

Estratto dallo studio “Ex caserma “Piave” - Stato di fatto e prospettive di valorizzazione” (2013)

#### 4. PROSPETTIVE DI VALORIZZAZIONE

La riflessione sulle possibilità di **valorizzazione** di un compendio che presenta caratteristiche di estrema particolarità sia per le dimensioni, che per l'articolazione, che per la localizzazione e l'entità e la tipologia dei corpi edilizi presenti, comporta la necessità di tenere in considerazione una **molteplicità di ipotesi differenziate e complesse**.

Al fine di **semplificare il quadro delle opzioni in campo**, in prima battuta appare possibile ricondurle ad uno **schema** che individua le **alternative estreme** con riferimento ai seguenti **aspetti** (per poi, in un secondo momento, rendere possibile l'identificazione e valutazione delle possibili alternative intermedie):

- a) destinazione urbanistica dell'area;
- b) destino dei corpi edilizi esistenti;
- c) soggetti coinvolti negli interventi di recupero dell'area;
- d) rapporto dell'area con il contesto;

<b>DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA</b>	
MANTENIMENTO DELLA SITUAZIONE ATTUALE	MODIFICA
FUNZIONE UNICA	FUNZIONI MULTIPLE
<b>CORPI EDILIZI ESISTENTI</b>	
CONSERVAZIONE TOTALE	DEMOLIZIONE TOTALE
<b>GESTIONE DEGLI INTERVENTI FINALIZZATI AL RECUPERO DELL'AREA</b>	
INTEGRALMENTE AFFIDATA AL COMUNE	INTEGRALMENTE AFFIDATA AD ALTRI SOGGETTI
<b>RAPPORTO DELL'AREA CON IL CONTESTO</b>	
CHIUSURA TOTALE	APERTURA TOTALE

##### 4.1. DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

###### 4.1.1 Situazione attuale

L'**articolazione attuale** dell'area, che deriva dalla prevista realizzazione di un **Polo Ecologico Comunale** nella porzione sud del compendio, distingue a tale scopo una **zona F.II** (servizi tecnologici), rispetto ad una **zona F.PS**, più genericamente destinata a pubblici servizi (all'epoca era stato prospettato l'insediamento della sede della società Bellunum s.r.l.).

Le **scelte future** in merito alla destinazione urbanistica dell'area dovranno tener conto di una molteplicità di elementi, trattandosi di un'area di **notevoli dimensioni ed articolazioni**, localizzata in un'**area strategica della città**, valutabile sia in termini di **potenzialità edificatoria** che di **recupero dell'esistente** e che quindi offre un'**ampia e diversificata gamma di potenziali opzioni di valorizzazione**.

###### 4.1.2. Le alternative: mantenimento delle destinazioni attuali/modifica/variante urbanistica

Le **opzioni fondamentali** in gioco riguardano:

- **la possibilità**, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla Legge 133/2008, di **inserire il compendio, o porzioni di esso, nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari**, procedendo a tal fine anche ad una **variante della destinazione urbanistica dell'area, funzionale alla sua migliore valorizzazione**; in base alla normativa citata,

la valorizzazione potrebbe prevedere: l'alienazione; la concessione/locazione a titolo oneroso per un periodo non superiore a 50 anni (ex art. 3bis del D.L. 351/2001, convertito in legge 410/2001), in caso di riqualificazione e riconversione tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazioni, anche con introduzione di nuove destinazioni d'uso; l'affidamento in concessione a terzi (ai sensi dell'art. 143 D.Lgs. 163/2006); altre forme alternative di valorizzazione (nel rispetto dei principi di salvaguardia dell'interesse pubblico e mediante l'utilizzo di strumenti competitivi).

- l'opportunità, in caso di **mantenimento della destinazione di tipo "F", di confermare o meno l'attuale articolazione in due azzonati F.II e F.PS**, connessa a precedenti previsioni progettuali;

- la preferibilità, **nell'ambito della zona F** e alla luce delle tipologie di servizi di interesse generale identificate dagli artt. da 7.1 a 7.18 delle Nn.tt.a P.R.G. Vigente, della scelta di una **tipologia unica per l'intera area**, o, invece, di una **differenziazione che tenga conto di ambiti funzionali distinti** (quelli ad oggi rilevabili nell'area, oppure altri, correlabili a diverse previsioni di intervento o a valutazioni in merito alle differenti possibilità di valorizzazione di specifiche porzioni del compendio).

#### 4.1.3. Le procedure

Si ricorda che:

- **per quanto riguarda la procedura relativa all'inserimento del compendio (o di porzioni di esso) nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni Immobiliari**, che potrebbe essere connessa alla attribuzione di una **nuova destinazione urbanistica all'area (o a porzioni di essa)**:

- essa è normata dall'**art. 35 della L.R. 11/2010**, che prevede che l'approvazione da parte del Consiglio Comunale costituisca adozione di variante allo strumento urbanistico vigente e che, per i comuni non dotati di PAT, per l'approvazione della variante in deroga all'art. 48, comma 1 L.R. 11/04, si debba fare riferimento all'**articolo 50 della L.R. 61/1985**;
- l'art. 18 della L.R. 32/13 (in vigore dal 01.12.2013) ha previsto per le varianti urbanistiche in deroga all'art. 48, comma 1 L.R. 11/04 (fino al riordino della medesima legge e fino all'approvazione del primo PAT) il nuovo **termine massimo del 31 dicembre 2015**;
- in base alla D.G.R.V. 791/09 (la cui validità è stata confermata dalla D.G.R.V. 1717 del 03.10.2013, per quanto concerne le ipotesi di esclusione dall'applicazione della procedura VAS), i **Piani di Alienazione degli Immobili Pubblici** di cui all'art. 58 della legge 133/2008, che comportino cambio di destinazione di zona, **sono esclusi dalla procedura di verifica di assoggettabilità, nonché dalla procedura VAS** (salva la necessità di verificare se siano soggetti a VIA o a screening di VIA);

- **per quanto riguarda qualunque eventuale modifica da attuare nell'ambito delle tipologie di servizi di interesse generale ammesse dalla z.t.o. F e sempre finalizzata a soddisfare un interesse pubblico**, assicurando il rispetto dei principi informativi del P.R.G.:

- essa può essere attuata ai sensi dell'**art. 7 par. 6 delle NN.TT. a. P.R.G. Vigente**, direttamente con deliberazione del Consiglio Comunale, **senza comportare variante urbanistica**.

#### 4.1.4. Le limitazioni poste dal Piano di rischio aeroportuale

Un aspetto non trascurabile nelle valutazioni sulla destinazione dell'area concerne il fatto che l'area ricade nell'ambito della **zona "B" del Piano di Rischio Aeroportuale**, di cui alla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 22 del 12.05.2009, redatto in adempimento del Codice della Navigazione, con particolare riferimento all'art. 707 "Determinazione delle zone soggette a limitazioni" e relative disposizioni del capitolo 9 paragrafo 6 del vigente Regolamento per/ la costruzione e l'esercizio degli Aeroporti.

Le indicazioni e prescrizioni del Piano sono finalizzate a **mitigare eventuali conseguenze di un incidente** e sono basate sulla **limitazione della presenza umana** e sulla individuazione di **attività non compatibili** a causa della potenziale amplificazione delle conseguenze degli incidenti. Le **limitazioni** derivanti dall'attuazione dei piani di rischio aeroportuali **si applicano non solo alle nuove opere, ma anche alle nuove attività da insediare nel territorio circostante l'aeroporto, che comportano aumento del carico antropico, mentre non producono effetti ablatori né interdittivi delle attività presenti**, anche nel caso risultino palesemente incompatibili.

Il vigente Piano di rischio aeroportuale:

- identifica la geometria delle zone di tutela A-B-C, cui corrispondono specifiche limitazioni;
- sovrappone tali aree alla cartografia di P.R.G. vigente;
- individua le z.t.o. di P.R.G. presenti nelle aree oggetto di tutela;
- formula, per tutte le tipologie di z.t.o. rilevate nell'ambito delle zone tutelate, norme tecniche di attuazione prevalenti su quelle di P.R.G., che interessano le nuove opere e le nuove attività da insediare che comportino aumento del carico antropico.

Il Piano **non norma** specificamente le eventuali **varianti urbanistiche (o, nel caso delle z.t.o. F, le modifiche della tipologie di servizi associata alle singole sottozone)** che possano interessare le zone oggetto di tutela, **cui appaiono tuttavia applicabili le “prescrizioni di carattere generale, relative alle destinazioni d'uso e/o attività insediabili nelle zone di tutela A,B e C del Piano di rischio”, di cui all'art. 6.**

Poiché le nuove specifiche destinazioni F.II e F.PS attribuite alle due distinte porzioni del compendio con la deliberazione del C.C. n. 8 del 26.02.2009 non risultavano già presenti nelle aree interessate dalla tutela di cui al Piano di rischio aeroportuale (riadottato con modifiche, nella medesima data, con deliberazione immediatamente precedente a quella sopra citata), non esiste all'interno dell'art. 7 del Piano una più specifica normativa riferita a tali sottozone, né, genericamente alla z.t.o. F.

All'art. 7 del Piano esiste invece una specifica nota relativa alla zona F.M, che richiama l'art. 7 delle Nn.tt.a. Del P.R.G. e la possibilità di modificare le destinazioni specifiche delle z.t.o. F tramite deliberazione del C.C., senza variante urbanistica.

Nella delibera n. 8 del 26.02.2009, relativa alla **modifica della destinazione dell'area della caserma da F.M a F.II e F.PS, la procedura è stata quindi ritenuta conforme al Piano di rischio aeroportuale sulla base del combinato disposto degli artt. 6 e 7.**

E' da ritenersi che **analogo ragionamento potrebbe essere seguito sia nella valutazione di nuove modifiche alle specifiche tipologie di servizi nell'ambito della z.t.o. F, sia per una eventuale variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio (o di parte di esso) nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni;** nella scelta della/e nuove destinazioni di zona si dovrebbero selezionare quelle compatibili con i principii generali dell'art. 6 del Piano di rischio, nella consapevolezza che per quelle normate specificamente all'art. 7 risultano applicabili anche le limitazioni puntuali ivi indicate.

Ciò premesso, ad oggi appaiono applicabili all'area della ex Caserma Piave le seguenti disposizioni del Piano di rischio aeroportuale:

- **art. 9**, nel quale vengono richiamate, **sia per l'attività edificatoria che per i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone di tutela B, le limitazioni previste dagli articoli 6 e 7 del Piano;**
- **art. 6**, secondo il quale, nell'ambito della zona di tutela B, risultano **esclusi** (sia in termini di nuove opere che di insediamento di nuove attività) **gli insediamenti ad elevato affollamento, le scuole, gli ospedali e edifici sensibili, le attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione e danno ambientale;** risultano **ammesse** invece le **attività residenziali con indici di edificabilità bassi e le attività non residenziali con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone;**
- **art. 7, ove non esistono prescrizioni relative né alla generica z.t.o. F, né alle attuali sottozone F.II e F.PS, né** (come già precedentemente segnalato in relazione all'impostazione del Piano) **alle altre eventuali sottozone della z.t.o. F** che in futuro potrebbero essere previste nell'area tutelata; le prescrizioni relative alle tipologie di z.t.o. F rilevate nell'area tutelata dal Piano (F.AE-Campo aereo di linea, F.C-Rifugi per cani), F.FS-ferrovia, F.VI-impianti sportivi, F.VP-verde pubblico attrezzato, F.VV-verde vincolato) non aggiungono, per quanto concerne la zona di tutela B, elementi ulteriori rispetto all'art. 6; esistono invece prescrizioni relative alle seguenti altre z.t.o.: A.VV (verde privato); B.RC (residenziale di tipo C rada); D.P (parcheggi); D.PT (attività produttive e terziarie), D.ST (stazioni di servizio stradale); D.VP (verde pubblico); E1 (zona agricola, aree boscate); E2

(zona agricola).

Per quanto concerne la eventuale **modifica degli attuali azzonati nell'ambito della z.t.o. F**, risulterebbe quindi sufficiente la **conformità alle prescrizioni di carattere generale dell'art. 6** del Piano di rischio, considerato che le prescrizioni più specifiche di cui all'art. 7 per le sottozone delle z.t.o. F rilevate nell'area oggetto di tutela non appaiono aggiungere elementi ulteriori di limitazione e per le altre tipologie di sottozone non esistono norme nell'art. 7.

Per una eventuale **variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio o di parte di esso nel PAV**, dovrebbero essere selezionate **z.t.o. compatibili con i principi generali dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale** e, nel caso in cui venissero prescelte **destinazioni normate anche dall'art. 7 del Piano**, varrebbero le **ulteriori specifiche limitazioni ivi riportate**.

Per quanto riguarda la **nuova edificazione**:

- in caso di **variante PAV**, per le eventuali z.t.o. introdotte che risultassero **normate anche dall'art. 7 del Piano di rischio aeroportuale**, dovrebbero essere rispettate **tutte le specifiche prescrizioni**;
- **in caso di variante PAV che prevedesse z.t.o. non normate dall'art. 7 del Piano di rischio aeroportuale, come anche in caso di mantenimento degli azzonati attuali o di modifica degli azzonati nell'ambito della z.t.o. F**, le eventuali nuove attrezzature ed edifici realizzabili in base alle normative specifiche delle varie sottozone, dovrebbero comunque **ospitare attività coerenti con le limitazioni dell'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale**.

Per quanto concerne l'**utilizzo degli edifici esistenti**, partendo dal presupposto che essi, avendo perso l'originaria destinazione di tipo militare, abbiano ad oggi una generica destinazione d'uso ad attrezzature pubbliche (con una eventuale distinzione tra "attrezzature ed impianti di carattere tecnologico connesse ai servizi pubblici" o piuttosto a "pubblici servizi" connessa al loro ricadere rispettivamente entro gli azzonati F.II o F.PS), è da ritenersi che, **sia nel caso di conservazione delle attuali sottozone, che in caso di variante PAV o modifica degli azzonati** (con conseguente modifica delle destinazioni dei fabbricati esistenti), **nella fase di valutazione delle tipologie specifiche di attività concretamente insediabili nei singoli manufatti debbano essere tenute in considerazione le limitazioni di cui all'art. 6 del Piano di rischio aeroportuale**.

## 4.2. CORPI EDILIZI ESISTENTI

### 4.2.1. Le alternative: conservazione/demolizione

Il patrimonio edilizio ad oggi esistente nell'area può essere valutato in modi molto differenti, in correlazione alla destinazione o alle destinazioni che si intenderanno attribuire al sito.

Le **due alternative estreme** sono rappresentate dall'ipotesi della **conservazione totale** del patrimonio edilizio esistente e della **demolizione totale** dello stesso.

La prima opzione potrebbe essere correlata alla eventuale volontà di mantenere la "memoria storica" e il **valore testimoniale** dell'originaria destinazione dell'area; essa risulterebbe funzionale all'ipotesi di **aprire la struttura alle visite da parte dei cittadini**, nonché all'ipotesi di un **recupero funzionale dei manufatti per usi diversificati, da parte dell'Amministrazione o di altri soggetti** (anche nella prospettiva di una valorizzazione degli edifici esistenti nelle modalità previste dall'art. 58 della L.133/2008, connessa all'inserimento del compendio o di parte di esso nel PAV).

In tale ipotesi, andrebbero valutate le modalità per garantire la **compatibilità** di una ipotetica **libera fruizione** della struttura (intesa quantomeno come visitabilità delle aree esterne), **con l'eventuale esigenza di mantenere non accessibili specifiche porzioni dell'area per motivi di sicurezza o di altra natura (legate alle eventuali specificità delle funzioni svolte in alcune porzioni)**.

L'opzione della **demolizione integrale** dei manufatti esistenti rappresenterebbe una ipotesi estrema, funzionale alla **massima valorizzazione delle potenzialità edificatorie** eventualmente connesse alla/alle destinazione/i urbanistica/che attribuite all'intera area o a porzioni della stessa (anche e soprattutto nell'ipotesi di una variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio, o di parte di esso, nel PAV).

Al di là delle considerazioni sullo stato di conservazione dei corpi edilizi e sulla convenienza della loro demolizione integrale, è indubbio che una tale opzione **negherebbe di fatto qualunque valore testimoniale al sito**, cancellando qualunque legame con il passato.

#### **4.2.2. Le opzioni intermedie**

Tra i due estremi trovano evidentemente spazio una serie di **ipotesi intermedie**, che prevedano l'eventuale **demolizione/recupero parziale** dei fabbricati, da valutare attentamente in funzione del loro stato di conservazione, della loro utilizzabilità più o meno immediata, delle manifestazioni di interesse da parte di soggetti vari, degli scenari progettuali e delle opportunità di valorizzazione economica dell'area che si verranno a delineare nel tempo.

### **4.3. SOGGETTI COINVOLTI NEL RECUPERO DELL'AREA.**

#### **4.3.1. Le opportunità: nuova edificazione/recupero dell'esistente**

Nell'ipotesi di una **variante urbanistica connessa all'inserimento dell'area, o di porzioni di essa, nel PAV**, pur alla luce delle limitazioni connesse al Piano di rischio aeroportuale, **il valore economico che l'area potrebbe assumere per una molteplicità di soggetti risulta evidente**, in considerazione della sua **dislocazione strategica** sul territorio (nell'ambito di una zona storicamente vocata ad ospitare gli insediamenti produttivi della città e che negli ultimi decenni ha visto una significativa evoluzione in senso commerciale e direzionale), dell'**accessibilità** (anche alla luce dell'accordo di programma stipulato in data 30 dicembre 2011 tra la Regione Veneto, il Comune di Belluno e Veneto Strade s.p.a., per la realizzazione del nuovo ponte sul fiume Piave in loc. San Pietro, ratificato con Del. G.C. n. 9 del 17.01.2012, il cui progetto prevede che il collegamento della nuova viabilità alla S.S.50 avvenga immediatamente ad est dell'area della ex caserma) e della **dotazione di infrastrutture**.

Comunque, **sia nell'ipotesi di inserimento del compendio nel PAV, che nell'ipotesi di mantenimento della z.t.o. di tipo F**, destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale, (qualunque sia la tipologia di servizi attribuita all'intera area o a porzioni di essa), **molti e diversificati potrebbero essere i soggetti potenzialmente coinvolti, in varie forme, nella realizzazione di interventi (dal Comune ad una ampia gamma di soggetti, pubblici e privati)**. Infatti, nel caso di **mantenimento della destinazione F**, oltre agli **enti istituzionalmente competenti** alla realizzazione delle varie attrezzature, sarebbero comunque legittimati ad intervenire anche i **privati, sulla base della stipula di apposita convenzione valutata ed approvata dal Consiglio Comunale**.

Se non risulta ad oggi valutabile se, in quali eventuali porzioni dell'area, con quale finalità e con quali limitazioni connesse ai vincoli urbanistici esistenti, possa risultare interessante per una molteplicità di soggetti, sia pubblici e privati, un intervento di **nuova costruzione**, quantomeno **tale opzione non si può escludere a priori nell'analisi delle potenzialità di valorizzazione dell'area**.

Tale eventuale intervento di nuova edificazione potrebbe **ad oggi** essere attuato:

- per quanto concerne la **z.t.o. FPS**: in **assenza di specifiche limitazioni di tipologia di attrezzatura** (che possa rientrare nella **definizione generale di "pubblico servizio"**), nel rispetto dell'**indice fondiario** (5,0 mc/mq) e di quello di **copertura** (0,70 mq/mq), nonché delle distanze e dell'altezza massima dettate dall'art. 7.9 NN.tt.a. P.R.G. Vigente; per inciso, si segnala che i parametri per l'edificazione risultano considerevoli;
- per quanto riguarda la **z.t.o. F.II** (ai sensi dell' art. 7.16 NN.tt.a. P.R.G. Vigente): **in assenza di limitazioni volumetriche o di superficie coperta**, nel solo rispetto delle distanze e dell'altezza

massima, nonché delle specifiche **norme di settore applicabili all'attrezzatura/impianto tecnologico in progetto.**

Nel caso di una **variante urbanistica** connessa all'inserimento del compendio (o di porzioni di esso) nel **PAV**, le **potenzialità dell'area potrebbero moltiplicarsi**, in particolare, con riferimento alle **destinazioni degli edifici realizzabili nell'area** (dalla **residenza**, ammessa con indici di edificabilità bassa anche nella zona di tutela B del Piano di rischio aeroportuale, agli immobili a **destinazione non residenziale, ad esempio produttiva o terziaria**, con indici di edificabilità medie che comportino la **permanenza di un numero limitato di persone**).

Anche l'ipotesi di **recupero dei corpi edilizi esistenti per nuovi utilizzi** potrebbe risultare interessante per una **molteplicità di soggetti, sia pubblici che privati.**

Nel caso di **mantenimento della destinazione di tipo F**, il riuso appare **soggetto a poche condizioni e limitazioni.**

In generale infatti **la normativa della z.t.o F non impone limitazioni per quanto riguarda le destinazioni d'uso degli edifici esistenti e le loro eventuali modifiche**, limitandosi a specificare che *“si tratta di zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale”* e ad **ammettere il recupero dei volumi esistenti**, riservando, in generale, la **possibilità di intervento** agli *“enti istituzionalmente competenti alla realizzazione delle diverse attrezzature previste”* o ai **privati**, tramite stipula di una apposita **convenzione** sui cui contenuti (con particolare riferimento alle valutazioni sul *“concreto perseguimento dell'interesse pubblico e della garanzia della funzione pubblica”*) è chiamato ad esprimersi il Consiglio Comunale.

**Attualmente**, per effetto della variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2009, è da ritenersi che gli edifici presenti nell'area della caserma, persa l'originaria specifica destinazione militare, abbiano una **generica destinazione d'uso di attrezzatura pubblica**, con l'eventuale distinzione tra “pubblico servizio”, per quanto riguarda quelli ricadenti nell'azonato F.PS e “servizi tecnologici”, per quanto concerne i manufatti che ricadono nella zona più specificamente classificata quale F.II.

Risulterebbe sicuramente quindi verificata la **conformità alla destinazione F.PS** (pubblici servizi) di interventi di manutenzione straordinaria dei fabbricati ricadenti in tale azionato, finalizzata all'**insediamento di attività/attrezzature/impianti che, indipendentemente dalle loro specificità, perseguano un interesse pubblico e diano garanzie di pubblica fruizione (oltre a risultare compatibili con le prescrizioni del Piano di rischio aeroportuale)**; per i manufatti che attualmente ricadono nella zona più specificamente classificata quale **F.II** (servizi tecnologici) sarebbe necessario procedere ad un approfondimento sulle **condizioni alle quali eventuali attrezzature non specificamente citate nell'art. 7.16 possano essere considerate “di carattere tecnologico”**; si ricorda peraltro che lo stesso Polo Ecologico Comunale che, in base alla deliberazione C.C. n. 8 del 26.02.2009, doveva essere insediato nella porzione F.II dell'area, non rientrava specificamente nell'elenco indicativo di cui all'articolo sopra citato.

Il **riutilizzo** degli edifici esistenti **per usi differenti da “attrezzature ed impianti di interesse generale”** (e comunque compatibili con le prescrizioni del Piano di rischio aeroportuale) richiederebbe invece una **variante urbanistica, connessa all'inserimento del compendio, o parte di esso, all'interno del PAV.**

#### **4.3.2. Le alternative: intervento esclusivo del Comune/coinvolgimento di altri soggetti**

Le **due ipotesi estreme**, sia nel caso della nuova edificazione che nel caso di recupero delle strutture esistenti, sono rappresentate da un lato dall'**intervento diretto da parte esclusivamente del Comune** e, dall'altro, dalla integrale **cessione delle aree**, per la realizzazione di nuovi interventi, **o delle strutture esistenti , per il loro recupero e riutilizzo, a soggetti diversi.**

La prima ipotesi comporterebbe un **investimento notevole** da parte dell'Ente, che , oltre ad essere fortemente condizionato dalle disponibilità finanziarie, non potrebbe prescindere da una **chiara finalizzazione strategica dell'intervento nel suo complesso.**

La seconda ipotesi, comporterebbe di fatto **la necessità di regolare in maniera ordinata e razionale il processo di recupero funzionale dell'area, per evitare i rischi** connessi ai seguenti aspetti:

- potenziale **disorganicità degli esiti dell'intervento** (con il rischio ad esempio che i singoli edifici, realizzati ex novo o recuperati, si trovino inseriti in un contesto che, per lungo tempo mantenga condizioni di degrado);
- **difficoltà di "convivenza" tra attività e soggetti** con esigenze differenziate, **in assenza di un quadro organizzativo complessivo**;
- sostanziale **perdita del carattere pubblico dell'area**, che potrebbe trasformarsi in un semplice agglomerato di "cellule" gestite con logiche individualistiche;
- eventualità che **scelte operate in una prima fase**, sull'onda delle contingenze, **possano condizionare negativamente la successiva, auspicabile, programmazione complessiva e strategica del destino dell'area**.

#### 4.3.3. Le opzioni intermedie

Anche in questo caso, l'adozione di **opzioni intermedie** potrebbe costituire un elemento di **limitazione dei rischi**, consentendo di venire incontro alle esigenze dei soggetti che abbiano manifestato o manifestino interesse per le aree o per il recupero ed il riutilizzo di singoli corpi edilizi o di ambiti specifici, ma di mantenere nel contempo un controllo complessivo sull'evoluzione dell'area.

### 4.4. RAPPORTO CON IL CONTESTO

#### 4.4.1. Le alternative: chiusura/apertura

L'ultimo aspetto che appare strategico per poter inquadrare correttamente le opzioni in campo per la valorizzazione dell'area è costituito dalle scelte da operare in merito al **rapporto da instaurare tra l'area della ex caserma ed il contesto territoriale al contorno**.

Ad oggi, come precedentemente illustrato, coerentemente con la funzione originaria, il compendio costituisce una **enclave** rispetto al contesto in cui risulta inserito.

Qualunque ipotesi di valorizzazione dovrà quindi tenere in considerazione l'ampio spettro di possibilità comprese tra le **due ipotesi estreme**:

- mantenimento della **integrale chiusura attuale**;
- **integrale apertura** della struttura.

La scelta risulta connessa agli aspetti precedentemente valutati in riferimento alla eventuale variante urbanistica connessa all'inserimento del compendio o di parte di esso all'interno del PAV o al mantenimento della destinazione di tipo "F", alla presenza di una destinazione unica ed omogenea dell'area o piuttosto di una pluralità di funzioni differenziate, della distinzione o meno fra ambiti funzionali al suo interno, della volontà di valorizzare l'aspetto testimoniale dell'area, del potenziale coinvolgimento di soggetti multipli, in forme differenti, nel processo di recupero dell'area a nuovi utilizzi.

L'ipotesi del **mantenimento della chiusura totale** risulterebbe funzionale ad una visione dell'area come vocata non tanto ad una pubblica libera fruizione, quanto ad ospitare **funzioni che richiedano un certo grado di discrezione, sicurezza e protezione**, anche multiple e differenziate (in quanto correlate all'attività istituzionale di enti pubblici e/o di **soggetti** di altra natura), localizzate in **ambiti distinti e compartimentati**, in modo da garantire condizioni di ottimale, ma indipendente, convivenza.

L'alternativa opposta risulterebbe invece correlata ad una visione dell'area come destinata ad aprirsi al contesto, per ospitare visite ed **attività di varia natura aperte alla cittadinanza** (pur nei limiti prescritti dal Piano di rischio aeroportuale).

In tale ipotesi di recupero dell'area a fini ricreativi, l'area potrebbe anche **correlarsi con l'ampia z.t.o. F.VI**, destinata all'installazione di impianti sportivi, posta a ridosso del poligono (anche se si segnala che attualmente non esiste un collegamento tra le due aree, né a nord, dove la fascia F.VV lungo Via T.Vecellio non raggiunge l'area F.VI, né a sud, dove il mappale 339, necessario per collegare le due aree, pur avendo una destinazione F.II, risulta ceduto al Demanio dello Stato con l'atto di transazione del 5 aprile 2012), o con il **lungofiume**, immediatamente sottostante.

#### 4.4.2. Le opzioni intermedie

**Alternative intermedie**, che prevedessero l'apertura della struttura in punti specifici e la chiusura della stessa in corrispondenza di ambiti da mantenere isolati e protetti, potrebbero costituire, in una prima fase, la **scelta preferibile**, tenuto conto sia del **tempo inevitabilmente richiesto dal completamento del processo di recupero integrale dell'ampia area**, sia della prevedibile **progressività delle scelte** riguardanti il compendio, che verranno operate sulla base delle esigenze e delle idee ed opportunità via via emergenti.

### 5. CONCLUSIONI

#### 5.1. Gli elementi strategici

Sulla base della ricognizione dello stato di fatto e delle analisi e valutazioni precedentemente operate, si ritiene che **elementi strategici** nel governare fin d'ora il processo di recupero dell'area, senza condizionare eccessivamente (e negativamente) le evoluzioni future della pianificazione e valorizzazione della stessa, potrebbero essere:

a) una attenta **suddivisione dell'area in ambiti omogenei di intervento**, che in prima battuta potrebbe tenere conto degli ambiti funzionali ad oggi rilevabili nell'area e dello stato di conservazione e della funzionalità ed utilizzabilità più o meno immediata dei manufatti, per poi eventualmente essere modificata, in una fase successiva, sulla base di ambiti correlabili a diversi scenari progettuali e di valorizzazione, anche in relazione alle manifestazioni di interesse da parte di soggetti vari.

Tale operazione dovrebbe consentire di identificare le **porzioni** che si ritenga di riservare all'intervento diretto del Comune, per la **programmazione di interventi strategici**, oppure di destinare ad una **valorizzazione immediata**, nelle modalità previste dall'art. 58 L. 133/2008, oppure sulla base di concessione a soggetti che posseggano i requisiti necessari per garantire comunque una funzione di servizio pubblico, compatibile con l'attuale destinazione urbanistica di tipo F dell'area.

Nel contempo, permetterebbe di **regolare ordinatamente, entro un quadro organizzativo complessivo, il processo di eventuale recupero e riutilizzo di singoli edifici o ambiti** da parte di soggetti diversi, nonché quello di **eventuale nuova edificazione**, evitando il rischio di interventi "a macchia di leopardo" e privi di coordinamento.

b) lo **studio e la progettazione unitaria**, da parte degli uffici comunali, **del sistema della accessibilità all'area e del movimento all'interno della stessa**;

**In primo luogo sarebbe necessario programmare un intervento mirato al ripristino delle condizioni minime di accessibilità e percorribilità dell'area in condizioni di sicurezza**, che attualmente non sono garantite a causa del grave e galoppante degrado delle aree libere precedentemente descritto, dovuto alla mancanza di manutenzione; **in una seconda fase, articolata nel tempo, la progettazione unitaria potrebbe assicurare un processo di recupero delle aree libere che risulti organico e funzionale al quadro organizzativo sopra descritto, anche se eventualmente destinato ad essere realizzato da soggetti diversi e per stralci.**

c) **l'elaborazione**, come termine di paragone a supporto delle scelte programmatiche, di **una**



**stima realistica del valore a mq. dell'area, sulla base dei prezzi di mercato di aree analoghe localizzate in zona Venegia, distinte per z.t.o. potenzialmente attribuibili al compendio o a parti di esso, con una eventuale variante PAV.**

La **stima** del valore potenziale dell'area connesso alle destinazioni di zona alternative ad essa attribuibili con una variante PAV risulterebbe fondamentale **come termine di paragone a supporto delle scelte programmatiche**, in quanto consentirebbe di confrontare le diverse opzioni che si venissero a delineare, con il dato relativo al virtuale introito di una eventuale operazione di semplice alienazione dell'area o di parti di essa.

d) l'avvio di una **procedura** che prevedesse **l'opportunità, per la più vasta gamma possibile di soggetti, di manifestare l'eventuale interesse per forme di utilizzo, anche a fini economici, di parti del compendio** (sia per iniziative di nuova costruzione, previa demolizione dell'esistente, che di recupero dell'esistente).

Una procedura molto aperta potrebbe infatti consentire di raccogliere **stimoli progettuali** provenienti da **differenti soggetti rappresentativi della comunità locale** (tra cui anche operatori economici, professionisti nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica, potenziali imprenditori, enti, istituzioni, etc.), soprattutto se venissero ammesse **modalità non restrittive di presentazione delle proposte** (dalla semplice idea, fino al progetto o al programma strutturato).

**Essa inoltre potrebbe facilitare una stima del valore degli immobili presenti nell'area** (sia in vista della loro alienazione, sia della attivazione delle altre modalità di valorizzazione previste dall'art. 58 della L.133/2008), aiutando ad **individuare**, nell'ambito delle alternative sopra delineate, **le opzioni realisticamente percorribili** e a determinare quali possano avere un maggior grado di preferibilità, connessa alla convenienza per l'Ente e per la collettività.