

RIGENERARE SPAZI DISMESSI

Nuove prospettive per la comunità

Cuneo, 15 luglio 2019

GLI OBIETTIVI DELLA RICERCA

- ➔ Inquadramento sul tema della riqualificazione degli spazi dismessi
- ➔ Mappatura degli edifici dismessi in provincia di Cuneo attraverso le fonti disponibili e le segnalazioni degli enti territoriali
- ➔ Approfondimento di alcuni casi studio ritenuti rilevanti e quanto più rappresentativi dell'universo complessivo
- ➔ Individuazione di linee guida per operatori e istituzioni utili per affrontare la complessità di progetti di rifunzionalizzazione di beni a finalità culturali e sociali

IL PATRIMONIO CULTURALE IN ITALIA

In Italia buona parte del patrimonio culturale in senso stretto, sottoposto a tutela MIBAC, si trova in condizioni di rischio:



Oltre **110.000** beni immobili di valore culturale



Densità pari a **33,3** unità ogni **100 kmq**



Oltre il **60%** di questo patrimonio è **in stato di abbandono o di grave sottoutilizzo**

Fonte: Carta del rischio del patrimonio culturale (2012)

Il patrimonio pubblico a disposizione degli enti locali:



Valore stimato di circa
340 miliardi di euro

1,5

Miliardi l'anno per spese di
manutenzione ordinaria è il costo
stimato sull'erario pubblico



Solo il 15% di questo patrimonio ha
una **reale attrattività di mercato**



Quasi il 70% dei beni non utilizzati è in progressivo
abbandono e degrado e spesso **destinato a non
trovare una destinazione d'uso**

I CONTENUTI DELLA RICERCA

1 IL RIUSO DI SPAZI DISMESSI A FINI CULTURALI E CREATIVI



Analisi dello stato attuale e dei principali modelli sviluppato in termini di rifunionalizzazione

2 DALLA PARTE DELLE ISTITUZIONI:
l'affidamento di spazi dismessi a soggetti privati per finalità culturali e creative



Il quadro normativo nazionale e le nuove forme di partenariato pubblico privato

3 DALLA PARTE DELLE ORGANIZZAZIONI CULTURALI:
linee guida per la rifunionalizzazione di spazi dismessi per finalità culturali



Analisi degli aspetti legati alla gestione degli spazi attraverso incontri con operatori culturali del territorio

4 I BENI DISMESSI IN PROVINCIA DI CUNEO
ATTRAVERSO LA CATALOGAZIONE DELLE FONTI
ESISTENTI E LE SEGNALAZIONI RICEVUTE



Analisi delle fonti e ricognizione dei beni segnalati dagli enti territoriali coinvolti

5 I CASI STUDIO



Analisi e sviluppo di ipotesi su 7 casi scelti attraverso criteri di differenziazione specifici

6 CONCLUSIONI



Individuazione di linee guida di intervento

LE FASI DELLA RICOGNIZIONE

Livello 0

449 BENI
126 COMUNI

Fonti

- Elenco beni demaniali
- Fonti bibliografiche • Segnalazioni *ad hoc*
- Elenco stazioni • Confindustria Piemonte ferroviarie dismesse

Livello 1

127 BENI
47 COMUNI

Fonti

- Esclusivamente segnalazioni da comuni >10.000 ab., Unioni di Comuni, Unioni montane, ATL, GAL, Diocesi, Provincia, Camera di Commercio, Parco Alpi Marittime, Parco fluviale Gesso Stura

Livello 2

22 BENI
15 COMUNI

I comuni che hanno risposto alla prima call sono stati invitati a rispondere a un secondo approfondimento e a inviare documenti di schedatura puntuale.

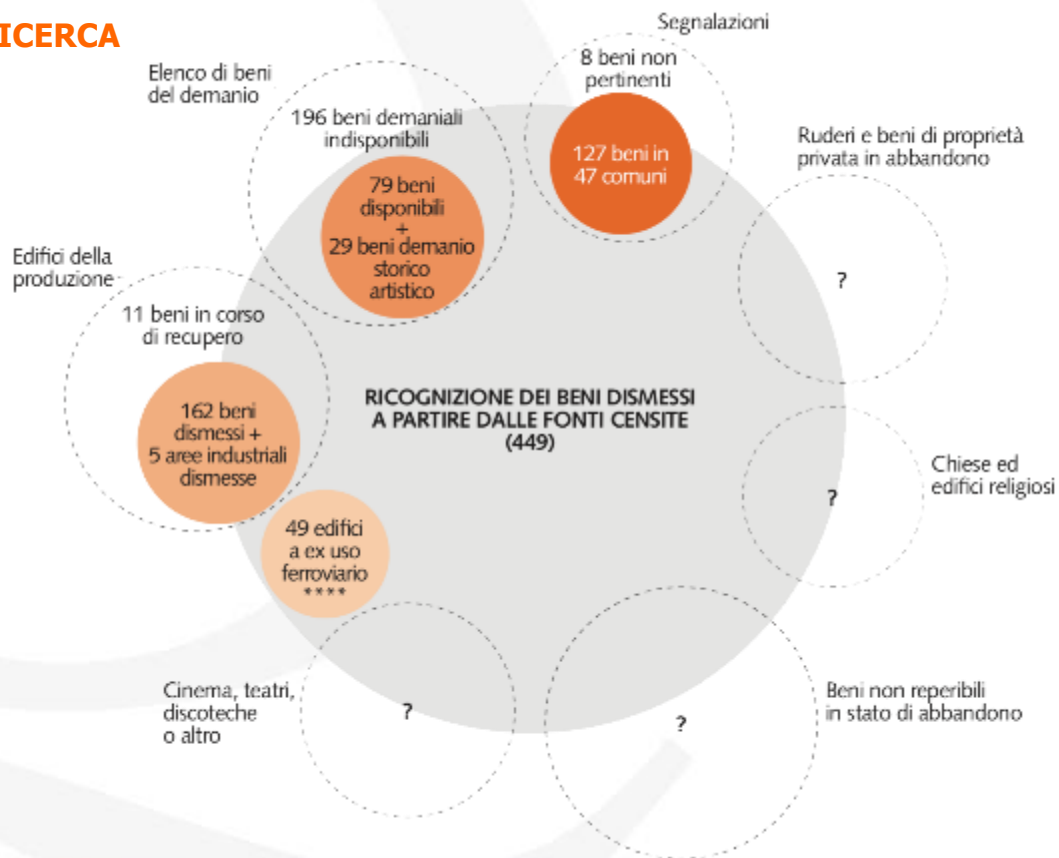
CRITERI DI SELEZIONE DEI CASI STUDIO

- Rappresentatività territoriale
- Rappresentatività demografica
- Differenziazione nella tipologia dei beni segnalati

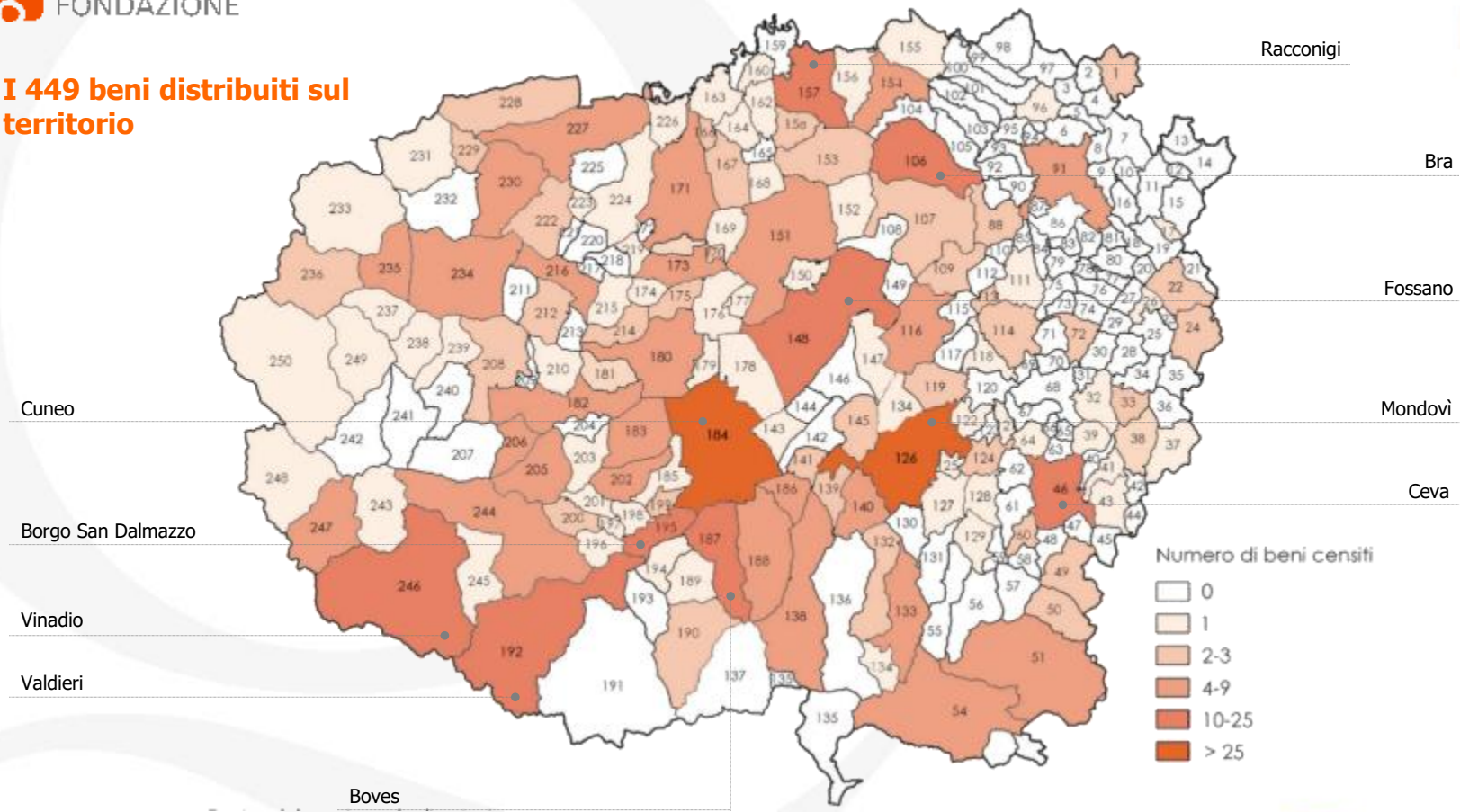


APPROFONDIMENTO
SU 7 CASI STUDIO

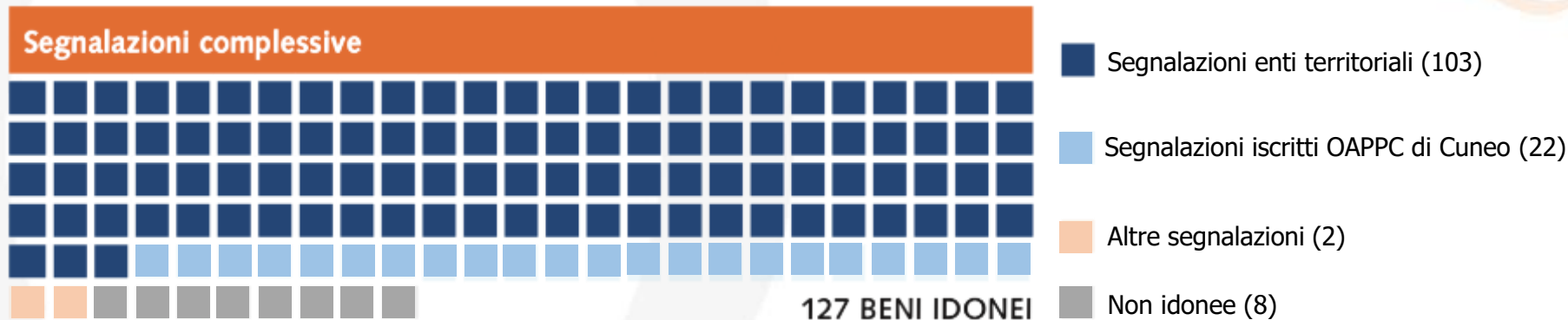
I NUMERI DELLA RICERCA



I 449 beni distribuiti sul territorio



I beni segnalati dagli enti territoriali



18
FABBRICHE DISMESSE/
EX AREE INDUSTRIALI

23
EDIFICI RELIGIOSI

23
EDIFICI A EX
USO MILITARE

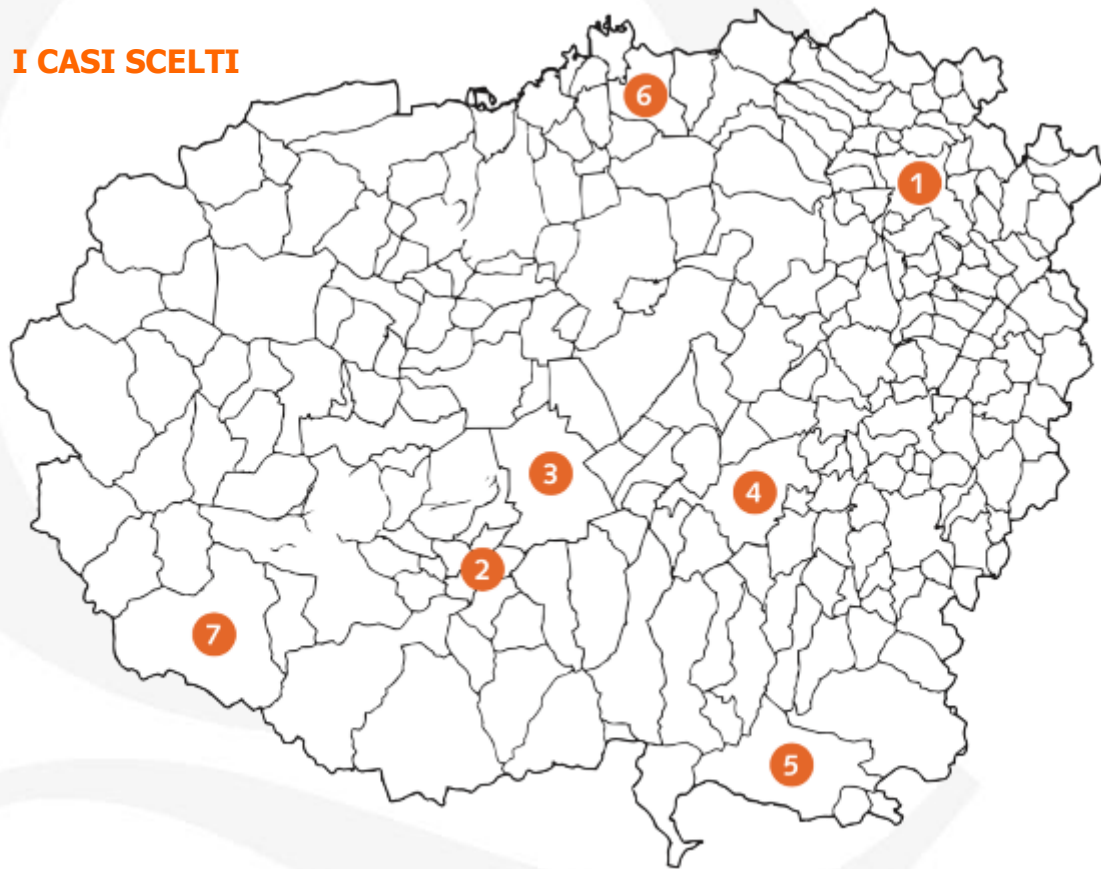
5
STAZIONI/EDIFICI
FERROVIARI

33
ALTRO

25
SERVIZI

Differenti tipologie di beni segnalati

I CASI SCELTI



- 1 ALBA**
Ex Convento di Santa Maria Maddalena
- 2 BORG SAN DALMAZZO**
Ex Mulino Gione
- 3 CUNEO**
Fabbricato Ex Santa Croce
- 4 MONDOVI**
Chiesa di Santa Chiara
- 5 ORMEA**
Ex Stracceria Cartiera
- 6 RACCONIGI**
Tettoia Mercatale
- 7 VINADIO**
Fonte Albertino

LE EVIDENZE EMERSE

CRITICITÀ PROGETTI DI RECUPERO

- Casi di abbandono > disponibilità delle risorse pubbliche
- Valore economico \neq Valore storico artistico \rightarrow difficile recupero del bene
- Necessità di creare partnership pubbliche - private e sistemi di funding mix

NON ESISTE UN APPROCCIO STANDARD MA ESISTONO ALCUNI ASPETTI DI FONDO DA TENERE IN CONSIDERAZIONE

Nel valore specifico di ciascun caso risiedono le possibilità di costruire una dinamica di sviluppo di successo

Analisi dei vincoli e valutazione dei costi è operazione chiave per qualsiasi valutazione di fattibilità

Analisi del contesto e destinazioni d'uso previste contribuiscono a individuare potenzialità e modalità di intervento

**CONSAPEVOLEZZA
DELLA COMPLESSITÀ
DI APPROCCIO**

Il solo progetto di recupero architettonico non è sufficiente alla rifunzionalizzazione e valorizzazione culturale e sociale del bene. Avviare strategie, definire le potenzialità, verificare i costi e le condizioni d'uso sono strumenti fondamentali per la buona riuscita di un progetto e per la valutazione di possibili partnership.

**CENTRALITÀ DELLA
CURA DEL BENE**

Il progetto di cura di un bene e il progetto di sostenibilità costituiscono aspetti fondamentali di tutta l'operazione, condizione necessaria per sensibilizzare una comunità locale sull'importanza di un bene lungamente in disuso che viene recuperato e che costituisce a sua volta un passaggio obbligato per promuoverne in un futuro anche un valore di scambio.

**RAPPORTO CON LA
COMUNITÀ E
RIAPPROPRIAZIONE
DEL BENE**

Il punto cruciale è l'apertura verso la comunità locale, l'ascolto e la comprensione delle esigenze, ma anche dei limiti e delle contraddizioni poiché in futuro solo la cura collettiva e un ambiente sociale favorevole potranno essere il terreno di cultura per la sostenibilità. Modulare la partecipazione vuol dire tenere in massima considerazione le opinioni e i sentimenti locali e darsi la possibilità di cambiare la propria idea di progetto quando è palese che confligga con le esigenze e l'immaginario locale.

FATTORE TEMPO

Le idee e i convincimenti mutano con lentezza e il territorio necessita di tempo ed è quindi fondamentale scegliere i casi su cui concentrare l'attenzione e le risorse disponibili.

**RISCHIO DI PERDITA
e CENSIMENTO DEL
PATRIMONIO**

È assolutamente necessario censire e documentare ciò che rischiamo di perdere: conoscere l'entità del patrimonio, la sua distribuzione e le condizioni di degrado rappresenta la condizione di base per uscire da politiche manichee, polarizzate tra intervento o abbandono.