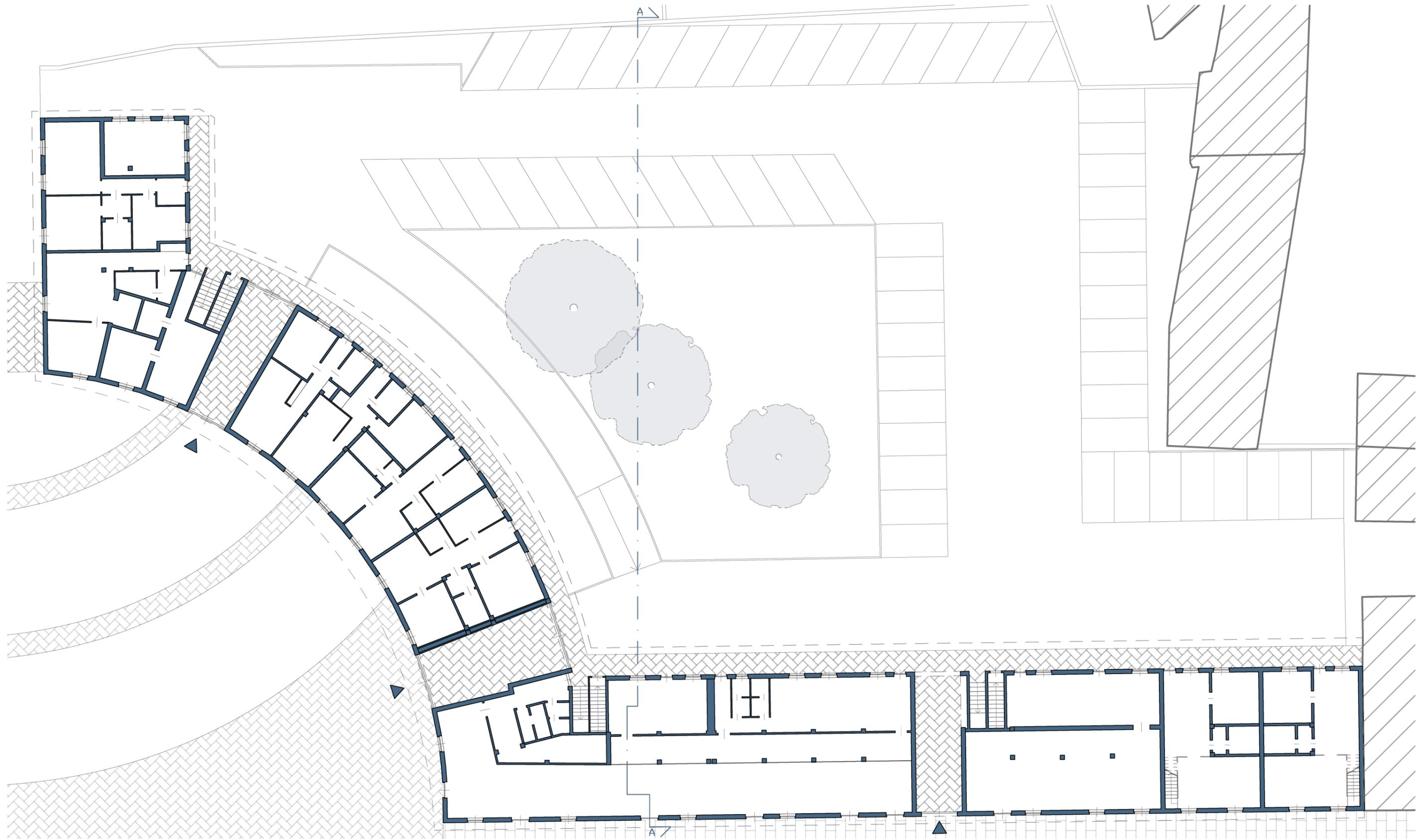
L'intervento mira a riqualificare uno spazio sottoutilizzato, trasformandolo in un punto di riferimento per residenti e visitatori, capace di promuovere la socialità e offrire nuove opportunità di utilizzo e aggregazione.



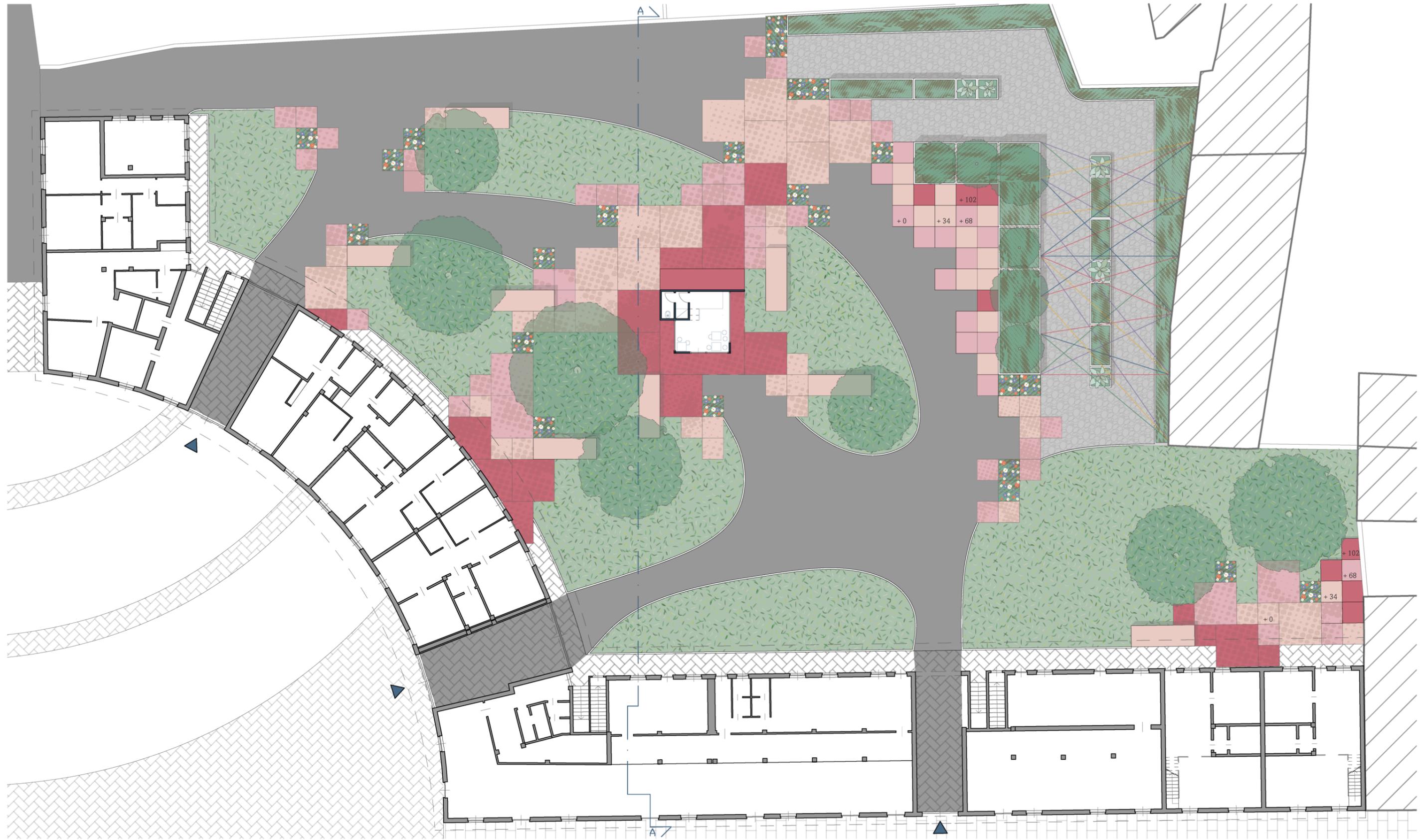
PLANIMETRIA DELLA COPERTURA - stato di fatto



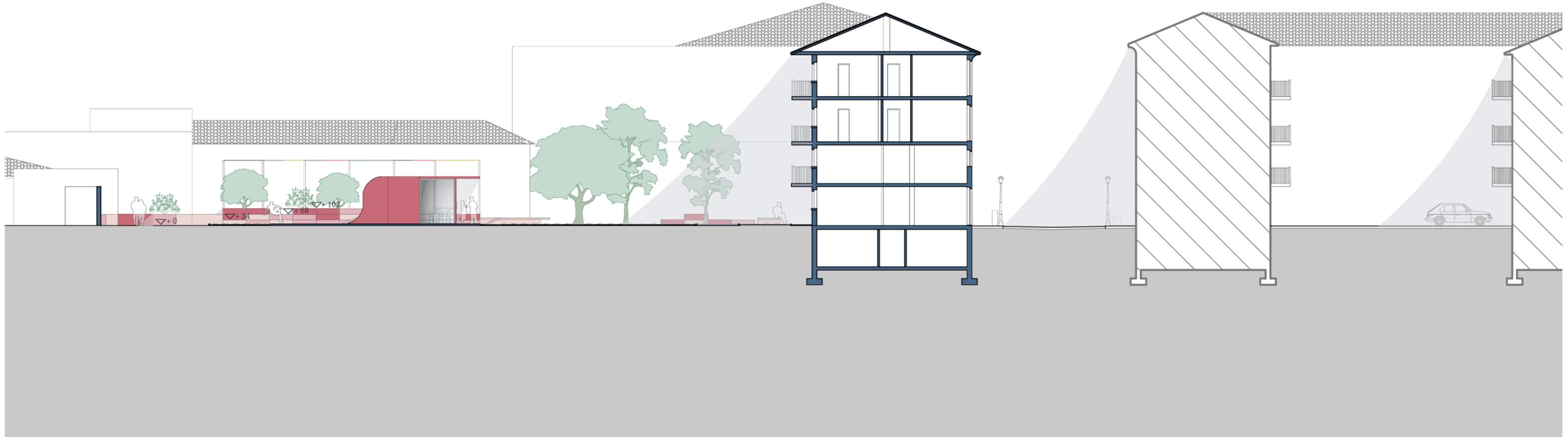
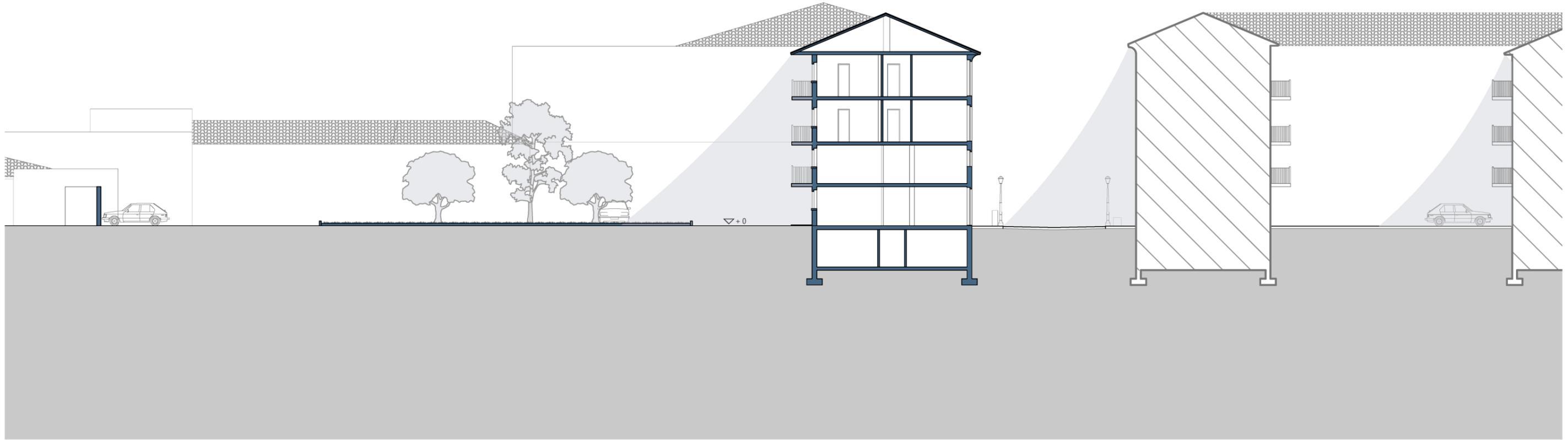
PLANIMETRIA DELLA CORTE INTERNA - stato di fatto



PLANIMETRIA DELLA CORTE INTERNA - progetto



SEZIONE AA - stato di fatto e progetto



FASE 2

La fase 2 del progetto è dedicata alla creazione di un sistema di connessioni tra gli edifici, aspetto fondamentale per l'integrità del piano di rigenerazione urbana. È infatti essenziale non solo riqualificare singole aree, ma anche garantire che queste siano integrate tra loro. La mancanza di collegamenti efficaci potrebbe compromettere l'intero intervento, portando a isolare le aree riqualificate e vanificando gli obiettivi del progetto. Inoltre, senza una chiara visibilità e accessibilità, alcuni interventi rischierebbero di rimanere sconosciuti e non raggiungere il pubblico desiderato, ostacolando il passaggio alle fasi successive.

Ispirandosi al concetto simbolico del "tappeto rosso", legato alla tradizione sabauda e alla Reggia di Venaria Reale, il progetto prevede l'utilizzo di un sistema di elementi distintivi e dispositivi strategicamente posizionati all'interno del quartiere. Questi elementi hanno l'obiettivo di guidare cittadini e visitatori alla scoperta dei nuovi spazi e servizi, facilitando l'orientamento e promuovendone la scoperta. L'idea è di valorizzare le due principali arterie urbane, Via Mensa e Viale Buridani, inserendo elementi di attrazione lungo di esse che indirizzino il flusso pedonale verso le vie perpendicolari che portano gli spazi riqualificati. Un'attenzione particolare è rivolta all'asse che collega Piazza dell'Annunziata con il progetto in corso per l'Hub della Cultura, lungo Via Saccarelli. Le vie del centro storico, caratterizzate da una varietà di dimensioni e tipologie – dalle ampie vie pavimentate con sampietrini alle strette strade asfaltate – richiedono interventi diversificati, adattati alle peculiarità di ciascuno spazio.

Per realizzare queste connessioni, sono stati ideati otto dispositivi, rappresentati all'interno della planimetria e corredati da rappresentazioni tridimensionali:

1. Cartelli direzionali

Posizionati agli angoli degli edifici, i cartelli direzionali forniscono indicazioni essenziali per evidenziare la presenza di luoghi d'interesse nelle vicinanze, orientando sia residenti sia visitatori.

2. Accessi degli edifici colorati

Molti edifici e strade presentano ingressi ad arco o androni. Colorare queste strutture di rosso richiama l'attenzione, trasformandole in segnali visivi che invitano a esplorare le aree circostanti.

3. Cubi espositivi in Piazza della Repubblica

In Piazza della Repubblica, di fronte al Condominio Esedra, sono previsti scheletri di strutture a cubo di diverse dimensioni.

Questi, ispirati alle vasche degli orti urbani della corte del Condominio, ospiteranno piccole piante o pannelli informativi legati alle attività della corte, mantenendo la visibilità sulla Reggia e il flusso pedonale.

4. Nastri colorati tra edifici

Nelle vie più strette, dove non è possibile introdurre elementi a terra, nastri colorati collegano palazzi opposti creando percorsi visivi, vivacizzando lo spazio urbano e richiamando l'attenzione su particolari aree.

5. Sedute e gradonate

Alcune strisce di pavimentazione colorata si sollevano dal suolo per trasformarsi in sedute in pietra, mentre altre formano gradonate che invitano alla sosta e creano nuove opportunità di interazione sociale.

6. Pavimentazioni colorate

In strade anguste, l'utilizzo di pavimentazioni colorate, come strisce di asfalto dipinte o sampietrini multicolore, aggiunge un elemento visivo distintivo che guida il flusso pedonale.

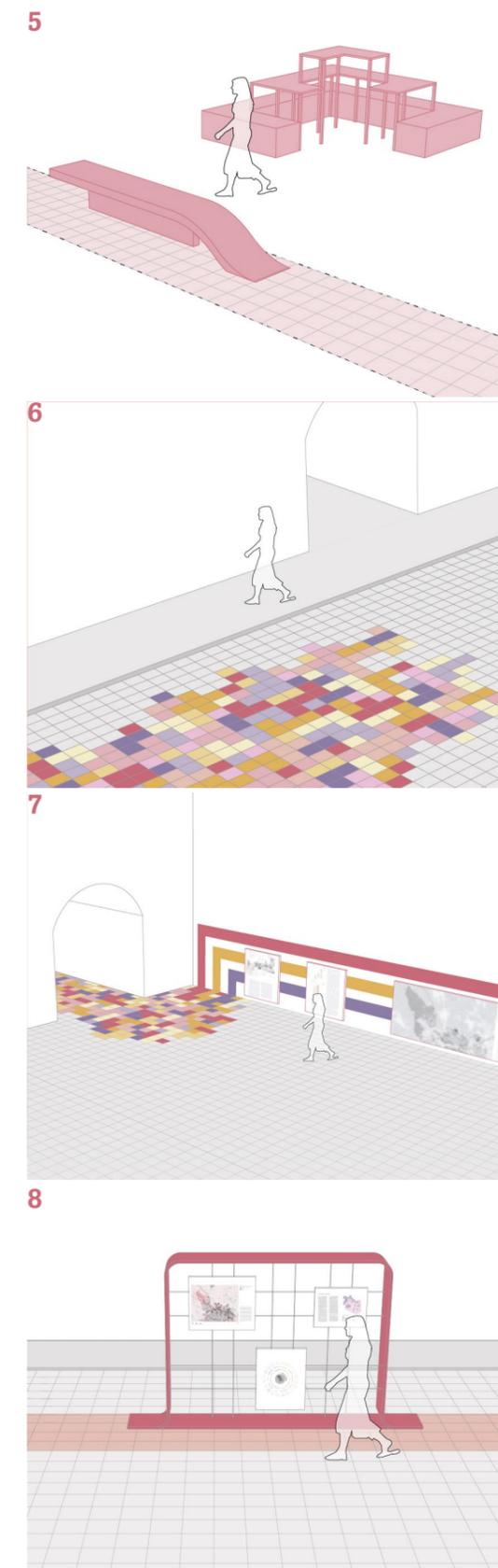
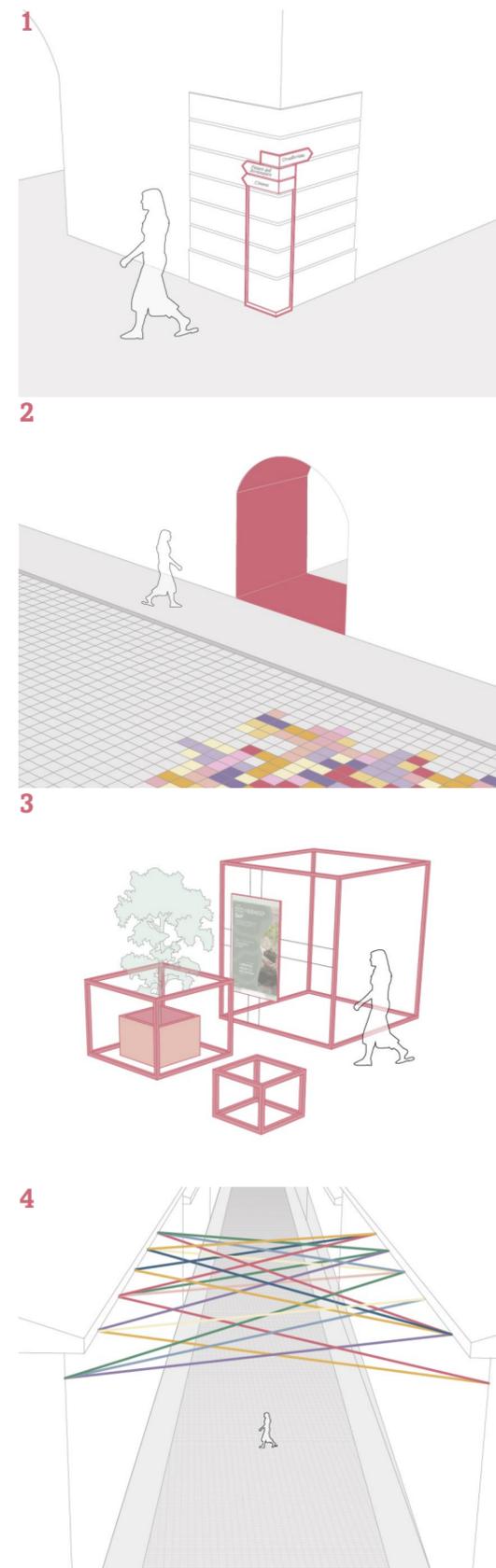
7. Interventi sulle pareti degli edifici

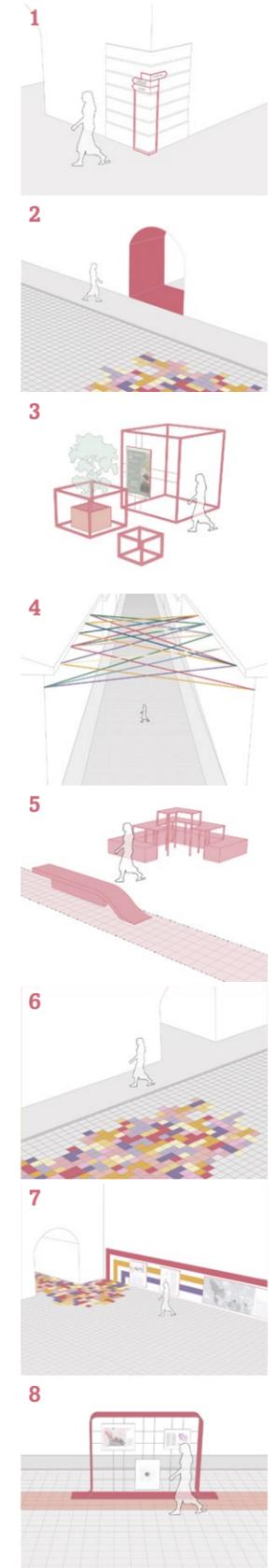
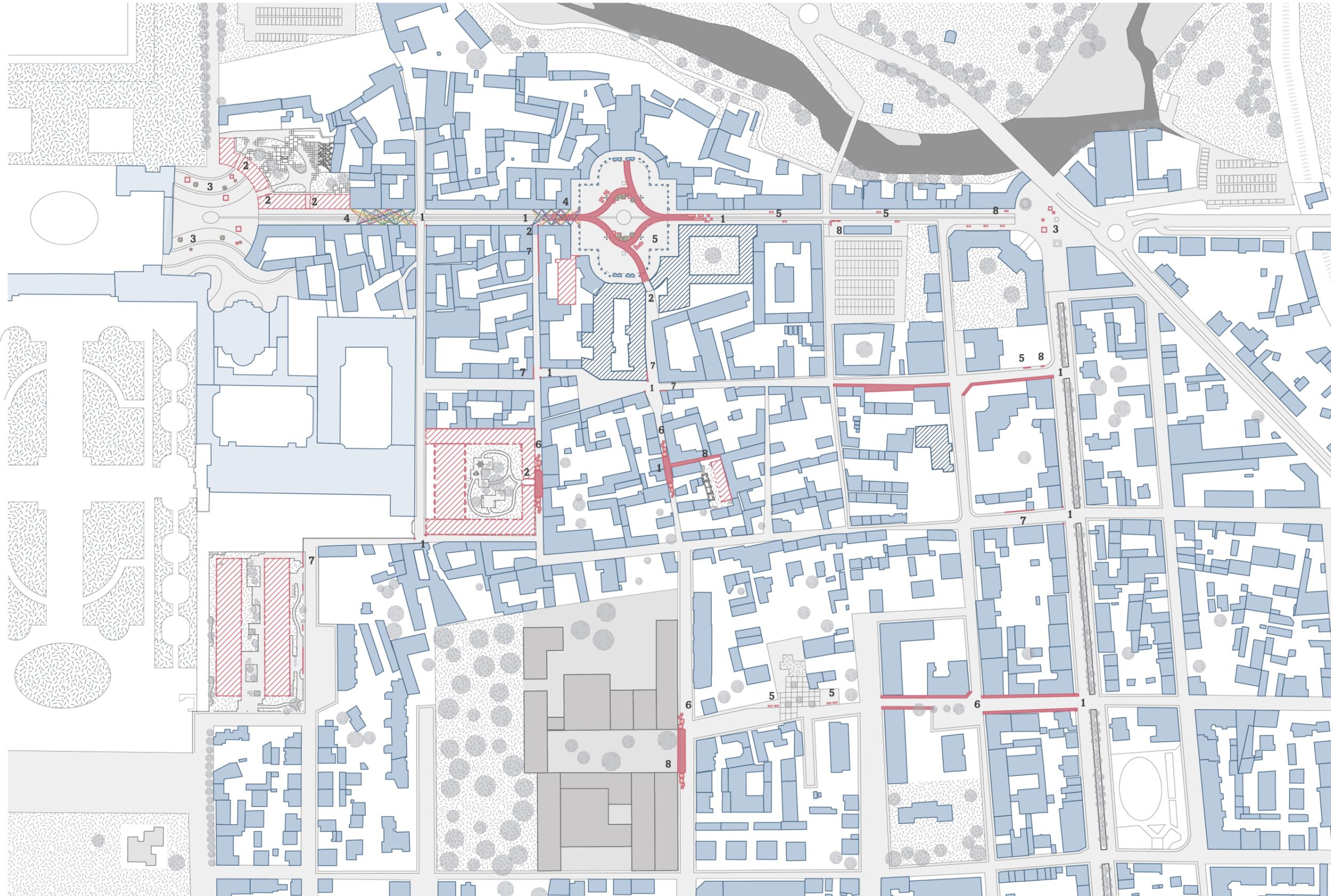
Molti edifici privati e dismessi nel centro storico offrono l'opportunità di realizzare murales informativi o strisce colorate che segnalano percorsi, valorizzando le facciate e integrandole nel progetto urbano.

8. Bacheche informative

Per garantire una comunicazione efficace con i residenti, si propongono bacheche che sorgono come nastri colorati dal terreno.

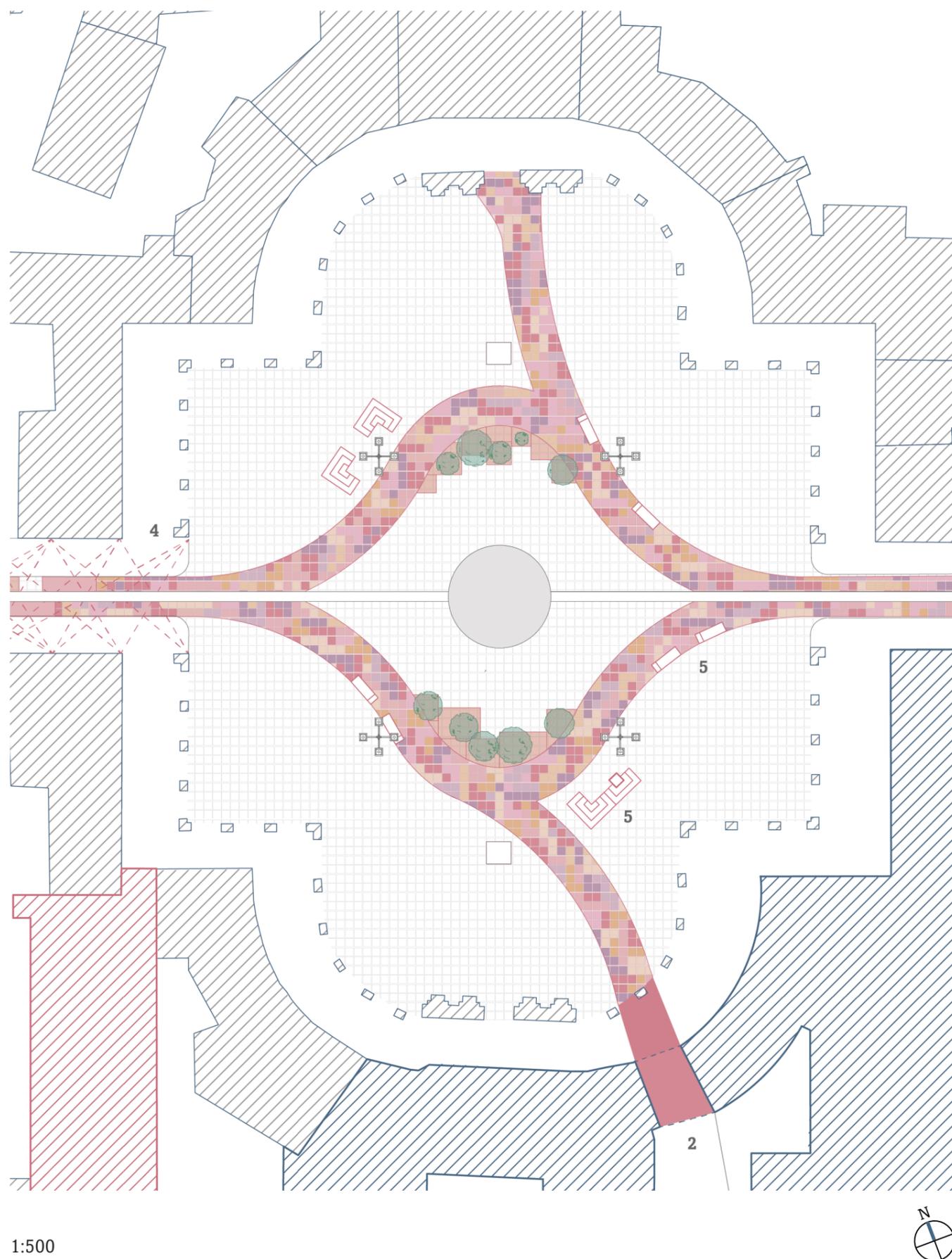
Queste, pur utilizzando un supporto cartaceo tradizionale, raggiungono un pubblico ampio e rendono le informazioni facilmente accessibili.





- edifici del centro storico
- edifici di altri quartieri
- Reggia di Venaria Reale
- edifici pubblici dismessi trattati
- edifici pubblici dismessi non trattati
- progettualità in corso d'opera
- torrente Ceronda
- aree agro-forestali
- giardini delle Reggia





1:500

206



Piazza dell'Annunziata

Il progetto di connessione si concentra in modo particolare su due punti strategici della città, con il primo focus su Piazza dell'Annunziata. Attualmente, questa piazza si presenta come uno spazio privo di un'identità urbana forte: mancano sedute adeguate a favorire l'aggregazione sociale e la totale assenza di alberi rende l'ambiente poco ospitale, soprattutto nei mesi più caldi.

L'obiettivo principale del progetto è trasformare la piazza in un punto di riferimento per cittadini e visitatori, migliorandone la fruibilità e l'attrattiva. In primo luogo, si prevede l'introduzione di percorsi a terra attraverso la colorazione o la sostituzione della pavimentazione esistente con materiali tipici in tonalità di rosso. Questi percorsi sono pensati per guidare i visitatori verso due deviazioni principali: una diretta alla Chiesa della Natività di Maria Vergine e l'altra verso Via Saccarelli, asse fondamentale di connessione con l'Hub della Cultura e gli altri edifici dismessi oggetto di rigenerazione.

Oltre ai percorsi, il progetto mira a creare spazi di aggregazione nella piazza. Si prevede l'in-

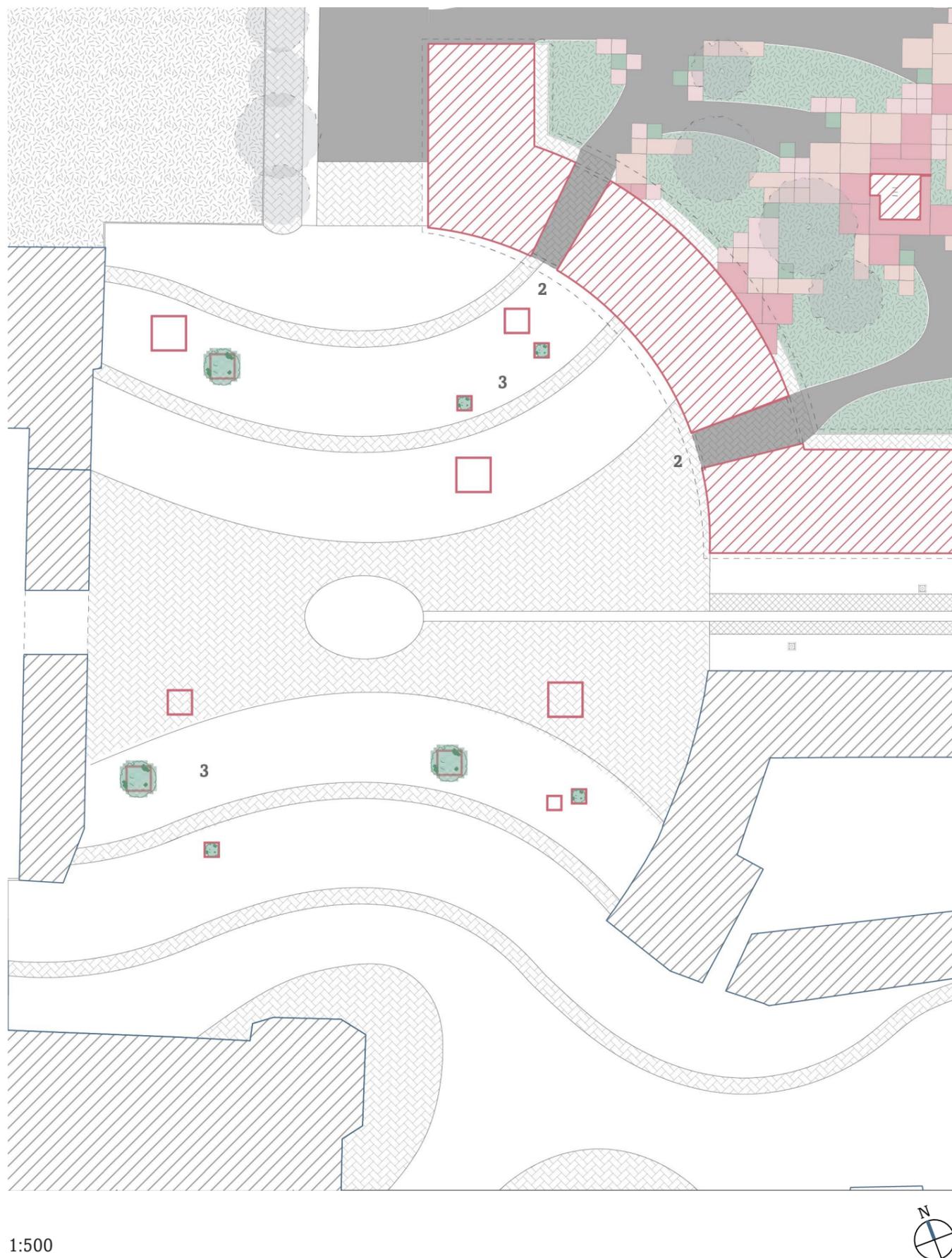
stallazione di sedute, sia integrate nei percorsi pavimentati sia collocate in punti adiacenti. Inoltre, per migliorare il comfort ambientale, è previsto l'inserimento di alcuni vasi contenenti alberi di dimensioni adeguate per favorire l'ombreggiamento.

Considerando che Piazza dell'Annunziata e le vie limitrofe sono soggette a una zona a traffico limitato (ZTL), gli interventi sono collocati principalmente ai margini della carreggiata, evitando la mezzera per non ostacolare il passaggio dei veicoli autorizzati. La scelta progettuale si adatta così alle esigenze di accessibilità senza compromettere la funzionalità dello spazio urbano.

Un ulteriore elemento di attenzione riguarda la flessibilità degli interventi. Data la frequente organizzazione di eventi pubblici nella piazza, gli arredi e le strutture previste saranno realizzati con materiali leggeri e facilmente rimovibili, consentendo una rapida riconfigurazione dello spazio in base alle necessità.

Questo approccio garantisce non solo una maggiore versatilità, ma anche la possibilità di adattare l'area a diverse tipologie di utilizzo, rendendola un vero e proprio fulcro dinamico della vita cittadina.

207



Piazza della Repubblica

Il secondo focus della fase 2 di connessione è rivolto a Piazza della Repubblica, un nodo centrale della città, su cui si affacciano la Reggia di Venaria Reale, la Cappella di Sant'Uberto e l'edificio del Condominio Esedra. Quest'ultimo ospita al piano terra la biglietteria della Residenza Reale e i locali dell'associazione Pro Loco, promotrice di eventi cittadini. Sebbene questa piazza rappresenti un punto di arrivo privilegiato per residenti e visitatori, la sua configurazione attuale è priva di elementi distintivi, per evitare di distogliere l'attenzione dalla Reggia, il vero protagonista dello spazio. Il progetto di connessione mira a migliorare la visibilità del Condominio Esedra, in particolare delle attività attivate nella sua corte interna durante la fase 1. Per raggiungere questo obiettivo, si propone la colorazione dei tre androni principali dell'edificio, utilizzando tonalità vivaci che attirino l'attenzione e guidino visivamente i visitatori verso la corte. Questo intervento non solo segnala l'accesso alla corte, ma ne valorizza la funzione come spazio riqualficato per eventi e attività sociali. Un ulteriore elemento progettuale prevede

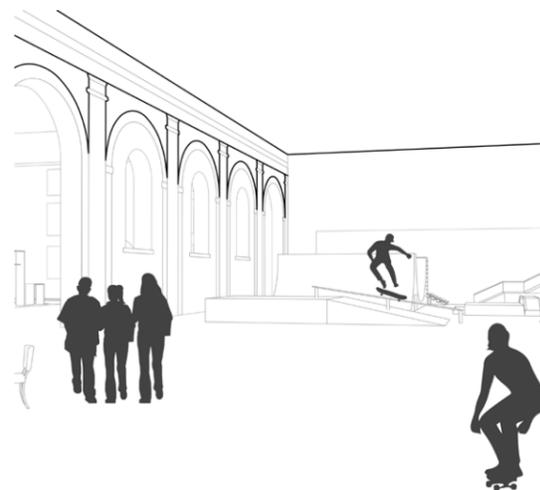
l'introduzione di strutture scheletriche a forma di cubo, leggere e modulari, realizzate in sfumature di rosso. Questi elementi richiamano metaforicamente le vasche degli orti urbani e le gradinate presenti nella corte dell'Esedra, stabilendo un legame visivo e tematico tra la piazza e lo spazio retrostante. Su alcuni lati dei cubi vengono collocati pannelli informativi che illustrano le attività svolte nella corte, oltre a piccoli vasi contenenti piante e coltivazioni. Questa scelta progettuale intende creare una connessione immediata e tangibile tra le due aree, invitando i visitatori a scoprire le iniziative di orti urbani.

Le strutture, pensate per essere facilmente rimovibili, sono previste solo durante lo svolgimento delle attività nella corte e potranno essere spostate in occasione di eventi che coinvolgono direttamente la Reggia. La loro configurazione garantisce che non ostacolino la vista dell'edificio storico, ma, al contrario, arricchiscano l'esperienza visiva e funzionale della piazza. In questo modo, Piazza della Repubblica diventa non solo uno spazio di transito, ma anche un luogo di scoperta e partecipazione, in grado di rafforzare le connessioni urbane e sociali.



FASE 3

La fase 3 è prevista come consecutiva al consolidamento delle attività previste nelle corti e alla creazione di flussi costanti di popolazione. In questa fase, è fondamentale disporre delle risorse necessarie per mettere in sicurezza, riqualificare e rendere operativi gli spazi situati al piano terreno degli edifici selezionati. Considerando la varietà di forme e condizioni in cui si trovano tali edifici, non tutti gli spazi risultano immediatamente utilizzabili. Viene data dunque priorità a quelli essenziali per favorire l'attivazione di attività in sinergia con quelle già consolidate all'interno delle corti. Si tratta del primo intervento diretto sugli edifici dismessi di proprietà pubblica, con l'obiettivo di recuperare il valore storico e di evitarne il degrado eccessivo. La planimetria riportata nella pagina successiva individua in verde gli spazi scelti per la riqualificazione. Gli edifici coinvolti in questa fase comprendono l'ex Cavallerizza, l'ex Lavatoio, l'ex Caserma Gamerra e il Condominio Esedra. A partire da questo momento, i tempi di realizzazione si dilatano, in quanto gli interventi programmati comprendono anche opere di carattere strutturale. Si stima che, attraverso il ricorso a fondi nazionali/europei o investimenti privati, i lavori possano iniziare nel 2028. La priorità nella ristrutturazione degli edifici viene stabilita in base al successo delle corti adiacenti, misurato attraverso il grado di utilizzo e il livello di partecipazione degli utenti. Durante i lavori, le attività già in essere nelle corti vengono generalmente mantenute, ad eccezione di eventuali interruzioni temporanee necessarie in caso di interventi più invasivi. Le funzioni previste per gli spazi riqualificati al piano terreno degli edifici mirano a rafforzare i macrotemi sviluppati nelle corti, concentrandosi su attività a carattere sociale, servizi pubblici e intrattenimento. In questo modo, la fase 3 rappresenta un passo cruciale nella rigenerazione urbana, promuovendo un uso sostenibile e integrato del patrimonio edilizio cittadino. Di seguito sono presentate le idee principali, corredate da illustrazioni che raffigurano gli spazi chiave, fondamentali per comprendere il loro ruolo nell'ambito del progetto complessivo.



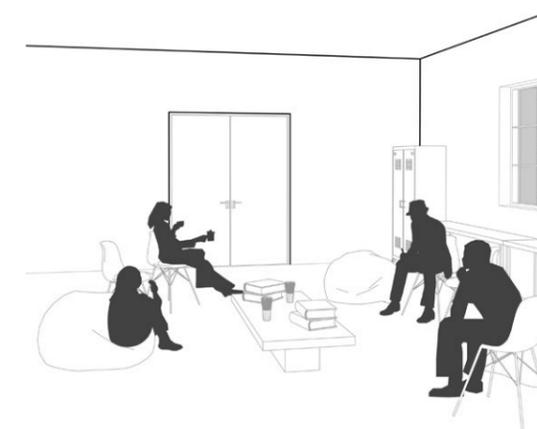
Ex Cavallerizza
Corsi intergenerazionali e skate park

Nel piano terra dell'edificio Ex Cavallerizza, nell'ala rivolta verso la Reggia di Venaria Reale, si prevede di valorizzare gli ampi spazi un tempo destinati a galoppatoio. Questa porzione di edificio, contraddistinta da grandi arcate, viene messa in sicurezza ma lasciata aperta, per accogliere un *bike-skate park*¹¹ in sinergia con le attrezzature sportive e i servizi per biciclette previsti nella corte. L'intervento mira a rendere l'edificio permeabile, consentendo il passaggio pedonale da un lato all'altro passando per la corte. Nell'ala opposta si trovano ambienti ridotti facilmente riconvertibili in spazi dedicati all'apprendimento intergenerazionale. Questi ultimi sono pensati per attività rivolte sia ai bambini sia agli anziani, rispondendo alla richiesta di maggiore offerta culturale e sociale da parte di quest'ultima fascia della popolazione. Le stanze sono configurate per ospitare doposcuola, laboratori educativi e corsi finalizzati all'acquisizione di nuove competenze, favorendo la trasmissione di conoscenze e il dialogo tra generazioni. Grazie alla prossimità con l'Hub della Cultura e la Biblioteca Civica, si creano opportunità per sviluppare sinergie tra queste realtà, con l'obiettivo di potenziare l'impatto positivo delle iniziative culturali e sociali nel quartiere.



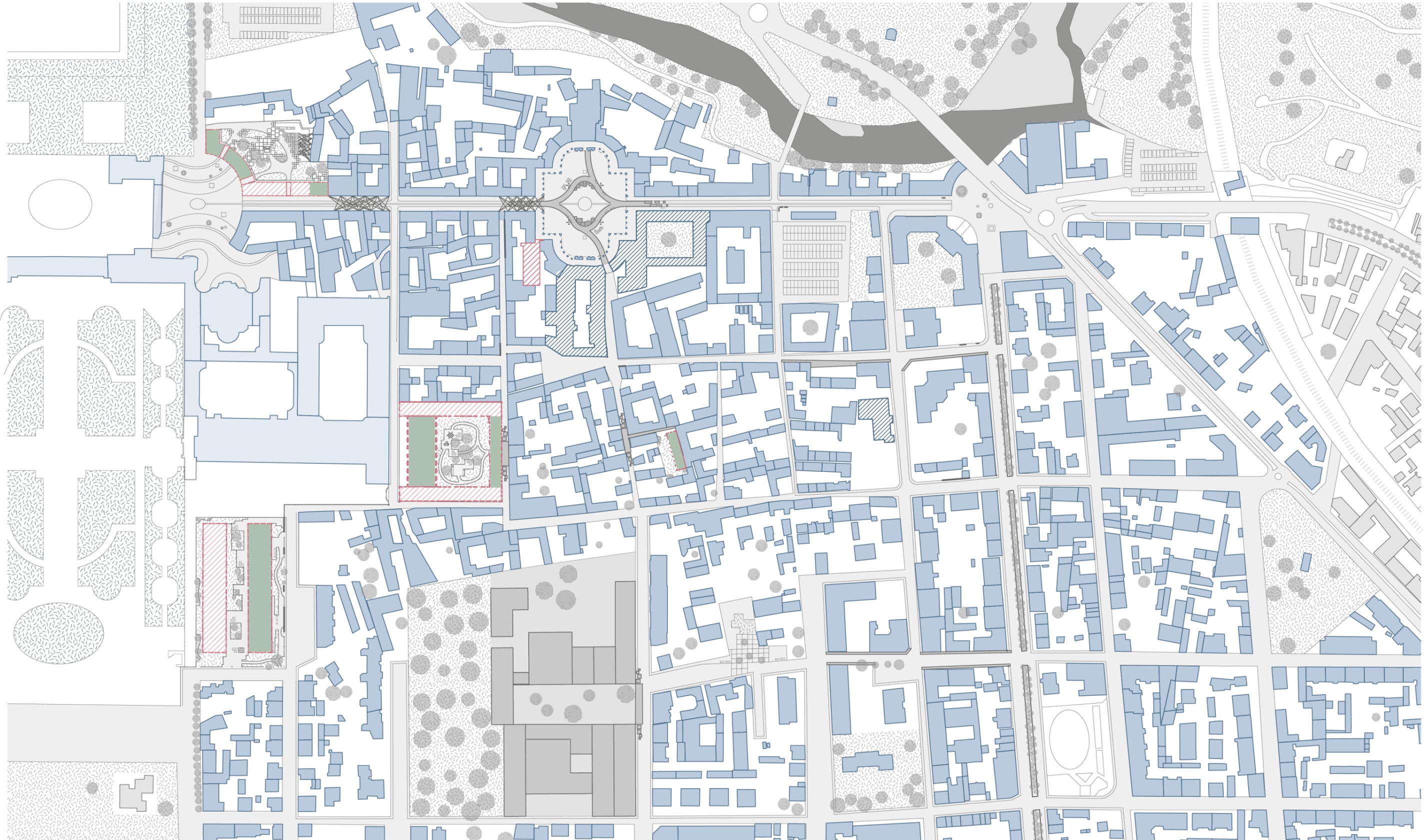
Ex Lavatoio
Ala mercatale

L'edificio dell'ex Lavatoio, situato in via Saccarelli, si colloca in un'area densamente edificata e abitata, elemento che ne favorisce la fruibilità e l'accessibilità per un'ampia parte della popolazione residente. La sua posizione strategica, una volta attivate le attività presso il nuovo Hub della Cultura, lo collocherà idealmente a metà tra due dei principali poli di attrazione della città: la Reggia di Venaria Reale e il nascente centro culturale. Tale collocazione consente di intercettare non solo i residenti dell'area circostante, ma anche un pubblico variegato di visitatori. Il progetto prevede di trasferire all'interno dell'edificio le attività svolte nell'area verde adiacente relative alla fase 1, trasformando l'ex Lavatoio in un mercato coperto permanente. Gli spazi interni sono pensati per ospitare stand dedicati a una selezione variegata di prodotti locali, tra cui artigianato, articoli di seconda mano, mobili e arredi vintage, oltre a specialità gastronomiche. L'iniziativa si propone di valorizzare le eccellenze del territorio e di incentivare l'economia locale. Tuttavia, l'edificio presenta importanti criticità a seguito dei gravi danni causati da un incendio nel 2022. Pertanto, la sua riqualificazione richiede un significativo investimento economico; si spera che la presenza di un piano possa contribuire a semplificarne il recupero.



Ex Caserma Gamerra
Cinema/Teatro di quartiere

Per gli edifici dell'ex Caserma Gamerra, la proposta prevede di attivare, in questa fase, uno dei due grandi spazi al piano terra, privilegiando quello con affaccio diretto sulla strada. Tale scelta è stata determinata anche dalle interviste condotte con alcune associazioni cittadine, che hanno evidenziato la carenza di luoghi adeguati, nel centro storico, per attività di volontariato e organizzazione di eventi comunitari. L'edificio si è rivelato particolarmente adatto ad accogliere tali associazioni, con una particolare attenzione a quelle operanti nel settore sociosanitario, grazie alla sua posizione esterna alla zona a traffico limitato (ZTL), che ne facilita l'accesso in auto. Un ulteriore vantaggio della posizione è la disponibilità di parcheggi nelle immediate vicinanze, inclusa l'area di sosta della Reggia, rispondendo così a una delle criticità più segnalate dai cittadini. La strategia di attivazione dell'edificio prevedendo l'assegnazione di un solo spazio al piano terra, consente la conservazione del corridoio verde che separa i due edifici, e include la *dog area*¹², preservando un importante punto di socializzazione all'aperto. Le mostre di arte diffusa già previste per l'edificio potrebbero essere messe al servizio delle associazioni, offrendo un'occasione per promuovere le loro attività e attirare nuovi partecipanti.



- edifici del centro storico
- edifici di altri quartieri
- Reggia di Venaria Reale
- edifici pubblici dismessi trattati
- edifici pubblici dismessi non trattati
- progettualità in corso d'opera
- torrente Ceronda
- aree agro-forestali
- giardini delle Reggia



FASE 3 - Condominio Esedra

L'edificio denominato Condominio Esedra, oggetto di un progetto architettonico che si estende fino alla scala 1:200, prevede nella Fase 3 un'analisi approfondita dello stato attuale e delle proposte progettuali relative al piano terra e al primo piano. Questi ambienti ospitano attualmente, in parte, la sede della Pro Loco di Venaria Reale – Altessano e la biglietteria della Reggia, e sono caratterizzati da una distribuzione spaziale che include stanze sviluppate a tutt'altezza. Questo tipo di configurazione non solo enfatizza l'ampiezza degli spazi, ma consente anche di valorizzare al massimo la luminosità naturale, che penetra abbondantemente dalle aperture presenti. Per questa ragione, anche gli spazi non ancora utilizzati sono stati progettati con la medesima configurazione verticale; tuttavia, in alcune aree, al fine di ottimizzare la funzionalità, sono stati previsti soppalchi.

Le attività pianificate per l'edificio si integrano strettamente con il progetto di riqualificazione della corte e con le funzioni previste per i piani superiori. Il progetto si basa su un approccio flessibile e adattabile, orientato a soddisfare una pluralità di esigenze.

Gli ambienti interni sono prevalentemente suddivisi tramite pareti mobili, una scelta progettuale che consente di modulare gli spazi in funzione delle diverse necessità. Questa soluzione rende possibile l'organizzazione di eventi di varia natura e dimensione, quali conferenze, riunioni cittadine, laboratori creativi, attività didattiche per bambini, spazi di *coworking* e studio, nonché aree di incontro per gruppi. Inoltre, è prevista una zona di reception dedicata al futuro *coliving*, che ambisce a trasformare l'edificio in un punto di riferimento per chi sceglie di vivere e lavorare nel quartiere. A supporto delle attività previste, in ogni locale dell'edificio saranno installati servizi pubblici unisex. In aggiunta, ogni spazio è pensato per favorire una fruizione inclusiva, con soluzioni adatte anche a persone con mobilità ridotta, assicurando accessibilità universale.

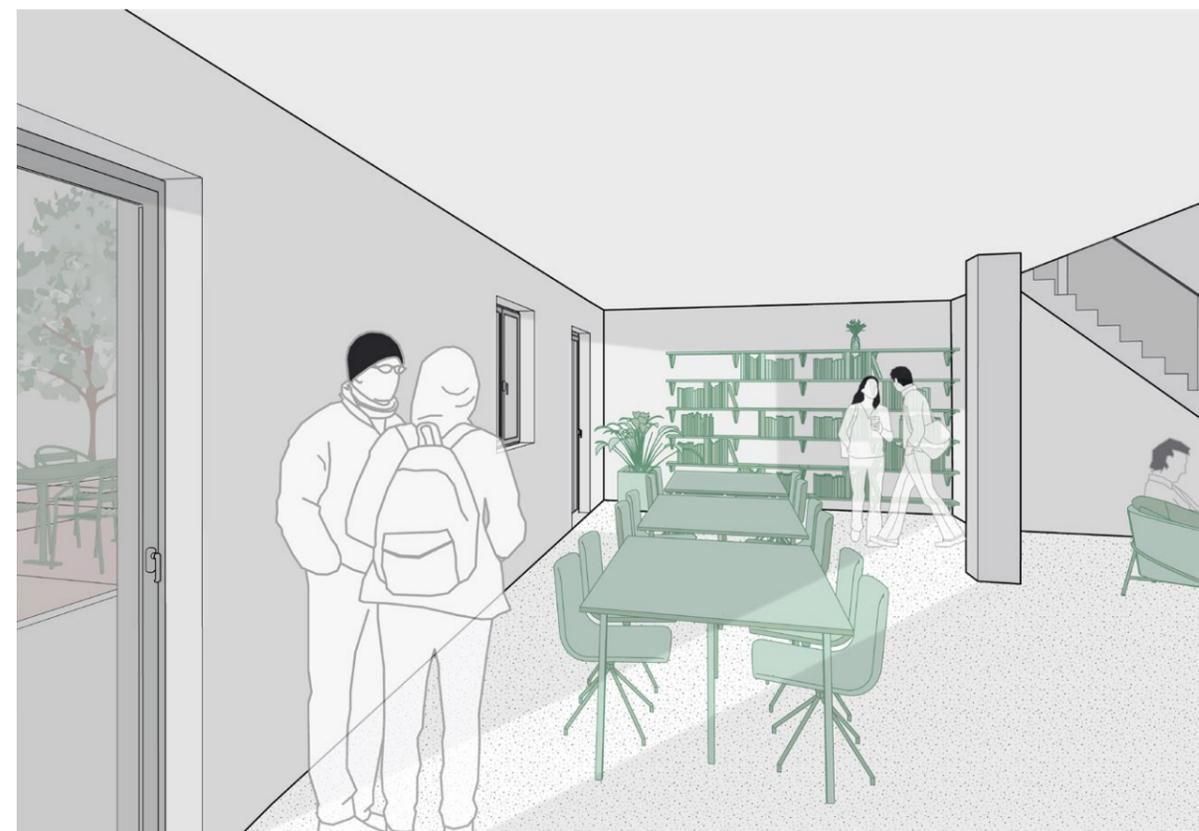
Un elemento centrale del progetto è rappre-

sentato dalla connessione tra gli spazi interni e quelli esterni. Ogni ambiente è stato pensato per aprirsi direttamente sulla corte circostante, promuovendo un'interazione continua e favorendo l'utilizzo degli spazi all'aperto attraverso soluzioni come arredi mobili. Questa configurazione conferisce agli spazi del piano terra un carattere dinamico e versatile.

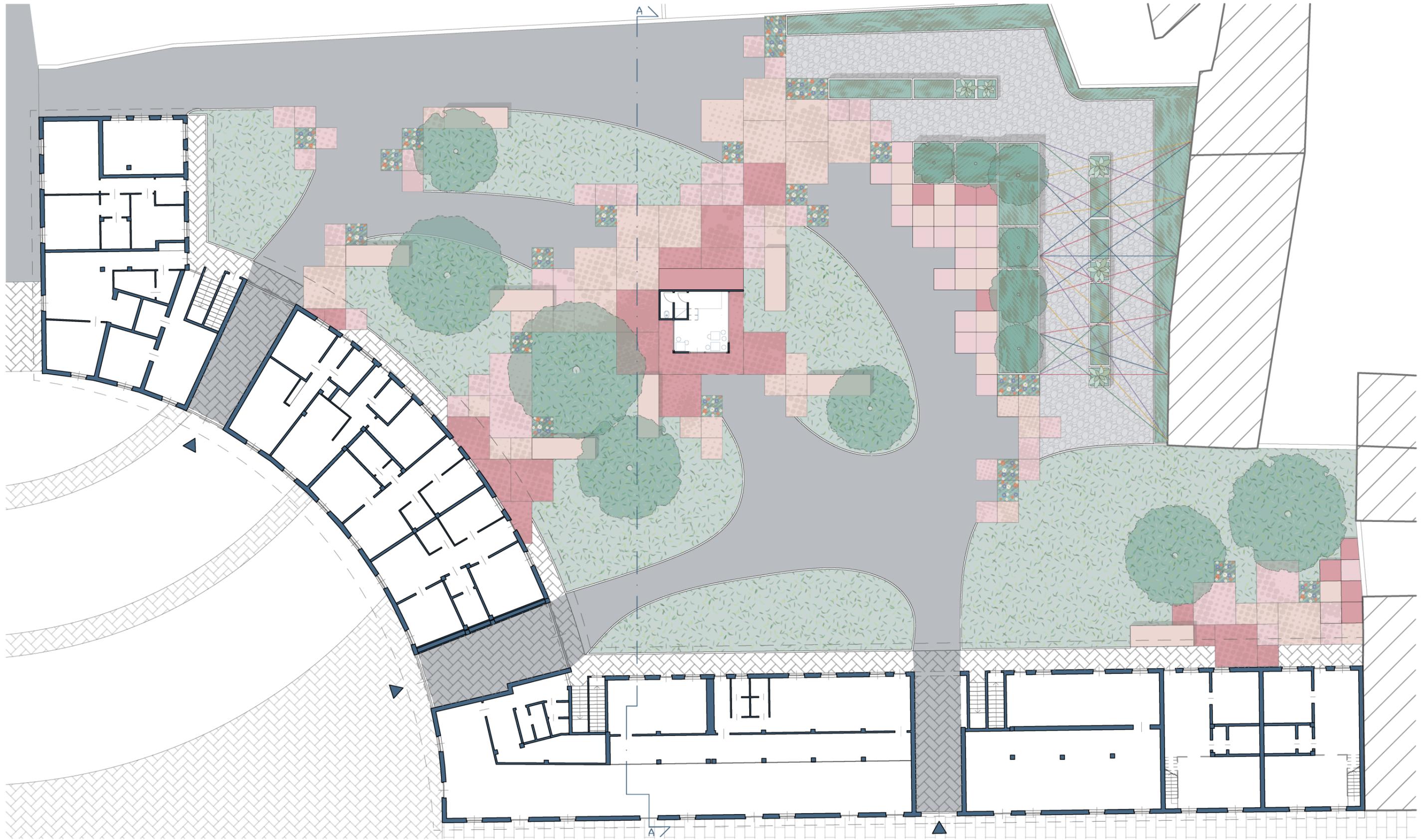
Particolare attenzione è stata dedicata ai laboratori, progettati per sostenere le attività legate agli orti urbani e alla coltivazione delle piante, temi già affrontati nella fase 1 del progetto di riqualificazione della corte.

La flessibilità degli spazi rappresenta una delle caratteristiche più distintive del progetto, consentendo di adattare l'edificio a diversi orari della giornata e a diverse tipologie di eventi. Durante le prime ore del giorno, l'edificio è pensato per essere attivo accogliendo i turisti che visitano la Reggia, offrendo loro spazi per attività di accoglienza e laboratoriali. Nel pomeriggio, gli spazi diventano teatro di incontri culturali, conferenze, e aperitivi, spesso in concomitanza con gli eventi che si svolgono nel chiosco della corte. Alla sera, infine, gli spazi si trasformano in luoghi di aggregazione e socializzazione per i residenti, con la possibilità di ospitare riunioni, eventi sociali e attività di interesse pubblico. Tale versatilità rappresenta un valore aggiunto, permettendo di rispondere in maniera tempestiva alle richieste della comunità e ai cambiamenti delle modalità di utilizzo.

Questa organizzazione consente all'edificio di configurarsi come un centro vitale per la comunità locale e per i visitatori, rafforzando il legame tra il patrimonio storico della zona e le nuove funzioni sociali e culturali delineate nel progetto di rigenerazione.



PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA - stato di fatto



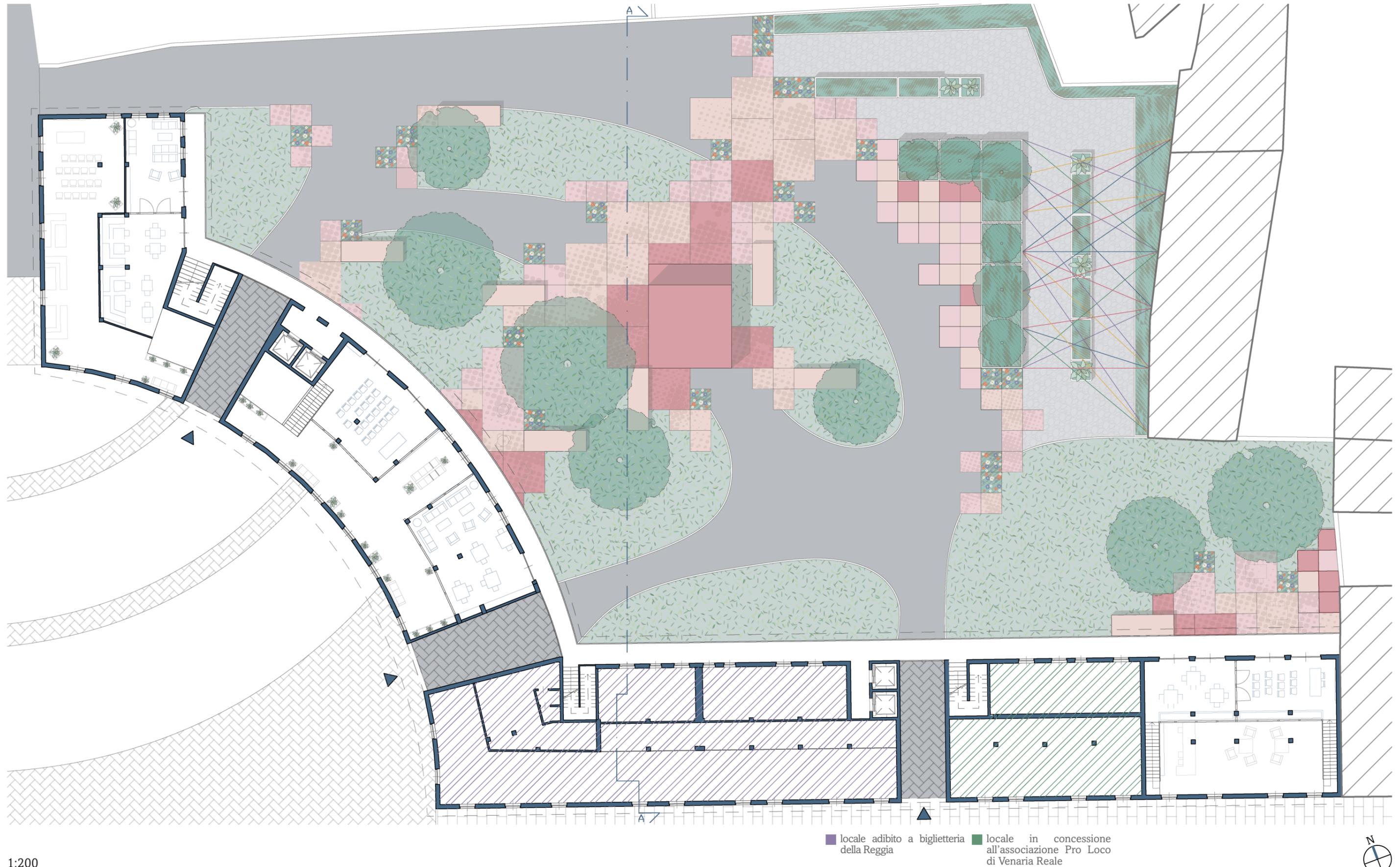
PLANIMETRIA DEL PIANO TERRA - progetto



PLANIMETRIA DEL PIANO PRIMO - stato di fatto



PLANIMETRIA DEL PIANO PRIMO - progetto



FASE 4

Per concludere, la fase 4 rappresenta il momento finale del progetto di riqualificazione urbana, segnando il completamento di tutti gli interventi previsti per ogni edificio coinvolto. Con il termine di questa fase, si termina l'intero piano di rigenerazione urbana, che mira a valorizzare l'ampio patrimonio architettonico. Se questa fase si rivela di successo, si può considerare il modello preso in atto come esemplificativo per future iniziative di recupero relative ad altri edifici dismessi presenti nella Città, a seconda della disponibilità di finanziamenti e risorse.

Questa fase, pur essendo l'ultima del piano di rigenerazione, è altrettanto determinante, in quanto prevede l'inserimento di una funzione finale nei piani superiori di tutti gli edifici coinvolti, con il completamento di tutti gli interventi necessari. La destinazione d'uso finale di questi spazi, prevista per garantire la funzionalità a lungo termine delle strutture, è orientata principalmente alla generazione di profitto. Questa scelta non è casuale: l'integrazione di funzioni economiche consente di coprire i costi sostenuti durante le fasi di recupero e riqualificazione, rendendo possibile il rientro delle risorse investite.

Nella planimetria riportata nella pagina seguente, sono evidenziati gli edifici oggetto di intervento in questa fase. Tra questi figurano l'ex Cavallerizza, l'ex Cinema Dante, l'ex Caserma Gamerra e il Condominio Esedra.

Ciascun intervento risulta complesso, con il coinvolgimento di diverse risorse e competenze specialistiche. Per tale motivo, i tempi di realizzazione sono lunghi e si stima che i lavori possano iniziare solo nel 2032. La portata di questi lavori richiede un notevole impegno economico, non solo in termini di risorse finanziarie, ma anche in termini operativi e logistici, dato che ogni edificio presenta caratteristiche uniche che necessitano di soluzioni specifiche. Tuttavia, l'esito positivo di questa fase può garantire la piena funzionalità e sostenibilità a lungo termine dell'intero progetto, completando la trasformazione del contesto urbano e aprendo la strada a nuove opportunità di sviluppo per la città.

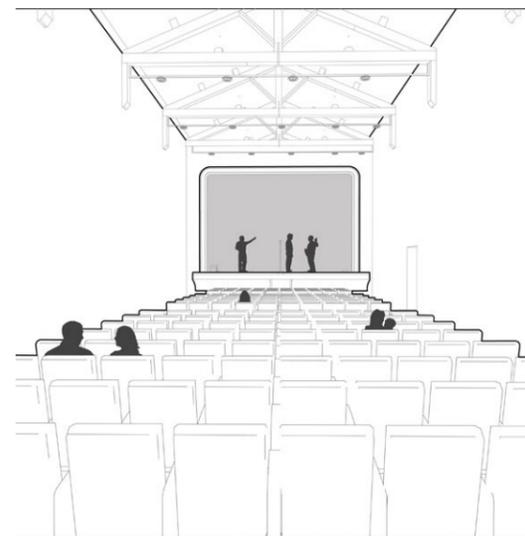


Ex Cavallerizza
Edificio Residenziale

Il completamento dell'intervento sull'edificio dell'ex Cavallerizza ha preso in considerazione la necessità di individuare un'attività che fosse compatibile con la struttura dell'edificio, e integrasse le funzioni già presenti nel piano terra e all'interno della corte. Un'analisi approfondita ha inoltre rivelato che l'immobile aveva già avuto una destinazione residenziale prima della sua dismissione, ospitando appartamenti. Alla luce di queste considerazioni, si è deciso di destinare l'edificio a nuove unità abitative, puntando in particolare su giovani famiglie come principali fruitori.

Questa scelta si inserisce in una logica di complementarità con le attività già previste al piano terra. I doposcuola e i corsi intergenerazionali, infatti, potrebbero rappresentare un valore aggiunto per le famiglie con figli, alleggerendo il carico di lavoro per i genitori e riducendo la necessità di ricorrere a soluzioni esterne.

Inoltre, l'area verde della corte, utilizzabile a beneficio di tutta la famiglia, contribuisce ad accrescere l'attrattiva degli appartamenti. In questo modo, si rafforza il legame tra gli spazi abitativi e le attività comunitarie, creando un ambiente favorevole al benessere familiare e intergenerazionale.

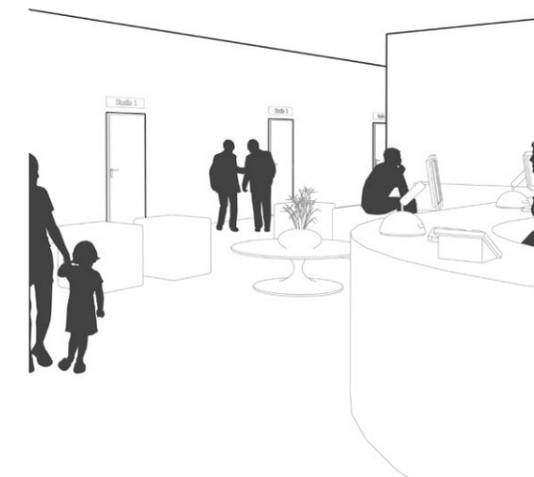


Ex Cinema Dante
Cinema/Teatro di quartiere

L'intervento sull'edificio dell'ex Cinema Dante è previsto esclusivamente nella fase 4 del piano di rigenerazione. A differenza degli altri edifici, l'ex Cinema Dante non dispone di una corte o di uno spazio verde di pertinenza, caratteristiche essenziali per le fasi precedenti, e la sua struttura, in particolare il tetto, presenta danni significativi. Per questo motivo, la sua riattivazione richiede ingenti risorse economiche e interventi strutturali sostanziali previsti in questa fase anche per le altre strutture.

Considerando la centralità dell'edificio e la sua conformazione, si è deciso di destinare l'ex Cinema Dante a un teatro e cinema di quartiere. Questa scelta risponde a una necessità emersa tra i cittadini, che hanno manifestato l'esigenza di uno spazio per eventi di intrattenimento di dimensioni contenute, in grado di ospitare rappresentazioni teatrali di più piccola portata, per la comunità locale. Sebbene l'edificio si trovi nelle vicinanze del *Supercinema*, l'idea di un cinema di quartiere non rappresenta una concorrenza, ma piuttosto una complementarità, offrendo un'alternativa per la proiezione di film d'epoca e in lingua originale, ampliando così l'offerta culturale.

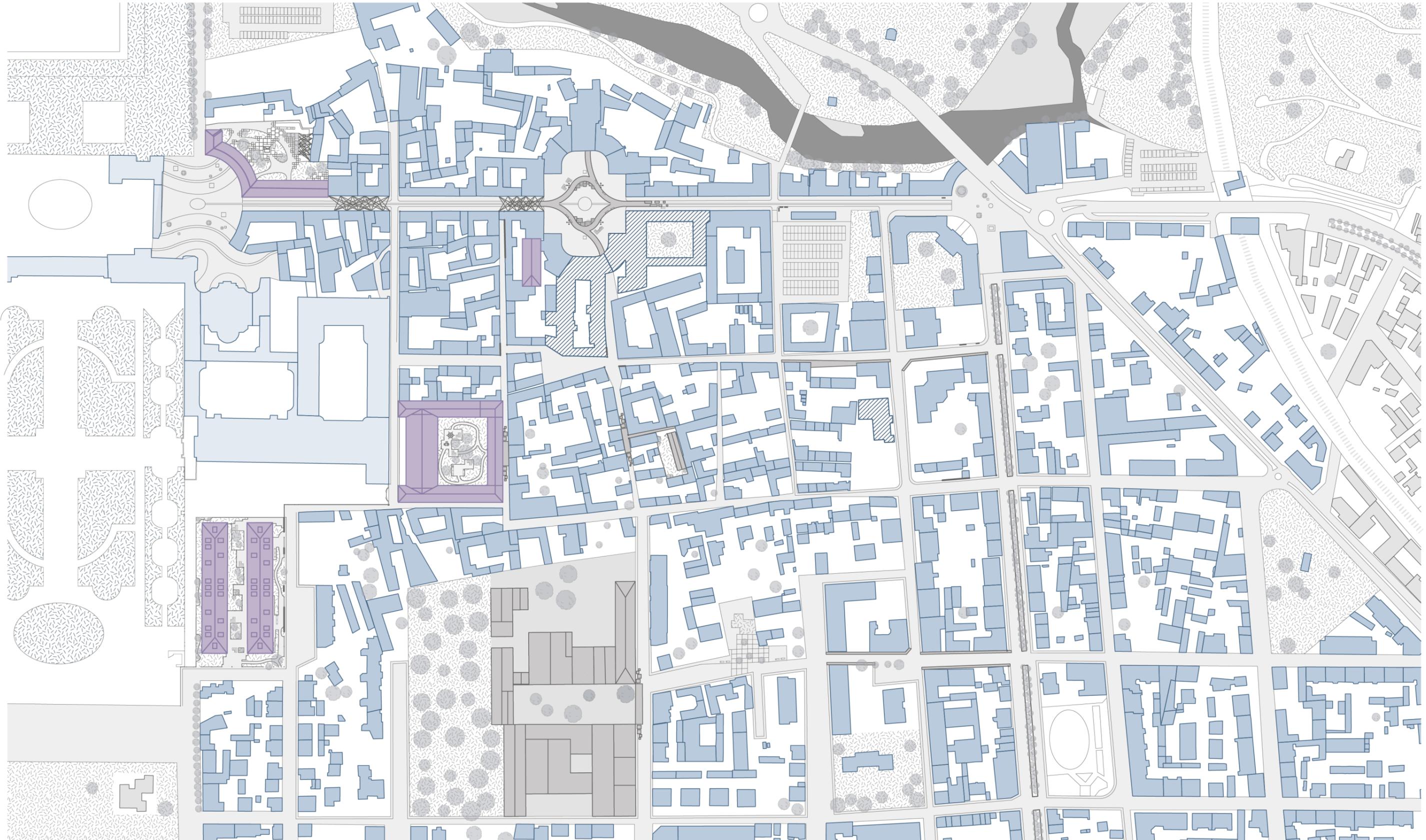
Il teatro, oltre a essere uno spazio dedicato alla cultura e all'intrattenimento, svolge un ruolo importante nell'arricchire le proposte culturali per la città, avviando collaborazioni con le scuole e altri enti locali.



Ex Caserma Gamerra
Polo sanitario

Una delle proposte che ha riscosso maggiore interesse nell'ambito dell'indagine partecipativa è stata pensata per essere sviluppata negli edifici dell'ex Caserma Gamerra, destinati a diventare un polo sanitario. Questo intervento si pone in continuità con la riattivazione parziale già prevista nella fase precedente, che prevede l'inserimento di associazioni sociosanitarie nei locali al piano terra.

La trasformazione in polo sanitario mira a creare un punto di riferimento per i servizi alla persona, con l'obiettivo di rispondere alle esigenze della comunità locale. L'idea consiste nell'adattamento degli spazi disponibili per accogliere studi professionali dedicati a diverse tipologie di specializzazioni legate alla salute e al benessere, come medici, fisioterapisti, psicologi e altri operatori sanitari. Si pensa di rendere disponibili questi ambienti a canoni di affitto competitivi, in modo da favorire l'insediamento di un numero significativo di professionisti. Questa strategia presenta due vantaggi principali: da un lato, facilita l'accesso ai servizi sanitari per i cittadini, che potranno beneficiare di un'offerta integrata in un'unica struttura; dall'altro, sostiene i giovani professionisti, offrendo loro spazi accessibili a costi contenuti per avviare la propria attività. Questa soluzione vuole contribuire alla rigenerazione del tessuto urbano, favorendo nuove opportunità economiche e professionali.



- edifici del centro storico
- edifici di altri quartieri
- Reggia di Venaria Reale
- edifici pubblici dismessi trattati
- edifici pubblici dismessi non trattati
- progettualità in corso d'opera
- torrente Ceronda
- aree agro-forestali
- giardini delle Reggia



FASE 4 - Condominio Esedra

Per la fase 4, il progetto relativo al Condominio Esedra si è focalizzato sui piani secondo e terzo, prevedendo l'elaborazione di planimetrie, sezioni e prospetti sia nello stato attuale che in quello progettuale. La destinazione d'uso proposta è stata studiata per rispettare la vocazione storica dell'edificio, precedentemente utilizzata come residenza con appartamenti collegati da ballatoi, ma è stata reinterpretata in chiave contemporanea attraverso l'introduzione di spazi destinati al *coliving*.

Il concept progettuale si basa sulla creazione di un ambiente residenziale innovativo e flessibile, capace di soddisfare una pluralità di esigenze abitative. Per questo motivo, sono state concepite diverse tipologie di unità abitative, pensate per rispondere alle necessità di una variegata utenza, suddivisa in base alla durata del soggiorno.

L'utenza permanente comprende lavoratori di Venaria Reale o nuovi residenti alla ricerca di soluzioni stabili, per i quali sono stati progettati appartamenti più ampi, come trilocali, che garantiscono spazi adeguati a un utilizzo prolungato.

L'utenza temporanea a lungo periodo, destinata a studenti o nomadi digitali, richiede invece spazi più ridotti, come monolocali, dotati di cucine private o affiancati da cucine comuni, offrendo così soluzioni pratiche ed economiche per soggiorni temporanei.

Per i turisti, identificati come utenza temporanea a breve periodo, sono state pensate opzioni abitative diversificate, dai monolocali ai trilocali, in grado di accogliere sia singoli visitatori che famiglie.

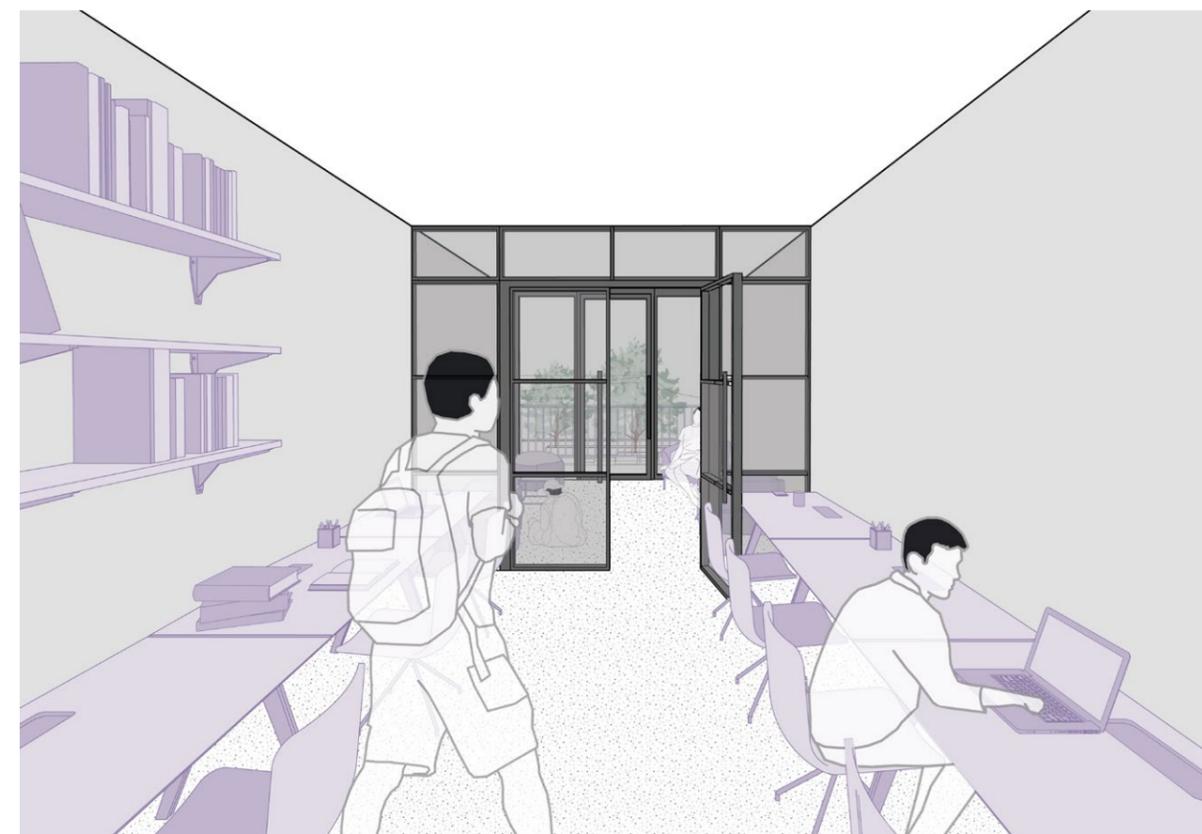
Infine, l'utenza occasionale è rappresentata dai residenti di Venaria Reale, che non risiedono nell'edificio ma possono usufruire delle attività presenti ai piani inferiori e nella corte. Indipendentemente dalla tipologia di soggiorno, i residenti possono beneficiare delle attività già attive nei piani terra e nella corte, che arricchiscono l'esperienza abitativa grazie a opportunità di socializzazione e intrattenimento.

Il progetto punta a trasformare il Condominio Esedra in un esempio di convivenza sosteni-

bile, combinando innovazione, funzionalità e inclusività. La progettazione degli spazi comuni si distingue per l'utilizzo di arredi modulari e una disposizione che favorisce la flessibilità d'uso, aspetti che rendono questi ambienti un punto di forza dell'intervento. La qualità degli spazi comuni e il loro design contemporaneo contribuiscono a creare un ambiente stimolante e accogliente, dove gli abitanti possano sentirsi parte di una comunità viva e dinamica. La posizione strategica dell'edificio, situato di fronte alla residenza sabauda, rappresenta un ulteriore elemento di attrattiva, rendendo il *coliving* una soluzione particolarmente interessante sia per chi necessita di un alloggio stabile, sia per chi è alla ricerca di opzioni temporanee.

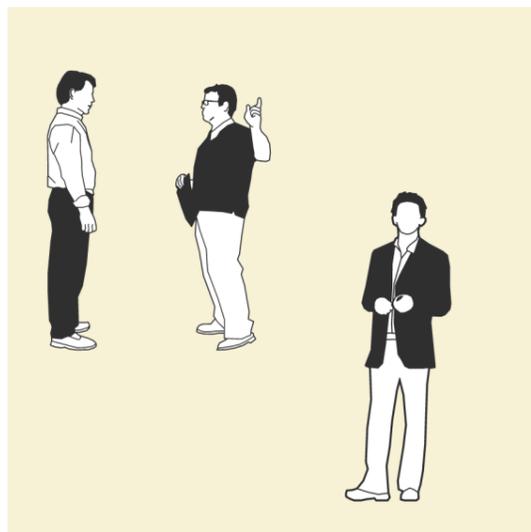
Ogni piano residenziale è arricchito da spazi comuni progettati per favorire l'interazione sociale e il senso di comunità tra gli abitanti. Tra questi spazi figurano aree relax, spazi di *coworking*, una palestra, una lavanderia e una cucina comune. Tali ambienti, caratterizzati da ampie vetrate e da un'illuminazione naturale, sono concepiti come giardini d'inverno e collocati lungo il lato di accesso ai ballatoi.

In sintesi, il progetto di riqualificazione del Condominio Esedra rappresenta un modello abitativo contemporaneo e versatile, capace di rispondere alle esigenze di una comunità eterogenea e, al contempo, di valorizzare le peculiarità architettoniche dell'edificio storico. L'intervento mira a creare un equilibrio tra innovazione e rispetto della tradizione, in armonia con le attività e le dinamiche sociali del contesto urbano.



USERS

TIPO 1



UTENZA PERMANENTE

lavoratori

nuove famiglie

TEMPO D'USO

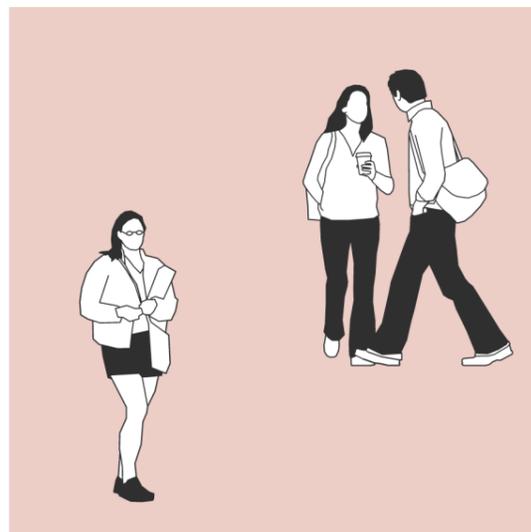
da 6 pm
a 8 am



ESIGENZE SPAZIALI

- spazi abitativi
- spazi verdi e ricreativi
- luoghi di aggregazione
- servizi di vicinato
- spazi lavoro coworking

TIPO 2



UTENZA TEMPORANEA A LUNGO PERIODO

studenti

nomadi digitali

TEMPO D'USO

utilizzo giornaliero continuo



ESIGENZE SPAZIALI

- appartamenti - stanza accessibili
- spazi verdi e ricreativi
- luoghi di aggregazione
- aree relax comuni
- spazi e biblioteca per studio

TIPO 3



UTENZA TEMPORANEA A BREVE PERIODO

turisti

gruppi di visita

TEMPO D'USO

da 9 am
alle 5 pm



ESIGENZE SPAZIALI

- sistemi di accoglienza e informazione
- appartamenti/stanze di varia dimensione
- spazi verdi e ricreativi
- laboratori culturali
- spazi per l'intrattenimento

TIPO 4



UTENZA OCCASIONALE

residenti

associazioni cittadine

TEMPO D'USO

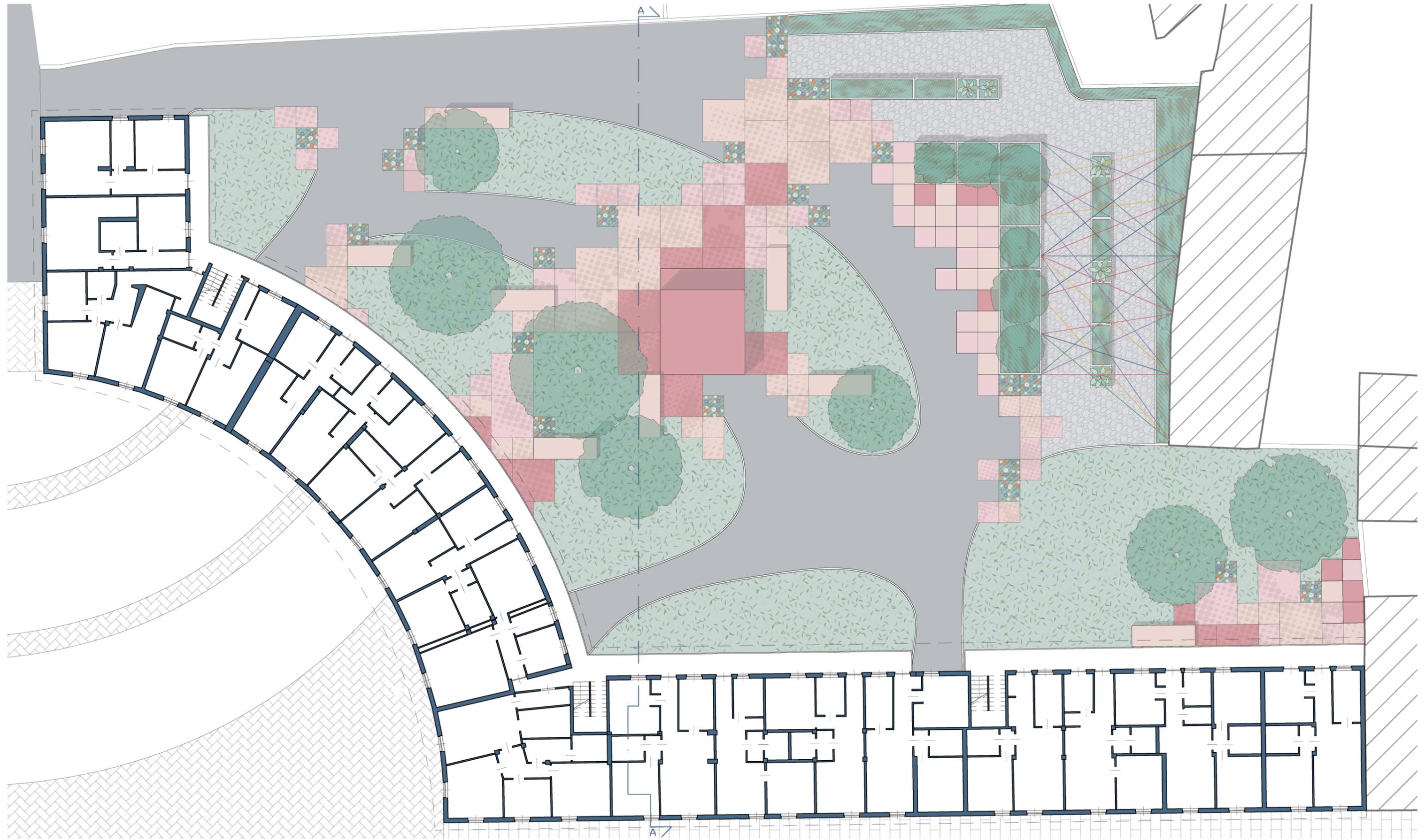
da 9 pm
a 12 pm



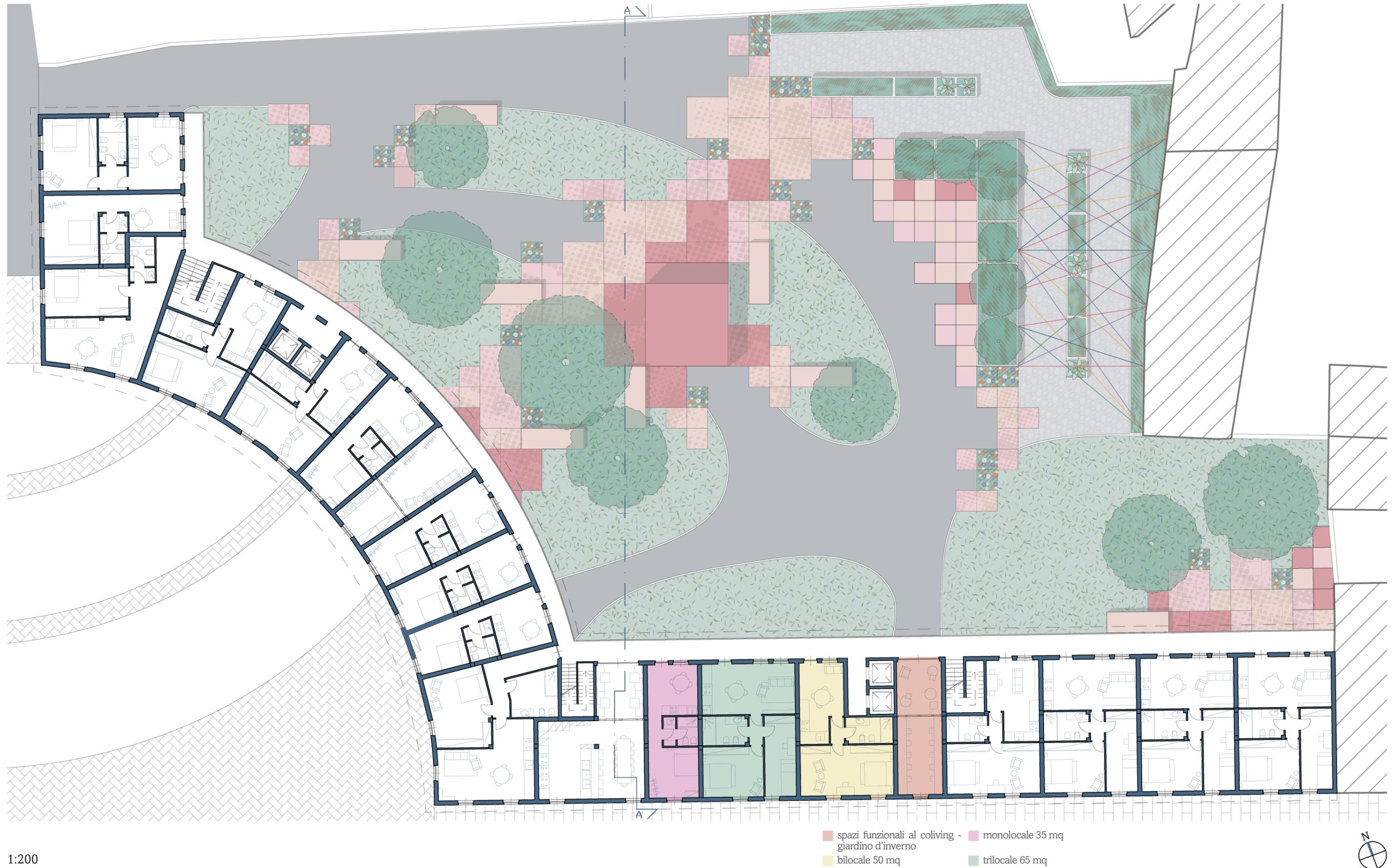
ESIGENZE SPAZIALI

- locali ad uso della cittadinanza
- spazi verdi e ricreativi
- luoghi di aggregazione
- sedi per le associazioni
- laboratori culturali

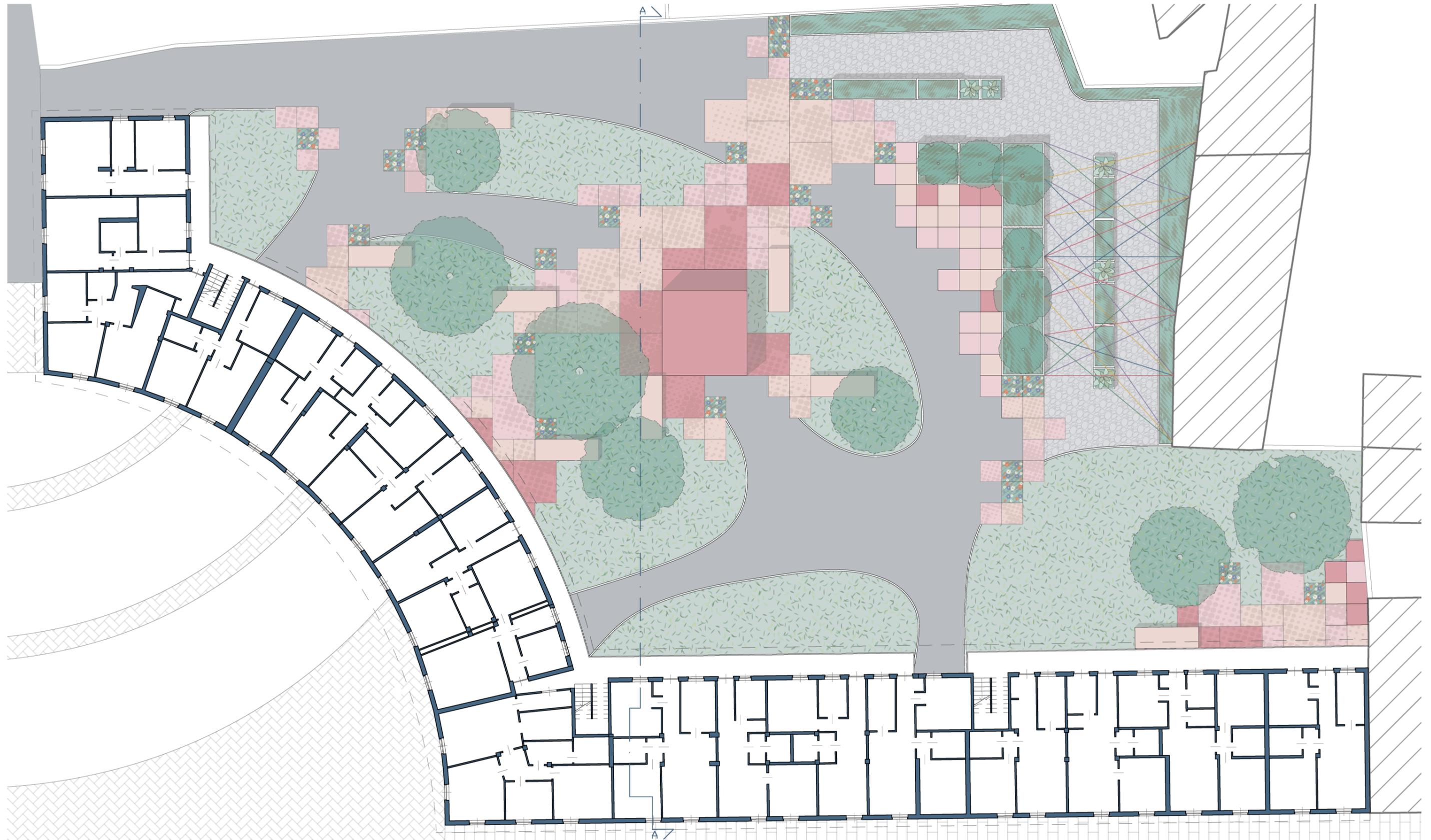
PLANIMETRIA DEL PIANO SECONDO - stato di fatto



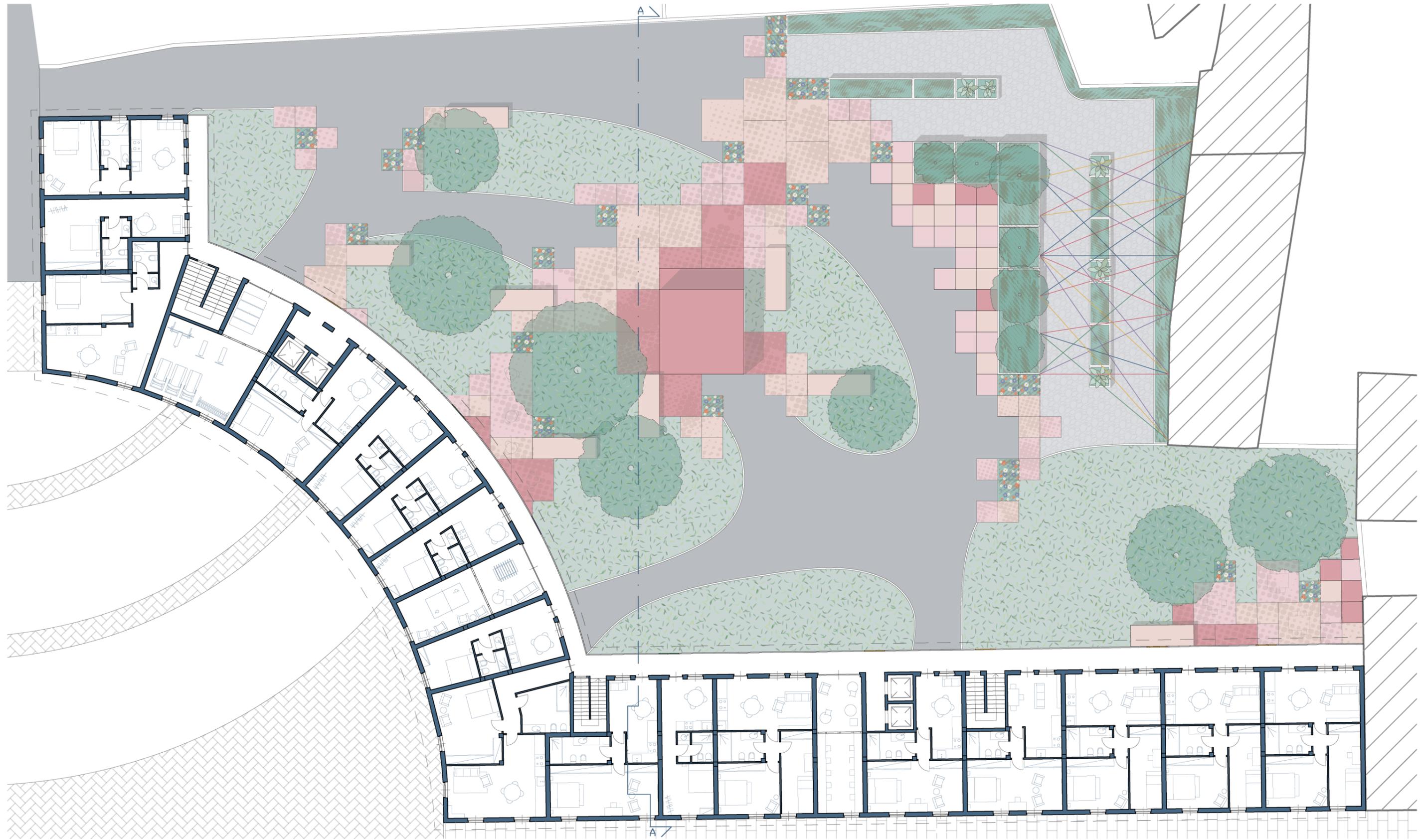
PLANIMETRIA DEL PIANO SECONDO - progetto



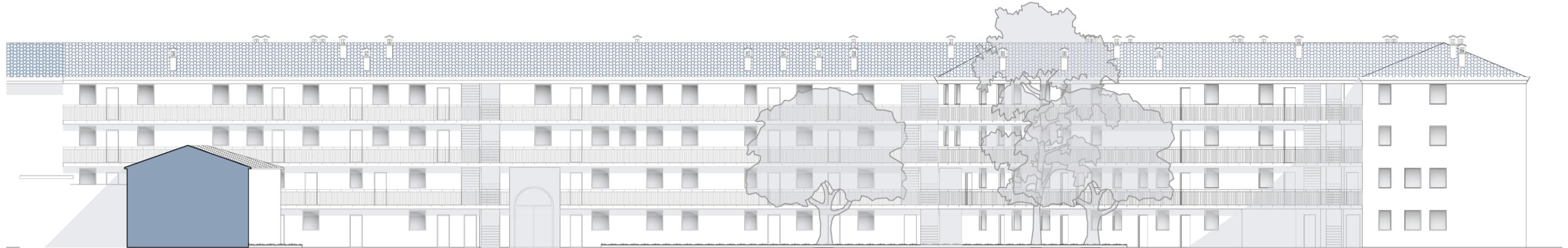
PLANIMETRIA DEL PIANO TERZO - stato di fatto



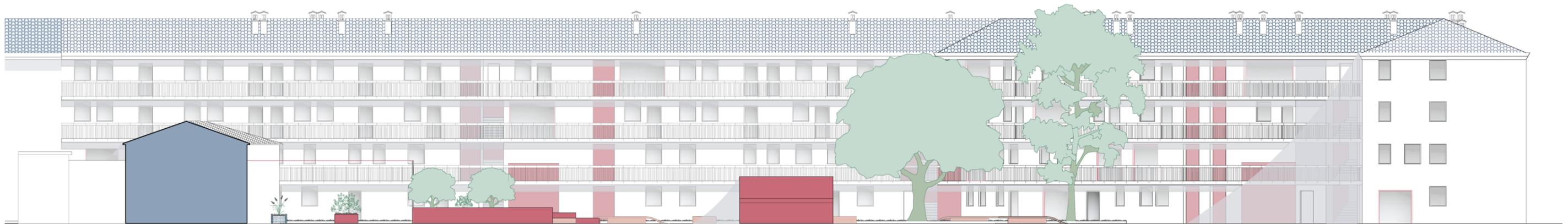
PLANIMETRIA DEL PIANO TERZO - progetto



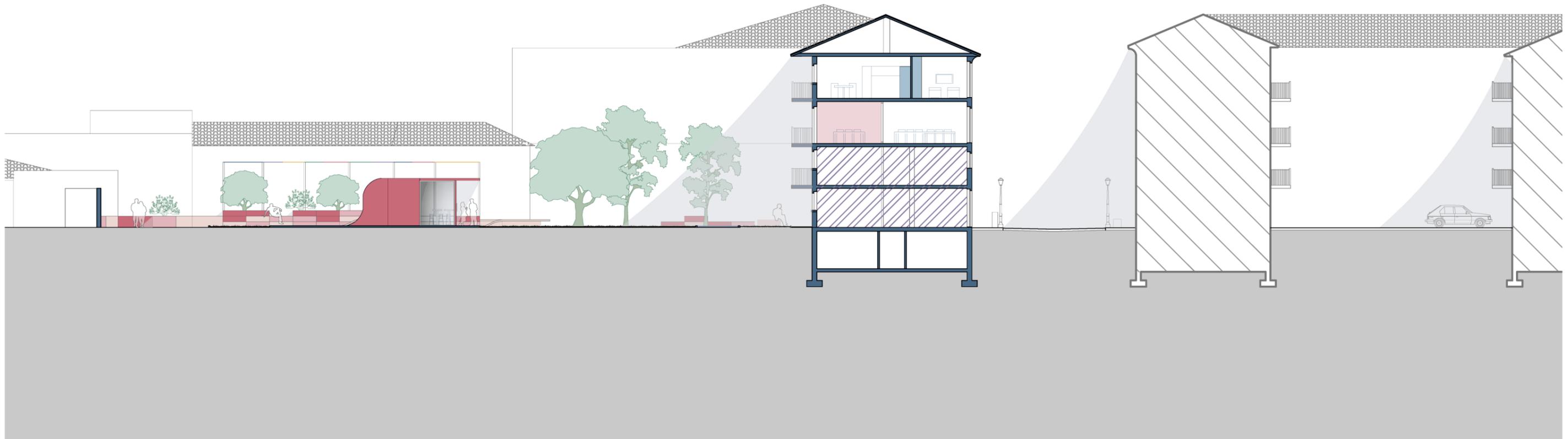
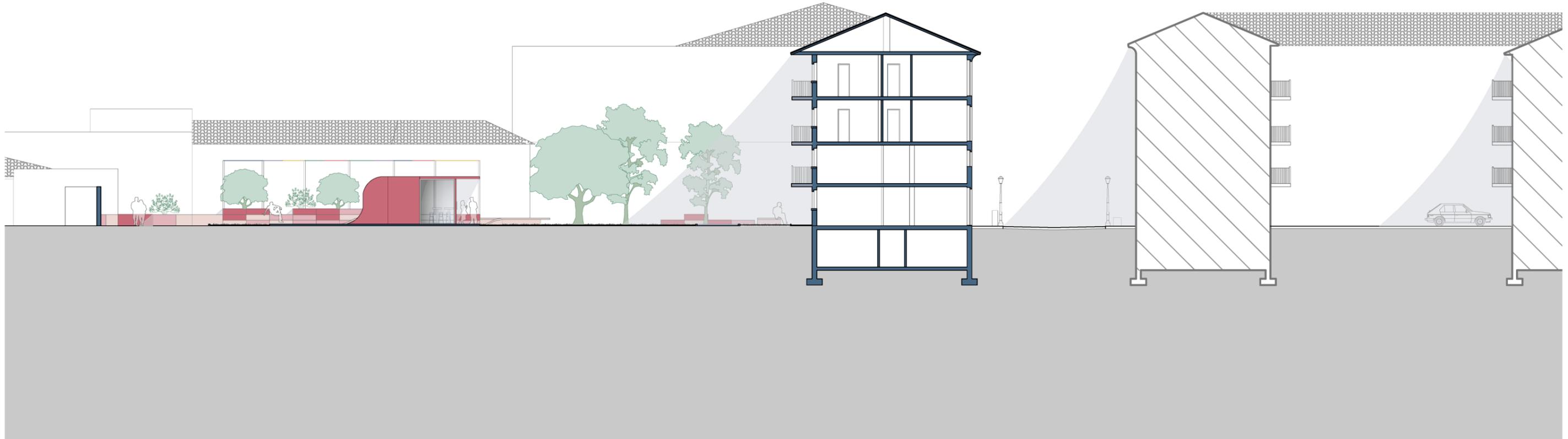
PROSPETTI - stato di fatto



PROSPETTI - progetto

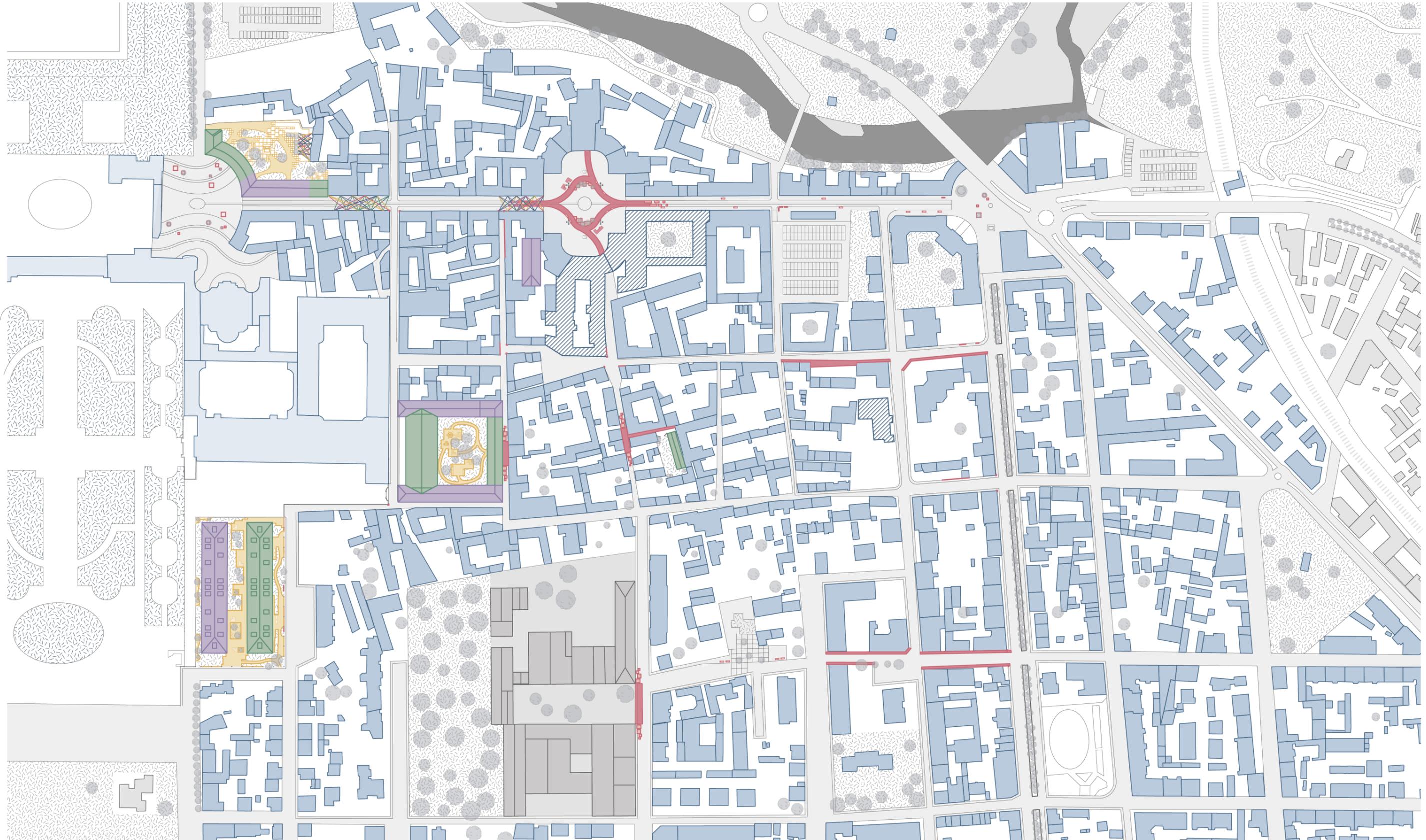


SEZIONE AA - stato di fatto e progetto



■ locale adibito a biglietteria della Reggia

PIANO DI RIGENERAZIONE COMPLESSIVO



- edifici del centro storico
- edifici di altri quartieri
- Reggia di Venaria Reale
- edifici pubblici dismessi non trattati
- torrente Ceronda
- aree agro-forestali
- giardini delle Reggia
- fase 0
- fase 1
- fase 2
- fase 3
- fase 4



NOTE DI FINE CAPITOLO

1 Il termine *genius loci*, letteralmente “spirito del luogo”, in ambito architettonico indica l’analisi delle caratteristiche e qualità intrinseche di un luogo, finalizzata alla progettazione di spazi significativi che rispettino la sua identità anche nel contesto di eventuali trasformazioni.

2 Il concetto di “locus” secondo Aldo Rossi rappresenta il rapporto intrinseco tra un edificio e il contesto che lo circonda.

3 L’acronimo ZTL si riferisce ad una zona a traffico limitato, vale a dire una zona in cui l’accesso e la circolazione sono regolati con restrizioni temporali o consentiti solo a specifiche categorie di veicoli.

4 La strategia del riuso temporaneo si basa sul recupero di edifici dismessi, consentendo di snellire alcune tempistiche burocratiche al fine di riattivare rapidamente spazi inutilizzati che generano disagi nella città.

5 Il termine *stakeholder* indica ciascuno dei soggetti, direttamente o indirettamente coinvolti in un progetto o nell’attività di un luogo, che può influenzare o essere influenzato dalle attività e dai risultati.

6 Termine di origine francese che indica il tempo libero, spesso dedicato ad attività di svago o ricreative.

7 “Microspazi” si riferisce a aree urbane di dimensioni ridotte, ma con una funzione significativa all’interno del tessuto urbano in cui sono inseriti. La micro-rigenerazione di questi spazi, sempre più diffusa, contribuisce a migliorare la qualità complessiva del quartiere o della città, favorendo la rivitalizzazione e l’integrazione degli ambienti urbani.

8 Il *coliving* è una modalità di abitare condiviso in cui le persone, attratte dal desiderio di comunità e dalla condivisione di interessi comuni, scelgono di vivere in spazi collettivi progettati per favorire l’interazione.

9 L’*e-bike* è una bicicletta equipaggiata con un motore elettrico progettato per assistere i ciclisti durante la pedalata, rendendo più agevoli gli spostamenti, soprattutto su percorsi impegnativi o di lunga distanza.

10 L’*asfalto drenante* è una tipologia di pavimentazione progettata per ridurre l’accumulo di acqua sulla superficie durante forti piogge, consentendone il deflusso e il drenaggio nel terreno sottostante.

11 Uno *skate/bike park* è uno spazio attrezzato dedicato alla pratica dello skateboard, progettato con strutture specifiche per favorire evoluzioni, salti e manovre tecniche.

12 Uno spazio progettato all’interno di parchi urbani che permette ai cani di muoversi liberamente, senza l’obbligo del guinzaglio.

BIBLIOGRAFIA DI FINE CAPITOLO

Testi

Abastante, F. et al. (2020). “*How to Revitalise a Historic District: A Stakeholders-Oriented Assessment Framework of Adaptive Reuse*”, in *Values and Functions for Future Cities*. Switzerland: Springer International Publishing AG.

Fondazione Fitzcarraldo (2019). *Rigenerare spazi dismessi. Nuove prospettive per la comunità*. Italia: Fondazione CRC.

Granata, E. (2021). *Placemaker : gli inventori dei luoghi che abiteremo*. Torino: Einaudi.

Plevoets, B., Cleempoel, K. van (2019). *Adaptive reuse of the built heritage: concepts and cases of an emerging discipline*. 1st ed. New York: Routledge.

Rossi, A. (2011). *L’architettura della città*. Macerata: Quodlibet.

Siti internet - Articoli

Comune di Gubbio, “*L’ORO DI GUBBIO*”. *Pubblicazione Notizie URP*. Disponibile a: https://www.comune.gubbio.pg.it/news/17141DOC_pubblicazione_L%27oro%20di%20Gubbio.pdf, consultato il 01/11/2024.

Freyrie Flores architettura, *L’oro di Gubbio. Programma di rigenerazione urbana, Leopoldo Freyrie, Officina Gubbio*. Disponibile a: <https://www.freyriefloresarchitettura.com/piano-di-gubbio>, consultato il 01/11/2024.

Micropolis, *L’oro di Gubbio*. Disponibile a: <https://www.micropolisumbria.it/loro-di-gubbio/>, consultato il 1/11/2024.

CONCLUSIONI

La rigenerazione urbana è un processo volto a riqualificare e valorizzare il tessuto urbano esistente, migliorando le condizioni di vita dei residenti attraverso un piano organico di interventi urbanistici ed edilizi finalizzati al benessere collettivo.

Tra gli aspetti fondamentali di questo processo figurano il recupero di aree dismesse, l'attenzione alla riduzione del consumo di suolo e all'impermeabilizzazione di esso, il rafforzamento del tessuto economico e sociale, nonché il coinvolgimento attivo delle parti sociali attraverso strumenti di partecipazione.

Il progetto di tesi, che propone un piano di rigenerazione urbana, si sviluppa a partire da questi presupposti, concentrandosi su una specifica area di Venaria Reale, il Centro Storico.

Per approfondire la conoscenza del territorio esaminato sono state condotte numerose indagini, con particolare attenzione al contesto storico e socioeconomico. Dalle analisi sono emersi tratti distintivi che rendono unica la città: l'importanza acquisita con la costruzione della residenza di piacere e caccia dei Savoia è ancora oggi evidente, e la sua eredità storica contribuisce a farne una meta turistica di rilievo, anche internazionale, grazie alla presenza di collegamenti ferroviari e servizi di autobus efficienti con Torino. Tuttavia, nonostante il notevole potenziale, il settore turistico risulta solo parzialmente sviluppato.

Sotto il profilo demografico, Venaria Reale sta affrontando una diminuzione della popolazione da oltre un decennio, accompagnata da un progressivo invecchiamento dei residenti, molti dei quali vivono nel Centro Storico. Inoltre, la comunità locale si presenta duale: se da una parte risulta poco reattiva di fronte agli stimoli provenienti dalle iniziative proposte all'interno del comune, dall'altra risulta in grande fermento attraverso l'attività associativa che conta oltre 60 organizzazioni.

Dal punto di vista urbanistico, Venaria Reale si caratterizza per un'ampia estensione territoriale: all'estremità nord-est i suoi confini amministrativi attraversano una parte dell'Area protetta del Parco della Mandria, mentre

all'estremità sud-ovest la zona più industriale e commerciale della città. In prossimità del torrente Ceronda si sviluppa il Centro Storico, con un tessuto urbano denso e scarsamente permeabile, se non per i residenti che accedono alle corti interne, spesso utilizzate come parcheggi. Questo quartiere è costellato da edifici di pregio architettonico o valore storico, risalenti sia all'epoca castellamontiana che al periodo fascista, molti dei quali sono di proprietà pubblica e attualmente in stato di abbandono.

A partire da queste tematiche, il piano di rigenerazione urbana descritto nella presente tesi formula proposte di intervento nel rispetto della tradizione storica della Città, riproponendo il *genius loci* in chiave moderna. L'obiettivo è creare un equilibrio tra memoria storica e innovazione, valorizzando la tradizione del *"loisir"* sabaudo ma affrontando anche le sfide attuali legate alla qualità della vita dei cittadini. In particolare, il piano mira a implementare la rete dei servizi, a riattivare il tessuto economico e sociale e a creare spazi a misura di cittadino.

Le analisi condotte hanno permesso di comprendere il territorio sia su scala urbana, sia nei micro-spazi attraverso cui è possibile captare in maniera più approfondita aspetti della vita quotidiana dei residenti. Tali indagini hanno evidenziato come questi ultimi vivano, percepiscano, valorizzino e talora sottovalutino la loro città.

Il processo di rigenerazione proposto non si vuole limitare alla riqualificazione materiale degli edifici, ma adotta un approccio dinamico e adattivo, che considera le sfide contemporanee e coinvolge attivamente gli attori locali. La partecipazione della comunità ha rappresentato un elemento cardine per acquisire informazioni altrimenti inaccessibili tramite fonti documentali o cartografiche. Infatti, il dialogo con l'Amministrazione, le associazioni locali e i cittadini ha consentito di comprendere meglio le esigenze e le potenzialità del territorio, favorendo un maggiore grado di immedesimazione nei bisogni di chi vive la città. Le indagini hanno inoltre evidenziato la com-

plexità legata alla riqualificazione del patrimonio pubblico, sottolineando la necessità di evitare interventi standardizzati e disconnessi dal contesto locale. Tali approcci, se non opportunamente calibrati, rischierebbero di trasformare gli edifici rigenerati in spazi privi di integrazione con il tessuto sociale e urbano. Per ovviare a queste problematiche, il piano propone soluzioni graduali che partono dalla valorizzazione delle corti, concepite come luoghi di aggregazione e sperimentazione sociale, fino alla rifunzionalizzazione completa degli edifici.

In merito alle strategie adottate per contrastare l'invecchiamento demografico, il progetto suggerisce un duplice intervento: da un lato, il potenziamento degli edifici e dei servizi socio-sanitari e assistenziali e dall'altro, strategie per attrarre una popolazione più giovane, come l'insediamento di studenti e la creazione di un senso di appartenenza per favorire la loro permanenza. Inoltre, per stimolare una maggiore partecipazione della cittadinanza, sono previsti spazi comuni, aperti e chiusi, progettati per favorire l'aggregazione, la collaborazione e il divertimento, elementi indispensabili per promuovere un senso di appartenenza e un impegno attivo nella vita comunitaria.

Infine, durante la redazione del piano, è emersa l'importanza di creare connessioni coerenti tra gli spazi rigenerati, evitando interventi isolati e scarsamente integrati. In tale ottica, il concetto del *"tappeto rosso"* assume un significato simbolico e pratico: da un lato richiama la regalità sabauda che caratterizza Venaria Reale; dall'altro rappresenta una strategia concreta per aumentare la visibilità, la riconoscibilità e la fruibilità degli spazi rigenerati, valorizzandone il ruolo all'interno del tessuto cittadino.

Il piano presentato, per una sua concreta attuazione, richiederebbe un momento di verifica condivisa con tutti gli *stakeholders* coinvolti e una valutazione approfondita delle opportunità di finanziamento pubblico e privato con una declinazione delle priorità e tempi di intervento. Attualmente potrebbero emergere come criticità la ristrettezza dei tempi previsti per l'attuazione della fase iniziale e la possibilità di un insufficiente coinvolgimento della popolazione, che potrebbe compromettere il

successo del piano sin dalla fase 1. Per attenuare questo rischio si potrebbe prevedere una maggiore varietà di attività all'interno delle corti, al fine di poter proporre nuove iniziative qualora quelle inizialmente proposte non riscontrassero l'interesse previsto.

In aggiunta, per l'attuazione del piano sarebbe imprescindibile una collaborazione diretta e continuativa tra tutti gli *stakeholders* coinvolti. Solo attraverso un coinvolgimento multilaterale si potrebbe garantire una gestione efficace delle risorse e assicurare una sostenibilità a lungo termine.

Per il momento, il piano si è configurato come elemento di collegamento bilaterale con i diversi attori coinvolti, raccogliendo e integrando le informazioni necessarie per elaborare un progetto che tenesse conto di tutte le prospettive emerse.

Il lavoro di tesi, svolto a quattro mani con un processo sinergico e di collaborazione, ha arricchito il progetto di un valore aggiunto. Dall'analisi territoriale e urbanistica a quella storica e socioeconomica, fino a un programma di intervento articolato su otto edifici e declinato in una progettazione architettonica per un caso tipo, il progetto si è proposto di dimostrare come l'integrazione tra il recupero fisico degli spazi e la loro risignificazione culturale possa costituire la base per una rigenerazione urbana di successo.

L'adozione di una prospettiva esterna al contesto urbano, capace di offrire stimoli innovativi e di coniugare tradizione e modernità, costituisce un ulteriore valore aggiunto. L'approccio adottato consente di preservare l'identità dei luoghi esaltandone la storia e la cultura, e di promuovere spazi autentici e sostenibili, pensati per rispondere alle reali esigenze della comunità. In tal modo, si contribuisce al miglioramento della qualità della vita e si favorisce una partecipazione attiva e consapevole da parte dei cittadini.

In prospettiva futura, la rigenerazione urbana è destinata a occupare un ruolo sempre più centrale, imponendo un dialogo profondo con il patrimonio esistente e richiedendo un approccio che bilanci interventi mirati e una visione umanistica capace di mettere al centro le esigenze delle comunità e dell'ambiente.

BIBLIOGRAFIA GENERALE

Testi

Abastante, F. et al. (2020). "How to Revitalise a Historic District: A Stakeholders-Oriented Assessment Framework of Adaptive Reuse", in *Values and Functions for Future Cities*. Switzerland: Springer International Publishing AG.

Bagliani, D. et al. (2008). *Venaria Reale e la Corona verde: un nuovo percorso tra acque, arte, natura*. Biella: Eventi & Progetti.

Bailey K.D. (2006). *Metodi della ricerca sociale*. II volume: l'inchiesta. Bologna: il Mulino.

Ballone A., Racca G. (1998). *All'ombra dei Savoia. Storia di Venaria Reale*. Italia: Allemandi.

Calvino, I. (2022). *Le città invisibili*. Italia: Mondadori.

Ciaffi, D. (2006). *La partecipazione: dimensioni, spazi, strumenti*. Roma: Carocci.

Ciaffi, D., Mela, A. (2011). *Urbanistica partecipata: modelli ed esperienze*. Roma: Carocci.

Commissione europea (2004). *Libro verde relativo ai partenariati pubblico-privati ed al diritto comunitario degli appalti pubblici e delle concessioni*. Bruxelles.

D'Alberti, M. (2023). *Lezioni di diritto amministrativo*. Italia: Giappichelli.

De Carlo, E. (2018). *Il patrimonio comunale. Gestione, tutela e responsabilità dei beni immobili comunali*. Fano: Halley Informatica.

Fondazione Fitzcarraldo (2019). *Rigenerare spazi dismessi. Nuove prospettive per la comunità*. Italia: Fondazione CRC.

Governa, F., Memoli, M. (2011). *Geografie dell'urbano: spazi, politiche, pratiche della città*. Roma: Carocci.

Granata, E. (2021). *Placemaker: gli inventori dei luoghi che abiteremo*. Torino: Einaudi.

ISTAT (2020). *Livelli di istruzione e partecipazione alla formazione*. Italia: ISTAT.

Lami, I.M. et al. (2020). *Abandoned Buildings in Contemporary Cities: Smart Conditions for Actions*. I.M. Lami Editor. Cham: Springer.

OECD (2022). *Italia*, in *Education at a Glance 2022: OECD Indicators*. Parigi: OECD Publishing.

Plevoets, B., Cleempoel, K. van (2019). *Adaptive reuse of the built heritage: concepts and cases of an emerging discipline*. 1st ed. New York: Routledge.

Rossi, A. (2011). *L'architettura della città*. Macerata: Quodlibet.

Report

Agenzia del Demanio (2023). *L'Italia e i suoi beni. Il patrimonio immobiliare dello Stato al servizio della Pubblica Amministrazione, dei cittadini, dei territori e delle imprese*.

Cassazione civile Sez. Unite. (1993). *Sentenza n. 6950*.

Censimento MEF (2018). *Rapporto sui beni immobili delle Amministrazioni Pubbliche*.

Città di Torino (2019). *Regolamento per il governo dei beni comuni urbani. Approvazione ed abrogazione regolamento sulla collaborazione tra cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni urbani*.

Città di Venaria Reale (2015). *Programma integrato di sviluppo locale -Venaria 2015 - Relazione descrittiva*.

Città di Venaria Reale (2022). *Determinazione n.926 del 02 dicembre 2022*.

Città di Venaria Reale (2022). *Regolamento sulla collaborazione tra i cittadini e amministrazione per la cura, la gestione condivisa e la rigenerazione dei beni comuni*.

Città di Venaria Reale (2024). *Documento Unico di Programmazione 2024-2026*.

Scaringella, A. (2020). *Residenze Reali Sabaude, La Venaria Reale, Dati e gestione 2007- 2019*.

Tesi

Magnolfi, N. (2018). *Rigenerazione urbana come paradigma del piano e del progetto urbanistico: contenuti e strumenti per innescare il processo*. Barbieri, Carlo Alberto, Politecnico di Torino.

Siti internet – Articoli

Abastante, F., I.M. Lami, and Mecca B. (2020). "How to Revitalise a Historic District: A Stakeholders-Oriented Assessment Framework of Adaptive Reuse", in *Values and Functions for Future Cities 3–20*, Green Energy and Technology, Springer Nature Switzerland AG.

Artribune, *Gli architetti di Piurarch progettano il nuovo Hub della Cultura alle porte di Torino*. Disponibile a: <https://www.artribune.com/progettazione/architettura/2023/11/piurch-hub-cultura-torino-venaria-reale/>, consultato il 01/10/2024.

Associazione Culturale e Teatrale, *I Retrosceca*. Disponibile a: <https://www.iretroscena.it/wp/>, consultato il 30/10/2024.

AVIS, *AVIS Venaria Reale*. Disponibile a: <http://www.avisvenaria.it/>, consultato il 03/10/2024.

A.V.U.L.S.S. Venaria Reale Onlus, *Associazione per il Volontariato nelle Unità Locali dei Servizi Socio-sanitari aderente alla FEDERAZIONE AVULSS*. Disponibile a: <https://www.voltoweb.it/avulssvenariareale/>, consultato il 25/10/2024.

Biblioteca Civica Tancredi Milone, *La struttura*. Disponibile a: <https://www.bibliotecavenariareale.it/la-biblioteca/struttura/>, consultato il 02/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Attuazione misure PNRR*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it>, consultato il 28 maggio 2024.

Città di Venaria Reale, *Biblioteca Civica "Tancredi Milone"*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/21884>, consultato il 01/10/2024.

Città di Venaria Reale (2024), *Candidatura di Venaria Reale a Città Europea dello Sport 2025*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/news/candidatura-di-venaria-reale-a-citta-europea-dello-sport-2025#:~:text=Dal%2013%20aprile%202023%20Venaria,Novara%2C%20Seregno%20e%20Taranto>, consultato il 6 giugno 2024.

Città di Venaria Reale (2023), *Contributi a fondo perduto per micro e piccole imprese cittadine e nuove realtà imprenditoriali*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/news/contributi-a-fondo-perduto-per-le-micro-e-piccole-imprese-cittadine>, consultato il 21 maggio 2024.

Città di Venaria Reale, *Convegno "Gli spazi culturali ibridi: città, persone, visioni e prospettive"*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/news/1602931>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Gli spazi culturali ibridi: governance e partecipazione. Un incontro per riflettere sui modelli di gestione e utilizzo degli spazi culturali, sul coinvolgimento delle comunità e degli stakeholder*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/news/gli-spazi-culturali-ibridi-governance-e-partecipazione-un-convegno-per-riflettere-sui-modelli-di-gestione-e-utilizzo-degli-spazi-culturali-sul-coinvolgimento-delle-comunita-e-degli-stakeholder>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale (2022), *La storia della SNIA Viscosa*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/la-storia-della-snia-viscosa>, consultato il 10 giugno 2024.

Città di Venaria Reale, *Luoghi di interesse storico-culturale, naturalistico e sportivo*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/luoghi-di-interesse-storico-naturalistico-e-cultura>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Manutenzioni e restauri edifici*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/22079>, consultato il 03/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Sportello Informagiovani*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/sportello-informagiovani-informalavoro>, consultato il 25/10/2024.

Città di Venaria Reale (2019), *Urban Italia Venaria Unica*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/21999>, consultato il 10 giugno 2024.

Città di Venaria Reale, *URP - Ufficio Relazioni con il Pubblico*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/urp-ufficio-relazioni-con-il-pubblico-ba44fc3-5f1f-4f21-a241-4edc1eb8f2a1>, consultato il 25/10/2024.

Città di Venaria Reale, *Valorizzazione Immobili Pubblici*. Disponibile a: <https://www.comune.venariareale.to.it/it/page/22037>, consultato il 03/10/2024.

Centro Giovani, *“La Villetta”*. Disponibile a: <https://www.venariagiovani.org/lavilletta/>, consultato il 25/10/2024.

Comune di Gubbio, *“L'ORO DI GUBBIO”*. Pubblicazione Notizie URP. Disponibile a: https://www.comune.gubbio.pg.it/news/17141-DOC_pubblicazione_L%27oro%20di%20Gubbio.pdf, consultato il 01/11/2024.

EY Italy (2023), *Analisi trimestrale EY sullo scenario macroeconomico con dati sul 2023 e previsioni per il 2024*. Disponibile a: https://www.ey.com/it_it/news/2023-press-releases/10/analisi-trimestrale-ey-sullo-scenario-macroeconomico-con-dati-sul-2023-q3, consultato il 21 maggio 2024.

European Environment Agency (2015), *Verso la sostenibilità globale*. Disponibile a: <https://www.eea.europa.eu/it/articles/verso-la-sostenibilita-globale>, consultato il 30 maggio 2024.

European Environment Agency (2021), *Città sostenibili: trasformare i paesaggi urbani europei*. Disponibile a: <https://www.eea.europa.eu/it/articles/citta-sostenibili-trasformare-i-paesaggi>, consultato il 30 maggio 2024.

Fondazione Unipolis. *Culturability*. Disponibile a: <https://www.fondazioneunipolis.org/progetti/culturability/>, consultato il 7 ottobre 2024.

FOR ENGINEERING ARCHITECTURE, *VCBE1 – HUB Cultura Venaria Lotto 1*. Disponibile a: https://www.for-arch.com/portfolio_page/vecb1/, consultato il 01/10/2024.

Freyrie Flores architettura, *L'oro di Gubbio. Programma di rigenerazione urbana*, Leopoldo Freyrie, Officina Gubbio. Disponibile a: <https://www.freyriefloresarchitettura.com/piano-di-gubbio>, consultato il 01/11/2024.

Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. *Elenco delle Amministrazioni pubbliche*. Disponibile a: https://www.aranagenzia.it/attachments/article/12262/ISTAT_lista_AAPP_30_settembre2021_GU_numero234.pdf, consultato il 12 ottobre 2024.

Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana. *REGIO DECRETO 16 marzo 1942, n. 262. Approvazione del testo del Codice civile*. Disponibile a: <https://www.gazzettaufficiale.it/dettaglio/codici/codiceCivile>, consultato il 28 settembre 2024.

Giornale La Voce, *Ecco le immagini del “nuovo” Viale Buridani!*. Disponibile a: <https://www.giornalelavoce.it/news/attualita/527346/ecco-le-immagini-del-nuovo-viale-buridani.html>, consultato il 02/10/2024.

Giornale La Voce, *Rigenerazione urbana a Venaria Reale: l'ex caserma diventa un centro culturale*. Disponibile a: <https://www.giornalelavoce.it/news/attualita/543853/un-ex-caserma-si-trasforma-in-un-hub-della-cultura-un-giello-per-la-citta.html>, consultato il 01/10/2024.

Governo italiano (2023), *Fondo unico per l'inclusione delle persone con disabilità*. Disponibile a: <https://disabilita.governo.it/it/attivita-svolte-e-in-programma/fondi-e-incentivi/>, consultato il 30 maggio 2024.

Infodata, *Il Sole 24 Ore (2024), La mappa dei redditi nelle città*. Disponibile a: <https://lab24.ilsole24ore.com/mappaRedditi/index.html>, consultato il 19 maggio 2024.

Infodata, *Il Sole 24 Ore (2024), La ricchezza degli italiani raccontata con mappe e grafici*. Disponibile a: <https://www.infodata.ilsole24ore.com/2024/04/28/la-ricchezza-degli-italiani-raccontata-con-mappe-e-grafici/>, consultato il 19 maggio 2024.

Lab24, *Il Sole 24 Ore (2024), Qualità della vita 2023*. Disponibile a: <https://lab24.ilsole24ore.com/qualita-della-vita/tabelle/2021/retribuzione-media-annua>, consultato il 19 maggio 2024.

Lavori Pubblici Venaria Reale, *Progetti finanziati con fondi PNRR*. Disponibile a: <https://www.lpp-urbanisticavenariareale.it/progetti/progetti-finanziati-con-fondi-pnrr/>, consultato il 01/10/2024.

La Venaria Reale, *Corte Pagliere*. Disponibile a: https://lavenaria.it/sites/default/files/page-documents/borgo_corte_pagliere_2_0.pdf, consultato il 01/10/2024.

La Venaria Reale, *Il Palazzo di Principi di Carignano e casa natale di Michele Lessona*. Disponibile a: https://lavenaria.it/sites/default/files/page-documents/borgo_palazzo_carignano_2.pdf, consultato il 01/10/2024.

La Venaria Reale, *La Reggia*. Disponibile a: <https://lavenaria.it/it/esplora/reggia/breve-storia>, consultato il 28 maggio 2024.

Lovelli, L. (2024), *Giro d'Italia 2024: “Grande partenza” da Venaria Reale, svelate le prime tre tappe della prossima Corsa Rosa*. Disponibile a: <https://olympics.com/it/notizie/giro-italia-2024-partenza-venaria-reale-tappe-percorso>, consultato il 6 giugno 2024.

Marzo, C. (2007), *La Reggia di Venaria Reale ha aperto al pubblico*. Disponibile a: https://www.archiportale.com/news/2007/10/eventi/la-reggia-di-venaria-reale-ha-aperto-al-pubblico_10611_32.html, consultato il 6 giugno 2024.

Micropolis, *L'oro di Gubbio*. Disponibile a: <https://www.micropolisumbria.it/loro-di-gubbio/>, consultato il 1/11/2024.

Ministero dell'Economia e delle Finanze, *Dipartimento dell'Economia. Open data immobili PA*. Disponibile a: https://www.de.mef.gov.it/it/attivita_istituzionali/patrimonio_pubblico/censimento_immobili_pubblici/open_data_immobili/, consultato il 12 ottobre 2024.

OpenDemanio. *Banca dati degli immobili di proprietà statale*. Disponibile a: <https://dati.agenziademanio.it/#/open-data>, consultato il 12 ottobre 2024.

Parrocchia Santa Maria, *Approfondimenti: storia della Parrocchia e di Venaria Reale*. Disponibile a: <https://www.santamariavenaria.com/approfondimento-storia>, consultato il 28 maggio 2024.

Pedaci, A. (2024), *I beni pubblici nel diritto amministrativo*. Disponibile a: <https://edizioni.simone.it/2022/03/17/i-beni-pubblici-nel-diritto-amministrativo-cosa-sono/>, consultato il 4 ottobre 2024.

Penna, A. (2019), *I Giardini della Reggia Venaria sono il parco pubblico più bello d'Italia*. Disponibile a: <https://www.torinotoday.it/attualita/giardini-reggia-venaria-piu-belli-d-italia.html>, consultato il 6 giugno 2024.

Piemonte Expo, *La Storia del Piemonte*. Disponibile a: <https://www.piemonteexpo.it/piemonte/la-storia-del-piemonte/>, consultato il 28 maggio 2024.

Piuarch, *Hub della Cultura Venaria Reale*. Disponibile a: <https://piuarch.it/it/works/hub-della-cultura-venaria-reale/>, consultato il 01/10/2024.

PRO LOCO Altessano – Venaria Reale APS, *Itinerari Storici: Quartieri Militari*. Disponibile a: <https://www.proloco-altessanovenaria.eu/sito/itinerario-storico-quartieri-militari/>, consultato il 01/10/2024.

PRO LOCO Altessano – Venaria Reale APS, *Itinerari Storici: Setifici*. Disponibile a: <https://www.prolocoaltessanovenaria.eu/sito/itinerario-storico-setifici/>, consultato il 01/10/2024.

Quotidiano Venaria, *Incendio in via Saccarelli: a fuoco l'ex lavatoio*. Disponibile a: <https://www.quotidianovenaria.it/cronaca/venaria-incendio-in-via-saccarelli-a-fuoco-l-ex-lavatoio-indagano-i-carabinieri-foto--21945>, consultato il 01/10/2024.

Residenze Reali Sabaude, *La Venaria Reale – La storia*. Disponibile a: https://lavenaria.it/sites/default/files/stampa/cs_2020_La_storia.pdf, consultato il 28 maggio 2024.

Saporito, E. (2015), *Vuoti a rendere*. Disponibile a: <https://www.labsus.org/2015/04/vuoti-a-rendere-edifici-abbandonati/>, consultato il 2 ottobre 2024.

Venaria Reale, *Il rinascimento di Viale Buridani*. Disponibile a: <https://venariareale.net/blog/2024/04/22/il-rinascimento-del-viale-buridani-una-nuova-era-di-verde-e-innovazione-a-venaria-reale/>, consultato il 02/10/2024.

Venaria Reale Una città da scoprire insieme. Esplora, vivi, partecipa (2024), *Il Ruolo Turistico-Culturale di Venaria Reale: Un'Analisi su Reggia, Teatro Concordia e Biblioteca Tancredi Melone*. Disponibile a: <https://venariareale.net/>, consultato il 6 giugno 2024.

Desideriamo dedicare questo spazio finale ai ringraziamenti, esprimendo la nostra profonda gratitudine a tutte le persone e le istituzioni che hanno contribuito, con il loro supporto e la loro disponibilità, a rendere possibile la realizzazione di questo lavoro di tesi.

In primis, un sincero ringraziamento va alla nostra relatrice Roberta Ingaramo, per la guida costante, i preziosi suggerimenti e la disponibilità dimostrata durante tutto il percorso. La sua competenza e i suoi spunti sono stati fondamentali, non solo per indirizzarci nei momenti di incertezza, ma anche per dare forma e sostanza a questa ricerca.

Un sentito grazie all'Amministrazione comunale di Venaria Reale, in particolare al Settore Lavori Pubblici - Fondi Europei, al Settore Affari Generali e allo Sportello Informagiovani, che hanno messo a nostra disposizione il loro tempo e le loro competenze, fornendoci indicazioni indispensabili per lo sviluppo del nostro lavoro. Il loro contributo ha rappresentato un valore aggiunto insostituibile.

Infine, esprimiamo la nostra riconoscenza alle Associazioni venaresi che hanno accolto con interesse il nostro progetto, partecipando con curiosità e speranza. Grazie alla loro disponibilità a confrontarsi con noi, abbiamo avuto l'opportunità di esplorare prospettive e punti di vista che altrimenti ci sarebbero rimasti sconosciuti, arricchendo in modo significativo questa esperienza. Grazie in particolare alle associazioni Amici di Giovanni, AVIS, A.V.U.L.S.S., e "I Retrosena".