

Comune di Pinerolo

**PROGRAMMA UNITARIO DI
VALORIZZAZIONE TERRITORIALE DI
IMMOBILI PUBBLICI**

PUVaT

LINEE GUIDA

BOZZA 1

1. Premessa

La riqualificazione e la rifunzionalizzazione degli immobili di proprietà pubblica (comunale e statale) presenti sul territorio del Comune di Pinerolo è uno dei principali obiettivi che l'attuale Amministrazione si è posta.

A tal fine, nell'agosto 2017 è stato sottoscritto con l'Agenzia del Demanio un Protocollo di Intesa (Allegato 1) per la promozione di un Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale degli immobili pubblici (PUVaT) finalizzato a garantire il coordinamento, l'armonizzazione, la coerenza e la riduzione dei tempi delle procedure di pianificazione del territorio, sulla base dei principi di cooperazione istituzionale e di copianificazione tra lo Stato e gli Enti territoriali.

I PUVaT (strumenti già utilizzati da numerose realtà amministrative italiane) sono *finalizzati ad avviare, attuare e concludere, in tempi autodeterminati dalle Amministrazioni partecipanti, un processo di valorizzazione unico degli immobili pubblici individuati, agendo in modo coordinato su di una massa critica di patrimonio immobiliare pubblico a supporto delle scelte della Città in coerenza con gli indirizzi di sviluppo territoriale e con la programmazione economica che possa costituire, nell'ambito del contesto economico e sociale di riferimento, elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo sostenibile locale, nonché per incrementare le dotazioni di servizi pubblici locali e di quelle relative all'abitare.*

Accanto a questo strumento di pianificazione, l'Amministrazione comunale sta lavorando su altri due aspetti di pianificazione estremamente importanti per la Città:

- la redazione delle linee guida generali finalizzate all'approvazione di una **variante generale al PRGC** (l'affidamento dell'incarico è previsto per l'estate 2018)
- la redazione del **Piano Urbano di Mobilità Sostenibile** (PUMS), lavoro finanziato nell'ambito del progetto MUSIC - ALCOTRA', per cui è già stato affidato apposito incarico ai professionisti

Le presenti linee guida costituiscono un documento prevalentemente di carattere politico che fornirà all'operatore dello Studio di Sostenibilità affidato dall'Agenzia del Demanio un quadro chiaro e coerente della visione della Città che la presente Amministrazione intende perseguire, coerente soprattutto con le linee programmatiche che sottendono alla futura variante urbanistica. Il documento pertanto riprende in maniera sintetica alcuni concetti generali già riportati nelle Linee Guida alla variante urbanistica, specificando meglio le esigenze socio-economiche che devono stare alla base delle scelte che si dovranno affrontare nell'ambito della redazione del PUVaT, in una visione coerente che mette insieme la pianificazione territoriale in senso più ampio, le esigenze legate alla mobilità e la riqualificazione di alcune aree che, in alcuni casi (l'esempio principale è costituito dal complesso dell'ex caserma Bochard) possono costituire dei veri e propri **ambiti di investimento pubblico** attorno a cui costruire politiche urbanistiche di più ampio respiro.

Risulta pertanto di estrema importanza il confronto diretto tra Amministrazione, operatori incaricati di redigere il PUVaT e professionisti incaricati della redazione della variante generale (denominata 3ERRE), confronto che deve essere pianificato già nella fase di redazione del Capitolato prestazionale a cura dell'Agenzia del Demanio.

2. L'idea di città

Prima di specificare nel dettaglio i contenuti del PUVaT, appare non superfluo riportare sinteticamente alcuni concetti già rappresentati nelle Linee Guida alla variante urbanistica, utili a fornire l'idea generale di Città che questa Amministrazione intende perseguire, integrando i tre redigenti strumenti di pianificazione (variante generale, PUMS e PUVaT).

Nell'ambito della redazione delle Linee Guida alla Variante generale (denominata 3ERRE) è stata svolta una fase partecipata che ha coinvolto un "pubblico" considerato abbastanza rappresentativo, sia in termini numerici (più di 400 questionari compilati complessivamente), sia in termini di distribuzione anagrafica, di sesso e di appartenenza ai vari quartieri di Pinerolo. Sensibilmente sbilanciato verso una platea di laureati e diplomati è stato invece il grado di istruzione dei partecipanti.

Con queste premesse emergono alcuni elementi in termini assolutamente predominanti, che possono essere così sintetizzati:

- la priorità per il futuro di Pinerolo è **favorire lo sviluppo economico** (più del 45% del campione) mentre la vocazione della città che i cittadini ritengono debba essere maggiormente sviluppata è quella riferibile al turismo (anche qui più del 45% del campione)
- costante fra gli aspetti problematici è la **percezione di degrado delle aree urbane** che costituisce per il campione l'aspetto più problematico per la città (quasi il 45% del campione)
- una città che raccoglie giudizi più che sufficienti per la **qualità di vita, dei servizi e vivacità culturale** ma che sconta giudizi molto negativi per la scarsa dinamicità economica, per il traffico e per l'ambiente
- la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e la mobilità sostenibile sono giudicati i campi su cui più è conveniente investire per riqualificare la città
- agevolazioni ai giovani in cerca della prima casa, assistenza domiciliare agli anziani soli, diversificazione orari asili e dotazione di spazi di aggregazione per gli studenti sono le misure ritenute più importanti per fasce di età.

Nel corso della presentazione pubblica ed in relazione ai contributi pervenuti da associazioni e soggetti economici operanti sul territorio, si possono ulteriormente ricavare alcuni elementi che più di altri sono emersi:

- necessità di definire una visione di città che intersechi la pianificazione urbanistica;
- fornire spazi e servizi agli studenti degli istituti secondari, capitalizzando la loro permanenza in città;
- valorizzare esteticamente gli accessi alla città;
- la centralità della qualità dei progetti all'interno della pianificazione ed il suo rapporto con la storia ed in particolare con la relativa morfologia urbana.

I professionisti ed i tecnici hanno infine evidenziato in particolare tre esigenze:

- La semplificazione normativa del PRGC vigente
- la necessità di una maggiore flessibilità nelle destinazioni d'uso e nei meccanismi attuativi di piano;
- l'individuazione di una vocazione per la città.

Nel corso della fase di partecipazione è pertanto stata espressa da più parti la convinzione che un piano urbanistico o una sua revisione debbano essere supportati da una "visione", da un'"idea" di città che vada oltre il mero approccio tecnico disciplinare alla pianificazione. E' stato altresì richiesto di definire quale sia la "vocazione" che Pinerolo intende ricercare o sviluppare.

In tal senso risulta quindi opportuno anche in questa sede esplicitare ulteriormente i concetti già insiti nell'ambito della redazione delle Linee Guida, utili a trasmettere "l'idea di Città" che l'Amministrazione Comunale intende perseguire.

I cardini di questa idea di città sono tre:

1. **Pinerolo città dove si vive bene** ovvero una città in cui è piacevole abitare. Piacevole abitare per tutte le fasce sociali, in particolare per quelle più deboli, bambini ed anziani, grazie al miglioramento della qualità della vita sotto i profili ambientali, economici e sociali. Per conseguire un miglioramento della qualità ambientale, le Linee Guida (LG) propongono di fermare lo sviluppo di nuove periferie urbane, la riqualificazione del centro urbano, la rigenerazione delle zone degradate, la tutela del paesaggio. Per attivare questi processi, le LG propongono una strategia integrata in cui è centrale la **valorizzazione immobiliare**, intesa quale strumento che concorre nel generare le risorse necessarie e che costituisce già di per sé fattore di rigenerazione urbana. La qualità della vita consta inoltre del **mantenimento ed ampliamento dei servizi pubblici e alla persona** ed è ovviamente connessa anche alla salute. Le LG prevedono quindi uno scenario di implementazione dell'efficienza del sistema della mobilità e della sosta, funzionale a migliorare la qualità dell'aria che dovrà essere sviluppato di concerto ed in sinergia con il PUMS.
2. **Pinerolo capofila del territorio**. Si tratta di un ruolo che fornisce rappresentatività, visibilità e risorse alla città e che può essere esercitato su più piani:
 - o luogo in cui enti ed associazioni erogano servizi alle persone oltre la scala comunale (servizi sociali, amministrativi, ambientali)
 - o luogo dove si svolge materialmente la formazione scolastica secondaria di un bacino sovra comunale;
 - o luogo ove si svolgono eventi, manifestazioni culturali e sportive, fieristiche che risultano attrattori rispetto ai territori contermini senza limitazioni di scala.

Il progetto di città è stato quindi elaborato per favorire la dotazione di spazi a servizio delle attività che erogano servizi al territorio, consolidandole e ponendo le condizioni per il loro ampliamento. Rispetto alla formazione secondaria si prefigura un miglioramento dell'accessibilità ai distretti scolastici e la creazione di spazi per favorire la permanenza a Pinerolo degli studenti, fornendogli dei servizi. In relazione alle manifestazioni, le LG propongono l'ampliamento delle funzioni esercitabili nei poli sportivi e culturali, riattrezzandoli in relazione alle nuove funzioni, consentendo anche l'esercizio di funzioni accessorie suscettibili di integrarne le risorse gestionali.

3. **Pinerolo città multifunzionale e innovativa**. Le LG prevedono le condizioni per favorire l'ampliamento delle funzioni di ACEA Spa, riconosciuta quale realtà di primaria importanza nel campo dell'energia e dei servizi ambientali e come tale soggetto di grado di attivare dinamiche di attrazione delle imprese su Pinerolo. Parallellamente si prefigura una più variabilità delle destinazioni d'uso, favorendo così le opportunità di localizzazione delle attività economiche, in particolare rispetto alle attività di servizio alla persona (case di cura/riposo) e di tipo ricettivo.

L'aspetto più rilevante della proposta complessiva è il riequilibrio fra centro e periferia a beneficio del primo che dovrà tornare ad essere il cuore della città, sia dal punto di vista rappresentativo e di vivibilità ed economico (commercio/ristorazione/turismo).

Si delinea quindi una strategia complessiva per cui la città può rinnovarsi e svilupparsi nell'ambito già edificato, secondo gerarchie urbane pianificate, sviluppando nuove centralità urbane senza consumare nuovo suolo inedificato ed accrescere la periferia della città.

Accanto a questi 3 cardini su cui costruire un progetto di città, se ne aggiunge un quarto legato alla storia di Pinerolo e alle sue tradizioni, attorno al quale costruire politiche culturali e turistiche: **“Pinerolo Città della Cavalleria”**. Lo sforzo che si dovrà affrontare nei prossimi anni sarà soprattutto legato al fornire una soluzione di gestione al Polo del Cavallo di Abbadia, inserendolo in un contesto turistico e culturale più ampio, mediante la creazione di un circuito che metta in rete i principali “asset” legati al cavallo: l’impianto di Abbadia, la Cavallerizza Caprilli (immobile che nell’arco del 2018 verrà acquisito al patrimonio comunale) e il Museo Storico dell’Arma di Cavalleria.

3. Sintesi delle azioni della variante3 ERRE

Sinteticamente, la Variante “3ERRE” viene così denominata in ragione dei principi che ne stanno alla base e che sono la **Riduzione del consumo di suolo**, la **Rigenerazione urbana** e la **Resilienza**.

La **riduzione del consumo di suolo** riguarderà i terreni ora edificabili che stanno alla periferia e che debordano verso la campagna. La Variante prevede di ridurre la capacità edificabile e trasferire la stessa su aree centrali, già compromesse. Pinerolo verrà così preservata da ulteriori nuove costruzioni intorno ad essa, a cui si sostituirà un complesso di zone agricole che la Variante individua come “Cintura Verde”. La Cintura Verde è costituita inoltre dalla collina, già tutelata dal Piano Particolareggiato e che verrà maggiormente preservata dalle nuove costruzioni. Fermare la dispersione del costruito verso la campagna, servirà a ridare valore alle zone centrali da trasformare e valore al centro storico ed al patrimonio edilizio esistente in generale.

La Variante introdurrà come nuova modalità di intervento la **rigenerazione urbana** che servirà a far sì che accanto alla costruzione di nuove abitazioni, uffici o laboratori, vi sia sempre anche una ricaduta positiva per la città pubblica, sia in termini di aree aggiuntive a servizi pubblici, che di opere di urbanizzazione ma anche in termini di gestione del patrimonio pubblico o di servizi assistenziali. Per far questo vengono introdotti gli Accordi di Rigenerazione che precederanno la vera e propria formazione dei Piani Esecutivi. Rigenerare aree già compromesse sia private che pubbliche, anche demaniali, interne alla città consolidata permetterà, inoltre, di migliorare lo spazio urbano, facendolo diventare a sua volta attrattore di nuove funzioni e più attrattivo anche in chiave turistica.

La **Resilienza** definisce il modo stesso di pianificare che la Variante dovrà perseguire; in pratica significa che la città dovrà adattarsi alle sollecitazioni indotte da fattori esterni, come la crisi economica o i cambiamenti climatici e sociali, trasformandosi in funzione di essi, senza contrapporsi in modo rigido. Concretamente significa valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico dismesso, utilizzare le risorse che si hanno, non sprecare energia, adattarsi ai cambiamenti climatici.

Nel quadro complessivo, quindi, la variante in progetto potrà anche disporre la valorizzazione del patrimonio pubblico, sia di quello demaniale (ex caserme) che di quello comunale, recependo le indicazioni che verranno fornite dal PUVaT.

4. Scenari e bisogni

Anche il presente paragrafo ripercorre una sintesi dei contenuti già espressi all'interno delle Linee Guida alla variante generale, sintetizzando quelli che sono i principali aspetti socio – economici da porre come base per le scelte di riqualificazione / nuove destinazioni agli immobili pubblici inseriti nel PUVaT.

Il principale fenomeno da porre in evidenza è il **progressivo invecchiamento della popolazione** e la sempre maggior rilevanza del fattore immigrazione che pongono in evidenza il generale aumento della necessità di servizi alla persona. Una città che invecchia e che non ha un movimento demografico positivo, ad esempio, non ha tendenzialmente bisogno di nuove sedi per le scuole primaria e secondaria di primo grado, mentre invece è utile pensare al potenziamento dell'offerta formativa di secondo grado. Non si prevede quindi di individuare aree per nuovi plessi scolastici poiché in questo settore è importante piuttosto migliorare la manutenzione e l'adeguamento delle strutture scolastiche esistenti per i quali servono fondi rilevanti. In questo senso semmai, la pianificazione è chiamata a supportare una strategia di valorizzazione immobiliare che sia funzionale anche al reperimento di risorse da reinvestire sul patrimonio edilizio scolastico.

Dal **punto di vista economico** è interessante richiamare i dati aggiornati, recentemente apparsi sull'Eco del Chisone, ed elaborati dalla Camera di Commercio di Torino relativamente al territorio pinerolese. Emerge la perdita assolutamente rilevante del settore manifatturiero (perdita del 10,2 % del settore manifatturiero dal 2009 al 2016) cui fa da contraltare il boom delle imprese che si occupano dei servizi alle persone, della ristorazione, dell'ospitalità. Il contesto generale è comunque negativo poiché in termini di PIL le perdite dell'industria non sono che in minima parte compensate dalle citate attività di servizio. Si segnala inoltre il meno 15,3% per il settore delle costruzioni e l'11% di disoccupati.

Un altro **comparto** su cui è opportuno soffermarsi è quello **commerciale**. In base ai dati dell'Osservatorio Regionale sul Commercio del 2015, Pinerolo ha 728 esercizi di vicinato, 26 medie strutture (per 20.224 mq), 2 grandi strutture (per 6.730 mq) ed 1 centro commerciale (per 12.000 mq). Rispetto al 2012 gli esercizi di vicinato erano 774 con una contrazione del 6%. Crescono invece leggermente le medie strutture, che erano 25 per 18.932 mq nel 2012. Inalterato l'unico centro commerciale. Gli esercizi di somministrazione erano 171 nel 2012, crescono a 188 nel 2015. A livello di raffronto con le dinamiche regionali registriamo un rapporto fra abitanti/esercizi di vicinato inferiore al valore medio regionale mentre il rapporto si inverte relativamente alle medie e grandi strutture.

Premesso che la pianificazione dell'offerta commerciale a norma della LR. 28/99 deve precedere la pianificazione urbanistica, interessa in questa sede ricavare due indirizzi importanti a livello territoriale;

- devono essere poste in essere politiche trasversali (di rigenerazione urbana/riqualificazione di spazi pubblici/viabilistiche/fiscali) per consentire al commercio di vicinato di svolgere il suo ruolo di presidio territoriale in competizione con le medie e grandi strutture di vendita
- queste ultime tipologie di esercizi, costituiscono un fattore importante delle dinamiche di consumo di suolo e nell'impossibilità di regolarne le dinamiche concorrenziali interne, debbono essere indirizzate verso il riutilizzo di suolo già compromesso
- in generale, il comparto commerciale è forse il solo in grado di supportare dinamiche di rigenerazione interne alla città consolidata e deve pertanto essere utilizzato in tal senso, avendo come obiettivo la specializzazione funzionale del commercio di vicinato, che deve essere progressivamente sempre più qualificato ed alternativo alle medie e grandi strutture di vendita che operano fra di loro in termini concorrenziali.

Un altro dato su cui è opportuno riflettere per la sua rilevanza, è il ruolo che Pinerolo continua ad esercitare ed anzi tende ad ampliare, nel **sistema formativo superiore della Città Metropolitana**, all'interno della quale Pinerolo è il terzo centro di formazione dopo Torino e Moncalieri (6,5% del totale - dato IRES 2014/15). Più di 6000 studenti ogni giorno scolastico sono a Pinerolo per seguire le lezioni e si tratta di un dato in crescita anche perché il pinerolese si dimostra attrattivo anche per studenti fuori bacino (+ 1628 studenti che entrano da altri bacini - dato IRES 2014/15).

E' un dato importante perché da un lato vi è l'impatto connesso al traffico generato dagli spostamenti degli studenti e dall'altro vi è l'organizzazione degli spazi didattici, che sebbene gestiti dalla Città Metropolitana, deve comunque essere concordata con il Comune.

Peraltro, l'essere sede di istruzione secondaria, è uno dei pochi elementi che ancora qualificano Pinerolo in chiave territoriale allargata quale ente capofila.

Il progressivo smantellamento di servizi quali il Tribunale o la sede decentrata dell'università o il trasferimento dei reparti della ex Cavalleria dell'Esercito, possono aver contribuito alle richiamate ricadute negative in termini economici indotti, ma soprattutto incidono in termini di rappresentatività ed al momento non si intravede come possano essere surrogati.

Investire sul potenziamento delle strutture di formazione secondaria ma soprattutto sul tempo che gli studenti trascorrono a Pinerolo può rivelarsi uno dei pochi fattori se non di sviluppo, sicuramente di consolidamento degli asset cittadini ma anche dei suoi valori identitari.

Un ulteriore elemento utile a delineare un quadro dei bisogni della città è l'**aspetto sociale**. Come si è detto il settore dei servizi alla persona è il solo che presenta una crescita rilevante, sebbene caratterizzata da un carso valore aggiunto. Questo aspetto, unito al progressivo invecchiamento della popolazione e alla crescita dei soggetti, per certi versi di intere fasce sociali, in difficoltà economica, costituisce un indirizzo anche per le politiche territoriali ed urbanistiche.

La **necessità di edilizia economico popolare** non è il solo bisogno da soddisfare sebbene certamente è importante disporre di aree per il Comune da affidare all'Agenzia Territoriale della Casa o ad altri titolari di finanziamenti per riuscire a realizzare tali interventi. Diventa importante, in ogni contesto oggetto di intervento, fornire le condizioni di base affinché il soggetto pubblico, o anche il privato (si pensi agli enti no profit) possa fornire servizi alla comunità ed in particolare ai soggetti più svantaggiati.

Sebbene non si disponga di dati attendibili rispetto al numero di turisti che la visitano, è indubbio che anche Pinerolo potrebbe acquisire una **dimensione turistica**, sebbene di riflesso in rapporto agli attrattori principali che sono diventati Torino e le Montagne Olimpiche. Questo fatto può essere letto ponendolo in relazione ai temi del tempo libero, dello sport e della cultura (intesa come fruizione), per riflettere sulla necessità di dotarsi di spazi per questa tipologia fruitiva, valutando dove sia più opportuno localizzarli.

E' un tema che si intreccia profondamente con quello della gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e rispetto al quale le scelte che si andranno a fare a livello di pianificazione, devono integrarsi.

Devono quindi essere supportati, sia a livello di pianificazione urbanistica, sia più nel dettaglio nella definizione dei nuovi indirizzi del PUVaT, i seguenti scenari:

- creazione un "palco della città" inteso come luogo o somma di luoghi, chiusi ed aperti presso i quali svolgere prevalentemente il maggior numero di eventi culturali e manifestazioni;
- dare una dimensione turistica alla maggiore attrattiva cittadina, il Centro Storico medievale ed ottocentesco, soprattutto in termini di dotazioni di servizi;
- individuare luoghi da connotare in chiave più espressamente funzionale allo svolgimento di manifestazioni sportive.

5. Ambiti di integrazione tra variante e PUVaT

5.1 Rigenerazione urbana

La letteratura specifica intende con il termine rigenerazione urbana, un processo e/o una politica di governo del territorio, attivati o supportati da processi partecipativi e di partenariato pubblico/privato, con oggetto il patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, finalizzati a garantire la permanenza, il ripristino o il rinnovamento delle condizioni di vitalità e sostenibilità socio-economica, culturale ed ambientale, di qualità urbana, funzionale e prestazionale, in particolare in termini di dotazione di attrezzature, servizi e infrastrutture, di risparmio energetico e sicurezza dalla vulnerabilità sismica ed idrogeologica.

La rigenerazione urbana, attraverso azioni materiali ma anche immateriali, mira all'ottimizzazione del consumo di suolo, comprendendo interventi di completamento ed anche di trasformazione urbana qualora correlati con gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente e prioritariamente del centro storico e delle aree urbane dismesse.

Gli incentivi o la correlazione tra interventi possono tradursi nel ricorso a misure premiali composte (oneri concessori, consistenze volumetriche e di superficie, destinazioni d'uso, oneri fiscali e finanziari).

Attualmente il Piano Regolatore Generale di Pinerolo non contempla né una specifica categoria di intervento direttamente ascrivibile alla rigenerazione urbana, né soprattutto la definizione di ambiti sui quali applicare un complesso di regole od indicazioni che possano essere assimilate alla rigenerazione urbana.

Uno degli obiettivi della variante è di introdurre la pratica di rigenerazione urbana come modalità standard di intervento da assumere all'interno degli strumenti di pianificazione in taluni contesti che si vanno a definire sommariamente di seguito e che sarà compito degli strumenti di pianificazione propriamente detti, normare e sviluppare compiutamente.

Si tratta anzitutto di muovere dal principio per cui ogni intervento, anche di natura imprenditoriale e che legittimamente tende alla massimizzazione dei profitti, deve partecipare e costituire integrazione e tassello di un contesto più ampio che è la cosiddetta "città pubblica".

Ogni intervento, in chiave di rigenerazione, deve lasciare in dote alla città, una volta attuato, un patrimonio materiale od immateriale più ampio di quello che ha trovato. Svariate possono essere le opzioni in tal senso, ma nessuna di esse può essere limitata alla mera corresponsione di oneri aggiuntivi o dismissione di un'area. Occorre appunto andare oltre, muovendo anzitutto da quelli che sono i bisogni che la città manifesta in quel contesto ed in quel momento. La soluzione dovrà essere trovata di volta in volta e caso per caso. L'importante ad esempio è che per raggiungere il risultato non ci si limiti all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali ad un lotto di nuova edificazione; è importante che quelle opere siano funzionali ad un bisogno più ampio, che vi siano delle esternalità positive in ogni intervento.

Devono inoltre essere definiti quelli che possono essere gli **ambiti principali nei quali la Rigenerazione Urbana può trovare applicazione**; le Linee Guida individuano in prima battuta, oltre ad altri ambiti, proprio le **aree dismesse o in dismissione** sulle quali applicare il principio della rigenerazione.

Si tratta delle aree urbane interessate da processi di dismissione delle originali funzioni per le quali vennero concepite, siano esse compromesse o meno da processi di degrado.

Non si tratta quindi solo delle aree industriali in tutto o in parte obsolete ma anche e soprattutto per Pinerolo di buona parte delle aree demaniali militari o di parti di esse.

Vi sono comprese aree che, anche a prescindere dalla vigente zonizzazione urbanistica, possono risultare omogenee dal punto di vista delle problematiche da affrontare e che nella loro configurazione attuale non consentono di esplicitare benefici significativi all'intorno.

L'altro principale ambito di intervento individuato su cui favorire processi di rigenerazione è il **Centro storico**.

5.2 La valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico

Le Linee Guida alla variante urbanistica rimandano espressamente al PUVaT il tema della rifunzionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, ribadendo come questo strumento debba definire una strategia complessiva che mira da un lato a fornire opportunità di localizzazione per le esigenze del Comune e degli enti pubblici statali (Difesa, Interno, Entrate) e dall'altra a valorizzare gli immobili (sia edifici che terreni) attualmente non più utilizzati in tutto o in parte od in dismissione.

La scelta delle nuove funzioni e destinazioni da inserire negli immobili rientranti nel "portafoglio" del PUVaT dovrà interagire con la pianificazione urbanistica e porre i presupposti di destinazione d'uso funzionali a concretizzare le scelte generali operate nell'ambito della redazione della variante, se necessario anticipandone i tempi. Ciò potrà aver luogo sia nell'ambito di una procedura specifica ai sensi dell'art. 3-ter del D.L. 351/2001, convertito nella L. 410/2001, ovvero **l'Accordo di Programma** (disciplinato dall'art. 34 del D.Lgs. 267/2000), sia nell'ambito di una Variante urbanistica più ampia, a seconda delle necessità di natura temporale che si manifesteranno.

E' in ogni caso opportuno che il tema sia anche inserito in una riflessione urbanistica più ampia, estesa a tutta la città, integrando le pratiche di valorizzazione con gli obiettivi più specificamente urbanistici. Ciò consentirà al Comune di Pinerolo di interagire con maggior efficacia con l'Agenzia del Demanio (e con gli altri soggetti pubblici individuati). Gli obiettivi generali su cui il PUVaT deve senza dubbio interagire sono:

- la riduzione del consumo di suolo
- la creazione di nuove centralità urbane
- l'organizzazione della viabilità e più in generale della mobilità urbana.

Sebbene le Linee Guida alla variante urbanistica forniranno una visione integrata del tema nell'ambito degli indirizzi della Variante Strutturale Generale, non si esclude la possibilità di attivare specifiche ed anticipate pratiche di valorizzazione per gli immobili che verranno individuati dal PUVaT tramite varianti ex art. 34 del D.Lgs. 267/2000.

La Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico è inoltre strumentale a restituire una centralità funzionale, anche allargata, al centro urbano, inteso come sistema delle piazze storiche (Cavour, Facta, Vittorio Veneto con Palazzo Vittone) ed ai complessi ex militari che vi gravitano (Fenucci, Bochard) in cui svolgere prevalentemente il maggior numero di eventi culturali e manifestazioni, creandovi quel "palco della città" che in effetti manca.

La valorizzazione del patrimonio immobiliare comunale è inoltre un'esigenza di tipo gestionale ed economica, poiché è opportuno dismettere quelle parti di patrimonio non strategico per acquisire i fondi necessari a mantenere e migliorare la qualità del patrimonio comunale residuo.

6. La scelta degli immobili oggetto di studio

Coerentemente con le prospettive ed i ragionamenti fin qui rappresentati, in accordo con l'Agenzia del Demanio sono già stati individuati gli immobili di proprietà comunale e dello Stato da inserire nel PUVaT con apposito provvedimento amministrativo.

Per quanto riguarda gli immobili di proprietà comunale oggetto di valorizzazione, la scelta è ricaduta su quegli immobili per cui l'Amministrazione non ha già avviato dei procedimenti finalizzati al reinserimento di funzioni all'interno di essi o non ne ha già identificato le possibili destinazioni d'uso migliori. La scelta è stata effettuata secondo i seguenti criteri:

- eventuale criticità di alienazione dell'immobile nell'immediato (beni non ancora inseriti nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari o per i quali non è stata conclusa una procedura di valorizzazione urbanistica) [il "cappello" sui beni esclusi è stato inserito nel relativo capoverso];
- necessità di inserire l'immobile in oggetto in un ragionamento più ampio per il quale risulta necessario uno studio approfondito sulle possibili future migliori destinazioni d'uso e delle relative interazioni, rapportate ad un disegno più ampio di Città che sappia soddisfare le esigenze, i bisogni e gli scenari generali illustrati nei paragrafi precedenti.

Pertanto, gli immobili che invece si intendono inserire nel PUVaT sono i seguenti:

- Immobili di proprietà comunale:
 - o Ex Dazio e parcheggio adiacente;
 - o Reliquato terreno 1 e reliquato terreno 2, adiacenti ai fabbricati già Mascalcia ed Infermeria;
 - o Parte dell'ex "Casa del Fanciullo" ed aree pertinenziali
 - o Terreni ex Cottolengo
 - o Ex PCE ed aree pertinenziali (attuale sede Croce Verde)
 - o ex Caserma Bochard
 - o Palazzo Vittone
 - o Palazzo dei Principi d'Acaja
 - o Palazzina di via Monviso
- Immobili di proprietà statale (Agenzia del Demanio)
 - o Parte della Caserma Litta Modignani
 - o Ex Scuola di Veterinaria (Mascalcia)
 - o Ex Infermeria Quadrupedi
 - o Ex Deposito foraggi Miradolo
 - o Ex Poligono Zappatori
 - o Aliquota ex Scuderia Fieri di Baudenasca
 - o Ex Deposito carburanti di Riva

Meritano, in ogni caso, una riflessione sulla valorizzazione due complessi immobiliari centrali nel contesto cittadino, quali il Palazzo Comunale e l'ex Carcere, quest'ultimo di proprietà di CDP Immobiliare e complementare all'attuale Municipio, per le motivazioni che verranno approfondite nei paragrafi seguenti.

Sebbene non risultino oggetto di intervento diretto, al fine di comprendere il disegno organico sul quale si basano le scelte che verranno effettuate all'interno del PUVaT, non è superfluo indicare quali tipi di destinazione avranno, invece, gli immobili che non vengono inseriti nel Programma. Tali **immobili** sono stati **esclusi dall'inserimento del PUVaT**, in quanto si ritiene che si possa giungere ad una loro alienazione o rifunzionalizzazione in tempi minori rispetto all'iter di approvazione del PUVaT. In tale gruppo di immobili rientrano la Cavallerizza Caprilli, i locali dell'ex Tribunale (già Caserme Bricherasio) e i locali dell'ex SUMI, immobili di proprietà comunale o per i quali è stata avviata dal Comune la richiesta di trasferimento a proprio favore.

- **Cavallerizza Caprilli**: per tale immobile, che rappresenta senza dubbio uno dei principali monumenti della Città, è in atto il processo di acquisizione al patrimonio comunale secondo le norme del c.d. Federalismo demaniale dei beni culturali. In prima battuta l'immobile verrà valorizzato mantenendo la sua funzione storica originaria (maneggio coperto), procedendo

ad un collaudo dell'impianto come impianto sportivo. Nell'ambito della definizione del Programma di Valorizzazione, verranno programmati investimenti sull'immobile che ne consentano già un utilizzo polifunzionale per l'organizzazione di eventi di diverso tipo, sportivi e non. Questa ipotesi permette di minimizzare gli investimenti sulla struttura, che già oggi presenta la medesima funzione (mantenendo pertanto una continuità di utilizzo), attraverso un programma di investimenti (adeguamenti impianto elettrico e prevenzione incendi, realizzazione allaccio fognatura, sostituzione vetri e lucernari del tetto) comunque necessari anche qualora, in futuro vengano individuate destinazioni diverse dall'attuale per l'immobile.

- **Locali ex Sumi:** l'immobile viene identificato come nuova sede del CISS (Consorzio Intercomunale Servizi Sociali), al quale anettere anche i locali dell'ufficio casa del Comune ed eventualmente ulteriori uffici di Enti – Associazioni operanti nel campo dei servizi sociali. Tale destinazione è coerente con la necessità di fornire una nuova sede al Consorzio (che attualmente occupa locali di proprietà privata non più idonei all'attività svolta), e si colloca pienamente nella visione, poc'anzi descritta, di Pinerolo capofila di un territorio in un contesto in cui i servizi alla persona e la lotta alle disuguaglianze sociali e inclusione sociale assumono un'importanza sempre maggiore. Le dimensioni dei locali permettono in futuro di assorbire l'eventuale ingresso nel Consorzio dei Comuni della Val Chisone.
- **Caserme Bricherasio:** per questo complesso di immobili è in corso l'iter di progettazione che deve giungere alla definizione di uno studio di fattibilità per il reinserimento di funzioni diverse all'interno dei locali, che prevedono in linea di massima spazi a disposizione delle associazioni, il ripristino degli archivi che ospiteranno i volumi oggi mantenuti all'interno degli archivi della biblioteca civica, i corsi del Centro Provinciale per l'Istruzione degli Adulti (CPIA 5), lo sportello di prossimità ad integrazione del servizio offerto dai Giudici di Pace già attualmente ospitati nei locali, ecc....

7. Le possibili destinazioni d'uso coerenti con il progetto di Città

Sulla base di quanto finora illustrato, vengono individuate le seguenti destinazioni d'uso / funzioni che dovrebbero essere tenute in considerazione nel Programma di Valorizzazione. Tali destinazioni sono coerenti con il disegno organico di Città e con le analisi dei bisogni già illustrate nei paragrafi precedenti.

- Destinazioni finalizzate ad una mera **valorizzazione economica degli immobili:** trattasi di destinazioni commerciali, residenziali o alberghiere finalizzate alla vendita a soggetti privati dei beni pubblici individuati, massimizzandone il profitto e consentendo all'Ente di recuperare risorse utili alla realizzazione futura del Programma;
- Destinazioni coerenti con l'obiettivo di **costruire nuove centralità** potenziando e concentrando, in un'unica area, la maggior parte dei **servizi pubblici**. L'area è naturalmente individuata nel quadrilatero composto dalla ex Caserma Bochard, dalla Cavallerizza Caprilli e dal complesso dell'ex caserma Litta Modignani, che già ospita la sede del Comando Compagnia Carabinieri di Pinerolo;
- Destinazioni coerenti con l'obiettivo di **valorizzare la Città come polo attrattore di studenti:** trattasi di destinazioni di tipo scolastico e culturale che possano costituire luoghi di aggregazione per studenti – aule studio – coworking);
- Destinazioni coerenti con il **rafforzamento dei servizi alla persona** (case di riposo, social housing per anziani);
- Identificazione di nuove aree / immobili da riqualificare in chiave di **edilizia residenziale pubblica** (alloggi ERP) e finalizzate ad alleviare il problema dell'emergenza abitativa;

- **Destiazioni a supporto di altri immobili / impianti già presenti** (strutture annesse ad impianti sportivi esistenti che possono essere di supporto alle future gestioni degli impianti stessi).

Le destinazioni individuate sono da considerare come una mera proposta coerente con il disegno organico di Città che si intende perseguire e con i bisogni che sono stati individuati, e non, piuttosto, come un vincolo posto dall'amministrazione nell'ambito del quale bloccare la libera iniziativa degli operatori che redigeranno lo Studio di Sostenibilità: durante la redazione dello Studio, infatti, potranno essere individuate nuove ulteriori destinazioni che, se ritenute migliori al fine della valorizzazione dell'immobile, potranno comunque essere proposte.

8. Il prodotto finale del PUVaT

Un ultimo aspetto sul quale occorre porre l'attenzione è il prodotto finale che l'amministrazione intende ottenere al termine del percorso. Si ritiene infatti di primaria importanza, al fine di ottimizzare le tempistiche di progettazione e realizzazione degli interventi, che il Programma di Valorizzazione fornisca degli strumenti sulla cui base l'amministrazione possa procedere con la programmazione degli investimenti, da un lato, e la valorizzazione urbanistica dall'altro. Tale aspetto è di fondamentale importanza per non disperdere le energie e le risorse necessarie e per concretizzare in maniera precisa il lavoro che verrà svolto. I risultati finali degli elaborati devono essere compatibili con le norme di legge e finalizzati all'approvazione delle relative varianti o all'inserimento nel piano triennale delle opere pubbliche, qualora si tratti di ambiti di investimento pubblico e non di immobili da alienare.

Il capitolato speciale d'appalto (ad oggi non ancora approvato) dovrà identificare diverse fasi di lavoro:

- **Fase 1A: studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa**, contenente le analisi tecnico-urbanistiche, socio-economiche, finanziarie, giuridico-amministrative, atto a consentire la valutazione reale della fattibilità delle ipotesi progettuali delineate sulle migliori strategie di valorizzazione dei beni finalizzate alla massimizzazione dei redditi e dei benefici sociali (studio concettuale);
- **Fase 1B: studio preliminare di fattibilità tecnico economica** a norma del D. Lgs 50/2016 (strumento fondamentale per programmare l'eventuale investimento all'interno del piano triennale delle OOPP)
- **Fase 2: Schede di Variante al PRGC** costituenti tutti i documenti propedeutici all'inserimento delle nuove destinazioni delineate per gli immobili nello strumento urbanistico comunale con procedimento previsto dall'artt. 14, 15 e 17 della LR 56/77;

In questo senso, per gli immobili di cui già si ipotizza una destinazione d'uso coerente con il disegno di Città e ben definita, la fase 1 (decisamente più conoscitiva e finalizzata alla verifica delle destinazioni migliori e maggiormente appetibili) può essere sostituita o ridotta al minimo a favore di un maggiore approfondimento delle fasi 1B e 2, che deve essere finalizzata alla redazione della documentazione utile all'approvazione delle varianti urbanistiche e, eventualmente, all'inserimento dell'opera nel programma triennale delle opere pubbliche (se trattasi di opera pubblica).

In sintesi si richiede una particolare attenzione alla concretezza degli elaborati prodotti, piuttosto che uno studio concettuale generale che poi risulta difficilmente utilizzabile nel difficile contesto della programmazione degli investimenti e della pianificazione territoriale e urbanistica.

9. Una prima proposta di valorizzazione

Per ciascun immobile inserito nel PUVaT si passa ora a definire una prima proposta progettuale che dovrà necessariamente essere validata nell'ambito della redazione del programma e, qualora non ritenuta fattibile dai professionisti incaricati, eventualmente cambiata. In allegato al presente documento viene inoltre fornita la *due diligence immobiliare* degli immobili oggetto di intervento: non si riportano pertanto in questa sede le descrizioni degli immobili (caratteristiche architettoniche, situazioni vincolistiche, superfici a disposizione, ecc...) in quanto ritenute superflue.

IMMOBILI DI PROPRIETA' COMUNALE

Caserma Bochar

Il complesso immobiliare, composto da 4 edifici differenti, per una superficie totale di circa 13 mila mq, è stato acquisito al patrimonio del Comune di Pinerolo a norma del c.d. Federalismo demaniale dei beni culturali ai sensi dell'art. 5 c. 5 del D.Lgs. 85/2010 il 13/07/2015, secondo un programma di valorizzazione che prevede la realizzazione di un polo culturale (nei 2 edifici "A" e "C" vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004) e l'alienazione dei due edifici laterali "B" e "D" finalizzata alla valorizzazione immobiliare.

A seguito di lunghe e articolate riflessioni, l'attuale Amministrazione non ritiene percorribile il progetto di realizzazione di un polo culturale così come concepito nel programma di valorizzazione per due ragioni principali:

- la difficoltà di mantenimento successiva alla realizzazione del polo (risorse finanziarie ingenti da destinare alla gestione ordinaria del complesso);
- l'ipotesi di alienazione dei due edifici laterali (edifici "B" e "D") snaturerebbe il fascino del luogo e del cortile centrale.

A seguito di numerosi confronti informali avvenuti con l'Agenzia del Demanio nei primi mesi del 2018, è emersa l'esigenza di rivedere e riformulare il suddetto programma di valorizzazione e, nel merito, la stessa Agenzia ha aperto alla possibilità di ospitare all'interno del complesso (edifici vincolati "A" e "C", oggetto del programma di valorizzazione) funzioni non solo esclusivamente culturali (come previsto dal primo accordo di valorizzazione) ma bensì funzioni pubbliche istituzionali, accogliendo anche l'ipotesi di **spostamento degli uffici comunali**, fermo restando il vincolo, di mantenere per gli edifici vincolati una visibilità e una fruizione pubblica.

L'attuale situazione del Palazzo comunale presenta oggi numerose criticità e carenze dal punto di vista strutturale, impiantistico, energetico, dell'accessibilità e soprattutto legate al fatto che la struttura non è assolutamente in grado di garantire gli standard di sicurezza connessi ai luoghi di lavoro, a partire dalla sede del Comando dei Vigili Urbani. Recentemente il Palazzo comunale è stato oggetto di sopralluogo da parte dello SPRESAL, che ha ulteriormente evidenziato alcune problematiche relative anche all'ottenimento del CPI, la cui risoluzione comporta investimenti strutturali notevoli, stimati in circa 750 mila euro. Se accanto a questi investimenti, assolutamente necessari e urgenti, ci poniamo il problema del miglioramento sismico della struttura, della carenza generale di spazi a disposizione dei diversi settori (già oggi il settore manutenzioni ha sede nella palazzina di via Monviso e il SUAP ha sede presso i locali dell'ex Caserma Fenulli) e dell'efficientamento energetico, appare evidente come sia importante, in questa fase, ragionare su un eventuale trasferimento graduale degli uffici comunali in altro immobile, oppure stanziare le risorse per l'esecuzione di quei lavori sul Palazzo comunale che non possono più essere rinviati (a partire dall'ottenimento del CPI).

In questo contesto l'ipotesi di trasferimento graduale degli uffici comunali nel complesso dell'ex Caserma Bochar rappresenta un'opportunità che non va sottovalutata, in quanto permetterebbe di unificare tutti gli uffici in un unico luogo rispondendo, altresì, all'esigenza di creare "nuove centralità": un intero quartiere (Centro Civico) caratterizzato dalla presenza dei principali servizi per il cittadino, costituito da uffici comunali nuovi e moderni, dal Comando dei Vigili Urbani,

dell'attuale Biblioteca civica e forte delle sinergie che si instaurerebbero con le nuove funzioni insediate ed in corso di riallocazione presso la Caserma Litta Modignani, quali il Comando Compagnia Carabinieri e la nuova sede dell'Agenzia delle Entrate.

In riferimento all'ipotesi di unificazione e ricollocazione di tutti gli uffici comunali, andrebbe tenuta in considerazione anche l'ipotesi di realizzazione di nuovi corpi di fabbrica in quanto-gli spazi della Palazzina "A", da soli, non sono sufficienti ad accogliere le attuali consistenze del Palazzo comunale (peraltro già carenti), come si evince dal seguente confronto:

| IMMOBILE | SUP. NETTA (esclusi spazi distribuzione) |
|-------------------------------|--|
| Palazzo Comunale | 3.955 mq (compresi uffici V.le Giolitti) |
| Palazzina "A" Caserma Bochard | 2.175 mq |

In quest'ottica, quindi, i professionisti saranno incaricati di valutare con attenzione l'ipotesi di spostare presso il complesso dell'ex Caserma Bochard la sede del Comune, strutturando e valutando gli opportuni investimenti che potranno essere realizzati anche per fasi successive, permettendo un utilizzo via via sempre maggiore del bene (a partire da un utilizzo temporaneo del cortile come parcheggio ed una prima fase che preveda la realizzazione della nuova sede per i Vigili Urbani).

Ex Dazio e parcheggio adiacente

Per questo immobile non vengono individuate nel presente documento specifiche destinazioni, ma si rimanda alle funzioni individuate nel paragrafo 7. Considerata la contiguità con i fabbricati di proprietà dello Stato ex Scuola di Mascalcia e, soprattutto, ex Infermeria, inseriti nel Programma, si propone per la selezione delle destinazioni d'uso di valutare le sinergie con gli adiacenti edifici statali.

Ex Casa del Fanciullo

L'immobile ad oggi è in parte adibito ad alloggi ERP, di proprietà comunale, in parte invece abbandonato. L'idea di fondo è quella di **mantenerne la sua destinazione residenziale**, ma stante la difficoltà e l'onerosità degli investimenti necessari per una sua completa ristrutturazione, l'amministrazione ha pensato alla cessione del complesso immobiliare (o eventualmente alla permuta) per ottenere risorse per la realizzazione di nuovi alloggi di ERP. Con la riqualificazione dell'Ex Casa del Fanciullo potrebbero essere realizzati alloggi che, oltre ad essere di pregio architettonico, fruirebbero di un ampio spazio a piano terreno (l'attuale cortile) e di aree verdi terrazzate verso la collina, elementi di rilievo che rappresentano delle singolarità nel tessuto del centro storico. Un intervento privato potrebbe pertanto porsi come obiettivo la realizzazione di alloggi di pregio ubicati in un contesto storico senza dubbio interessante.

Terreni ex Cottolengo

Considerata l'accessibilità veicolare dell'area, situata nella zona dell'Ospedale cittadino in cui trovano sede i servizi sanitari, l'amministrazione propone la collocazione della sede della Protezione Civile e di associazioni in grado di generare sinergie con la stessa. Per il terreno c'è un reale interesse da parte di soggetti privati in tale senso. L'impegno del Comune, qualora si intendesse proseguire su questa strada, è quello della concessione dell'area per la realizzazione della nuova sede, nel rispetto delle regole di evidenza pubblica. L'operatore economico incaricato dello Studio di Sostenibilità dovrà *in primis* valutare la fattibilità tecnico-economica di questa ipotesi.

Considerata la vicinanza ai servizi sanitari cittadini, si propone di valutare - eventualmente ad integrazione delle funzioni citate - la collocazione di destinazioni sinergiche rispetto all'area a

servizi, anche mediante la forma dell'“atterraggio di cubatura”, meglio illustrata nelle Linee Guida alla variante urbanistica, alla quale si rimanda.

Ex PCE e aree pertinenziali (attuale sede Croce Verde)

La valorizzazione dell'immobile in oggetto è vincolata dal fatto di poter ricollocare la sede della Croce Verde in altro luogo. L'attuale sede, infatti, risulta inadeguata soprattutto in relazione alla carenza di spazi adibiti al ricovero dei mezzi.

Qualora si realizzasse questo presupposto, l'intero immobile potrebbe essere destinato a edilizia residenziale pubblica (alloggi ERP).

Palazzo Vittone

L'immobile, ubicato in area assolutamente centrale, si presta molto bene a conservare la sua destinazione storica, ovvero scolastica. Nell'ambito della redazione del PUVaT sarà necessario in ogni caso effettuare un'analisi che metta a confronto due destinazioni possibili, al fine di scegliere la migliore:

destinazione scolastica: i locali per decenni hanno ospitato i ragazzi del Liceo Porporato. Una rifunzionalizzazione dell'immobile in chiave scolastica permetterebbe di ampliare l'offerta formativa superiore presente sul territorio, che come si è visto in precedenza costituisce uno dei punti di forza della Città di Pinerolo

- **destinazione culturale:** da anni si discute sulla necessità di dotare Pinerolo di una sede museale che riunisca e valorizzi i Musei Civici (che attualmente sono 4) che oggi manca. Emerge inoltre la necessità di spazi per collocare nuove donazioni. L'investimento in questo senso deve però essere supportato da un'attenta valutazione costi-benefici, in quanto non certe le ricadute in termini economici e sociali di un'operazione di trasferimento dei musei civici all'interno di uno dei più bei palazzi di Pinerolo, mentre sono sicuramente elevati i costi di gestione e investimento che questa operazione comporterebbe

Palazzo dei Principi d'Acaja

Il palazzo, ubicato appena sotto il piazzale di San Maurizio, è l'unico immobile civile di proprietà comunale di origine medievale, insieme al Palazzo del Senato. Attualmente l'immobile versa in condizioni precarie, con pericolo di crollo imminente e degrado evidente delle strutture portanti (tetto, solai, pilastri di sostegno del loggiato, ecc...). L'amministrazione ha iniziato un percorso di **messa in sicurezza** dell'immobile, finalizzato a tamponare il peggiorare delle condizioni di degrado, che si acquiscono ad ogni evento atmosferico avverso. Nel 2018 è previsto il rifacimento della copertura sull'ala di Via al Castello, mentre è in corso la realizzazione di uno studio di fattibilità che preveda ulteriori interventi di messa in sicurezza della struttura. L'ingente quantità di denaro pubblico necessaria alla rifunzionalizzazione del Palazzo impone certamente la **ricerca di partner privati** che possano investire sulla struttura, realizzando all'interno un'attività che, allo stesso tempo, garantisca ai privati il ritorno dell'investimento e al pubblico la fruizione del Palazzo. In ogni caso, finché non vi sarà l'interesse ad investire sulla struttura da parte di qualche soggetto privato, il Comune dovrà farsi carico della messa in sicurezza (trattasi infatti di immobile vincolato dalla Soprintendenza) e della ricerca di finanziamenti per la sua rifunzionalizzazione.

Palazzina di via Monviso

L'immobile non è stato inserito nel portafoglio del PUVaT. Attualmente l'immobile risulta adibito, per la parte esterna di pertinenza (cortile e magazzini esterni) a sede della squadra operai del Comune, mentre gli alloggi non sono ad oggi utilizzati a causa di problematiche di sicurezza statica dell'edificio.

Nel disegno complessivo della riutilizzazione degli immobili pubblici, qualora si procedesse con uno spostamento graduale degli uffici comunali presso il complesso della caserma Bochard (ivi

compresa la squadra operai), la palazzina potrebbe essere riutilizzata nella sua completezza: in tal caso la destinazione proposta è quella del ripristino dell'abitabilità dell'immobile con funzione di edilizia residenziale pubblica (alloggi ERP) coerentemente con il vicino isolato costituito dall'area ex PCE (attuale sede della Croce Verde).

L'immobile non è stato inserito nel PUVaT, pertanto si richiede il suo inserimento.

Possibili sviluppi del PUVaT: il Palazzo comunale e l'ex Carcere

Anche questo immobile non è stato inserito nel PUVaT, in quanto l'ipotesi di spostamento degli uffici comunali non era, fino ad oggi, mai stato contemplato. Qualora risultasse fattibile un trasferimento degli uffici comunali presso il complesso della caserma Bochard, si porrebbe immediatamente il problema, di non facile risoluzione, di colmare il vuoto urbano lasciato dal palazzo comunale.

Nell'ambito della redazione del PUVaT, si dovrà dare priorità allo studio della fattibilità di spostamento degli uffici, secondo quanto riportato nel paragrafo relativo alla caserma Bochard.

Locali ex carcere

L'immobile, già Carcere cittadino, ad oggi è abbandonato, e presenta evidenti segni di decadimento. I locali, adiacenti e complementari al Palazzo comunale, sono di proprietà di CDP Immobiliare S.p.a.

Nell'ottica del trasferimento degli uffici comunali nel contesto della Caserma Bochard, sarebbe ottimale trattare la valorizzazione dell'attuale Municipio e dell'ex Carcere in modo congiunto.

IMMOBILI DI PROPRIETA' STATALE

Complesso caserma Litta Modignani

Il complesso è di proprietà dell'Agenzia del Demanio, che in quanto soggetto responsabile della gestione, della razionalizzazione e della valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato è, pertanto, l'interlocutore principale nel processo di valorizzazione dei beni pubblici e di trasformazione urbanistica. Per quanto riguarda questo immobile, le future destinazioni d'uso sono già state definite, in quanto già oggi l'immobile ospita la nuova Caserma dei Carabinieri e esiste un reale interesse da parte dell'Agenzia delle Entrate a trasferirvi la sua sede e il suo polo archivistico. Tali destinazioni risultano coerenti con l'idea di città che l'Amministrazione intende perseguire. Restano da chiarire alcuni aspetti legati alla viabilità dell'area e alle destinazione futura dell'ex area dehors, che il Comune dovrebbe acquisire. Per tale immobile, pertanto, non risulta essere necessaria la fase 1 dello studio, che può essere compressa, concentrandosi maggiormente sulla fase 2 (elaborazione diretta delle schede di piano da approvare con variante specifica, qualora si accelerassero i tempi).

Complesso ex Scuola di Mascalcia (Scuola di veterinaria e ex Infermeria quadrupedi)

L'immobile può essere valorizzato pensando all'interno di esso l'introduzione di funzioni di carattere commerciale, terziario, artigianale o relative alla ristorazione. La particolare ubicazione dell'immobile (zona particolarmente centrale con affaccio diretto sul parcheggio della stazione FS) ne consente una valorizzazione di questo tipo. L'urgenza di operare su questo immobile va anche ricercata nelle condizioni attuali in cui versa: l'immobile ad oggi è in stato di assoluto abbandono e residenza di senza tetto e malviventi in genere che creano non pochi problemi alla cittadinanza.

Ex deposito foraggi di Miradolo

Il complesso di palazzine, attualmente in disuso, si presta benissimo al ragionamento, effettuato anche nell'ambito della redazione delle Linee Guida, relativo all'identificazione di strutture di

supporto agli impianti sportivi, finalizzato a diminuirne i costi complessivi di gestione e migliorarne la fruibilità e, in generale, l'utilizzo. L'ex deposito foraggi infatti è ubicato nelle immediate vicinanze dell'impianto sportivo denominato Scuola Nazionale di equitazione (polo del Cavallo). La migliore rifunzionalizzazione dell'immobile va pertanto ricercata proprio nella possibilità di ricavare, all'interno delle strutture presenti, usi compatibili e complementari con l'adiacente impianto ippico (realizzazione di box, strutture di supporto, ...).

Altri immobili

Per i restanti immobili di proprietà di Agenzia del Demanio (ex poligono Zappatori, Scuderia Fieri di Baudenasca, deposito carburanti di Riva) sarà cura dello Studio di Sostenibilità proporre una valorizzazione secondo destinazioni d'uso compatibili con le linee strategiche trattate nel presente documento.