

# RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE ANALISI DI DUE ESPERIENZE SIGNIFICATIVE

Napoli, 14 febbraio 2020



MATE Soc. Coop.va

Bologna (BO) | San Vendemiano (TV) | Milano (MI)

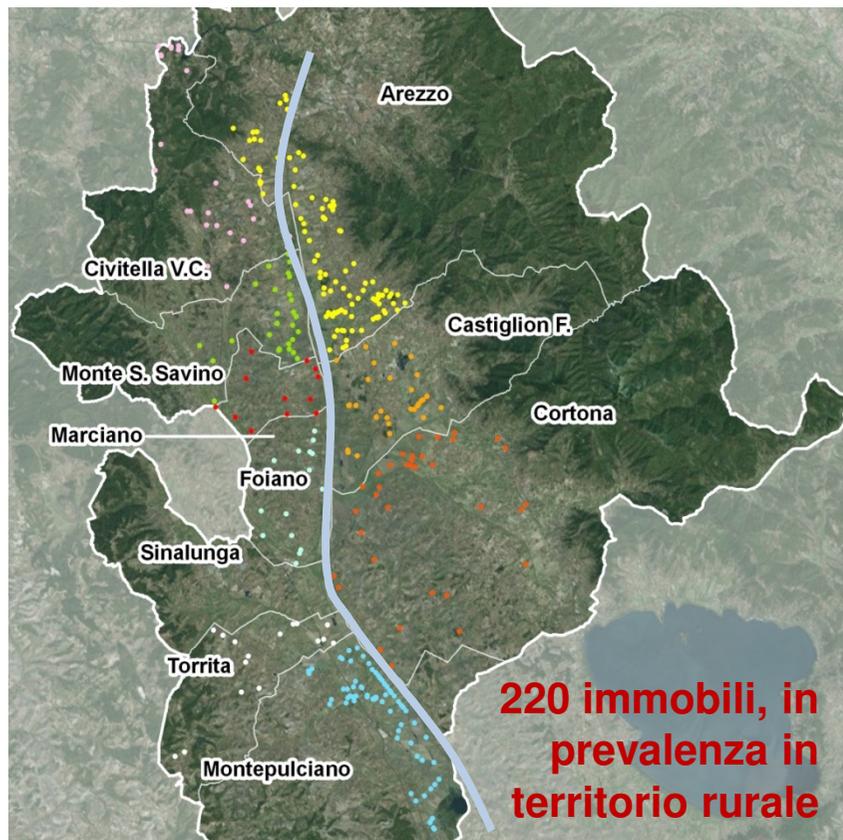
[mateng@mateng.it](mailto:mateng@mateng.it)

[www.mateng.it](http://www.mateng.it)

# 1.1 Inquadramento | 2 casi studio

1

Studio di Fattibilità relativo al **Progetto di Paesaggio** delle “*Leopoldine in Val di Chiana*”.

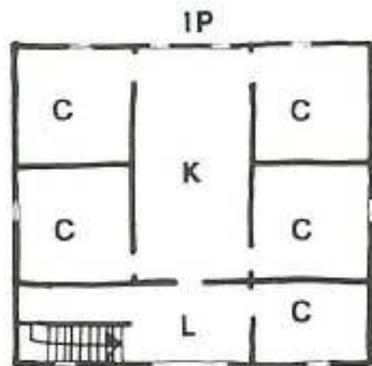
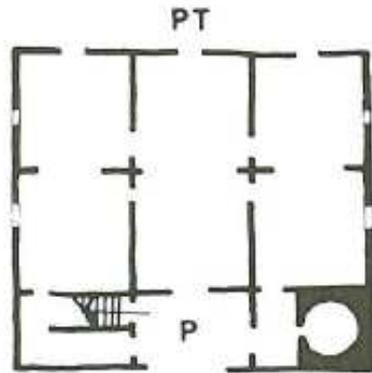


2

Studio di Fattibilità relativo a **immobili di proprietà statale e comunale** ricompresi nel PUVaT di Pinerolo



## 1.2 Inquadramento | Le Leopoldine in Val di Chiana



### OGGETTO

- Lo SdF discende dal **Piano di Indirizzo Territoriale** (PIT – PPR) ed è basato su un **Protocollo d’Intesa tra Regione e Comuni**.
- Il PIT-PR riconosce il valore della **struttura paesaggistica della bonifica leopoldina** con il sistema delle ville, fattorie, case coloniche e relativi poderi.
- Le *Leopoldine* sono le **case coloniche** fatte costruire dai Granduchi di Toscana. Sono diffuse in tutto il territorio della Val di Chiana e sono **in gran parte in stato di abbandono e degrado**.

### TERRITORIO

- Il territorio di studio comprende **10 Comuni**: Arezzo, Castiglion Fiorentino, Civitella in Val di Chiana, Cortona (Comune Capofila), Foiano della Chiana, Marciano della Chiana, Montepulciano, Monte San Savino, Sinalunga, Torrita di Siena.

### OBIETTIVO

- Favorire il recupero del sistema delle Leopoldine attraverso un quadro di **attrattività territoriale** e la definizione di **chiare ed ampie possibilità di intervento**, una **semplificazione** delle procedure autorizzative e l’individuazione di linee di **finanziamento pubblico o pubblico-privato**.

## 1.3 Inquadramento | PUVaT Città di Pinerolo



### OGGETTO

- Lo SdF discende da un **Protocollo d'Intesa** tra Agenzia del Demanio e Comune di Pinerolo.
- E' relativo a **19 immobili di proprietà pubblica ricompresi nel PUVaT** della Città di Pinerolo.
- Si tratta di **8 immobili di proprietà dello Stato** (in prevalenza ex Caserme o strutture in uso alla Difesa) e **11 immobili di proprietà Comunale** siti in Centro Storico, alcuni dei quali di valore storico architettonico.

### TERRITORIO

- Il territorio è quello del Comune di Pinerolo ma lo SdF fa riferimento alla vocazione della **città di essere capofila di un territorio** più ampio per la presenza di alcuni importanti servizi che, a livello d'ambito sovracomunale, conferiscono attrattività al centro urbano.

### OBIETTIVO

- Definire lo **scenario migliore di valorizzazione del portafoglio immobiliare** anche attraverso la riconfigurazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti per l'attuazione del Programma di valorizzazione.

## 1.4 Inquadramento | Perché la scelta dei casi studio



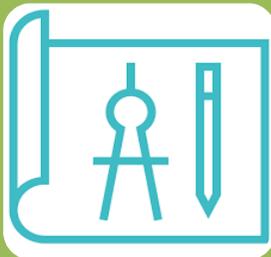
### PROCESSO

- In entrambi i casi l'operazione è basata su **Intese Istituzionali** finalizzate al perseguimento di interessi comuni nell'ambito delle proprie competenze
- L'obiettivo è quello del **recupero e valorizzazione di un patrimonio immobiliare sottoutilizzato e in corso di degrado**



### DIVERSE SCALE DI RIGENERAZIONE

- Un caso è riferito ad un'area vasta e riguarda una **rigenerazione territoriale e paesaggistica**
- Un caso è riferito ad un centro urbano di medie dimensioni e riguarda la **rigenerazione urbana**, in particolare **del Centro Storico**



### ESITI DELLO STUDIO

- **Attivazione di specifiche progettualità** finalizzate al recupero degli immobili da parte di attori pubblici e privati
- Attivazione di **specifici canali di finanziamento** in relazione alla destinazione d'uso proposta o alla tipologia di immobili

## 2.1 Il processo | Un progetto di cooperazione tra Istituzioni

### SOGGETTI PROMOTORI

- Entrambe le operazioni di valorizzazione nascono sotto una **spinta di livello sovraordinato** e prevedono il **coinvolgimento degli Enti Locali** per l'attuazione dell'iniziativa



**REGIONE  
TOSCANA**

Con il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) la **Regione Toscana** individua i **Progetti di Paesaggio**.

Si tratta di **progetti di carattere strategico da attuare a livello locale** per dare concretezza agli obiettivi di qualità fissati dal PIT.

**PUVaT**  
**città di Pinerolo**



**AGENZIA  
DEL DEMANIO**

Nell'ambito delle proprie competenze istituzionali, **l'Agenzia del Demanio** attiva sui territori specifiche operazioni per la **valorizzazione alla scala territoriale del patrimonio pubblico** e per perseguire gli **obiettivi di finanza pubblica** dettati dal Governo.

## 2.2 Il processo | Un progetto di cooperazione tra Istituzioni

### LO STRUMENTO

- **Protocollo d'Intesa** con il quale vengono fissati **obiettivi** da perseguire, **tempi** di attuazione, **modalità** di funzionamento del processo, **ruoli** dei soggetti coinvolti



### PUVaT città di Pinerolo

Protocollo d'Intesa siglato tra **Regione Toscana, Comune di Cortona** (capofila) e **altri 9 Comuni**.

Il Protocollo d'Intesa è finalizzato **ad incentivare il recupero, la riqualificazione, e la valorizzazione**, del sistema insediativo della bonifica granducale della Val di Chiana: ville-fattorie, case coloniche "leopoldine" e sistema poderale.

Sulla base del Protocollo d'Intesa è istituito un **Tavolo Tecnico (TT)** tra Enti

Protocollo d'Intesa siglato da **Agenzia del Demanio** – Direzione Regionale Piemonte e Valle d'Aosta e **Comune di Pinerolo**.

Il Protocollo d'Intesa è finalizzato alla **valorizzazione del patrimonio immobiliare costituente il PUVaT** e al coordinamento delle procedure di pianificazione del territorio.

Sulla base del Protocollo d'Intesa è istituito un **Tavolo Tecnico (TT)** tra Enti.

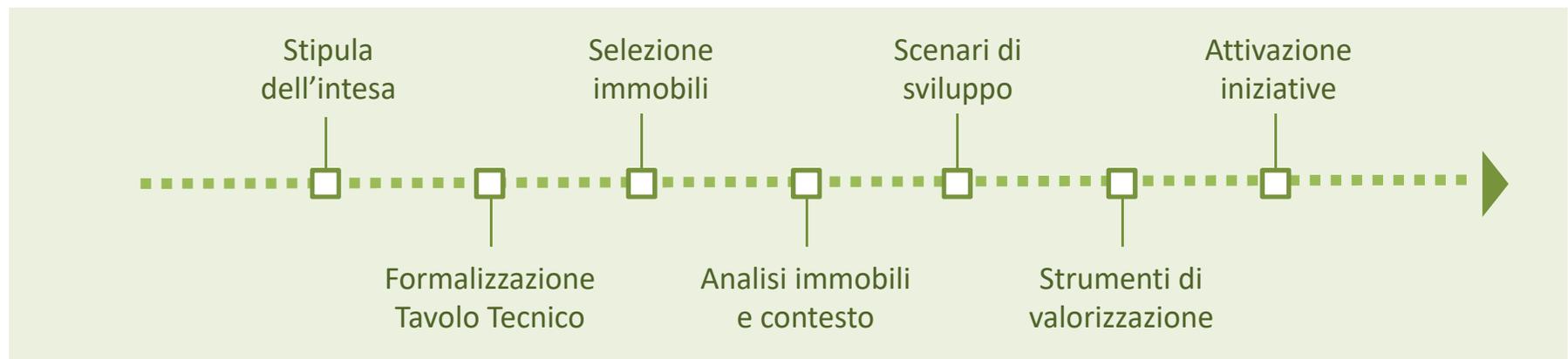
## 2.3 Il processo | Un progetto di cooperazione tra Istituzioni

### IL MODELLO DI GESTIONE DEL PROCESSO

TAVOLO  
TECNICO



- Agenzia del Demanio e Regione hanno individuato nel **Tavolo Tecnico (TT)** l'organo funzionale alla gestione delle iniziative.
- Il TT è composto dai rappresentanti degli Enti Promotori
- Il TT ha compito di:
  - a) monitorare e verificare gli impegni assunti nel Protocollo d'Intesa;
  - b) sovrintendere alle attività tecnico-amministrative
  - c) Condividere le scelte e coordinare i soggetti istituzionali coinvolti a qualsiasi titolo



## 2.4 Il processo | Un progetto di cooperazione tra Istituzioni

### LE FASI DI ATTUAZIONE

#### FASE 1

MAPPATURA  
DUE DILIGENCE



- **Mappatura e ricognizione fisica** dei beni
- **Analisi del contesto** insediativo, infrastrutturale e socio-economico
- **Ricognizione** delle opportunità di attivazione delle **risorse**
- Ricognizione delle **istanze** pervenute ed **Auditing degli stakeholders**

#### FASE 2

SCENARI DI  
VALORIZZAZIONE



- Individuazione delle più idonee **linee di indirizzo** per la razionalizzazione, valorizzazione e dismissione del patrimonio pubblico;
- Definizione dei **parametri di sviluppo e scenari di valorizzazione**;
- **Analisi delle potenzialità** e modalità di valorizzazione, dismissione e messa a reddito degli asset oggetto di studio

#### FASE 3

STRUMENTI OPERATIVI  
VALORIZZAZIONE



- Strumenti di **finanza immobiliare**
- **Accordi tematici** di sviluppo e valorizzazione
- Strumenti di **alienazione** e messa a reddito degli immobili
- Azioni di **marketing** territoriale e promozione
- **Assistenza Tecnica** successiva alla conclusione delle prestazioni

## 3.1 Caratteristiche del Patrimonio Immobiliare | Dati di sintesi

### Leopoldine in Val di Chiana - 220 immobili sparsi nel territorio rurale



## 3.2 Caratteristiche del Patrimonio Immobiliare | **Dati di sintesi**

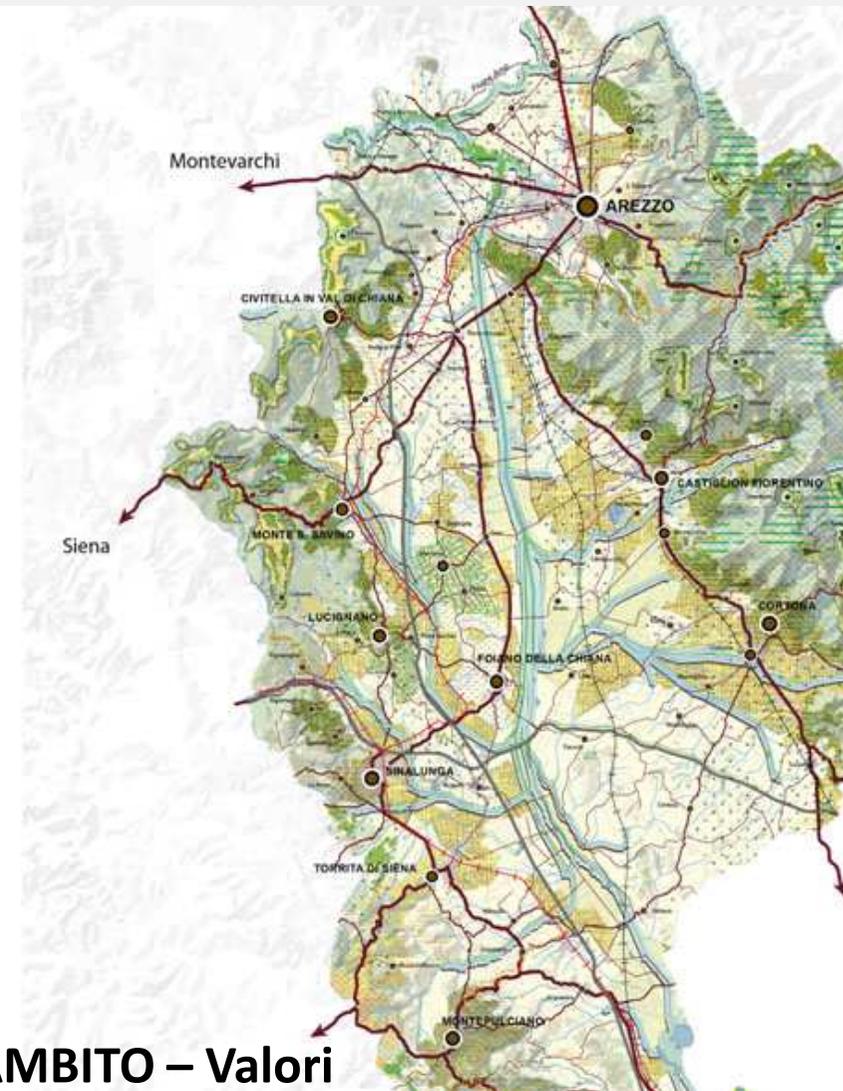
### PUVaT Città di Pinerolo - 19 immobili siti in area urbana



## 4.1 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### DALLE VALUTAZIONI E DAGLI OBIETTIVI DEL PIT 1/3...

- il ricco e antico sistema di **manufatti legati alla navigazione fluviale** e alle bonifiche
- il sistema delle **strutture difensive** e delle pievi;
- valore storico-culturale e paesistico del **sistema insediativo delle ville, delle fattorie e delle case coloniche leopoldine**;
- il sistema di **centri fortificati**, castelli, complessi religiosi e piccoli borghi elevati sui versanti;
- la **rete della viabilità storica principale e minore** (es: Sentiero della Bonifica, la strada di origine granducale per la manutenzione di argini e chiuse che corre nella piana per oltre 60 km. lungo tutto il Canale Maestro della Chiana)

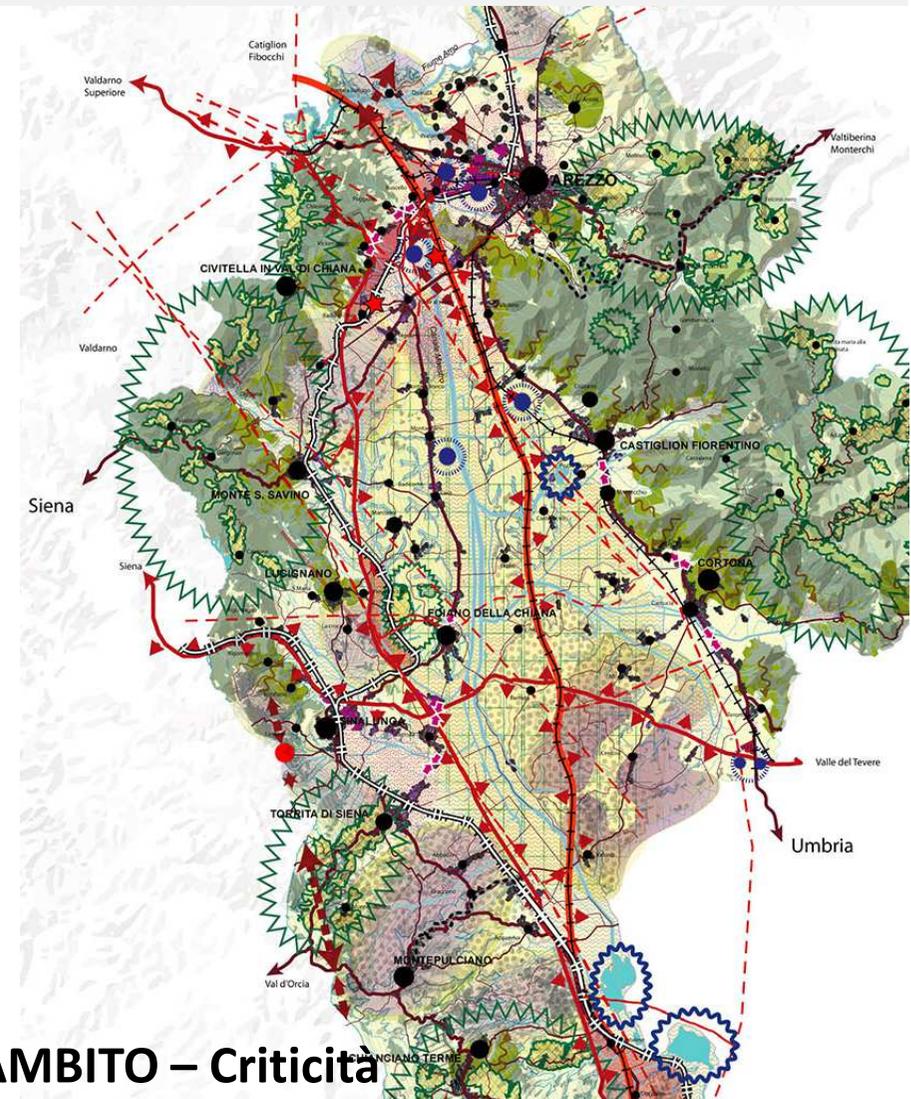


### SCHEDA D'AMBITO – Valori

## 4.2 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### DALLE VALUTAZIONI E DAGLI OBIETTIVI DEL PIT 2/3...

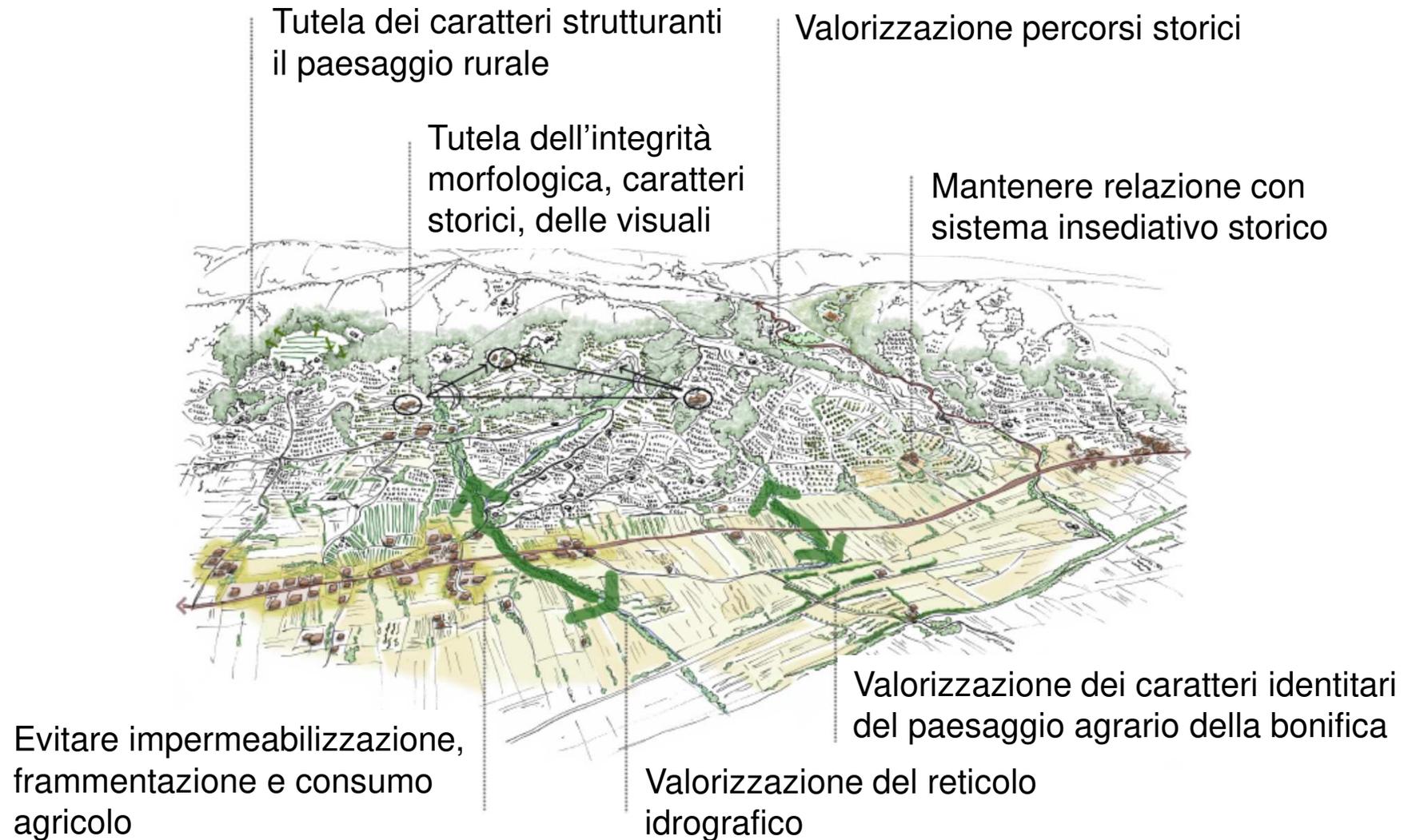
- formazione di **grandi conurbazioni lineari** continue;
- **degrado dei sistemi periurbani**: urbanizzazioni periferiche residenziali, produttive, infrastrutturali impattanti;
- addensamento lungo i fasci infrastrutturali di piattaforme produttive e commerciali con **disordine urbanistico e visivo**;
- **effetto barriera** di forte impatto territoriale, ecologico e paesaggistico causato dal **fascio viario-infrastrutturale**;
- le **villе/fattorie granducali**: tendenza al riutilizzo degli annessi per **usi ricettivi o residenziali**;
- le case coloniche “**leopoldine**”, versano spesso in condizioni di grave **degrado/abbandono**: difficoltà di rifunzionalizzazione.



### SCHEDA D'AMBITO – Criticità

## 4.3 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### DALLE VALUTAZIONI E DAGLI OBIETTIVI DEL PIT 3/3...

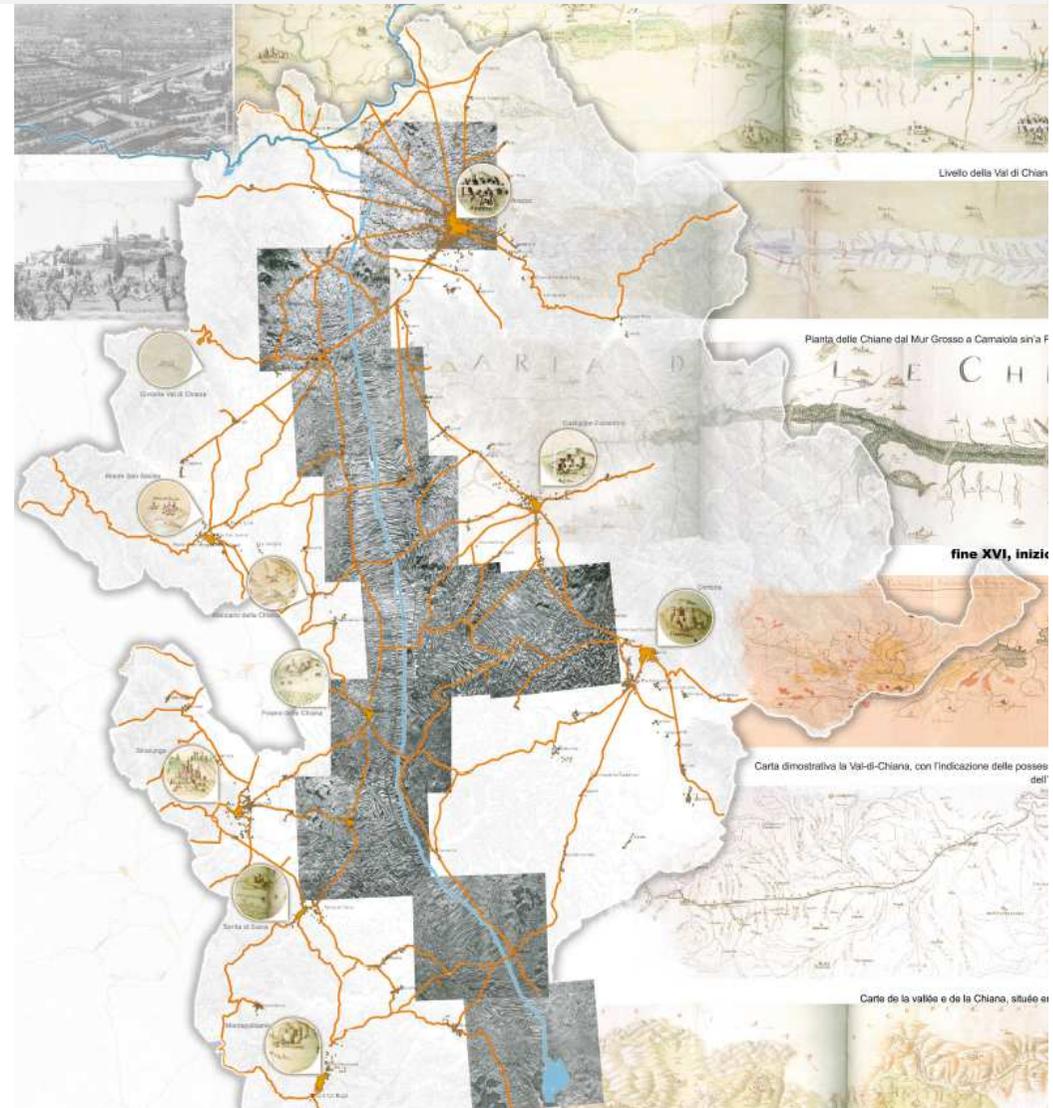


## 4.4 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### ...AL PROGETTO DI PAESAGGIO 1/3

#### A. Inquadramento territoriale e socio-economico :

- ✓ **Analisi bibliografica** e storico documentale;
- ✓ **Raccolta, analisi e messa a sistema della documentazione disponibile;**
- ✓ **Analisi SWOT** tematica: turismo, beni culturali paesaggistici ed ambientali, economia rurale, social housing e strutture socio-assistenziali.

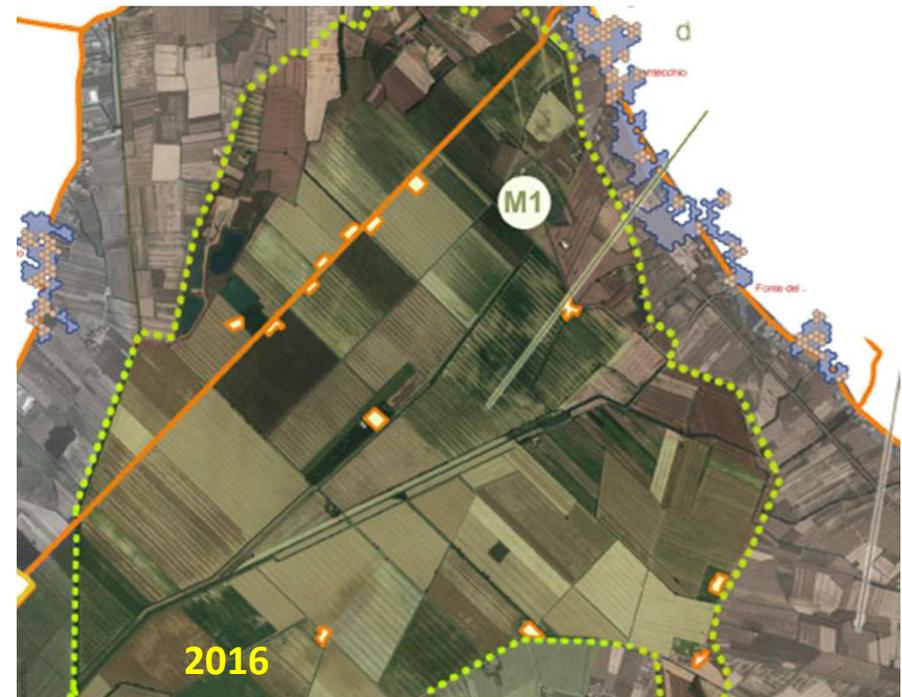


## 4.5 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### ...AL PROGETTO DI PAESAGGIO 2/3

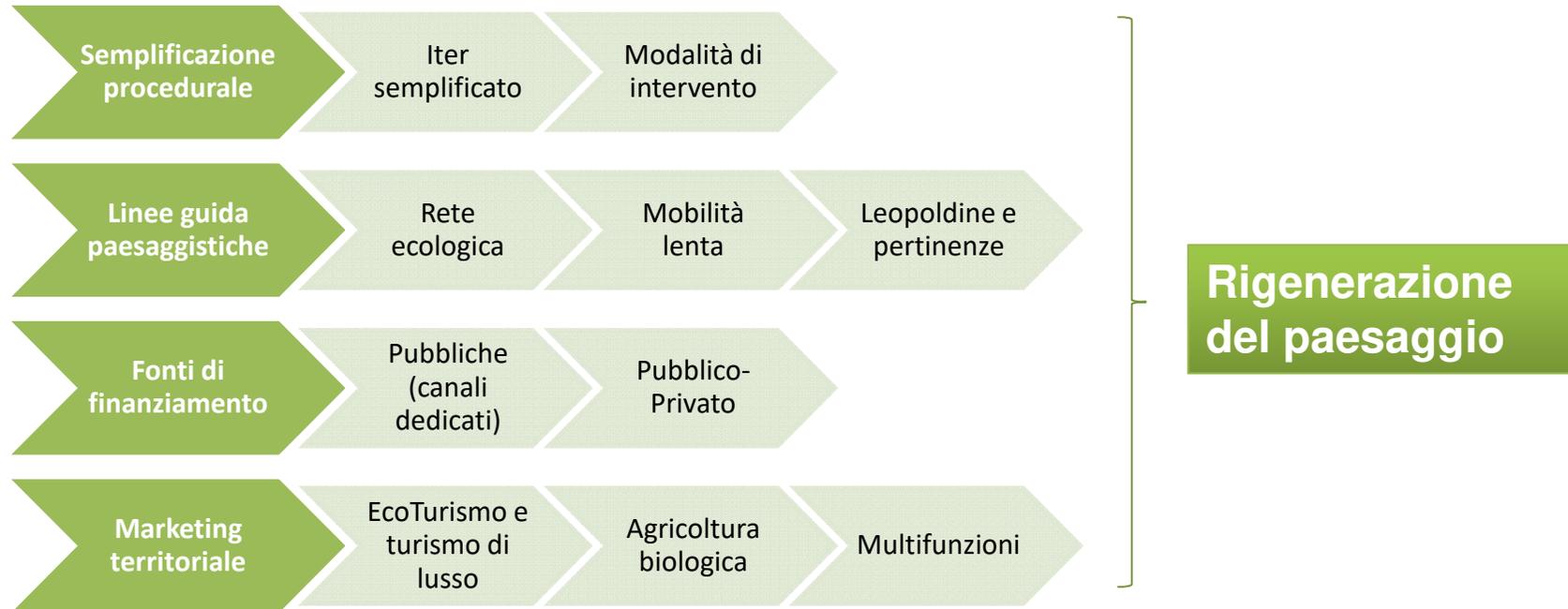
#### B. Letture critiche e valutazione delle analisi:

- ✓ **Letture di sintesi delle Leopoldine** (tipologia, localizzazione, conservazione proprietà, uso);
- ✓ Lettura e interpretazione del **paesaggio** e della sua evoluzione dagli anni 50 quale premessa per il disegno di rete ecologica intercomunale, recupero pertinenze e individuazione itinerari
- ✓ Analisi delle **potenzialità territoriali** in chiave di promozione e marketing



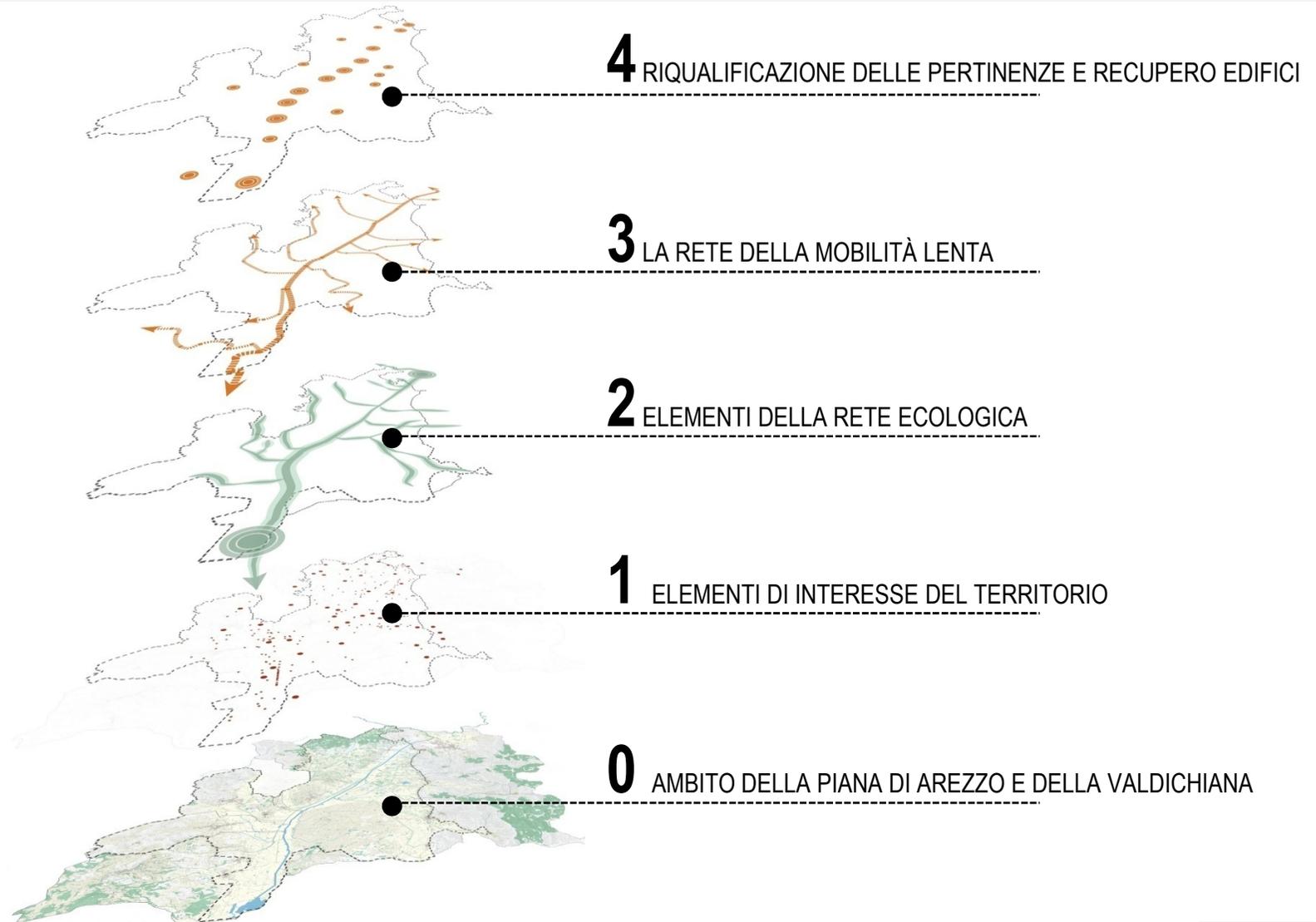
## 4.6 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### ...AL PROGETTO DI PAESAGGIO 3/3



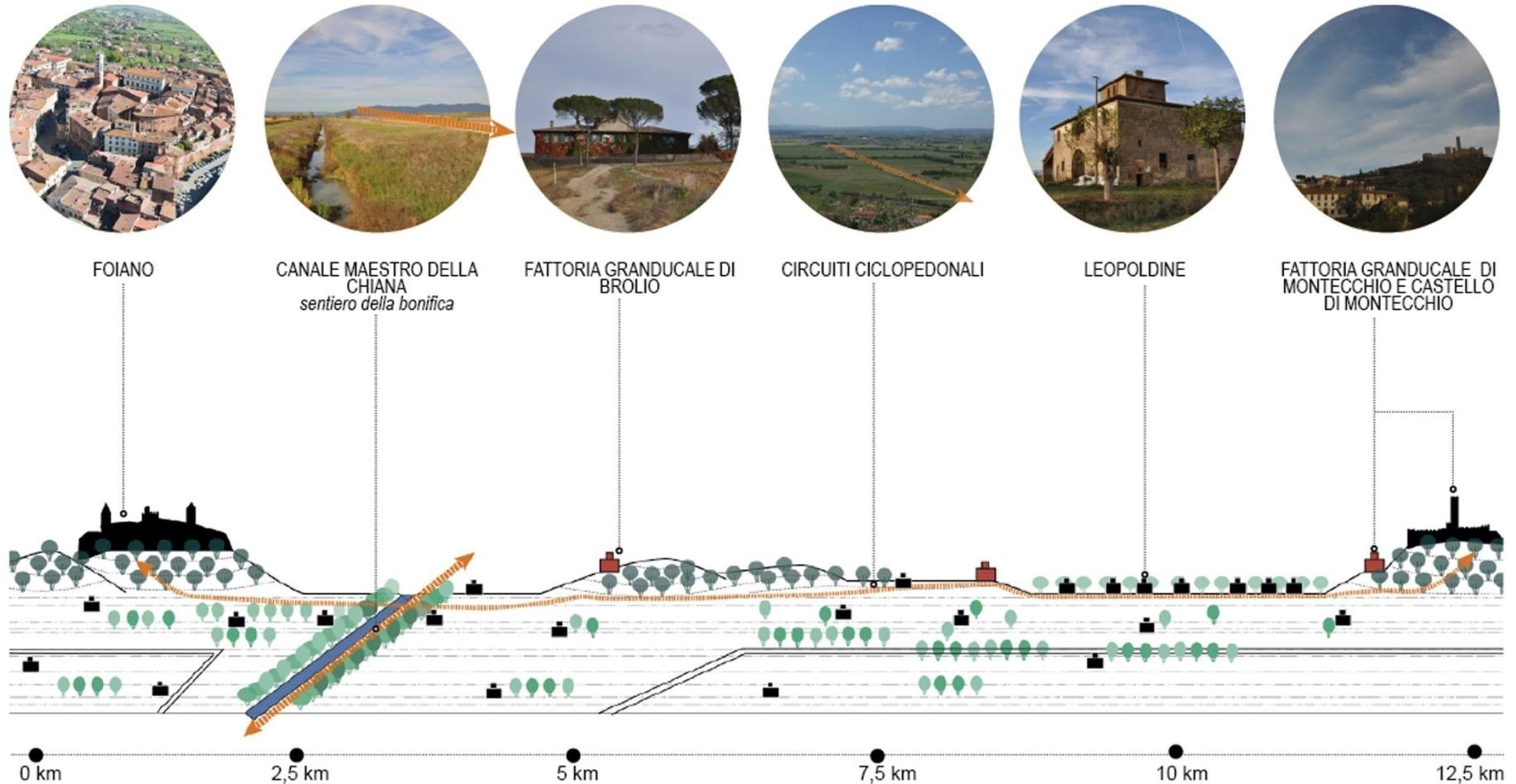
## 4.8 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### RIGENERAZIONE TERRITORIALE. UN PROGETTO INTEGRATO



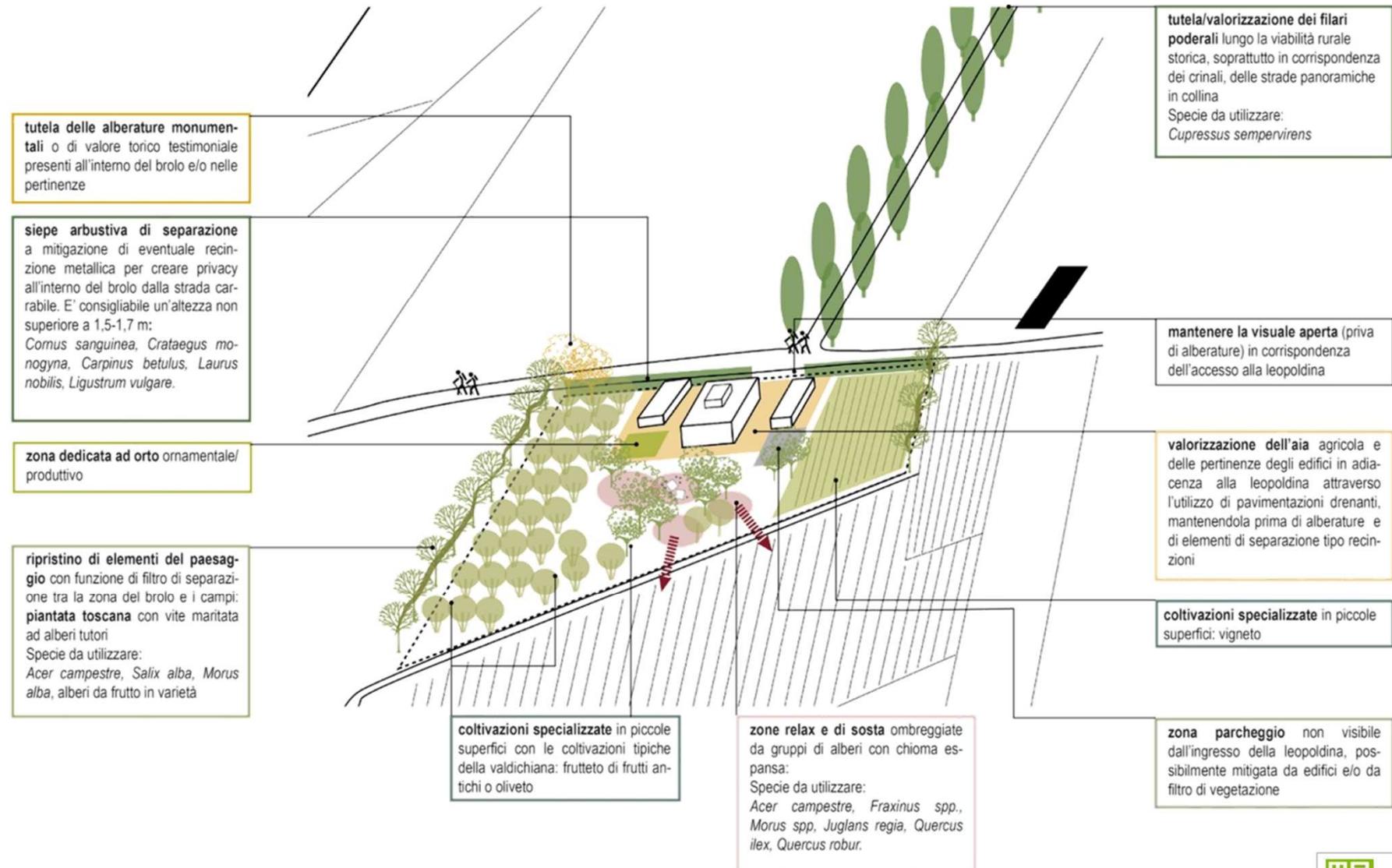
## 4.9 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### RIGENERAZIONE TERRITORIALE. UN PROGETTO INTEGRATO



# 4.10 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

## RIGENERAZIONE TERRITORIALE. RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE



## 4.11 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### RIGENERAZIONE TERRITORIALE. RECUPERO DELLE LEOPOLDINE

- ✓ **CAMBIO DESTINAZIONE D'USO**
  - Per usi **residenziali** è ammesso per il **60% della SUL totale disponibile**
  - Per la restante parte è ammessa la destinazione: agricola, attività di promozione del territorio, terziario, turistico-ricettivo, edilizia sociale
  
- ✓ **FRAZIONAMENTI**
  - **SUL minima** → **100 mq** per l'edificio principale (Leopoldina)  
→ **80 mq** per gli annessi
  
- ✓ **OBIETTIVI**
  - Garantire una **visione sistemica** degli interventi
  - Mantenere al **leggibilità dei sistemi poderali**
  - **Ampliare gli usi** ammissibili

# 4.11 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

## RIGENERAZIONE TERRITORIALE. ITINERARI CICLO-PEDONALI



Fotosimulazione dell'area di sosta lungo il Canale Mestro della Chiana (Tipologico 1) lungo la strada Provinciale 27, nell'asse della Real fattoria di Brolio



pavimentazione drenante in calcestre



pavimentazione in ciottoli di fiume



elemento in metallo come cornice sul paesaggio



rastrelliera per biciclette



pannello informativo in metallo



elemento verticale segnaletico

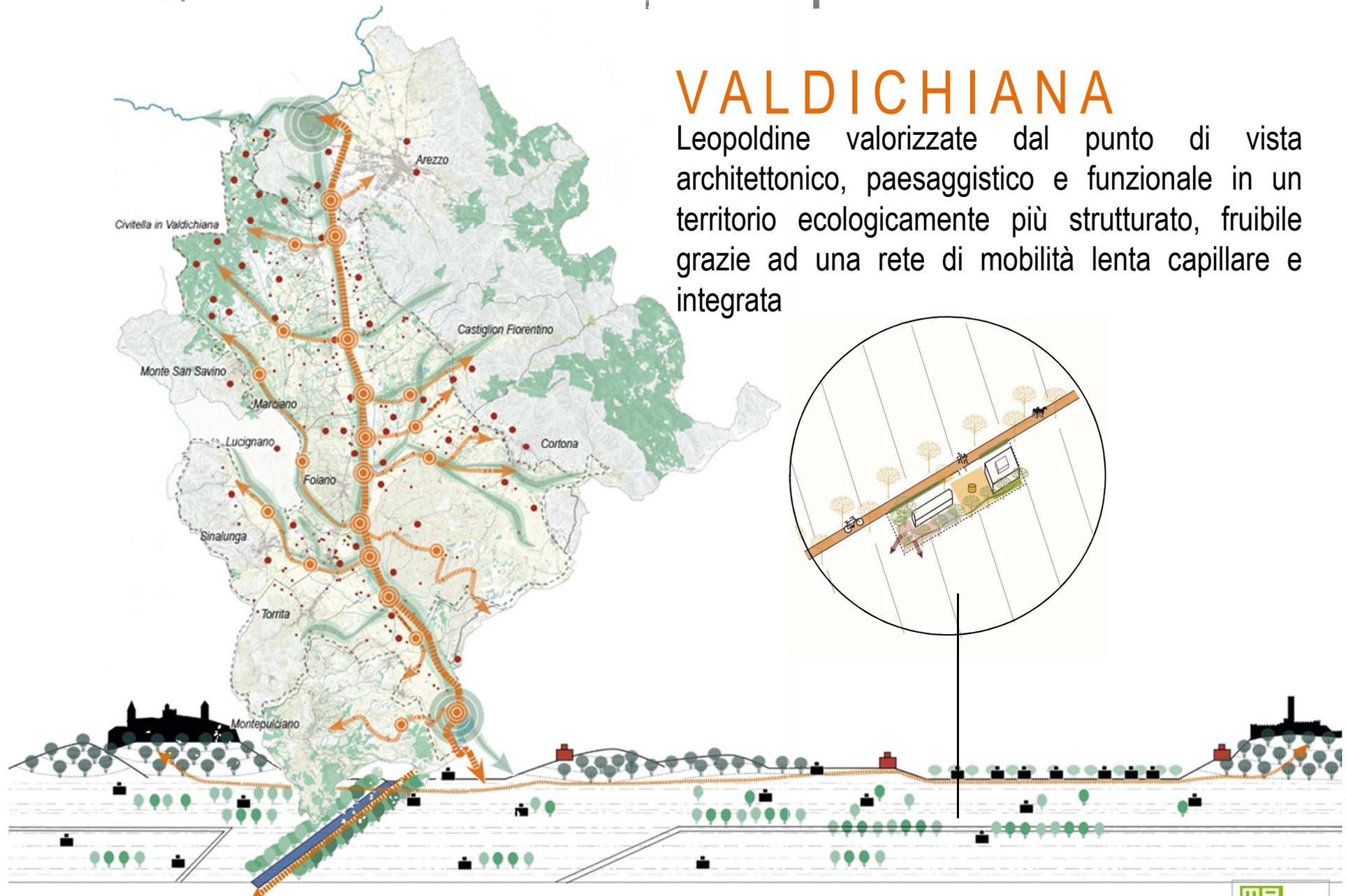


sedute monolitiche in cemento

## 4.12 Rigenerazione Territoriale | Le Leopoldine in Val di Chiana

### VALDICHIANA

Leopoldine valorizzate dal punto di vista architettonico, paesaggistico e funzionale in un territorio ecologicamente più strutturato, fruibile grazie ad una rete di mobilità lenta capillare e integrata



## 5.1 Rigenerazione Urbana | Il PUVaT della città di Pinerolo

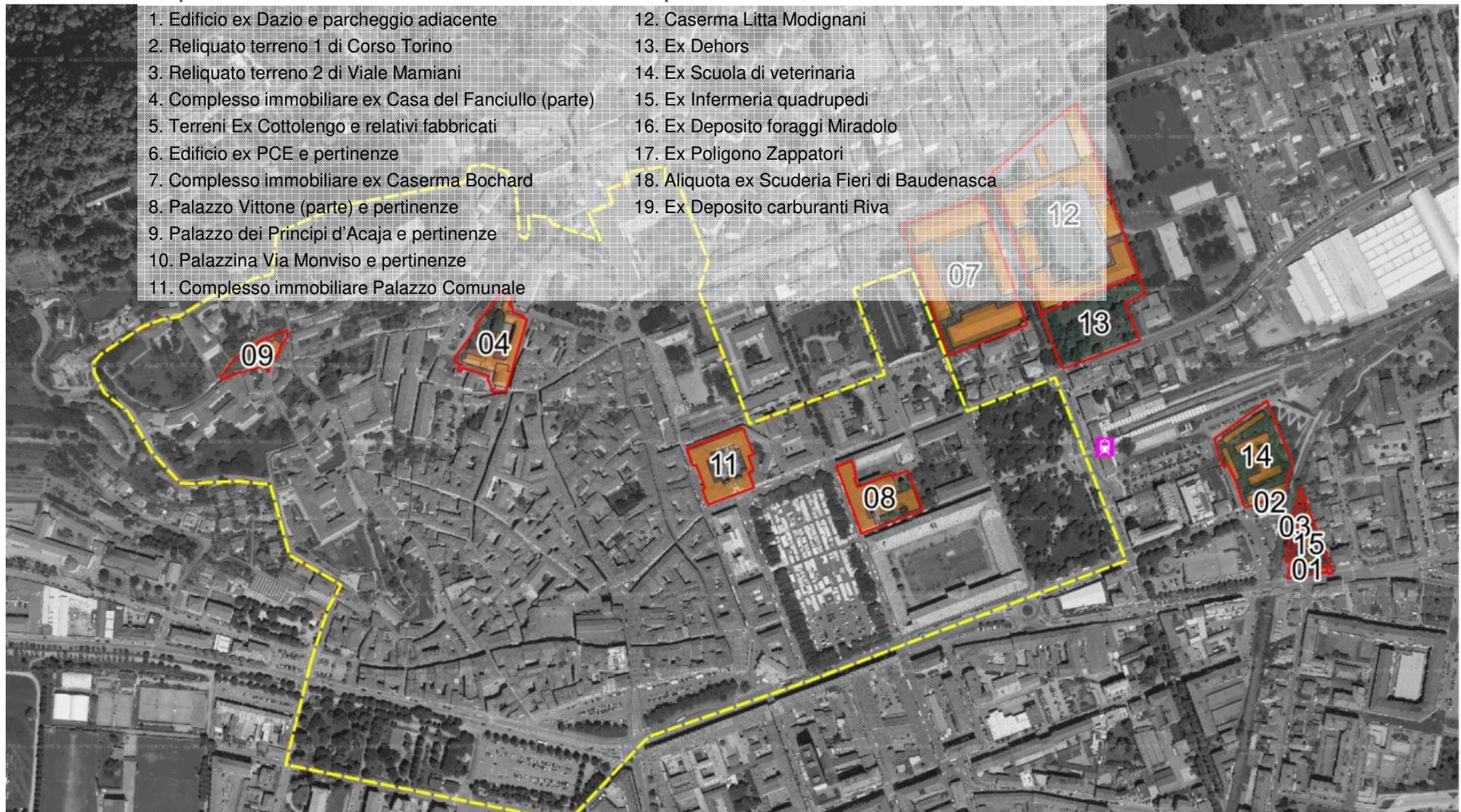
- Il servizio ha per oggetto un insieme di **19 immobili di proprietà statale o comunale** aggregati nel **Programma unitario di valorizzazione territoriale (PUVaT)** di Pinerolo

### Proprietà comunale

1. Edificio ex Dazio e parcheggio adiacente
2. Reliquato terreno 1 di Corso Torino
3. Reliquato terreno 2 di Viale Mamiani
4. Complesso immobiliare ex Casa del Fanciullo (parte)
5. Terreni Ex Cottolengo e relativi fabbricati
6. Edificio ex PCE e pertinenze
7. Complesso immobiliare ex Caserma Bochard
8. Palazzo Vittone (parte) e pertinenze
9. Palazzo dei Principi d'Acaja e pertinenze
10. Palazzina Via Monviso e pertinenze
11. Complesso immobiliare Palazzo Comunale

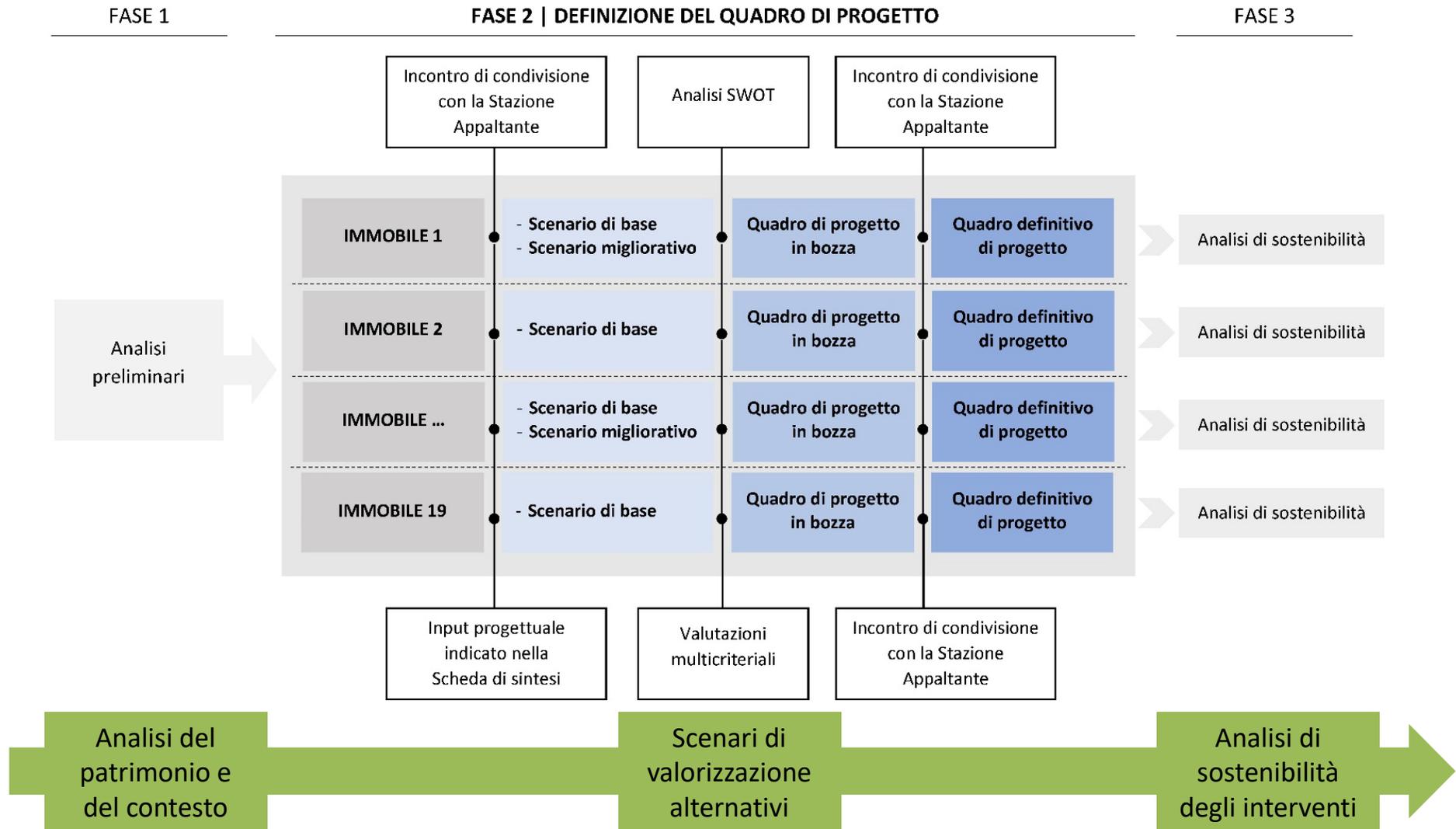
### Proprietà statale

12. Caserma Litta Modignani
13. Ex Dehors
14. Ex Scuola di veterinaria
15. Ex Infermeria quadrupedi
16. Ex Deposito foraggi Miradolo
17. Ex Poligono Zappatori
18. Aliquota ex Scuderia Fieri di Baudenasca
19. Ex Deposito carburanti Riva



## 5.2 Rigenerazione Urbana | Il PUVaT della città di Pinerolo

### RIGENERAZIONE URBANA. LE FASI DEL PIANO



## 5.3 Rigenerazione Urbana | Il PUVaT della città di Pinerolo

### RIGENERAZIONE URBANA. Schema del processo di valorizzazione

Mappatura, Due Diligence Immobiliare e sistematizzazione delle informazioni



## 5.4 Rigenerazione Urbana | Il PUVaT della città di Pinerolo

### RIGENERAZIONE URBANA. Conciliare le diverse voci del territorio

#### AMMINISTRAZIONE COMUNALE

##### LINEE STRATEGICHE DI SVILUPPO

- PINEROLO, CITTÀ CHE OFFRE UNA BUONA QUALITÀ DELLA VITA
- PINEROLO, CAPOFILA DI UN TERRITORIO
- PINEROLO, CENTRO DI INNOVAZIONE

##### BISOGNI ESPRESSI

- Nuova sede degli uffici comunali e dei magazzini
- Senior housing
- Istituti musicali
- Nuova sede della Caserma dei Vigili del Fuoco
- Nuova sede della Croce Verde e della Protezione Civile
- Aule studio

## 5.5 Rigenerazione Urbana | Il PUVaT della città di Pinerolo

### RIGENERAZIONE URBANA. Conciliare le diverse voci del territorio

#### ALTRI ATTORI PUBBLICI E PRIVATI

TEMATICA	SOGGETTI	BISOGNI ESPRESSI
<ul style="list-style-type: none"> <li>SOCIAL HOUSING</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regione Piemonte</li> <li>- Fondazioni di origine bancaria</li> <li>- CDP Investimenti Sgr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento del patrimonio di alloggi sociali</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>RESIDENZE SANITARIE ASSISTENZIALI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Comune di Pinerolo, Assessorato alle Politiche Sociali e Sanitarie e Lavoro</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Differenziare l'offerta mediante la creazione di mini alloggi protetti o comunità alloggio</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>ISTITUTI SCOLASTICI SUPERIORI</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dirigenti scolastici e DSGA dei Licei e degli Istituti scolastici superiori di Pinerolo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incremento degli spazi a servizio degli studenti (aule studio, spazio mensa, ecc.)</li> <li>Creare forme di residenzialità specifica (ostelli o foresterie per studenti, alloggi temporanei per docenti)</li> </ul>

## 5.6 Rigenerazione Urbana | Il PUVaT della città di Pinerolo

### RIGENERAZIONE URBANA. Sviluppo della VISION



Non si tratta di **vision tra loro** alternative, ma **complementari** sulla base delle quali **individuare i progetti di rigenerazione urbana** (funzioni) coerenti con la prospettiva futura data alla città di Pinerolo.



**Attivare processi di trasformazione** coerenti e compatibili con la programmazione in corso

PINEROLO CITTÀ ATTRATTIVA

1. Museo Scienze Naturali
2. Museo dell'Arma della Cavalleria
3. Museo di Archeologia e Antropologia
4. Collezione Civica d'Arte
5. Museo Etnografico
6. Museo Mutuo Soccorso
7. Museo Diocesano
8. Casa del Senato
9. Arte Contemporanea En Plein Air
10. Piazza d'Armi e impianti sportivi
11. Stadio Olimpico del Ghiaccio e impianti sportivi
12. Cavallerizza Capilli
13. Scuola Nazionale di Equitazione
14. Hotel Regina
15. Residence Ferraud
16. Hotel Barrage

Corte commerciale

Polo culturale

uffici/proloco

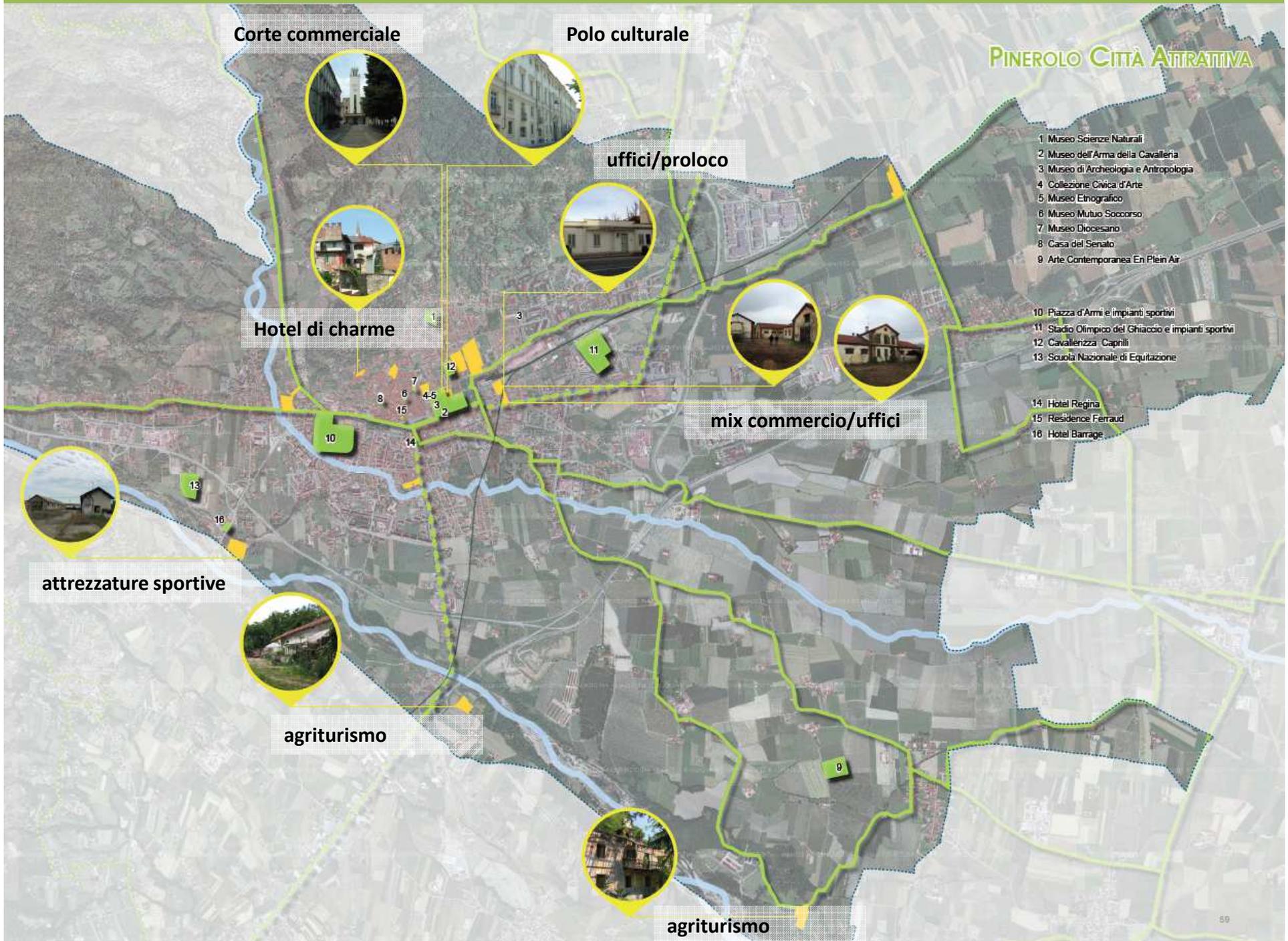
Hotel di charme

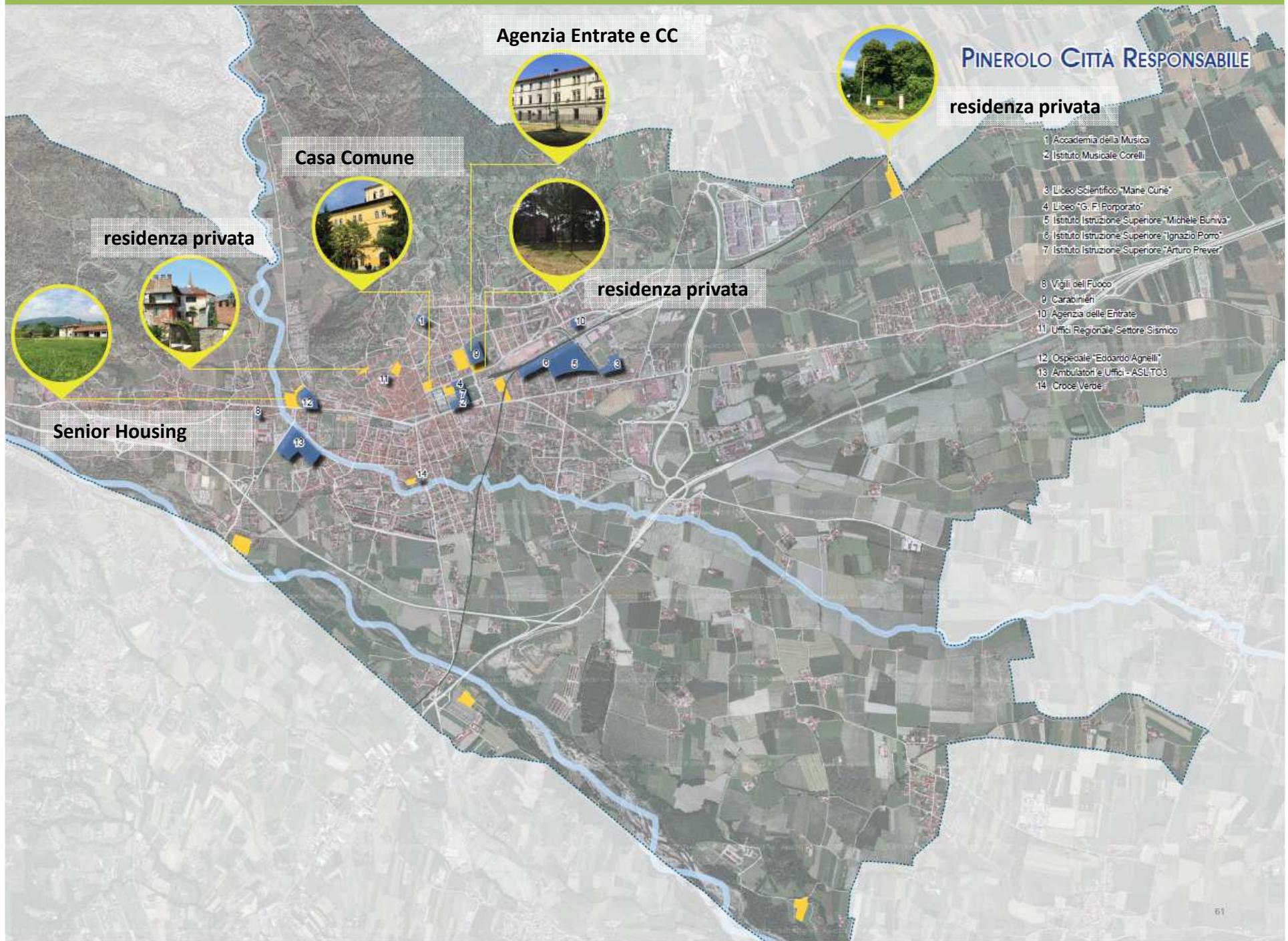
mix commercio/uffici

attrezzature sportive

agriturismo

agriturismo





## PINEROLO CITTÀ SOLIDALE

- 1 CISS - Consorzio Intercomunale Servizi Sociali
- 2 Centro Accoglienza Notturna
- 3 Empono Solidale
- 4 Alloggi Monastero delle Visitazione
- 5 Vescovado
- 6 Convento Cappuccini
- 7 Casa di Riposo J. Bernardi
- 8 Fondazione Casa dell'Anziano
- 9 Social Housing - Casa Annalisa

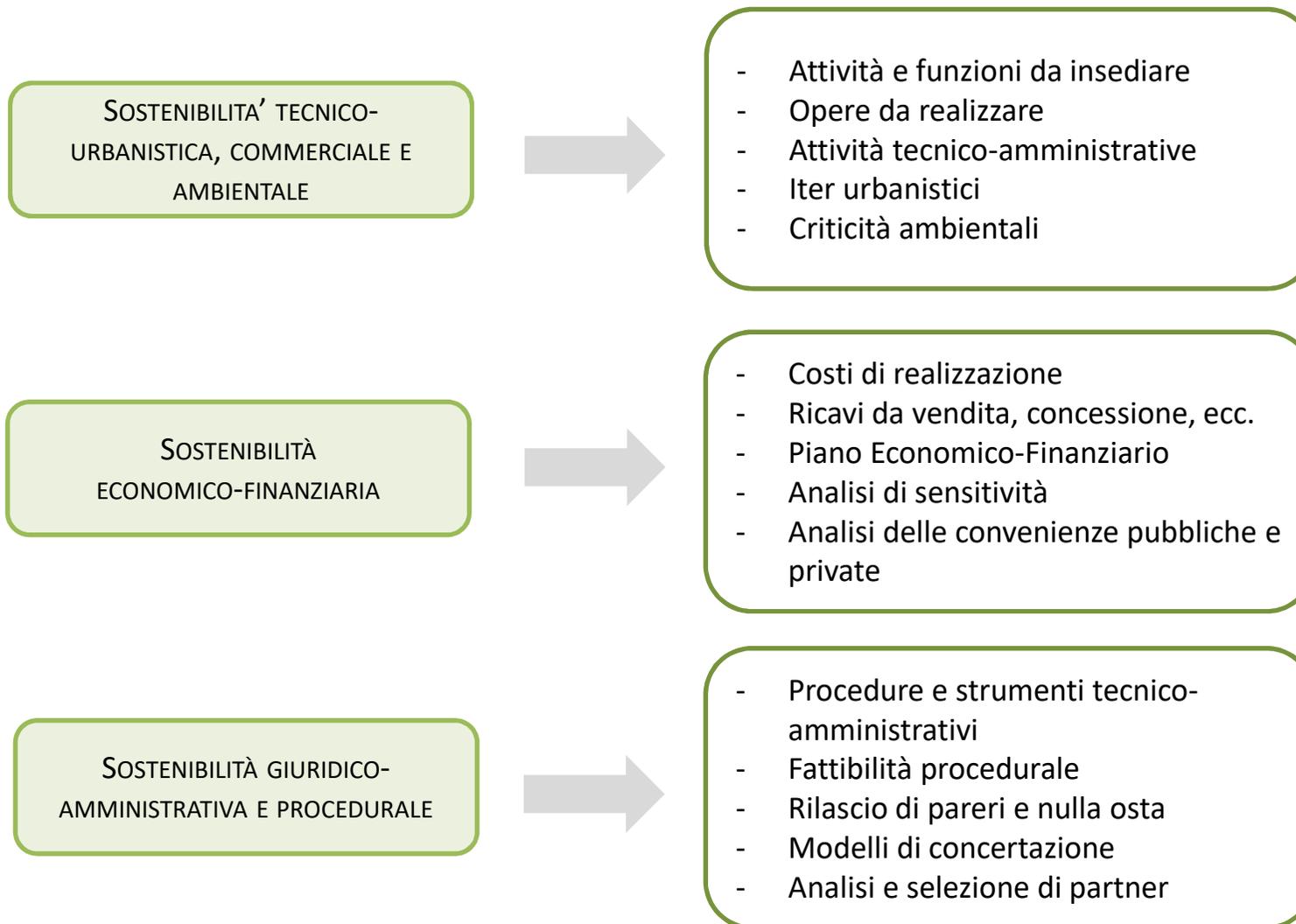
Social housing

Social housing

Comunità alloggio

## 5.10 Rigenerazione Urbana | Il PUVaT della città di Pinerolo

### RIGENERAZIONE URBANA. La sostenibilità del quadro di progetto



## 6.1 Casi studio | Quali esiti?



## 6.2 Casi studio | Quali esiti?

### PUVaT città di Pinerolo

*Servizio in corso*

