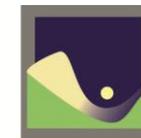




POR FESR 2014/2020 - ASSE V

**SVILUPPO URBANO SOSTENIBILE
EX CASERMA MONTEZEMOLO**

DOCUMENTO PRELIMINARE ALLA PROGETTAZIONE



CHINTANA s.r.l.
Sviluppo e finanza di progetto

A. Quadro conoscitivo

Genesi del progetto

Componente economico-sociale

Struttura demografica

Struttura economica

Dinamiche aggregative

Gruppi target

Componente territoriale

Stato di fatto

Relazioni con il contesto urbano

Attività programmatiche in essere e in divenire

Dinamiche relazionali con l'area vasta

Componenti pianificatoria e normativa

Vincoli d'area

Percorso amministrativo

Istanze pervenute

European

Animazione sul territorio

Confronto con l'Amministrazione

B. Definizione degli scenari

Opportunità attese

Obiettivi

Mezzi necessari

C. Sviluppo degli scenari

Fabbricato A - Scenario 1

Fabbricato A - Scenario 2

Fabbricato B

Area esterna

Perimetro dell'area

Fabbricato C

Area di pertinenza del Fabbricato C

Area di pertinenza del Fabbricato B

Corte centrale

D. La progettazione

Tappe della progettazione e tempistica di attuazione

Fattibilità dell'opera

E. Scenari e sviluppi futuri

L'area demaniale adiacente



*D'una città non godi le sette o le
settantasette meraviglie ma la risposta che
dà a una tua domanda.*

Italo Calvino

Le città invisibili

Il presente Documento Preliminare alla Progettazione si pone quale finalità la definizione dei possibili scenari di riqualificazione della porzione dell'area dell'ex Caserma Montezemolo attualmente nella disponibilità della Città di Cuneo.

Obiettivo della rigenerazione del luogo, nelle intenzioni dell'Amministrazione e della comunità locale, è la **riappropriazione** dell'area attraverso l'eliminazione dell'attuale situazione di degrado e mediante l'inserimento di funzioni che garantiscano il **dialogo** con contesto cittadino.

La strutturazione del percorso presentato, infatti, non si è esaurita nella sola individuazione delle destinazioni immaginabili per il luogo in oggetto e delle loro possibili modalità attuative e gestionali ma si è ampliato nella più ampia delineazione di una **visione complessiva del territorio cuneese**, acquisendo i fondamenti delle parabole di sviluppo in essere e proiettandone le potenzialità di rafforzamento nella tessitura di rapporti spaziali, funzionali e di relazione.

La struttura del documento è declinata in tre momenti successivi e conseguenti:

- la prima fase di **indagine conoscitiva** pone le basi per l'approfondimento delle dinamiche in essere nel contesto urbano, valutandone le componenti economico-sociale, territoriale e normativa nonché le istanze pervenute dal territorio;
- la seconda fase, discendendo dall'elaborazione degli elementi di contesto acquisiti, è tesa alla formulazione delle **linee guida** generali di rigenerazione dell'area, formalizzando obiettivi e opportunità attese dalla sua realizzazione e ponendo le basi per il futuro percorso di progettazione;
- la terza fase si concentra sullo sviluppo puntuale dei possibili **scenari di riqualificazione** dell'area, valutando - per ciascuna porzione dello spazio aperto e per ciascun corpo edificato - le nuove destinazioni d'uso, declinandone le potenzialità e gli aspetti critici, le

connessioni con l'aggregato urbano e le procedure di progettazione.

La **filosofia di approccio** adottata nella fase di indagine propedeutica e nella fase di elaborazione degli scenari prende avvio dalla commistione di due principali metodologie:

- la presa in carico dell'ampio e strutturato **lavoro di definizione strategica dello sviluppo urbano della Città**, svolto dall'Amministrazione Comunale nell'ultimo decennio;
- la strutturazione di un **percorso di confronto pubblico partecipato** che ha coinvolto tutti gli attori del territorio: amministratori, residenti, associazioni, imprese.

Nel primo caso sono stati approfonditi i documenti programmatici - consolidati o in fase di elaborazione - predisposti a cura dell'Amministrazione e aventi una visione di sviluppo sul medio e lungo periodo (*Cuneo Accessibile, Periferie al centro, Verso Cuneo 2030*, ecc.). Da tale attività sono state desunte le principali valutazioni di interesse della Città in termini strategici di sviluppo e di visione, nonché gli incipit per le valutazioni del contesto socio-economico in essere e in divenire.

Nel secondo caso, il percorso attivato ha permesso l'acquisizione delle singole istanze e, in una fase di elaborazione successiva, l'identificazione delle tematiche di interesse portante che hanno sotteso il percorso finale di focalizzazione dei possibili scenari di riqualificazione.

Il metodo del **processo decisionale**, nel confronto con l'Amministrazione e con i portatori di interesse, prolungatosi nel periodo marzo – giugno 2019, è stato attuato in maniera da non divenire attività esclusivamente consultiva ma in modo da fungere da effettiva collaborazione nella definizione delle possibili funzioni dell'area ex militare.

La trattazione si conclude con uno **sguardo al futuro**, aprendosi alla eventuale riappropriazione della restante porzione attualmente ancora ad uso militare e ampliandosi ad un più vasto orizzonte di rigenerazione urbana di Cuneo.

Struttura demografica

L'evoluzione demografica della Città di Cuneo negli ultimi anni è molto contenuta: come si evince dalla seguente tabella, la popolazione residente nell'ultimo periodo (dati BDDE), dal 2014 al 2018, è sostanzialmente stabile.

Se si analizza la popolazione per fasce di età emerge chiaramente il contenuto numero delle nascite ed il calo dei bambini al di sotto dei 4 anni; la sostanziale stabilità dei ragazzi e dei giovani; il lieve calo dei residenti in età lavorativa; l'incremento più evidente e marcato degli anziani con oltre 65 anni (+ 3%).

La caratteristica più saliente della struttura demografica è rappresentata proprio dalla presenza di un indice di vecchiaia elevato: in media ci sono 169 anziani per ogni 100 giovani under 15.

Se si considera il 2017, su di una popolazione totale pari a 56.281 residenti, i giovani con età inferiore a 19 anni risultavano il 17,4%, mentre gli anziani over 65, il 25% del totale.

ANNO	Età quinquennale						Totale
	Da 0 a 4	Da 5 a 9	Da 10 a 19	Da 20 a 29	Da 30 a 64	Da 65 a oltre 100	
2018	-	-	-	-	-	-	56.104
2017	2.197	2.426	5.167	5.936	26.377	14.178	56.281
2015	2.278	2.432	5.104	5.951	26.436	13.880	56.081
2014	2.310	2.399	5.153	5.908	26.568	13.778	56.116

Fonte: BDDE

L'andamento demografico analizzato nel periodo 2011-2015, evidenzia un saldo naturale costantemente negativo, mentre il tasso di mortalità ha un trend costante, passando da 11,08 a 11,27, dovuto ad un alto tasso di invecchiamento della popolazione e ad un ridotto numero di nascite. Esso è tuttavia di poco inferiore alla media piemontese pari a 12,3 per mille.

	2011	2012	2013	2014	2015
Saldo naturale	-158	-114	-118	-195	-195
Tasso natalità	8,31	8,61	7,95	7,68	7,79
Tasso mortalità	11,08	10,64	10,06	11,16	11,27

Fonte: Comune di Cuneo

Oltre la metà della popolazione vive sull'Altopiano (il 60,7%), dove si registra anche la maggiore densità abitativa (2.319 abitanti per kmq); il resto è distribuito in insediamenti che risultano tra loro separati sia dalla città compatta sia tra loro, a causa delle fratture naturali determinate dai fiumi, dall'uso agricolo delle zone di pianura e dalle infrastrutture della mobilità (ferrovia e autostrada).

Anche il numero degli immigrati in città nel periodo 2011-2015 è rimasto pressoché costante, raggiungendo un picco nel 2012 con 2.147 immigrati ed è costantemente maggiore rispetto al numero degli emigrati, tranne nel 2013, anno in cui si è verificato un saldo migratorio negativo. (Fonte Comune di Cuneo)

	2011	2012	2013	2014	2015
Immigrati	2.106	2.147	1.863	2.109	2.001
Emigrati	1.643	1.876	1.975	1.770	1.840
Saldo migratorio	+463	+271	-112	+339	+161

Zona statistico-demografica	Sup. in kmq	Popolazione	%	Densità
Cuneo Altopiano	14,6	34.059	60,7	2.319
Cuneo Zona Oltregesso	36,7	8.530	15,2	232
Cuneo zona Oltrestura	68,4	13.515	24,1	197

Fonte: Comune di Cuneo

Complessivamente il numero di stranieri dal 2010 al 2015 è aumentato di circa 1.100 unità, con una media di 224 ogni anno, dimostrando un trend in crescita. Nel 2015 ha toccato l'11% della popolazione. La comunità più diffusa è quella romena, seguita da quella albanese: insieme rappresentano il 50% della totalità degli stranieri; la restante quota è rappresentata da marocchini, cinesi, filippini.

Anno 2010	Anno 2011	Anno 2012	Anno 2013	Anno 2014	Anno 2015
5.200	5.633	5.946	5.890	6.074	6.133

Fonte Comune di Cuneo

Il sistema scolastico

Nel periodo di cui si dispone di dati certi, ossia tra il 2011 e il 2015, nel Comune di Cuneo il numero delle scuole dell'infanzia statali e paritarie è rimasto invariato, mentre si è registrato un calo degli alunni del 4,7%, passando da 1.627 bambini a 1.551, in linea con il calo delle nascite rilevato.

Anche gli studenti iscritti alla scuola primaria sono diminuiti del 2,5%, passando da 2.630 a 2.562, perdendo anche una scuola statale. La flessione è in linea, anche se più intensa, con la media regionale (-0,3%).

Il numero di scuole secondarie di primo grado è rimasto invariato (6 statali ed una paritaria), contando un calo degli iscritti maggiore, vale a dire del 7,74%, soprattutto per quanto attiene l'istituto paritario.

Sono invece in aumento le scuole secondarie statali e paritarie di secondo grado, aumentate nel periodo 2011-2015 passando da dieci a quattordici istituti, grazie alla apertura di 3 nuove scuole

Alunni iscritti alle scuole secondarie di II grado		
Anno 2011	Anno 2015	Anno 2018
6.068	6.395	6.617

statali ed una paritaria nel 2014. E' anche in crescita costante il numero di iscritti, passando dai 6.068 del 2011 ai 6.617 del 2018 (+9%).

Secondo l'ultima stima di *Tuttoscuola*, tra il primo e il quinto anno della scuola secondaria di secondo grado (tra il 2010 e il 2015) nell'area cuneese la dispersione scolastica ha riguardato ben il **24,3%** degli iscritti, una media discreta, ma comunque migliore rispetto al dato piemontese (pari al 27,7%) e a quello nazionale (27,9%), ma relativa a circa 1.300 giovani di cui non si conoscono i successivi percorsi formativi/lavorativi.

Qualità della vita

In generale, il lieve miglioramento della congiuntura economica dell'area cuneese nell'ultimo periodo, vale a dire dal 2014 al 2018, trova conferma anche nelle graduatorie provinciali stilate da "Il Sole 24 ore" e "Italia oggi", in merito alla qualità della vita, concordi nel sottolineare un deciso balzo in avanti per il territorio cuneese del livello generale raggiunto (7° posto tra le province italiane).

Secondo Legambiente, nel 2015 Cuneo si è posizionata al 13 posto come capoluogo di provincia italiano per **vivibilità ambientale**. Dallo studio realizzato si evince come la città sia il secondo capoluogo tra quelli piemontesi, dopo Verbania, sulla base di 18 indicatori presi in considerazione. Mentre risultano ottime alcune performance relative a *qualità dell'aria, raccolta differenziata, infrastrutture per la ciclabilità, verde urbano fruibile e turismo sostenibile*, tra le principali criticità risultano: *un alto tasso di motorizzazione auto e la dispersione della rete idrica*.

Contesto socio-culturale

La posizione geografica di Cuneo, decentrata rispetto agli assi di sviluppo del Nord Italia, la presenza di una forte economia agricola, nonché il ridotto sviluppo infrastrutturale, hanno contribuito alla crescita di un modello economico centrato soprattutto sulla media e piccola impresa che, non vivendo il processo di modernizzazione di tipo classico, ha preservato il territorio sia dal punto di vista socio-culturale, che da quello ambientale e paesaggistico.

Il territorio cuneese è particolarmente attivo nell'organizzazione di eventi e manifestazioni che richiamano gli elementi della tradizione culturale, rurale ed enogastronomica, in grado sia di coinvolgere tutta la cittadinanza, che gli abitanti delle zone limitrofe ed i turisti di passaggio, in quanto occasioni di visita al territorio, soprattutto nei mesi estivi e presso gli spazi pubblici all'aperto.

In generale i cittadini cuneesi hanno un forte legame verso la propria città e partecipano attivamente alla vita sociale e culturale. In allegato il fitto elenco di eventi che anima il capoluogo ogni anno.

L'*isolamento* della città, determinato dalla sua stessa posizione geografica, è oggi superato dai risultati positivi raggiunti in merito alla qualità di vita, dalle numerose progettualità sviluppate a carattere transfrontaliero, dall'apertura verso i mercati esteri, dallo sviluppo di politiche tese al turismo sostenibile.

Per quanto attiene il **tempo libero**, se la città di Cuneo si distingue per una elevata presenza di manifestazioni di carattere sociale, culturale e gastronomico ed un buon indice di sportività (715 società sportive, con 10.000 iscritti ed un aumento costante delle concessioni ad impianti sportivi), è posizionata solamente al 44° posto per le offerte inerenti lo svago e il relax.

Tra le criticità più rilevanti: la scarsa presenza di luoghi preposti al divertimento e di sedi di incontro per i giovani, la progressiva contrazione delle risorse pubbliche per il settore culturale, le difficoltà gestionali connesse al settore museale superate dall'ampio ricorso al volontariato, il ridotto numero di bar e di ristoranti.

PERIODO	TEMA	EVENTI E MANIFESTAZIONI
		CITTA' DI CUNEO
Giugno – Ottobre	Concerti	RECONDITE ARMONIE
Giugno	Concerti	CUNEO SUMMER FESTIVAL
Giugno - Agosto	Concerti	INCONTRI D'ESTATE
Giugno – Luglio	Cultura	VOCI NEL PARCO
Giugno – Luglio	Cultura	STORIE DI QUARTIERE
Novembre	Cultura	SCRITTORI IN CITTA'
Maggio	Cultura	RADUNO NAZIONALE DEI BERSAGLIERI
Luglio	Enogastronomia	MILLE LUCI NEL PIATTO
Settembre	Enogastronomia	92 [^] MOSTRA REGIONALE ORTOFRUTTICOLA "CITTA' DI CUNEO"
Ottobre	Enogastronomia	21 [^] FIERA NAZIONALE DEL MARRONE
Novembre	Enogastronomia	SAPORI DELLA CARNE
Martedì	Mercati ambulanti e mercatini	IL GRANDE MERCATO DI CUENO
Ogni ultimo sabato del mese	Mercati ambulanti e mercatini	TROVAROBE
Tutto l'anno	Mostre	RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI LUNGO L'ASTI-CUNEO

Settembre - Giugno	Mostre	EFFETTO FARFALLA
Maggio - Dicembre	Mostre	DESTINAZIONE LUNA
Giugno - Luglio	Mostre	LUCE DALL'OMBRA
Giugno - Luglio	Mostre	MEMORIE DELL'IMPERMANENZA
Giugno - Settembre	Mostre	MATTEO OLIVIERO - LA FORMAZIONE, I TEMI, LA FORTUNA
Giugno - Luglio	Mostre	ARIA
Maggio - Luglio	Speciale bambini, ragazzi e famiglie	NUVOLE A PEDALI
Date varie	Speciale bambini, ragazzi e famiglie	ESTATE ALLE SCUDERIE PLONASSO
Giugno - Settembre	Speciale bambini, ragazzi e famiglie	INCANTI NEL BOSCO
Giugno - Luglio	Spettacolo, teatro e danza	CUNEO CLASSICA FESTIVAL
Giugno	Spettacolo, teatro e danza	CUNEO TANGO FESTIVAL
Luglio	Spettacolo, teatro e danza	CUNEO ILLUMINATA
Settembre	Spettacolo, teatro e danza	FESTIVAL DEL SORRISO
Dicembre	Spettacolo, teatro e danza	IL LAGO DEI CIGNI
Giugno	Sport e natura	GALA' DI TWIRLING
Agosto	Sport e natura	TRIATHLON CITTA' DI CUNEO

Struttura economica

Il territorio inerente la città di Cuneo e la sua Provincia si è evoluto nell'arco di un ventennio da una condizione di ritardo di sviluppo, determinata sia dalla sua vocazione prevalentemente rurale che da una situazione geografica di chiara perifericità, ad una buona condizione socio-economica, in grado di distinguersi per solidità di alcune delle sue componenti anche a livello nazionale. Negli ultimi tre anni la Provincia di Cuneo ha registrato una buona crescita a livello regionale, tornando ai valori registrati prima della crisi e migliorando in maniera significativa alcune performance.

Il tessuto imprenditoriale

La lettura dei dati inerenti il tessuto imprenditoriale cuneese, evidenzia come la struttura delle imprese cuneesi sia ancora largamente rappresentata da piccole medie imprese (PMI), e come il ricambio generazionale rappresenti un rilevante problema ed un nodo centrale per lo sviluppo economico del territorio e della sua Provincia.

Nel complesso, nel periodo analizzato tra il 2014 e il 2018, il numero di imprese registrate ed attive cresce lievemente, a fronte di una stabilità delle imprese femminili (impegnate soprattutto in commercio e agricoltura) e dei giovani under 35, accanto invece ad un costante incremento delle aziende di imprenditori stranieri.

La maggioranza delle imprese del territorio cuneese è rappresentata da imprese familiari (67%), seguita da società di persone (22%) e da società di capitali (9%). Le società individuali sono quelle a presentare i maggiori segnali di sofferenza (tra le principali rilevate in chiusura nel periodo di maggiore crisi, ossia tra il 2009 e il 2015).

Indicatori/anni	2014	2015	2018
Imprese registrate	70.070	69.758	70.070
Imprese attive	65.773	65.321	68.119
Imprese femminili	15.896	15.904	15.462
Imprese di giovani	6.910	6.644	6.226
Imprese di stranieri	3.840	3.984	4.079

Fonte: Camera di commercio Cuneo

Nel complesso, il territorio cuneese raccoglie il 15,8% delle imprese piemontesi.

Le attività imprenditoriali rilevate nel Comune di Cuneo per settore di attività economica presentano il seguente andamento:

Settore economico	2013	2015	2018
Agricoltura, silvicoltura, pesca	785	754	700
Estrazioni minerarie, da cave e miniere	3	3	2
Attività manifatturiere	408	414	393
Energia elettrica, gas, vapore, aria condizionata	36	42	47
Fornitura di acqua, reti fognarie	7	7	7
Costruzioni	738	698	661
Commercio	1.385	1.377	1329
Trasporti	111	117	114
Attività ricettiva e ristorazione	325	339	354
Servizi di informazione e comunicazione	140	152	148
Attività finanziarie e assicurative	226	237	264
Attività immobiliari	661	649	645
Attività professionali, tecniche e scientifiche	291	283	288
Noleggìo, agenzie di viaggi, ...	212	223	241
Istruzione	48	46	50
Sanità e assistenza sociale	40	45	40
Attività artistiche, sportive, intrattenimento	68	71	80
Altri servizi	309	320	329
Non classificate	205	192	196
Totale	5.998	5.959	5.888

A livello di **attività economiche**, si registra un lieve incremento per i settori connessi all'accoglienza, al turismo (attività ricettiva, ristorazione, noleggio, agenzie di viaggi,...) e all'intrattenimento.

I comparti prevalenti che occupano la maggior parte dei lavoratori restano il Commercio (22,5% delle imprese), l'Agricoltura (11,9%), le Costruzioni (11,2%), le Attività immobiliari (10,9%), e a seguire le Attività manifatturiere (6,6%) e la Ricettività (6,1%).

Una peculiare importanza continua ad essere rivestita dall'**agricoltura**, che a livello provinciale comprende il **30%** delle aziende attive. Il dato risulta significativo se si considera che a livello regionale le imprese agricole sono solo il 12% e l'export piemontese è sempre più trainato dal comparto agricolo e agroalimentare. A livello produttivo è infatti indubbio che Cuneo rappresenta una importante realtà nel panorama dei prodotti agroalimentari di eccellenza. Per quanto attiene le aziende manifatturiere connesse al comparto alimentare, la sola città di Cuneo conta infatti 69 imprese con 336 addetti nel 2016.

Per quanto attiene il **settore turistico**, nel 2018 le presenze in provincia di Cuneo hanno raggiunto quota 1.924.741, in crescita del **4%** rispetto all'anno precedente, mentre gli arrivi sono stati 727.586, il **4,8%** in più rispetto al 2017.

Il 94,4% delle presenze di turisti in Granda è di origine europea (di cui 72% Italia e 28% altri Paesi europei, tra i quali spiccano Francia, Germania, Belgio). I turisti stranieri hanno registrato, su base annua, una crescita per gli arrivi pari a +0,8%.

Nel corso del 2018 si sono registrati sull'intero territorio cuneese i seguenti flussi turistici.

ESERCIZI ALBERGHIERI		ESERCIZI EXTRALBERGHIERI		TOTALE	
ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE	ARRIVI	PRESENZE
413.647	1.000.715	313.939	924.026	727.586	1.924.741

Fonte: Osservatorio regionale del turismo

Le imprese operanti nel settore turistico ammontano al dicembre 2018 a 4.079, con un tasso annuo di variazione pari allo 0,74% e rappresentano il 6% del totale delle imprese registrate in Provincia.

Nella città di Cuneo sono presenti 56 strutture ricettive, che contano quasi 1.300 posti letto. Nel corso del 2018, il capoluogo ha contato 46.800 arrivi, per 105.600 presenze ed un tempo medio di permanenza di due giorni.

Il prodotto turistico che suscita maggiore interesse e risulta essere trainante per l'intero comparto è certamente **la Montagna**, nelle sue due declinazioni: estiva (con tutte le proposte inerenti la ricca offerta Outdoor ed il cicloturismo) ed invernale (con lo sci e gli sport sulla neve, segmento che genera le maggiori ricadute in termini economici).

Il prodotto enogastronomico e la proposta culturale rappresentano segmenti trasversali, che intercettano tutte le tipologie di utenza, e diversificano la fruizione sul territorio, arricchendola:

- con l'acquisto delle eccellenze del territorio e la loro degustazione nei numerosi esercizi di ristorazione tipica (non a caso Cuneo si attesta al terzo posto come comune piemontese per spesa per quanto attiene i turisti stranieri),
- con la visita al diffuso patrimonio storico - artistico, omogeneamente presente sia nelle aree di pianura che lungo le valli alpine.

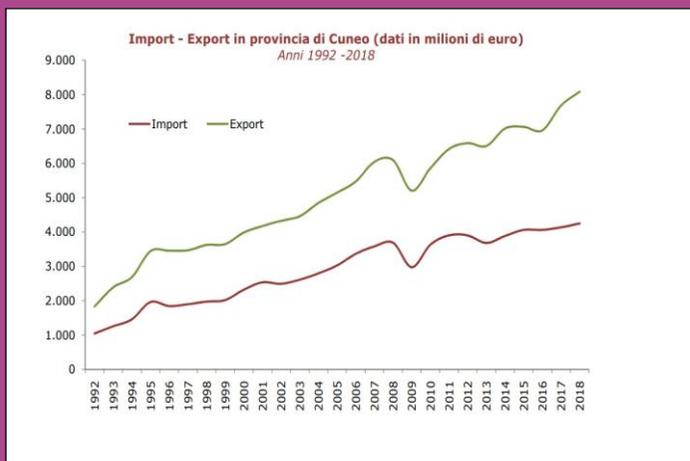
Il **turismo scolastico** è un segmento presente, di minore impatto in termini di numeri e di ricadute, orientato verso due tematiche prevalenti: la cultura e la natura.

Negli ultimi due anni i ragazzi che hanno visitato il cuneese sono stati 22.000 (Fonte Uncem). Tuttavia sono in aumento le proposte specializzate che arricchiscono l'offerta, promuovendo esperienze didattiche del tutto innovative, coinvolgenti ed altamente immersive, in grado di catturare l'attenzione e la partecipazione attiva dei ragazzi, favorendo una fruizione interattiva delle tematiche locali connesse alla tradizione e agli elementi caratterizzanti il territorio (*La fabbrica dei Suoni, l'Alfabetulla, il Centro faunistico Uomini e lupi, l'Atlante dei Suoni, Archea...*)

Nel 2018 le **esportazioni** cuneesi di merci hanno raggiunto il valore record di 8 miliardi di euro, registrando un aumento decisivo del **+5,2%** rispetto al 2017, a conferma di un trend in costante crescita. Cuneo si è così confermata dopo Torino, che detiene una quota del 40,4%, la seconda provincia esportatrice del Piemonte, producendo il 16,8% del valore delle vendite regionali all'estero, anche favorita dalla posizione strategica verso la Francia. Sussistono tuttavia margini importanti di crescita, verso i paesi emergenti (nuovi mercati nell'est Europa), superando le criticità presenti e correlate alla carenza di infrastrutture adeguate.

La destinazione principale è ad oggi l'Europa (70%); tra i paesi destinatari dell'export spiccano, nell'UE, la Francia, la Germania, il Regno Unito e la Spagna; al di fuori dei confini europei, Stati Uniti (+22%) e Svizzera, in calo. Tra le produzioni prevalenti: prodotti agricoli, agroalimentari, tessili, legno, carta e prodotti chimici.

Le importazioni denotano invece un andamento più altalenante, con un miglioramento più costante nell'ultimo periodo, ossia dal 2015 ad oggi.



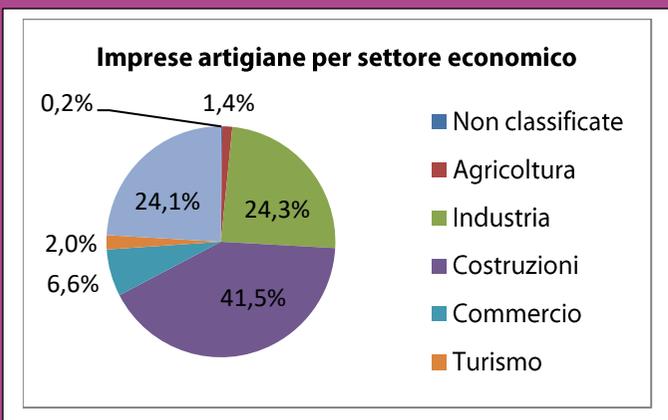
Prosegue invece la dinamica negativa iniziata nel 2010 per il **tessuto artigianale** che, nel 2018, rappresenta il 25,9% dell'imprenditorialità provinciale.

Quest'anno il tasso di crescita ha registrato il -1%, con una contrazione leggermente superiore rispetto al 2017 (-0,9%). Nel dettaglio, al 31 dicembre 2018, il registro imprese della Camera di Commercio di Cuneo ha contato la nascita di 1.082 iniziative imprenditoriali a carattere artigiano (nel 2017 erano state 1.135) a fronte delle 1.261 cessazioni di attività preesistenti. Il saldo tra i due flussi è, dunque, risultato negativo per 179 unità (se ne erano perse 158 nel 2017).

L'incidenza della componente artigiana sul territorio provinciale (25,9%) si mantiene superiore a quella nazionale (21,5%), ma inferiore al dato medio piemontese (27,2%).

Nel complesso il numero di imprese artigiane registrate al 2018 è di 17.622 unità, evidenziando una tendenza in continua contrazione negli anni, che coinvolge, come evidenziato, tutto il comparto a livello regionale.

Provincia	2015	2016	2017	2018	Var.18/17
Alessandria	11.724	11.480	11.215	10.966	-2,2%
Asti	6.368	6.242	6.170	6.166	0
Biella	5.514	5.357	5.228	5.111	-2,2%
Cuneo	18.467	18.053	17.834	17.622	-1%
Novara	9.763	9.543	9.482	9.326	-1%
Torino	62.884	62.325	60.946	59.613	-1%
Verbano	4.390	4.343	4.299	4.251	-1,1%
Vercelli	4.930	4.756	4.635	4.589	-0,8%
Piemonte	124.040	122.099	119.809	117.644	-1,1%



A livello settoriale, 7.308 aziende artigiane operano nel settore edile, seguite dall'industria in senso stretto con 4.274 unità sul totale.

Se si analizzano gli occupati nel settore per classe di età, si evidenzia il progressivo invecchiamento dei titolari d'azienda: aumentano gli occupati con più di cinquant'anni, mentre si riducono progressivamente i più giovani, indicatore, anche per il comparto artigianale, di uno scarso ricambio generazionale.

Fasce di età	2016	2017	2018
18-29	1.600	1.530	1.489
30-49	12.257	11.720	11.137
50-69	9.754	9.935	10.169
>70	940	1.018	1.091

Come già evidenziato, il **comparto agroalimentare** riveste un ruolo particolare nell'area cuneese, e ciò è testimoniato anche dalla consolidata presenza sul territorio di imprese contrassegnate dal riconoscimento del marchio **"Piemonte Eccellenza Artigiana"**.

La tabella riportata con l'indicazione delle aree provinciali, mostra come il Cuneese sia secondo per numero di imprese certificate solo alla Provincia di Torino.

Del tutto significativi i numeri relativi al comparto alimentare (il 33% delle imprese sono collocate nel Cuneese), che contraddistingue l'offerta del turismo enogastronomico con le sue rinomate eccellenze, ed il comparto manifatturiero (28,2 % delle imprese sono insediate nella Provincia Granda), tradizionale punto di forza del territorio e caratterizzato soprattutto dal settore della lavorazione del legno.

Settore alimentare	AL	AT	BI	CN	NO	TO	VCO	VC	Totale
Caseario	0	0	1	11	0	7	0	1	20
Cioccolato, caramelle, torrone	4	9	3	33	4	36	2	1	92
Distillati, liquori, torrefazione	4	8	4	6	1	10	1	1	35
Gastronomia	6	3	0	24	6	28	1	2	70
Panificazione	26	4	6	134	13	124	15	12	334
Pasta Fresca	9	2	1	22	4	30	3	1	72
Pasticceria, gelati	32	17	17	88	22	113	24	11	324
Salumi	1	4	1	10	2	6	3	1	28
Consorzio alimentare	0	0	0	1	0	0	0	0	1
Totale	82	47	33	329	52	354	49	30	976

Fonte: Regione Piemonte

Settore manifatturiero	AL	AT	BI	CN	NO	TO	VCO	VC	Totale
Artigianato artistico tradizionale tipico	0	1	4	4	5	26	1	1	42
Ceramica	0	0	0	6	4	15	3	0	28
Conservazione e restauro in edilizia	2	8	7	62	5	47	8	6	145
Decorazione su manufatti diversi	9	3	5	14	6	34	6	5	82
Legno	13	22	30	223	28	156	81	26	579
Legno-tappezzeria in stoffa	0	0	0	8	1	26	0	1	36
Metalli comuni	13	4	4	33	9	31	5	4	103
Metalli pregiati	98	3	3	9	6	30	3	0	152
Restauro ligneo	7	6	7	56	21	64	7	4	172
Stampa tipografica legatoria	4	1	2	12	3	17	2	3	44
Strumenti musicali	6	2	2	3	6	13	4	7	43
Tessitura, arazzi, ricamo	10	8	11	16	22	67	5	7	146
Vetro	4	1	3	10	4	24	2	3	51
Consorzio manifatturiero	0	0	0	1	0	1	0	0	2
Totale	166	59	78	457	120	551	127	67	1.625

Fonte: Regione Piemonte

Come già indicato il settore del **commercio** è uno di quelli che incide maggiormente tra le attività economiche prevalenti, mantenendosi sostanzialmente stabile per numero di imprese.

Nel complesso, secondo i dati dell'Osservatorio Regionale del Commercio, nella città di Cuneo si contano al 2018 n. 6 centri commerciali, che contano al loro interno una media di 59 esercizi. Il numero di medie strutture collegate mostra un lieve incremento nell'ultimo periodo passando da 12 del 2015 a 18 del 2018, così come le grandi strutture, passate da 7 a 10.

Centri commerciali			
2015	2016	2017	2018
6	5	5	6
Con:	Con:	Con:	Con:
-esercizi com. 59	-esercizi com. 59	-esercizi com. 59	-esercizi com. 59
-medie strutture: 12	-medie strutture: 12	-medie strutture: 12	-medie strutture: 18
-grandi strutture: 7	-grandi strutture: 7	-grandi strutture: 7	-grandi strutture: 10

Fonte: Osservatorio regionale del Commercio

In generale, nella città le strutture di medie dimensioni, sono in lieve diminuzione.

Medie strutture – Tipo misto/non alimentare			
2015	2016	2017	2018
68	65	64	61

Fonte: Osservatorio regionale del Commercio

Nello specifico, l'area di interesse del presente progetto (riportata a lato), relativamente ai quartieri cuneesi di *Gramsci*, *Cuneo Nuova*, *Donatello* e *San Paolo*, risulta servita da un buon numero di supermercati (n.9), come indicato nella carta a lato.





Andamento generale in sintesi

Nel complesso, nel 2018 le imprese hanno registrato un tasso di sopravvivenza (a 3 anni dall'iscrizione) pari al 68,9%, il valore più elevato dal 2013.

La mortalità delle imprese presenta dati altalenanti, sino a diminuire nuovamente nell'ultimo periodo dal 2017 al 2018 (e assestandosi al 5,4%). E' interessante sottolineare che il tasso medio di mortalità delle imprese italiane nel 2017 è stato dell'8,5%, superiore comunque al medesimo tasso registrato nella città di Cuneo. I comparti produttivi che presentano una maggiore tenuta sono le Costruzioni e il Commercio.

Il tasso di natalità ha subito per un lungo periodo una costante contrazione, per poi risalire nel 2016, e tornare a scendere di qualche punto percentuale dal 2016 al 2018, mantenendosi inferiore alla media nazionale.

Il mercato del lavoro

Dati incoraggianti provengono dal **mercato del lavoro**, ambito in cui Cuneo e la sua Provincia si distinguono sul panorama piemontese presentando buone performance, soprattutto a partire dal 2015.

Il tasso di disoccupazione a Cuneo è sceso al 4,3%, rispetto al 5,3% del 2015, collocando il territorio al terzo posto nella graduatoria nazionale, dopo Bolzano e Reggio Emilia.

Cuneo è la Provincia con il tasso di disoccupazione più basso di tutta la Regione (valore regionale di riferimento: 8,2 nel 2018). La diminuzione interessa soprattutto i giovani under 24, per i quali il tasso è sceso dal 23% al 19,8%. Fonte Istat.

Parallelamente il tasso di occupazione è salito negli ultimi anni dal 67% del 2015 al 68,6% nel

2018, assestandosi tre punti sopra la media regionale (65,9%). Questo dato determina tuttavia un basso livello di manodopera specializzata (6,9%), con valori inferiori alla media regionale (9,43%), situazione favorita dalla discreta facilità con cui è possibile trovare un'occupazione.

Tenore di vita

Il tenore di vita dell'area cuneese risulta piuttosto elevato se paragonato alle altre provincie italiane, risultando posizionata al ventiduesimo posto (Il Sole 24 ore). Influisce su questo indicatore il patrimonio familiare medio ed i consumi per famiglia piuttosto elevati.

Sebbene sussistano diverse criticità, come consumi pressoché fermi, investimenti stagnanti ed edilizia in difficoltà, risulta del tutto rilevante il contributo fornito dalla Provincia di Cuneo alla creazione della ricchezza regionale, con una quota del 14%, ed una buona disponibilità di reddito per persona, mostrando il livello di PIL più elevato del Piemonte (30.300,00 euro per abitante).

Il valore aggiunto pro-capite è in costante crescita e si assesta nel 2018 pari a 28.894,00 euro, più elevato rispetto al dato piemontese (27.750,00 euro) ed alle altre provincie, ad eccezione di quella torinese (29.342,00 euro). In termini percentuali la ricchezza pro capite generata è superiore di quasi 20 punti (119,7) a quella del "Sistema Italia", percentuale significativa pure nei confronti della media piemontese (115,0). (Dati forniti dalla Camera di Commercio di Cuneo).

Valore aggiunto per abitante		
Anno 2013	Anno 2015	Anno 2018
26.216,91	26.516,30	28.894,00

Fonte: Istat

ICT e innovazione

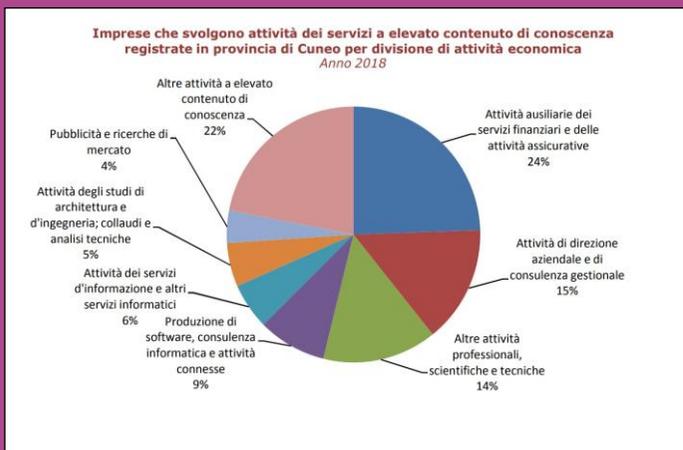
L'incidenza delle **imprese ad elevato contenuto di know-how** sul totale delle imprese attive è in costante crescita nell'area cuneese, raggiungendo il **6,3%** delle imprese registrate, sebbene sia ancora inferiore rispetto a Province comparabili per dimensione e qualità di vita, così come rispetto al dato piemontese (9,2%).

2014	2015	2016	2017	2018
3.962	4.053	4.166	4.197	4.305

Fonte: Camera di commercio di Cuneo

Queste operano principalmente in alcuni settori, quali i servizi finanziari, le attività assicurative, le consulenze gestionali e le attività tecnico-scientifiche.

Nell'area provinciale, le imprese dell'**ICT** mantengono un andamento piuttosto costante, sebbene segnalino un lieve ritardo rispetto al resto della Regione; operano nei seguenti settori specifici, mostrando una evidente prevalenza delle attività informatiche e di quelle connesse ai portali web.



Imprese/anni	2015	2016	2017	2018
Fabbricazione componenti elettronici e schede elettroniche	24	21	19	20
Computer e unità periferiche	20	19	15	16
Apparecchi per le telecomunicazioni	15	11	10	11
Prodotti di elettronica audio e video	3	4	3	4
Commercio apparecchiature ICT	51	49	47	46
Edizione di software	5	6	6	4
Telecomunicazioni	32	29	30	29
Produzione software, consulenza informatica	356	371	380	376
Elaborazione dati, hosting, portali web	258	247	240	237
Riparazione e assistenza	64	63	54	53
Totale	828	820	804	796

Fonte: Camera di commercio di Cuneo

Il numero di imprese registrate alla sezione delle **start-up innovative** per provincia e settore di attività economica aggiornato all'aprile 2019 conta le seguenti:

Territorio	Agricoltura	Industria artigianato	Commercio	Turismo	Altri servizi	Totale
Alessandria	0	9	0	0	15	24
Asti	0	3	0	0	3	6
Biella	0	6	1	1	13	21
Cuneo	1	14	7	2	54	78
Novara	0	4	1	1	53	59
Torino	1	71	7	3	249	331
Verbano	0	0	2	0	7	9
Vercelli	0	2	0	1	3	6
Piemonte	2	109	18	8	397	534

Fonte: Camera di Commercio di Cuneo

E' opportuno sottolineare che sull'area cuneese sono in costante aumento (erano 34 nel 2016, sono diventate 78 nel 2018), posizionando il cuneese al secondo posto come Provincia, preceduta solo dalla Provincia di Torino a livello regionale, che raggiunge risultati ben più elevati. Le start up cuneesi operano principalmente nei servizi e nell'industria.

Manca in questo ambito un sostegno adeguato e coordinato capace di garantire un maggiore sviluppo, incentivando le imprese ad investire verso l'**innovazione**, la **ricerca**, la **digitalizzazione dei settori tradizionali** e l'**internazionalizzazione**, promuovendo iniziative di accompagnamento verso forme di rete e di aggregazione, (ad oggi carenti), contribuendo ad

umentare la competitività delle imprese e soprattutto a garantire un ringiovanimento più che necessario della base imprenditoriale locale.

Gli stimoli alla formazione inoltre sono ridotti, anche a causa del buon tasso di occupazione che consente di trovare un'occupazione con relativa facilità; di conseguenza vi è una limitata disponibilità di manodopera adeguatamente qualificata per le nuove imprese ad alto utilizzo di tecnologie innovative così come di manodopera specializzata (il 6,9% rispetto alla media regionale pari al 9,4%).

E' interessante considerare anche il numero delle domande di deposito di marchi, invenzioni e modelli della provincia di Cuneo, in quanto indicatore della capacità di generare innovazione, sia a livello aziendale che di ente locale. Il mantenimento di buone performance è correlato all'incremento delle start up innovative.

Start up in Provincia di Cuneo		
Anno 2015	Anno 2016	Anno 2018
23	34	78

Fonte: Camera di Commercio di Cuneo

Tipologie	2016	2017	2018
Invenzioni	6	11	5
Modelli di utilità	15	6	10
Marchi nazionali	677	726	654
Disegni o modelli	273	271	291
Totale	971	1014	960

Fonte: Camera di Commercio di Cuneo

I dati chiave

- ✓ Valore aggiunto per abitante: **28.894,00 euro** (R. P. 27.750,00 euro)
- ✓ Imprese registrate totali: **82.313 unità**
- ✓ Tasso di sopravvivenza imprese a tre anni (iscritte nel 2015): **68,9%** (R.P. 65,6%)
- ✓ Tasso di disoccupazione: **4,3%** (R. P. 8,2%)
- ✓ Tasso di disoccupazione giovanile (15-24 anni): **19,8%** (R.P. 30%)
- ✓ Tasso di occupazione (15-64 anni): **68,6%** (R. P. 65,9%)
- ✓ Esportazioni: **8.091 milioni di euro** (seconda provincia esportatrice del Piemonte)
- ✓ Scarso livello di specializzazione della forza lavoro
- ✓ Scarsa capacità di generare innovazione
- ✓ Mancanza di ricambio generazionale in agricoltura e artigianato
- ✓ Limitata propensione tra le imprese ad operare in rete
- ✓ Presenze turistiche: **+ 4%**
- ✓ Arrivi turistici: **+ 5%**
- ✓ Struttura demografica stabile
- ✓ Crescita del tasso di invecchiamento della popolazione
- ✓ Qualità della vita nella città di Cuneo: **7° posto** tra le Province italiane
- ✓ Vivibilità ambientale nella città di Cuneo: **13° posto** tra le Province italiane
- ✓ Tenore di vita nella città di Cuneo: **22° posto** tra le Province italiane
- ✓ Offerte per il tempo libero nella città di Cuneo: **44° posto** tra le Province italiane.

Dinamiche aggregative

Sono stati indagati gli ambiti più rilevanti rispetto all'oggetto di studio. Ne emerge un **quadro positivo in termini di attivazione**: sono numerosi infatti gli enti e le associazioni, affiancati da gruppi informali, nati prevalentemente da iniziative di tipo *bottom up*. L'analisi riflette una certa frammentarietà e **difficoltà nella attivazione di reti e collaborazioni**, che andrebbero invece sostenute e favorite per cogliere maggiori opportunità.

Ne emerge un tessuto che potrebbe utilmente sostenere una rete che dallo spazio della ex-Caserma può attivare uno scambio di iniziative e risorse **da e verso il resto della città ed il territorio circostante**.

Comitati di quartiere

In città sono attivi i Comitati di quartiere, tra loro rappresentati dalla Consulta dei quartieri.

Sono quattro i quartieri che convergono sull'area della ex-Caserma, Donatello, Gramsci, San Paolo e Cuneo Nuova, tutti rappresentati da Comitati attivi.

Comparto sociale

Sono **14 le cooperative sociali attive sul Comune di Cuneo**. Di queste due sono particolarmente **impegnate nei quartieri adiacenti alla ex-Caserma**, ovvero la **Cooperativa Emmanuele** sul quartiere San Paolo e la **Cooperativa Momo**, che collabora attivamente con la Casa del Quartiere Donatello. Entrambe hanno attivato una fitta rete di relazioni con enti e



associazioni territoriali pubbliche, private e religiose e sono assolutamente disponibili ad attivare nuove forme di collaborazione.

Associazionismo giovanile

In città sono attivi gruppi spontanei ed informali di giovanissimi, tra i quali Suburbia, gruppo informale nato per organizzare serate di musica dal vivo alla Casa del Quartiere Donatello; il collettivo Sesamo, che nato come spazio di confronto di idee e per offrire eventi ai coetanei (cinema), ha nel 2019 contribuito in modo significativo all'organizzazione della manifestazione Friday's for future. In città è attiva un'associazione di secondo livello, il WSF Collective.

In un'ottica di **empowerment dei più giovani**, di individuazione di talenti e leader che possano sostenere e far crescere queste iniziative, una rete basata sul sistema di politiche giovanili e consorzio socio assistenziale, enti del comparto sociale e affini, potrebbe permettere di cogliere opportunità importanti, come accade nei centri giovanili di matrice europea più innovativi, dove i giovani stessi offrono alla comunità attività, servizi, occasioni di incontro e scambio.

In questo ambito è da rilevare che su iniziativa dell'assessore ai Servizi educativi e sociali è stata rilanciata da un paio di anni la Consulta giovanile, esistita anni fa. L'amministrazione ha affidato la regia della fase di rilancio ad una collaborazione tra gli educatori delle cooperative Emmanuele e Momo. Il 30 giugno sarà eletto formalmente il presidente (non più che trentenne) per poter quindi essere riconosciuta formalmente dal Comune di Cuneo.

Sempre dallo stesso Assessorato è stata recentemente attivata anche una iniziativa di coinvolgimento e ascolto attraverso il laboratorio "Come si sta a Cuneo?".

In questo ambito sono da citare infine esperienze recenti e/o in corso di progetti come Yepp, Yom, che, insieme ad iniziative nate nell'ambito delle cooperative come Giocs, coinvolgono attivamente i giovani in azioni a favore della città.

Anziani

Sono 8 i centri di incontro anziani attivati in città, di cui uno nel quartiere San Paolo, a cui si affiancano i centri parrocchiali. Il tessuto di enti e associazioni si raccorda con l'Amministrazione attraverso la Commissione Comunale per la Terza Età.

Dalla fine degli anni '80 è attiva l'Università della Terza Età attraverso l'Aps UNITRE, con buoni riscontri: il numero di iscritti è aumentato costantemente dal 2011 al 2015 fino a raggiungere i 511 iscritti nel 2015, che corrisponde ad una crescita del 70% rispetto al 2013.

A questi si affiancano le iniziative legate alle ACLI o promosse dai sindacati.

Comparto culturale

L'esperienza degli Stati Generali della cultura (2017) ha confermato la **numerosità di soggetti** (circa 100 persone all'evento regionale) e la loro disponibilità ad attivarsi (circa 80 partecipanti al processo autogestito a livello provinciale). I riscontri dal Progetto Hangar sul territorio denotano una **propensione all'innovazione** in media superiore rispetto alle altre province.

Dagli studi sul comparto culturale emergono **la preponderanza del settore del gusto e la debole presenza di atmosfera creativa** che può essere dovuta alla scarsa capacità di connessione che mostrano gli operatori di alcuni settori con quelli di altri e con il territorio (con la conseguenza di una scarsa crescita dei micro-servizi, che sono uno degli elementi qualificanti

dell'atmosfera creativa). Dunque si **rende necessario un cross-over della rete culturale con altri comparti.**

Fonti: Stati Generali della cultura (2017), Call Hangar Piemonte, Fattore cultura, Quaderni on-line Fondazione CRC (2016).

Altri ambiti

Sono presenti da tempo realtà attive in altri ambiti specifici, quali le Pari opportunità (ad esempio le associazioni Mai+sole e Telefono donna) o l'integrazione (ad esempio Aps Spazio Mediazione & Intercultura, che già collabora sull'area adiacente alla ex-Caserma). In questo settore è attivo anche in Centro Migranti.

In ambito sociale è infine da segnalare la recente apertura di **Crocevia46**, esperienza di co-housing sociale, realizzata grazie ad un ampio partenariato creato tra amministrazione, Fondazioni bancarie, Caritas, CEL.

Funzioni identificate per Periferie al centro:

a) la definizione di nuove funzioni cittadine e l'attenuazione di situazioni di degrado urbano, con la rifunzionalizzazione di contenitori sotto-utilizzati ed il miglioramento dell'arredo urbano e del patrimonio edilizio esistente;

b) la riattivazione di efficaci connessioni centro-periferia, con collegamenti fisici agevoli, servizi atti a favorire l'attestamento e la mobilità periferia-centro e l'implementazione di soluzioni intermodali e forme di mobilità alternativa;

c) l'offerta di servizi aggiuntivi per le aree periferiche, con l'attivazione e sviluppo di nuovi servizi di pubblica utilità e la creazione di nuove strutture e servizi socio-culturali;

d) la diminuzione delle situazioni di disagio sociale, con la realizzazione di strutture aggregative e per l'ospitalità di soggetti in situazione di difficoltà e l'incremento dei servizi pubblici per la sicurezza urbana.

Gruppi target

In linea con le funzioni già individuate per la ex Caserma Montezemolo nell'ambito della Candidatura "Cuneo Accessibile" a lato riportate, i risultati emersi dalla fase di analisi socio-economica del contesto cuneese e con la lettura dei questionari realizzati nell'ambito del processo partecipato, si individuano i seguenti gruppi target:

- RAGAZZI
- GIOVANI
- ASSOCIAZIONI
- IMPRESE
- CITTADINI
- TURISTI

Questi saranno i destinatari prioritari delle nuove realizzazioni e dei nuovi allestimenti di seguito descritti, individuati sulla base delle seguenti istanze:

- Creare spazi inclusivi ed aggregativi, aperti a diversi gruppi sociali (ragazzi, giovani, associazioni, anziani,...), favorendo il radicamento locale e rafforzando i legami sociali all'interno della comunità
- Promuovere iniziative ad alta flessibilità, garantendo proposte ed attività rivolte a diverse sfere del quotidiano (tempo libero, formazione, cultura,...), operando attivamente in ogni momento della giornata, come nuovo punto di riferimento sempre vivo della collettività
- Allestire servizi nuovi e aggiuntivi orientati a fare impresa, a creare lavoro ed a fornire alta formazione soprattutto nei confronti dei giovani, rivitalizzando il contesto locale, puntando sull'innovazione e sulle nuove tecnologie.



Stato di fatto

Il sito oggetto di studio costituisce una porzione dell'ex Caserma Montezemolo che, fino agli Anni Novanta del Novecento, ha ospitato l'autocentro dell'Esercito, il deposito dei carburanti e dei mezzi militari e la scuola guida degli autieri.

Segni di tali funzioni sono tuttora visibili - nelle caratteristiche distributive e architettoniche dell'area, nella presenza della "pista" per la scuola guida come nei frazionamenti interni degli edifici esistenti - seppur fortemente erosi dallo scorrere del tempo e dall'abbandono.

Il mancato utilizzo del sito da ormai molti anni ha comportato l'attuale situazione di degrado che interessa gli edifici e gli ampi spazi aperti, divenuti oggi aree incolte.

Situazione giuridica della proprietà

L'area dell'ex Caserma Montezemolo di cui in questa sede ci occupiamo risulta essere nella proprietà dell'Amministrazione Comunale di Cuneo, a seguito della cessione alla stessa da parte del Demanio Militare.

L'area adiacente - pari ad ulteriori 37.500 metri quadri di superficie e comprendente otto corpi di fabbrica maggiori cui si aggiungono le pertinenze minori - è attualmente ancora di proprietà militare. Anche per tale area è possibile prevedere la dismissione delle funzioni militari nei prossimi anni ed una conseguente cessione degli spazi al Comune, a completamento del complesso. La riqualificazione di tale area verrà presa in carico dall'Amministrazione nel prossimo futuro, successivamente alla formalizzazione della sua disponibilità.



Caratteristiche dimensionali del sito

L'area in oggetto comprende una superficie di circa **32.600 metri quadri** racchiusi, nei lati in affaccio su Corso Francia, su Via Bodina e sull'adiacente ex Piazza d'Armi, da una cinta muraria dall'originaria funzione difensiva e di protezione del complesso militare.

Due distinti accessi sono presenti: uno sull'Asse retto di Corso Francia e uno localizzato alla mezzeria del lato lungo, in affaccio sul Parco Ferruccio Parri.

Il lato rivolto verso Sud-Ovest è confinante con la porzione di area che conserva la funzione militare, in cui è attiva la funzione di centro meccanico militare specializzato. La separazione tra i due spazi è garantita da un basso muretto nella parte più meridionale mentre non è formalizzata nel restante settore perimetrale.

La compiuta gestione della funzione del muro e del rapporto tra le due aree del complesso ex militare sarà oggetto di approfondimento nelle pagine che seguono, costituendo un nodo centrale di riflessione nella prospettiva di restituzione dell'area alla città.

Le due aree - quella di cui ci occupiamo, che troverà nuova permeabilità nel dialogo con la città, e quella che permane all'uso militare - si troveranno a coesistere e a intrecciarsi in un percorso di riqualificazione urbana che potrà trovare nuovi sviluppi futuri.



CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL SITO

- **Superficie complessiva:**
32.600 mq circa
- **Edifici presenti:**
3 principali + pertinenze
- **Superficie complessiva degli edifici:**
2.300 mq circa

All'interno dell'area sono presenti tre blocchi edificati principali, cui si aggiungono pertinenze di minore dimensione, per una superficie complessiva di circa 2.300 metri quadri:

Fabbricato A - 1.400 metri quadri circa. Edificio costituito da due piani fuori terra con struttura a basilica situato in mezzeria del lato di confine con l'area di futura dismissione. La struttura, fortemente ammalorata, risulta costituita da una fitta rete di pilastri e da un fitto frazionamento degli spazi interni al piano inferiore.

Fabbricato B - 800 metri quadri circa. Edificio costituito da un unico piano fuori terra addossato al muro perimetrale verso il Corso Francia. L'area esterna di pertinenza vede la presenza di una tettoia, una fontana monumentale e una garitta.

Fabbricato C - 130 metri quadri circa. Edificio costituito da un unico piano fuori terra localizzato nel comparto Sud-orientale dell'area, al limitare della pista centrale.

L'ampio **spazio aperto** interno al perimetro dell'area appare oggi come un'estensione incolta caratterizzata dalla presenza di folta vegetazione e alberi ad alto fusto dal carattere imponente per cui si renderà necessaria l'esecuzione di una puntuale verifica di stabilità.

L'area centrale vede la presenza di un secondo muro interno che, aperto sui due lati corti grazie alla presenza di cancelli, racchiude un piccolo edificio centrale e presenta, sul lato a Nord-Ovest, una stele monumentale a ricordo dei caduti.

La percorribilità dell'area è scandita da una rete stradale interna in manto bitumato che crea al centro un particolare circuito ovoidale.



Componenti storico architettoniche

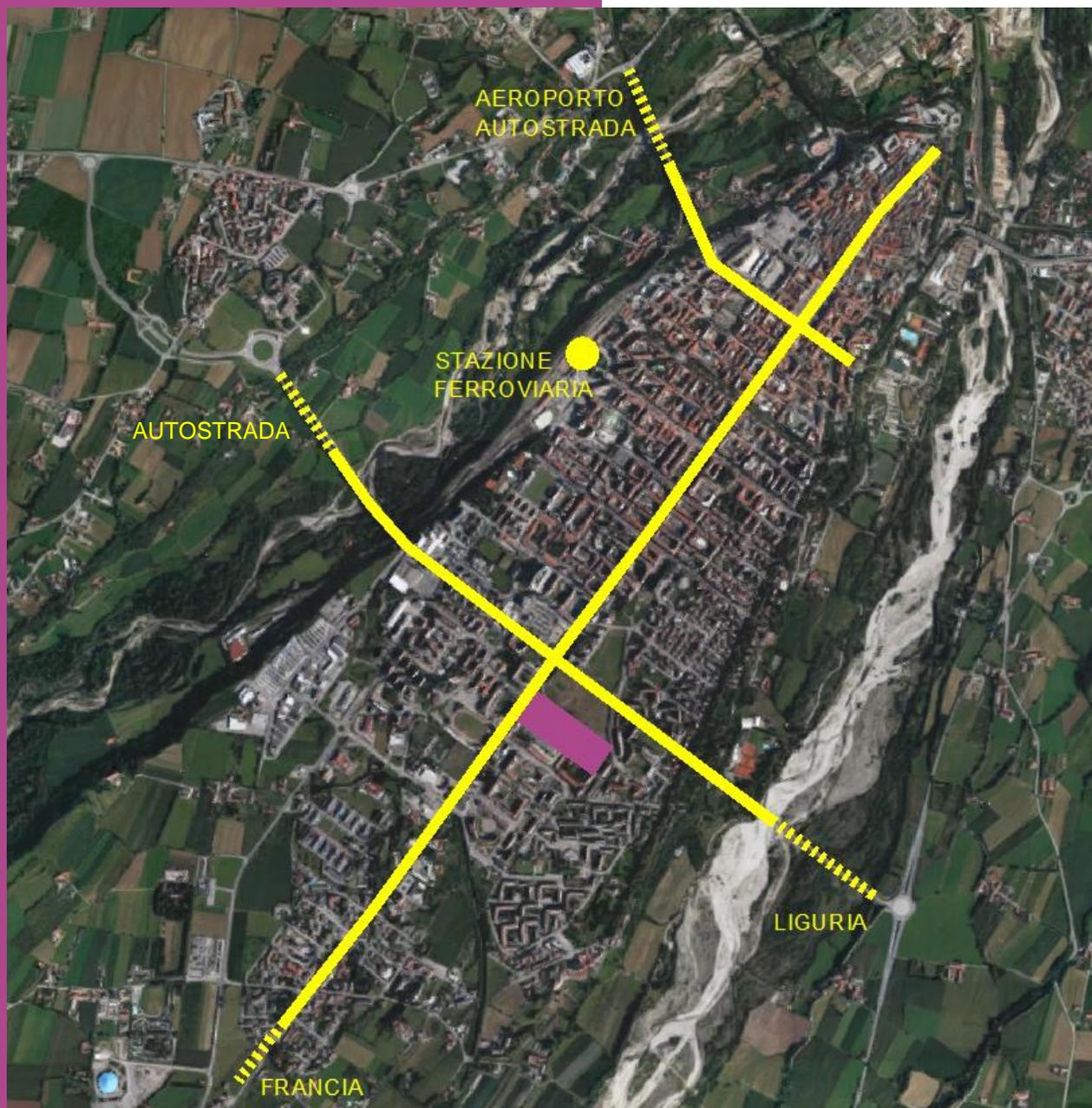
Il sito, considerato nel suo complesso di spazi aperti e corpi edificati, possiede un valore storico essenzialmente legato alla sua funzione: l'area è riconosciuta, dalla cittadinanza e dal visitatore esterno, come polo militare, il cui accesso è precluso all'osservatore.

Analogamente, il **valore simbolico** del luogo restituisce una sostanziale estraneità alla vita quotidiana della città e dei suoi residenti: gli abitanti di Cuneo e, in particolare, dei quartieri che affacciano sull'area e con essa interagiscono, non hanno sino ad oggi mai vissuto - né visto - gli spazi del complesso, protetti dall'alta cortina muraria di difesa.

Le componenti architettoniche degli edifici presenti nell'area non dimostrano particolari elementi di pregio stilistico, considerazione che, unita all'assenza di vincoli di tutela normativa, consente un'ampia possibilità di valorizzazione degli stessi, senza costringere ad alcun obbligo di procedere con un intervento di restauro stilistico.

Le **limitate valenze storico-architettoniche dei corpi di fabbrica esistenti inducono, inoltre, ad una riflessione circa il rapporto costi-benefici** derivante dal recupero degli stessi manufatti.

Gli interventi su tali beni - così come tracciati in differenti possibili scenari articolati nella sezione C del presente documento - dovranno, infatti, tenere conto della significatività dell'investimento necessario alla loro realizzazione, verificando gli effettivi benefici (in termini economici, funzionali e sociali) che sono in grado di produrre.



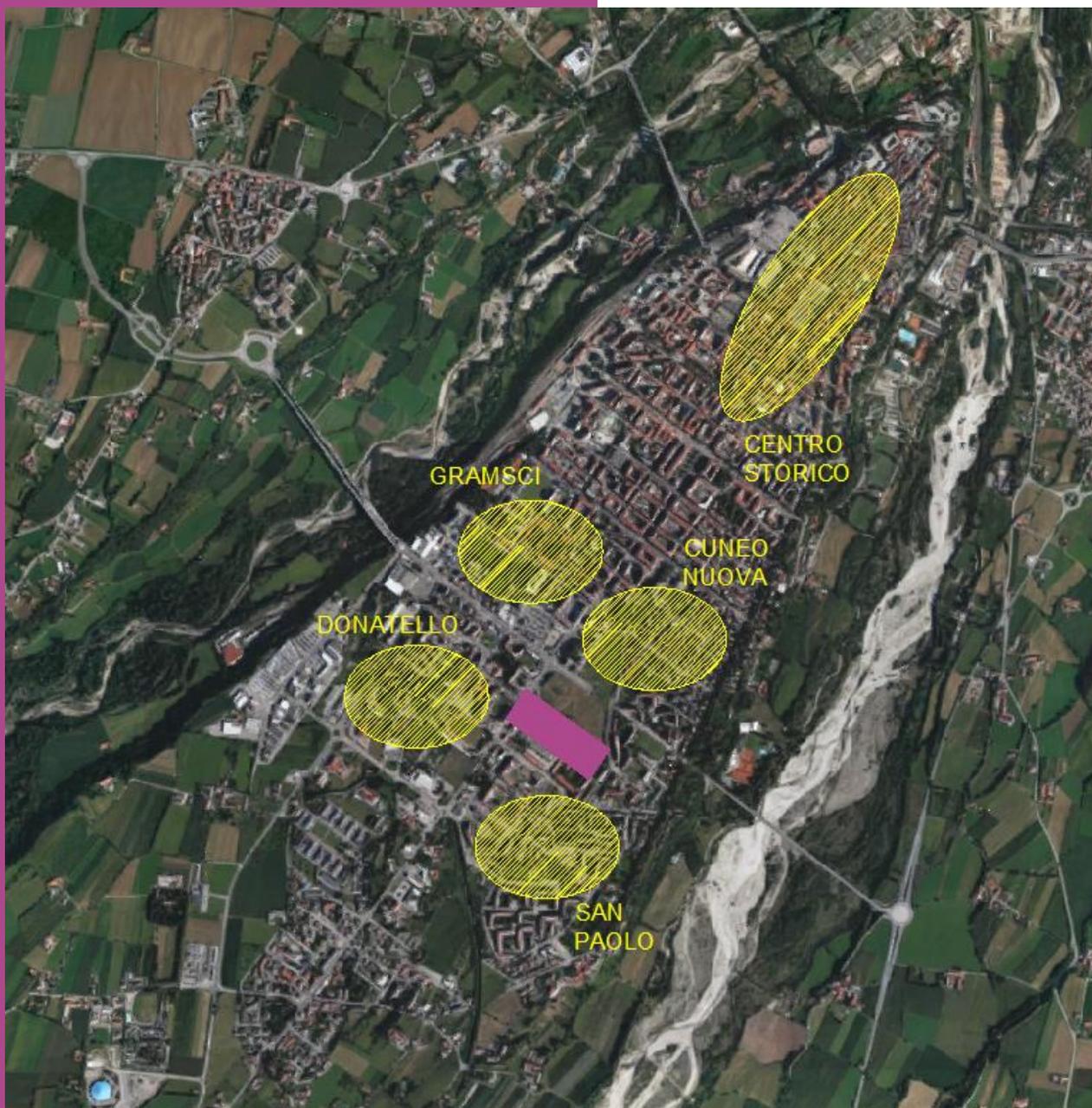
Relazioni con il contesto urbano

La collocazione del sito nel contesto urbano cuneese riveste un'importanza strategica, in termini di accessi, di connessioni, di relazioni.

Situata nel cuore dei quartieri che compongono la più recente espansione dell'abitato, l'area è collocata in sostanziale corrispondenza del punto di incontro tra i due assi viari principali della città:

- da un lato l'**Asse Rettore** che, storica arteria cittadina, costituisce l'ingresso principale alla città per chi proviene dalla Francia e dalle Montagne e ne ha caratterizzato - anche intermini visivi e simbolici - lo sviluppo da Nord a Sud;
- dall'altro la nuova direttrice **Est-Ovest** che, di più recente costituzione, ha fortemente modificato le abitudini di percorrenza dell'agglomerato urbano conducendo verso l'esterno tramite i due Viadotti Adolfo Sarti (in attraversamento dello Stura a Occidente) e della Pace (in attraversamento del Gesso a Oriente).

La struttura e la spazialità del sito si trovano, quindi, a confrontarsi con le più vaste dinamiche cittadine, situandosi in uno snodo, fulcro della viabilità urbana.



Il sito della porzione della ex Caserma Montezemolo oggetto di trattazione deve trovare nuove modalità di dialogo con l'ambito urbano in cui si colloca, dovendo porsi in continuità con il contesto di area vasta che abbraccia l'intero nucleo cittadino e si apre verso l'esterno e volendo individuare nuove modalità di intreccio con i quartieri limitrofi.

La porzione meridionale della Città di Cuneo, che ha visto il proprio sviluppo a partire dagli anni Sessanta del Novecento, si configura oggi come agglomerato incompleto, mancante di una netta identità urbana, che si contrappone all'aulico e consolidato centro storico e si dipana nello sviluppo di quartieri prettamente residenziali, privi di una caratterizzazione urbanistica definita e, di conseguenza, carenti di una valida connotazione sociale e funzionale.

I quattro Quartieri coinvolti - Gramsci, Cuneo Nuova, Donatello e San Paolo - trovano il proprio baricentro geografico proprio nell'area ex Militare: il sito in oggetto assume in questo senso una valenza estremamente significativa, dotandosi del potenziale di mettere a sistema le differenti componenti della periferia cittadina.

Individuare funzioni adeguate e pienamente integrate con il contesto costituisce, quindi, uno degli obiettivi della presente trattazione: **la definizione di scenari strategici in grado di dialogare con l'intorno e garantire stabili intrecci - funzionali e sociali - diviene elemento indispensabile per il successo della riqualificazione dell'area.**

Le relazioni con il contesto urbano, oltre che dal punto di vista spaziale e di accessibilità, si sviluppano anche dal punto di vista culturale e immaginifico - legato alla sua valenza militare fortemente riconoscibile che necessita oggi di una conversione in termini di restituzione alla collettività - e dal punto di vista sociale - in un'ottica di sviluppo strategico che sappia mettere in atto dinamiche innovative di responsabilità comunitaria del luogo, anche in ragione della grande dinamicità della comunità dei quattro quartieri limitrofi.

Parcheggi per il pubblico

Considerazioni che guidano la valutazione

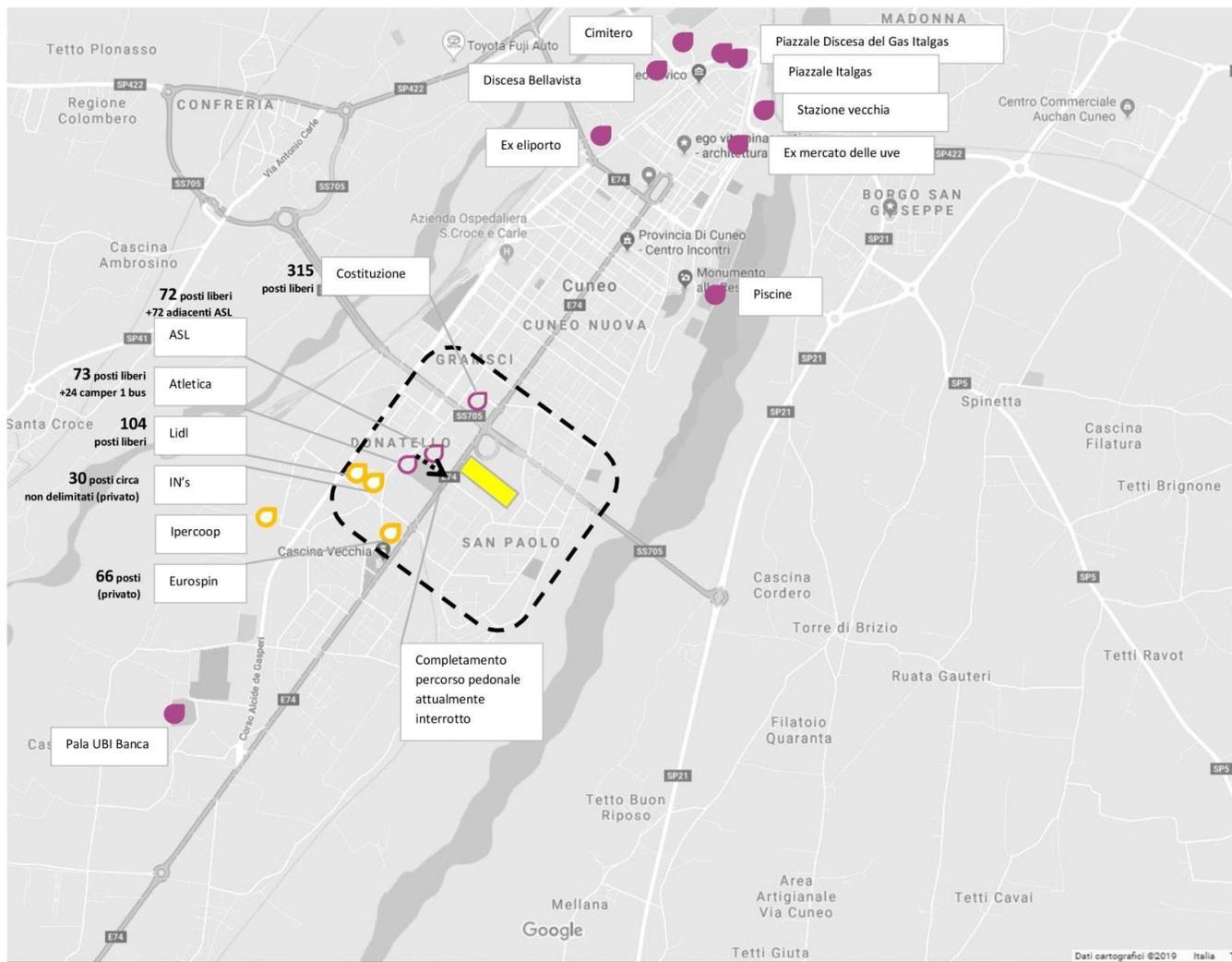
- L'area genererà **esigenze** di posti auto **variabili** in modo significativo in rapporto alla tipologia di eventi e attività, e potranno essere sensibilmente diverse in funzione degli usi definitivi scelti per i fabbricati dell'area attualmente disponibile e di quella eventualmente di ampliamento nei lotti successivi
- È opportuno sviluppare la mobilità in modo sostenibile e cogliere le possibilità offerte dalle nuove tecnologie per una **gestione smart** dei posti auto
- È auspicabile incidere quanto meno possibile sui posti auto del **quartiere San Paolo**, dove ad oggi si rileva una loro sottoutilizzazione nelle ore diurne, ma meno marcata nelle ore notturne; a questo proposito le valutazioni sono state condivise con il rappresentante del Comitato di Quartiere, sia in generale sia sulla identificazione delle aree da proporre come utilizzo in caso di necessità, a rotazione.

Metodologia di analisi

Sono stati inizialmente mappati i **parcheggi esistenti**, giungendo alla conclusione che si può ottenere una buona disponibilità di posti auto utilizzando le aree sottoutilizzate, in particolare in orario serale e festivo, in corrispondenza delle quali potrebbero manifestarsi le maggiori esigenze.

Sono quindi state fatte alcune considerazioni sulla **collocazione di eventuali nuovi posti auto**.

In conclusione si presentano alcune note sulle possibili **strategie** adottabili per la gestione dei posti auto.



parcheggi

bassa fruizione serale

bassa incidenza sui parcheggi di quartiere

parcheggi esterni utilizzabili con navetta

Mappatura dei posti auto ATTUALMENTE ESISTENTI

Sono stati suddivisi in due macro-categorie.

A. Posti auto raggiungibili a piedi in massimo 10-11 minuti

- **460 posti auto ad accesso libero:** piazza della Costituzione (315 posti auto), parcheggio campo Atletica (73 posti auto, 23 posti camper, 1 posto bus) e porzione a libero accesso del parcheggio ASL Villa Santa Croce (72 posti liberi)

Ulteriori 200 posti potrebbero essere integrati

- **200 posti in parcheggi privati convenzionabili:** Eurospin 66 posti, Lidl 104 posti, IN's circa 30 posti
- **Solo in caso di necessità (v. tavola seguente), 230 posti auto in parcheggi di quartiere San Paolo:** alcuni parcheggi di quartiere che si collocano in prossimità della Caserma Montezemolo sono a scarso utilizzo diurno, ma ad oggi dalle informazioni confermate dal Comitato di Quartiere, anche serale; per queste aree, si propone **un utilizzo a rotazione, per esigenze specifiche e vista la prossimità eventualmente ad accesso riservato, per non incidere sempre sullo stesso gruppo di cittadini.**

parcheggi

bassa fruizione
serale

parcheggi di
quartiere
eventualmente ad
accesso riservato

1. Via Cesare Vinaj
[40]
2. Via Giordanengo
lato Caserma [circa
35]
3. Via Momigliano
[55+40]
4. Via Cesare Pavese
[60]

TOTALE 230 posti



B. Posti auto utilizzabili con servizio navetta

Posti in disponibilità dell'Amministrazione

- **2.000 presso Pala UBI Banca:** 200 posti auto con controllo accessi, 600 posti auto su asfalto, 1.200 su zona sterrata
- **ulteriori 1.383:** di seguito i parcheggi disponibili, che possono essere dedicati ad un evento specifico e raggiunti con servizio navetta; in particolare **i 500 posti presso le piscine** e impianti sportivi sarebbero raggiungibili **con servizio navetta da Piazza Galimberti**, che potrebbe **servire anche gli abitanti del centro città**, previa apertura dell'ascensore panoramico.

Parcheggi	Posti auto
Piscine e impianti sportivi*	500 liberi
Discesa del gas	60 liberi
Ex mercato delle uve	90 liberi
Discesa Bellavista	185 liberi
Italgas	95 liberi
Stazione FS Gesso	85 liberi
Cimitero	200 liberi
Ex eliporto	168 liberi

* Fruibili con servizio navetta da piazza Galimberti, utilizzabile anche dai cittadini

Posti convenzionabili

- **670** posti auto presso Ipercoop

Sono inoltre possibili convenzioni con i parcheggi a Pagamento (Movicentro, Bellavista, Piazza Boves, futuro Piazza Europa).

Eventuali nuovi posti auto

Si identifica nell'area denominata ex-Enel uno spazio utile per creare nuovi posti auto accessibili a piedi in meno di 5 minuti.

Si rimanda, per un approfondimento in tal senso, alla sezione del presente documento dedicata ai Vincoli d'area, nei quali sono trattate le future prospettive di acquisizione e fruizione dell'area.





Note tecniche e strategie per la gestione dei posti auto

I posti auto esistenti e quelli potenzialmente realizzabili si collocano **tutti lungo il lato opposto dell'asse retto**re, rispetto alla **Caserma Montezemolo**. Occorre di conseguenza valutare:

- l'incremento dei passaggi lungo il percorso sotto i portici di Corso Francia e impatto positivo sulle attività commerciali esistenti
- la facilità di accesso, la riduzione dei tempi di percorrenza e la sicurezza dei percorsi pedonali.

Si ritiene dunque importante sottolineare come siano **fondamentali due interventi**:

- il già previsto intervento per garantire una maggiore sicurezza **nell'attraversamento di Corso Francia** (intervento sull'asse retto)re)
- il completamento del **percorso pedonale che collega i parcheggi Atletica e ASL a Corso Francia** (v. immagini a lato), ciclo-pedonale per connettere il quartiere Donatello e Corso Francia, permettere una percorribilità anche in direzione est-ovest tra San Paolo e Donatello e tra i due bracci del Parco Fluviale, esigenza emersa sin dalle progettualità di Agenda Urbana e European.

Gestione smart

Si propone di valutare in specifico la fattibilità di un sistema di gestione dei posti auto legata ai biglietti degli eventi in modo da permettere al pubblico di dirigersi direttamente al parcheggio corretto, attraverso un sistema automatico di controllo degli accessi (ad esempio attraverso lettura ottica del biglietto), attivabile solo in occasione degli eventi, previa ordinanza di divieto temporaneo di parcheggio. Le risorse potrebbero essere identificate nell'ambito dei servizi digitali inseriti in Agenda Urbana.

Attività programmatiche in essere e in divenire

La rigenerazione dell'ex Caserma Montezemolo va ad inserirsi nel più ampio contesto della periferia cuneese e, con una visione ancora più vasta, si integra con le dinamiche urbane dell'intera Città.

La definizione dei possibili scenari di riuso e la determinazione delle successive modalità gestionali deve, dunque, essere elaborata non come fine a se stessa, in maniera dissociata dal suo intorno urbano, ma in un'ottica di continuità e integrazione, interfacciandosi con le dinamiche spaziali e funzionali in essere e in divenire.

L'indagine circa la componente territoriale cui il sito trova inserimento non può, quindi, prescindere dalla conoscenza delle politiche di sviluppo urbano messe in atto e in corso di realizzazione e che si dimostrano essere caratterizzate, a partire dagli anni Novanta, da importati trasformazioni programmatiche.

L'esperienza di Cuneo appare particolarmente vivace nell'attuazione di programmi complessi proprio a partire dall'ultimo decennio del Novecento, con l'attivazione di nuovi strumenti di intervento (Programmi Integrati, Piani Integrati, Programmi di Recupero Urbano - P.R.U., Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile del Territorio - P.R.U.S.S.T.), finalizzati alla riqualificazione del tessuto urbano e allo sviluppo sostenibile della città attraverso l'attivazione di una pluralità di funzioni e il coinvolgimento di molteplici settori complementari.



**Cuneo
si fa bella**
Immagina la tua città che si trasforma

Si scrive PISU ma si legge PIÙ innovazione, PIÙ sostenibilità, PIÙ bellezza. È partito il progetto che ridisegna la città: vecchi spazi urbani rinascono con nuove opportunità culturali e turistiche. Il centro storico ritrova il fascino della tradizione e una rinnovata armonia, il traffico lascia spazio al verde e all'aria pulita. I fondi europei a sostegno del lavoro e delle imprese che credono nel nostro territorio: nuova linfa per l'economia locale.

www.comune.cuneo.gov.it  

 **PISU** PROGETTO INTEGRATO SVILUPPO URBANO
La nuova Cuneo parte da qui



I primi anni del nuovo Millennio hanno visto una nuova trasformazione delle politiche di sviluppo urbano, con l'attuazione di progettualità attuate a valere su occasioni di finanziamento statali, regionali e comunitarie (Contratti di Quartiere, Programma Integrato di Sviluppo Locale - P.I.S.L., Programma Territoriale Integrato - P.T.I., Progetto Integrato di Sviluppo Urbano - P.I.S.U., Periferie al Centro) che hanno permesso l'avvio di azioni di rinnovamento non solo urbano ma anche economico e sociale.

Tra questi, assume oggi particolare rilievo- ai fini della riqualificazione del sito di nostro interesse e in un'ottica di apertura verso il futuro - il progetto "**Periferie al Centro - Nuovi modelli di vivibilità urbana**", presentato nell'ambito del bando nazionale "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" e avviato dall'Amministrazione nel 2016, che ha inteso integrare il più consolidato intervento sul centro storico con nuove progettualità che interessano l'area periferica da un punto di vista di riqualificazione urbana e di messa in sicurezza.

In particolare, nell'ambito di tale progetto, si ritiene opportuno stabilire adeguate connessioni con alcuni fatti urbani puntuali la cui trasformazione garantirà l'attivazione di nuove dinamiche sociali a cui il sito dell'ex Caserma potrà collaborare in ragione della sua localizzazione baricentrica, così da convergere in un progetto unitario di Città.

Il primo elemento con cui raccordarsi è sicuramente l'adiacente **ex Piazza d'Armi** che, con il **Parco Ferruccio Parri**, è oggetto di un progetto esecutivo, i cui lavori sono in fase di prossimo affidamento, finalizzato alla creazione di un parco urbano dal disegno ben definito che, nell'alternarsi di diversi paesaggi, risponde alla necessità di creazione di un luogo da vivere nella quotidianità. All'interno del Parco troveranno spazio le seguenti funzioni:



- il **parco naturale**, grande spazio aperto con prati e alberature, un bosco urbano con la presenza di un laghetto naturalistico, accessibile e libero nella sua percezione paesaggistica e nella sua fruizione;
- il **parco degli orti e frutteti urbani**, compenetrazione di percorsi e spazi pubblici dal forte potenziale sociale e relazionale, le cui funzioni didattiche e gestione potranno essere demandate alla stessa popolazione residente (associazioni, scuole, ecc.);
- il **parco urbano**, spazio maggiormente infrastrutturato nel quale troveranno posto attrezzature per il gioco e lo sport (campi polifunzionali, skate park, aree morbide, vasche per la sabbia, percorso vita 12-18, stazione fitness).

Gli spazi così definiti si dimostrano in grado di rispondere ad alcune istanze specifiche avanzate dalla popolazione residente (in particolare spazi per lo sport, per i giovani e orti urbani) con cui il nuovo polo dell'ex Caserma andrà a dialogare.

In secondo luogo, si evidenzia il rapporto diretto tra il sito dell'ex Caserma e l'**Asse Rettore**, oggetto di un progetto esecutivo che, finalizzato alla complessiva valorizzazione della parte del territorio cittadino di più recente sviluppo, si concentra sul tratto di Corso Francia compreso tra l'intersezione con Corso Gramsci e il parcheggio prospiciente il campo di atletica Walter Merlo.

Su tale tratto sono previsti interventi di razionalizzazione della carreggiata, di realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica, di piantumazione di un filare di alberi su entrambi i lati della strada, di creazione di una rotatoria all'intersezione con la via Giordanengo e di un attraversamento ciclopedonale su Parco Ferruccio Parri.

Inoltre, è prevista la realizzazione di una nuova pista ciclabile percorribile in entrambi i sensi di marcia e presente su entrambi i lati della strada, a completamento di un percorso parzialmente



esistente ma privo di continuità, che potrà divenire effettivamente continuo soltanto sul lato ovest in direzione Cuneo - San Rocco.

Gli interventi pianificati contribuiscono a rendere l'Asse Rettore elemento di ricucitura di questa parte della città, potenziandone il ruolo di spina dorsale e promuovendo la connessione con il centro. Questi elementi contribuiranno ad individuare i luoghi in affaccio sull'asse viario come sistema unico di spazi e di percorsi, definendo caratteri e significati urbani specifici e differenti.

Ulteriore progettualità con cui confrontarsi è quella della **Cascina La Vecchia**, antico cascinale quattrocentesco localizzato poco più a sud del sito dell'ex Caserma - nella frazione di San Rocco Castagnaretta - sempre in affaccio sull'Asse Rettore.

È attualmente in corso la procedura di affidamento dei lavori di recupero funzionale dei fabbricati da destinarsi a centro didattico culturale e spazio museale etnografico legato al mondo rurale. Il progetto esecutivo elaborato per tale luogo aveva previsto, infatti, la creazione di un piccolo percorso espositivo, aule per la formazione connessa alla realizzazione di un forno per la panificazione, spazi d'incontro, un locale di somministrazione con annesso spazio a destinazione commerciale per la vendita e degustazione di prodotti tipici, un locale per la ristorazione e gli spazi per la sede di quello che sarà individuato quale soggetto gestore.

Anche in questo caso, le funzioni di prossimo insediamento - cui se ne aggiungeranno altre ancora da definire in ulteriori spazi disponibili - incontrano pienamente le esigenze della popolazione residente che ha manifestato, tra l'altro, l'aspirazione di disporre di attività produttive sociali a sostegno dell'inclusione e della creazione di relazioni.

Articolazione della Strategia

“Cuneo Accessibile”

11 interventi

1. Info mobilità
2. Nuovi servizi digitali
3. Automazione edifici ed area ex Montezemolo
4. Hardening della rete telematica comunale
5. Aree intelligenti, accessibili, sicure
6. Formazione digitale
7. Riqualificazione edificio con destinazione a “Sala polivalente”
8. Riqualificazione edificio con destinazione a “Community Hub”
9. Riqualificazione aree esterne Caserma Montezemolo a verde pubblico
10. Connessione polo turistico-culturale 'Caserma Montezemolo' e polo ambientale –culturale 'Viale Angeli e Parco fluviale Gesso e Stura’
11. Valorizzazione del patrimonio ambientale-culturale dei Viali ciliari

Ancora, punto di riferimento per la futura progettazione dell’opera di riqualificazione dell’ex Caserma Montezemolo è la **Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile “Cuneo Accessibile”** che, finanziata a valere sull’Asse IV - Sviluppo urbano sostenibile del POR FERS 2014-2020 della Regione Piemonte, si articola in 11 azioni complessivamente scandite in quattro interventi:

- Riqualificazione e valorizzazione edifici e aree dismesse ex “Caserma Montezemolo” - Nuovo polo turistico-culturale;
- Smart areas;
- Connessione polo turistico-culturale “Caserma Montezemolo” e polo ambientale-culturale “Viale Angeli - Parco fluviale Gesso e Stura”;
- Valorizzazione del patrimonio ambientale e culturale dei Viali Ciliari cittadini.

Area target di Cuneo Accessibile è proprio l’ex Caserma Montezemolo, individuando quali finalità programmatiche da raggiungere anche attraverso la riqualificazione del sito, l’attenuazione del degrado urbano, la riattivazione di efficaci connessioni centro - periferia, l’offerta di servizi aggiuntivi per le aree periferiche e la diminuzione delle situazioni di disagio sociale.

In particolare, gli interventi n. 7, 8 e 9, raggruppati nell’intervento 1, riguardano in maniera specifica la “Riqualificazione e valorizzazione con miglioramento energetico dei fabbricati e recupero delle aree esterne di pertinenza” del sito ex militare.

Quanto ivi definito costituisce traccia e vincolo (in termini finanziari, tecnici e funzionali) per la definizione degli scenari di riconversione dell’area che sono stati in questa sede elaborati.

Dinamiche relazionali con l'area vasta

L'individuazione delle relazioni con il contesto di riferimento non devono interrompersi alla dimensione urbana della Città di Cuneo ma necessitano di un ampliamento al di fuori della città stessa.

La valenza dell'ex Caserma in termini di localizzazione all'incrocio tra l'Asse Rettore e la direttrice Est-ovest, rende il sito particolarmente interessante non solo per la popolazione residente ma anche per quella turistica che potrà giungervi, provenendo da Torino, dalle Valli alpine limitrofe, dalla Liguria o dalla Francia, con estrema semplicità.

L'individuazione delle più adeguate funzioni da collocare all'interno dell'area risulta quindi fondamentale non solo per lo sviluppo cittadino ma anche in un'ottica di crescita turistica. Tale considerazione trova pieno riscontro nelle linee di intervento tracciate dalla Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile "Cuneo Accessibile" che prevede per i fabbricati in oggetto destinazioni d'uso che vadano ad arricchire l'offerta turistica.

Le relazioni spaziali con l'intorno sono, in particolare, da ricercarsi nelle vallate e nelle montagne del territorio provinciale, per cui Cuneo costituisce polo di riferimento e con cui sono in essere storici legami di reciprocità che possono essere ulteriormente potenziati in una rete dalle valenze culturali, paesaggistiche e ambientali.

La vocazione all'apertura della Città si esprime anche nel rapporto con i territori transfrontalieri della Francia con cui sono stati sviluppati e sono in essere continui scambi e numerose progettualità, assumendo un ruolo strategico di attrattore.



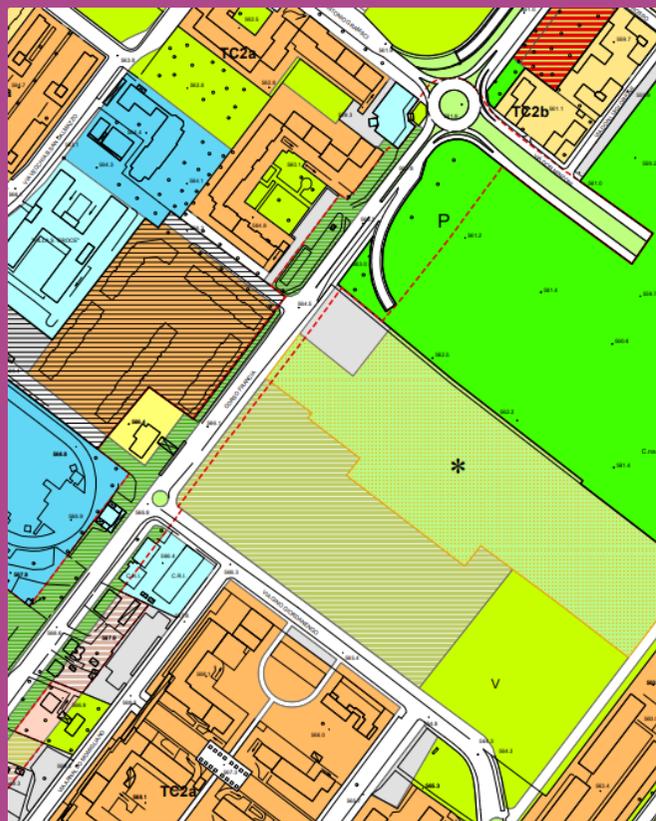
Calando lo sguardo sugli elementi puntuali dell'intorno è opportuno accostarsi, in particolare, ad una progettualità che può divenire elemento di confronto e di raccordo con la riqualificata area dell'ex Caserma Montezemolo: l'ex **Caserma Mario Fiore** di **Borgo San Dalmazzo**.

Anch'essa recentemente acquisita dall'amministrazione locale da parte del Demanio Militare l'ex Caserma Fiore è oggetto di un progetto di riqualificazione che intende farne un polo innovativo di interesse sovracomunale, aperto all'abitato e fruibile dalla cittadinanza.

A livello locale è stata avviata una riflessione che immagina l'inserimento delle seguenti possibili funzioni:

- produzione di beni o servizi: artigianato, ricerca, direzionali;
- esercizi commerciali di vicinato, bar e ristoranti;
- ricettività;
- attività sportive;
- polo fieristico multifunzionale per lo spettacolo, l'intrattenimento e la ricreazione;
- verde pubblico attrezzato.

Le due nuove progettualità dovranno necessariamente essere messe in relazione, essendo finalizzate all'inserimento di funzioni in grado di innescare processi di sviluppo in termini turistici e di relazione sociale.



NdA - 59.15 Attrezzature polifunzionali

"Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature ed impianti con funzioni fieristico-espositive, direzionali e di servizio pubblico o di interesse pubblico. Compatibilmente con l'intervento di riqualificazione e valorizzazione ammesso dovranno essere salvaguardate il più possibile le alberature esistenti. Il PRG si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi:

- Ip = 30%
- P1 = 1 mq / 3,5 mq Sul
- P2 = 1 mq / 2,5 mq Sul
- A = 20 alberi/ha; Ar = 40 arbusti/ha"

Vincoli d'area

Rispetto alle valutazioni contenute nella Relazione preliminare elaborata dal Comune, le ipotesi di destinazioni d'uso proposte nel presente studio non modificano il quadro vincolistico di riferimento, né il percorso autorizzativo richiesto.

Con riferimento a quest'ultimo, nell'area non esistono vincoli paesaggistici, idrogeologici o di altra natura; gli edifici non rientrano nelle ipotesi di tutela previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ed è necessario soltanto acquisire l'autorizzazione del demanio militare e del Genio militare per le opere di confinamento dell'area.

Con riguardo alla conformità urbanistica dell'opera, i fabbricati e l'area di pertinenza rientrano, ai sensi del PRGC, nelle "Altre attrezzature di interesse generale" di cui all'art. 59 delle N.d.A. e, in particolare, nelle "Attrezzature polifunzionali", di cui al punto 15 dello stesso art. 59.

In generale, quindi, l'operazione di recupero di seguito delineata non richiede modifiche allo strumento vigente, dal momento che mantiene il **carattere di multifunzionalità** e, inoltre:

- prevede l'insediamento di funzioni compatibili con le previsioni di piano, avendo natura fieristico-espositiva, di servizio pubblico o di interesse pubblico
- intende **mantenere**, nelle ipotesi di recupero dell'area esterna e per quanto possibile, **le alberature esistenti**, immaginando che in sede realizzativa saranno rimosse soltanto le parti di vegetazione di natura infestante, le piante malate o morte e quelle che compromettono la fruizione in sicurezza degli spazi allestiti; non ci saranno difficoltà, in ogni caso, a rispettare in sede progettuale gli indici urbanistico-ecologici di 20 alberi / 40 arbusti a ettaro.

L'unico aspetto sensibile riguarda la dotazione di parcheggi. Le soluzioni di allestimento previste per l'area esterna, diversamente rispetto a quanto definito nel dossier *Cuneo Accessibile*, non

Estratto da FAQ Regione Piemonte relative ai bandi di cui all’Azione IV.4c.1.1

*“Si intende progettare un intervento di efficientamento energetico (...) presso il depuratore delle acque reflue. I locali sono di proprietà comunale. Questo intervento è ammissibile? R: L’edificio deve rientrare in una delle destinazioni d’uso richieste dal bando (es. palazzina uffici del depuratore), **deve avere dei consumi progressi** e deve essere possibile svolgere una Diagnosi Energetica che proponga soluzioni di efficientamento.*

Punto critico nell’avvio dell’operazione di recupero è la conformità del progetto ai vincoli FESR, già a partire dalle previsioni contenute nel dossier *Cuneo Accessibile*. In particolare, rilevano ai fini della presente analisi:

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DELL’AZIONE VI.4c.1.1

- l’Azione è finalizzata alla riduzione dei consumi energetici negli edifici e nelle strutture pubbliche; ne consegue che, perché l’azione produca effettivamente il risultato atteso, gli immobili oggetto di intervento devono poter dimostrare consumi pregressi e devono, quindi, “essere dotati di impianti di climatizzazione (invernale o estiva)”

Tale condizione non vale per il FABBRICATO A del complesso Montezemolo, che non è mai stato riscaldato e non è quindi dotato di alcun impianto di riscaldamento.

SI RITIENE, PERTANTO, CHE SU TALE FABBRICATO POSSANO ESSERE DIFFICILMENTE UTILIZZATE LE RISORSE DELL’OT 4

- gli interventi ammissibili a finanziamento sono quelli strettamente necessari ad assicurare la riduzione del fabbisogno energetico dell’edificio e, quindi, il miglioramento della prestazione termo-energetica del fabbricato (isolamento termico di superfici opache, sostituzione di chiusure trasparenti, installazione di sistemi di schermatura e/o ombreggiamento) e il miglioramento dell’efficienza energetica dei sistemi tecnici (efficientamento / sostituzione degli impianti di climatizzazione e/o ventilazione, sostituzione dei sistemi di illuminazione interna, efficientamento / sostituzione dei sistemi di trasporto interno, efficientamento / sostituzione dei sistemi per la produzione di ACS, installazione di tecnologie di gestione e controllo automatico degli impianti termici ed elettrici)

Estratto da FAQ Regione Piemonte relative ai bandi di cui all'Azione IV.4c.1.1

"Il rispetto della normativa antisismica in molti casi implica pesanti interventi di adeguamento strutturale dell'edificio. Tali costi sono finanziabili nell'ambito del Bando? Si prevedono altre fonti alternative di finanziamento? R: No, eventuali costi di adeguamento alla normativa antisismica non sono finanziati dal presente Bando, in quanto i costi per gli adeguamenti normativi non possono essere finanziati con fondi comunitari. Potranno essere ammesse a finanziamento le spese tecniche per la valutazione."

"Nei costi ammissibili rientrano anche voci quali i materiali per la pavimentazione (ad esempio in seguito a installazione di riscaldamento a pavimento) o la nuova struttura in legno di un tetto (nel caso in cui si proceda ad isolare termicamente questo componente dell'involucro)? R: No, i materiali di usura (tegole, piastrelle, ecc.), le finiture e le opere di carattere strutturale non possono essere considerati costi ammissibili all'agevolazione regionale, non costituendo voci di spesa strettamente riferibili agli interventi di miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici."

Pur verosimilmente necessarie, anche in ragione dell'obbligo di adeguamento alla normativa antisismica, le opere di carattere strutturale e, in generale, le finiture (pavimenti, piastrella ture) non originano costi considerati ammissibili dall'OT4.

DEVE PERTANTO PREVEDERSI, COME PERALTRO IPOTIZZATO DAL DOSSIER CUNEO ACCESSIBILE, UN'INTEGRAZIONE OT4 E OT6, CON LE PROBLEMATICHE SOPRA RICHIAMATE PER QUANTO RIGUARDA IL FABBRICATO A E CON UN'ATTENZIONE PARTICOLARE ALLE FUNZIONI INSEDIATE RELATIVAMENTE AL FABBRICATO B (data la finalità sostanzialmente turistica dell'OT6, come sotto approfondita)

- gli edifici oggetto di intervento non devono *"essere destinati all'esercizio di attività economiche (intese come attività volte alla produzione di beni o servizi su un dato mercato), nemmeno in forma residuale, fatto salvo il caso in cui le eventuali attività economiche svolte al loro interno abbiano carattere puramente locale e siano rivolte ad un bacino d'utenza limitato o abbiano carattere di occasionalità"*

Nel caso specifico, i Fabbricati non sono attualmente utilizzati e l'operazione di recupero è chiaramente di significato pubblico. Con riguardo alle funzioni previste, in ogni caso, occorrerà verificare se queste possano o meno generare entrate, tenendo altresì conto del fatto che le agevolazioni riconosciute al Comune non si devono configurare come regimi di aiuto a vantaggio di operatori privati.

I VANTAGGI ENERGETICI DERIVANTI DALL'IMPIEGO DELLE RISORSE A VALERE SULL'OT 4 DEVONO ESSERE AD ESCLUSIVO BENEFICIO DEL COMUNE E NON DEL/I SOGGETTO/I GESTORE/I DELLE FUNZIONI PRIVATE EVENTUALMENTE INSEDIATE



PRESCRIZIONI SPECIFICHE DELL'AZIONE VI.6c.7.1

- la *ratio* degli interventi sostenuti dall'Azione è quella di "realizzare le condizioni favorevoli all'attrazione di maggiori flussi turistici e, più in generale, a creare condizioni che possano rappresentare un efficace volano di sviluppo economico e sociale del territorio. Gli interventi di valorizzazione devono essere volti alla piena messa in funzione e/o a rendere appetibili ad una gestione da affidare a privati al fine di innescare una governance manageriale innovativa capace di attivare risorse finanziarie sul territorio."

Il significato che il POR attribuisce al concetto di attrazione è duplice e riguarda le funzioni da attribuire al complesso, che devono saper offrire ai turisti/visitatori nuove occasioni di fruizione del territorio, ma anche il modello gestionale applicato, che deve generare risorse e produrre sviluppo.

IN QUESTO SENSO, NELLA RIQUALIFICAZIONE DI MONTEZEMOLO BISOGNA "**PENSARE IN GRANDE**", DEFINENDO SOLUZIONI CHE, AL DI LÀ DELLO SPECIFICO CONTENUTO E MENTENENDO UNA LOGICA POLIFUNZIONALE, POSSANO FARE DELLA EX CASERMA UN **POLO ATTRATTORE** PER CUNEO E PER IL SISTEMA TERRITORIALE CHE GRAVITA SULLA CITTÀ

Percorso amministrativo

Affidamento della progettazione

In relazione ai limiti dimensionali definiti dal d.lgs. 50/2016 e, in particolare, dall'art. 35, l'affidamento in unica soluzione dei tre livelli di progettazione, anche ipotizzando progetti separati per ciascuno dei tre interventi di cui si compone la progettazione complessiva, ha una

Estratto d.lgs. 50/2016, art. 157, comma 2

"2. Gli incarichi di progettazione, di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, di direzione dei lavori, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo di importo superiori a 40.000 e inferiore a 100.000 euro possono essere affidati dalle stazioni appaltanti a cura del responsabile del procedimento, nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza, e secondo la procedura prevista dall'articolo 36, comma 2, lettera b); l'invito e' rivolto ad almeno cinque soggetti, se sussistono in tale numero aspiranti idonei nel rispetto del criterio di rotazione degli inviti. Gli incarichi di importo superiore a 100.000 euro, sono affidati con procedura aperta o ristretta ai sensi degli articolo 60 e 61;"

Estratto d.lgs. 50/2016, art. 157, comma 1

"1. Gli incarichi di progettazione relativi ai lavori che non rientrano tra quelli di cui al comma 2, primo periodo, dell'articolo 23 (livelli di progettazione) nonché di coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, di direzione dei lavori, di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione e di collaudo di importo pari o superiore alle soglie di cui all'articolo 35, sono affidati secondo le modalità di cui alla Parte II, Titolo I, II, III e IV del presente codice (...).

base di gara sicuramente superiore alla soglia di cui all'art. 36, comma 4 ,lett. a) e, verosimilmente, anche a quella di cui al comma 4, lett. b) (salvo, forse, che per il Fabbricato B).

Le fattispecie applicabili, pertanto, riguardano:

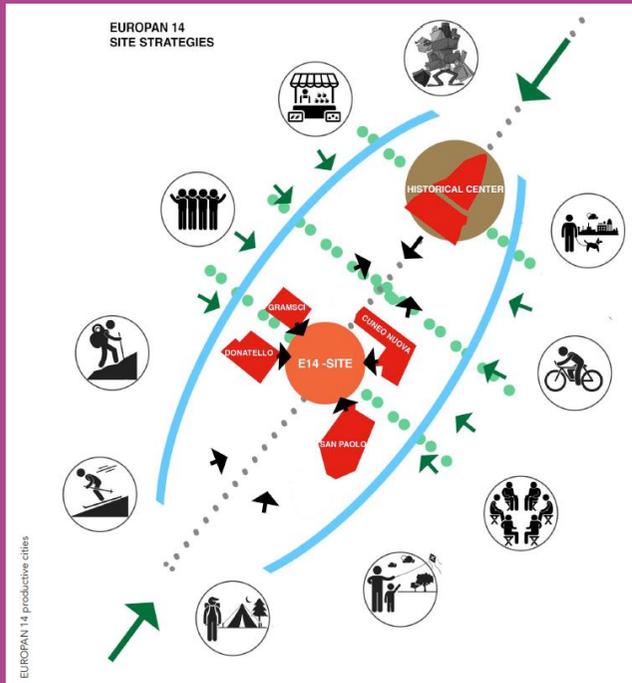
- incarichi di importo pari o superiore a € 100.000 e inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria, da affidare secondo le modalità di cui alla Parte II, Titoli III e IV del Codice degli Appalti (in particolare, artt. 46, 60, 61 e 95)
- incarichi di importo pari o superiore alla soglia comunitaria, secondo le procedure previste per gli appalti di lavori, servizi e forniture di cui alla Parte II, Titoli I, II, III e IV del Codice degli Appalti.

Valutazioni diverse possono farsi per affidamenti in due stadi successivi, rispettivamente alla sola progettazione di fattibilità prima e alla progettazione definitiva e esecutiva in seguito.

Vale in merito quanto definito dal d.lgs. 50/2016 e ribadito dalle Linee Guida n. 1 ANAC:

- la progettazione definitiva e quella esecutiva devono essere svolte, preferibilmente, dal medesimo soggetto, onde garantire omogeneità e coerenza al progetto (art. 23, comma 12)
- per il principio di continuità della progettazione, è ammissibile la partecipazione alla gara per il servizio di progettazione definitiva e esecutiva anche del progettista che ha redatto l'eventuale progetto di fattibilità, ferma restando la necessità di accettazione, da parte dell'eventuale nuovo progettista, delle attività tecniche svolte in precedenza
- a base di gara per i lavori deve essere posto il progetto esecutivo; non è di regola consentito l'affidamento congiunto di progettazione e esecuzione, salvo le eccezioni di legge.

città produttive



European
parole chiave

accessibilità

mobilità

fruizione a misura d'uomo

European

un percorso condiviso per evitare il rischio della frammentazione urbana di questa porzione della città

Nuovo polo sociale e culturale dell'ex deposito carburanti-Caserma Montezemolo

“nuove forme di produttività legate alla cultura, all'ambiente, allo sport e ai nuovi modi di vita della generazione Y in sinergia con il valore identitario che il centro storico assume per i cittadini. Passato e futuro messi in relazione lungo una linea fisica (l'asse retto) e produttiva della città.”

Obiettivo: una strategia per la città del futuro, creando un polo attrattivo anche a Sud

“La parte nuova della città, sviluppatasi a partire dagli anni '60/'70 con i quartieri Donatello (prima) e San Paolo (poi), risulta ad oggi incompleta nella sua definizione complessiva: aree dismesse inutilizzate (ex. caserme), mancanza di risorse necessarie alla sistemazione e piena fruibilità di alcune aree già disponibili (ex. Piazza d'Armi), frammentarietà nella progettazione e realizzazione degli interventi edilizi connessi all'espansione cittadina a sud.

*I progettisti di European sono chiamati per **costruire un'idea strategica che metta a sistema questi elementi frammentari** avendo come occasione il sito di progetto, baricentrico rispetto le componenti dell'area strategica ma anche di tutto l'asse urbano.*

*Il progetto richiesto funzionerà come **antipolo rispetto al centro storico, in un rapporto di complementarità**: da una parte **la città architettonicamente consolidata**, con i suoi monumenti; dall'altra **la città del futuro**, con il parco, i contenitori sociali e culturali ecc. “*



Intenzioni dell'amministrazione:

Connettere i due bracci del Parco Fluviale Gesso e Stura

Dare un nuovo ruolo alla periferia

Rifunzionalizzare luoghi

Creare nuovi servizi e spazi di aggregazione

Requisiti richiesti ai progetti proposti:

Basso impatto ambientale della realizzazione e della gestione

Preservare relazioni con il verde esterno dell'ex piazza d'armi (Parco Ferruccio Parri) e del Parco Fluviale.

Temi di progetto:

l'organizzazione del verde all'interno dell'area da valorizzare;

il muro di recinzione;

funzioni con un mix di attività che consentano un uso continuativo del sito tenendo conto di alcune indicazioni tra le quali: un area eventi per 1000-1500 persone, spazi di aggregazione sociale, attività di artigianato e culturali, attività legate allo sport e al tempo libero.

Concetti chiave emersi dai progetti premiati

primo premio

GREEN IS THE COLOUR Autori Aru, Serra

Limite urbano – rurale: **connessione** dei due bracci del parco fluviale con percorso in mobilità sostenibile

Funzioni: di **polo di eccellenza agroalimentare** in cui l' area rurale alimenta spazi di specializzazione, ricerca e scambio, ma anche **spazi espositivi e per lo studio, eventi temporanei** culturali e sportivi

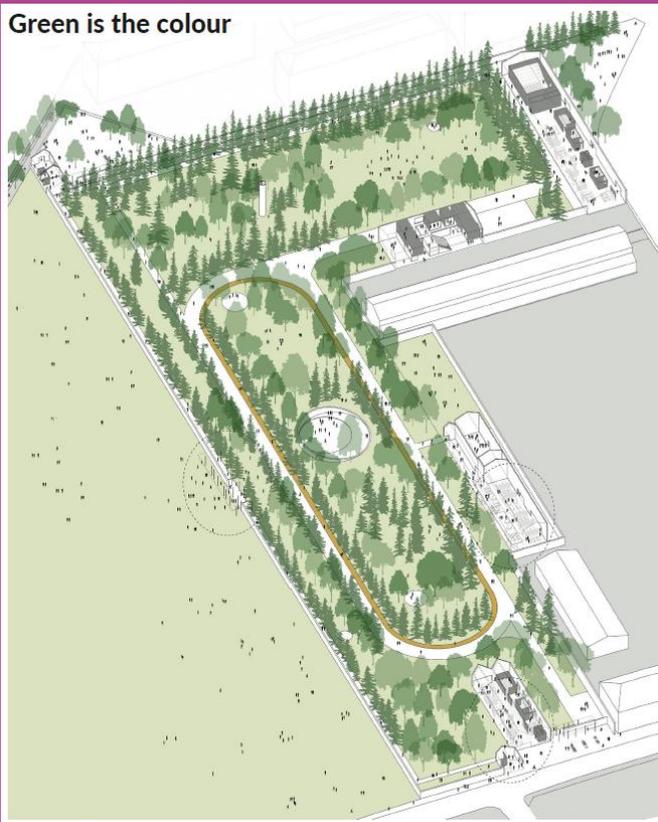
Apertura di accessi da tutti i lati, per ogni quartiere, e **attraversabilità**

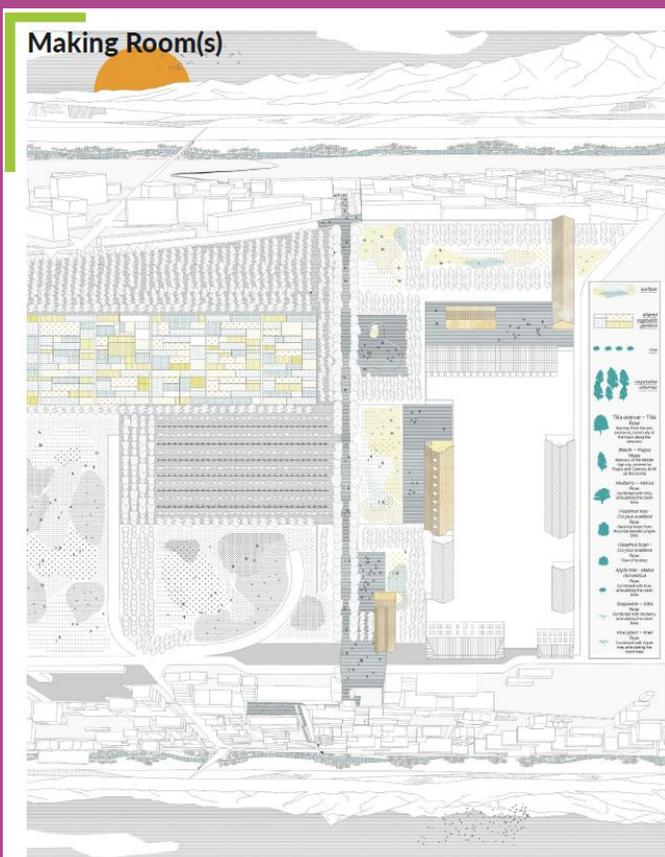
Verde: viale, muro vegetale, piazza, temi **in continuità con la città storica**

Arretramento ingresso lato corso Francia



Green is the colour





secondo premio

MAKING ROOMS Autori Renzoni, Vassallo, Lanteri, Margaria

Relazione:

- di ampia scala, con, regione, Alpi, fiumi, boschi, paesaggio agricolo
- a scala urbana, con il capitale sociale e humus associativo

Funzione: nuova centralità in risposta ad un'esigenza di comunità, **caserma-bene comune**

Proposta: luogo degli usi possibili, flessibile

Modalità: beni comuni per **adottare uno spazio** (ROOM) che nasce però come **aperto e in relazione con gli altri spazi** creati nella caserma con la stessa metodologia (stanza dopo stanza), sviluppo di comunità

Modello esportabile in altri spazi della città

Uso di una **pavimentazione** che potrebbe diventare il **nuovo land mark della città**

Menzioni speciali

THE DIFFICULT WALL Autori Dutto, Aliagena, Genta, Giordano

Funzioni: elementi tipici della città europea contemporanea (**multi-etnica, con spazi aperti, negozi e ristoranti**).

Organizzazione dello spazio secondo **“isole” con funzioni diverse, studio dei percorsi per metterle in relazione.**

“Il sistema del porticato, con i sottili pilastri, offre spunti interessanti anche se non convince nella grande dimensione.” Giuria European

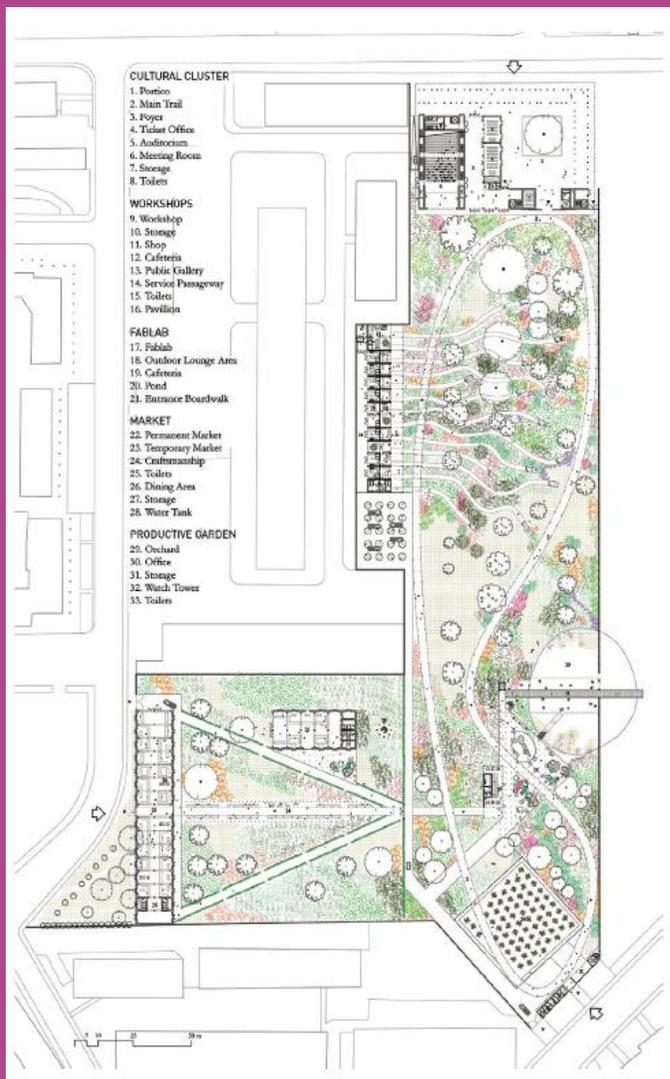
Funzioni:

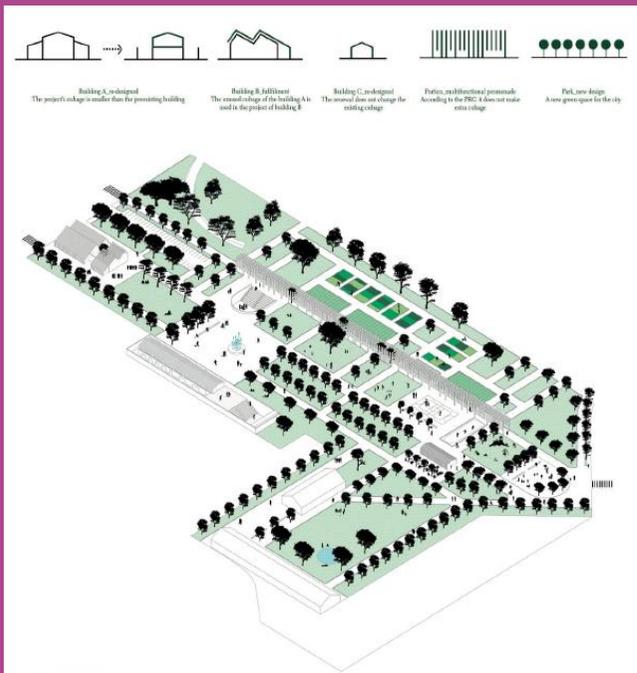
Fabbricato A. mantenere e rifunzionalizzare con attività produttive

Fabbricato B e area verde.

Tre ipotesi:

1. Centro culturale nel fabbricato lungo corso Francia, nuova struttura auditorium nell'area verde
2. Attività produttive insediate negli edifici esistenti, Fab Lab in nuovo edificio, percorsi di connessione tra questi
3. Mercato all'interno dello spazio





Menzioni speciali

CONTAMINATIONS Autori Benelli, Mochetti, Razzolini, Lucia

La proposta del **sistema lineare**.

“Una lunga passeggiata all’aria aperta, tra sole e ombra penetrata dalla vegetazione. Interessante il tema architettonico del **portale prospettico**.” Giuria European

Menzioni speciali

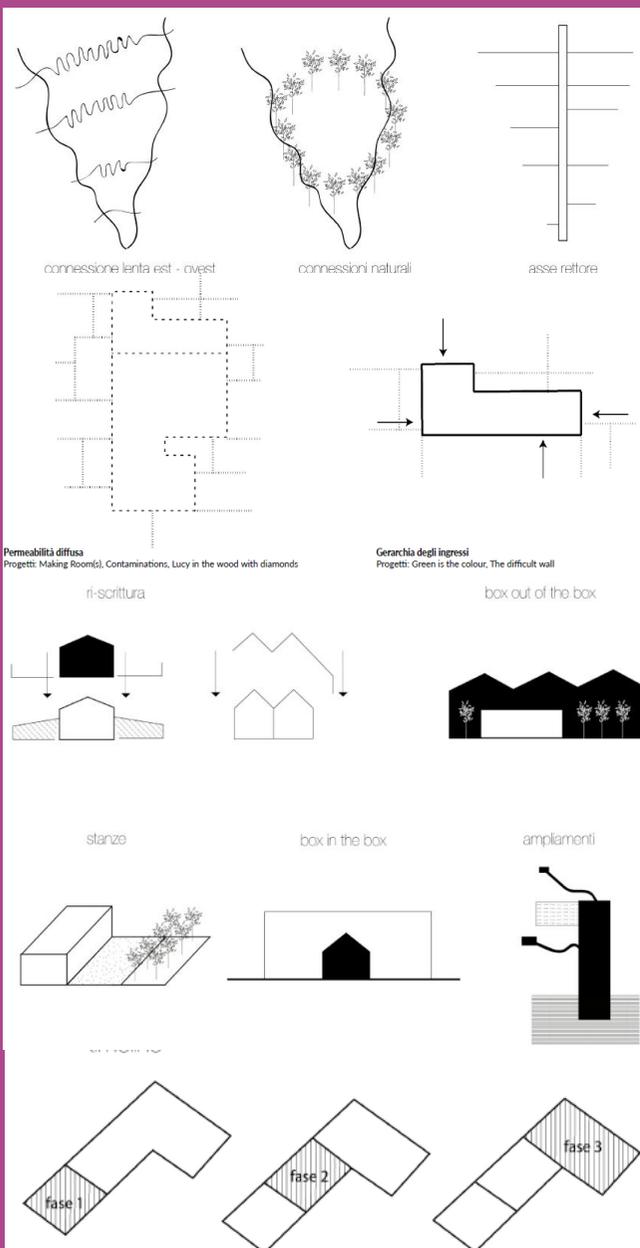
LUCY IN THE WOODS WITH DIAMONDS Autori Lenzini, Mologni, Marri, Corbella, Rosa, Luci

Una **foresta urbana**.

Realizzata attraverso l’installazione di vivai diffusi temporanei (**green nursery**), in una prima fase nell’ex Piazza d’Armi e negli spazi della caserma, esaurita la loro funzione si trasformano in nuovi modi di abitare e attività pubbliche, per scomparire e lasciar posto ad ampie radure per eventi temporanei innovativi ed alla nuova foresta urbana.

“Rispetta gli edifici esistenti riorganizzandoli con nuove funzioni (**emphaty, handy, dynamic, otium, radura - spaces and bar camp**).” Giuria European





WORKSHOP Confronto con il Comune

I TEMI, dalla scala territoriale urbana fino ad una scala più puntuale:

1. ACCESSIBILITÀ attraversamento lento ciclo-pedonale e in modalità sostenibile **est-ovest**, percorsi da **connessioni naturali** (continuità con il Parco Fluviale e gestione del verde in relazione con l'area di piazza d'Armi, **asse retto**)
2. INTERFACCIA due strategie, mantenere **il muro** con realizzazione di **accessi** (gerarchia) o **frammentarlo** (permeabilità diffusa), sperimentazioni sulla chiusura lungo corso Francia molto permeabile o arretrabile
3. CONTINUITÀ/SPAZI APERTI bosco da mantenere o rafforzare
4. RIUSO/SOSTENIBILITÀ degli edifici esistenti: la risposta non è unanime (riuso, ampliamento, riscrittura) ma **sempre cercando una relazione delle funzioni interne con lo spazio esterno**
5. TEMPI E FASI valutare la **possibilità di fasi** con parti autonome ma già pensate per essere in relazione con quanto dovrà seguire
6. PROCESSO/GESTIONE SOSTENIBILE sperimentazione di regolamento per i "**beni comuni**" apertura alla comunità e previsione di funzioni che permettano alla comunità stessa di attivarsi

ULTERIORI ELEMENTI da progetti singoli presi in considerazione nella progettazione

creare relazioni con l'esterno (provincia-regione- ...) attraverso le funzioni previste
 introdurre innovazione e elementi di città del futuro
 cogliere l'occasione per ideare un nuovo landmark identitario della città

Animazione sul territorio

Progettazione partecipata - A. Incontri con la popolazione

Comitati di quartiere

2 maggio 2019 - Presidenti dei Comitati di Quartiere dei quartieri Donatello, Gramsci, Cuneo Nuova e San Paolo, Presidente della Consulta dei Quartieri della città in rappresentanza degli altri quartieri

Incontri al Quartiere San Paolo

21 maggio 2019 - residenti (*immagine a sinistra: tavola delle idee*)

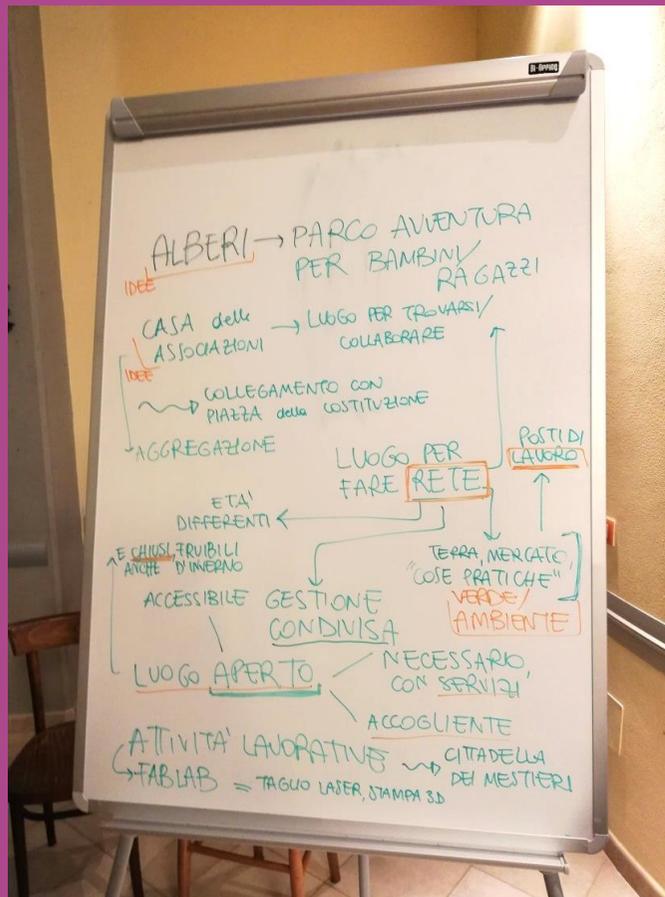
11 giugno 2019 - associazioni culturali e sportive (*non partecipato direttamente*)

24 giugno 2019 - associazioni di categoria (commercianti, imprenditori) e associazioni

Scuole, studenti

11 aprile 2019 - studenti delle classi III e IV del Liceo Scientifico e Classico G. Peano S. Pellico di Cuneo (a seguito dell'incontro sono stati forniti dai ragazzi i dati raccolti che sono stati elaborati e vengono presentati di seguito).

Sono inoltre stati consultati associazioni di categoria e enti del terzo settore in ambito culturale e sociale.



Elementi emersi dal dialogo

I Comitati di Quartiere hanno consegnato un primo documento in occasione dell'incontro di inizio maggio, che successivamente alla fase di incontri con i cittadini e i rappresentanti del mondo culturale, sportivo e produttivo, è stato integrato con un secondo documento fornito il 28 giugno 2019.

In entrambi i documenti sono inserite **proposte di carattere strategico**:

- estendere le considerazioni e la progettazione anche alle aree da acquisire
- valutare le connessioni del progetto con il territorio circostante
- favorire una fruizione continuativa degli spazi, nel corso della giornata e creare sinergie con attività commerciali e artigianali esistenti, creando relazioni stabili e continuative
- integrare la periferia nel sistema città inserendovi servizi e funzioni rivolti a tutti i cittadini (città come insieme)
- favorire la partecipazione nella progettazione
- migliorare l'accessibilità e favorire mobilità sostenibile
- considerare il punto di forza dell'area rappresentato dall'accessibilità dall'esterno grazie alla Est-Ovest.

Ne conseguono **proposte operative in termini di funzioni**:

- Green Lab: polo della sostenibilità ambientale (riciclaggio e produzione per il verde urbano; attività produttive sociali quali forni, birrifici, food coop, ...)
- Biodiversità: foreste giardino, orti botanici, piccoli vivai urbani
- orticoltura condivisa e sociale
- Fab Lab
- Strutture sportive al chiuso e all'aperto (palestre, piste, ...)
- Casa comune dei quartieri Donatello, Gramsci, Cuneo Nuova e San Paolo
- Strutture per concerti, piccole fiere locali.



Progettazione partecipata - B. Incontri di approfondimento

Beni comuni

14 maggio 2019 a Torino con rappresentanti di Labsus

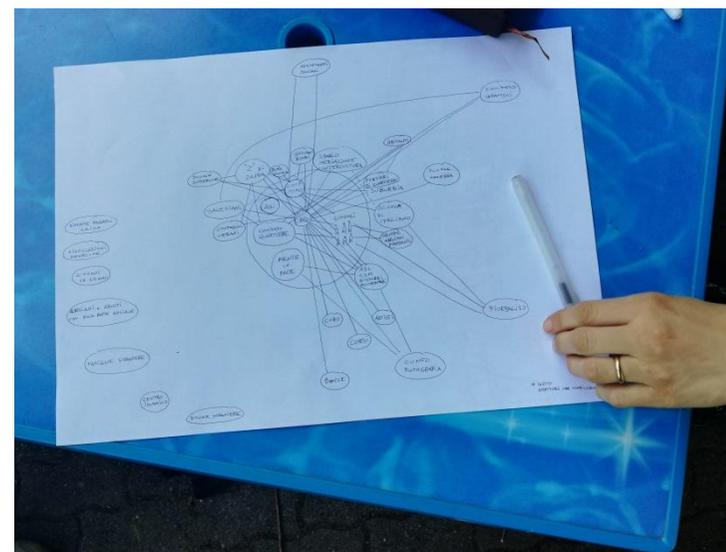
30 e 31 maggio 2019 due giornate organizzate da Cooperativa Momo presso la Casa del Quartiere Donatello a guida di SIBEC (Scuola Italiana Beni Comuni)

Elementi emersi

1. Concetto di **polo centrale di gestione e rete policentrica**: il polo è generatore e crea una modalità di interazione tra coloro con cui interagisce, che favorisca le relazioni anche tra i componenti stessi della rete (da struttura a stella a rete vera e propria).

La mappa in basso a destra esemplifica il concetto: disegnare la rete per trovare dove possono essere attivate nuove connessioni.

2. Modalità di **regolamento dei beni comuni** e attivazione attraverso **patti di collaborazione tra cittadini e amministrazione**: modello adatto per attività che prevedono volontariato e non comportano la necessità di gestire uno scambio economico. Molto efficace per connettere gli spazi rigenerati con la comunità e far sì che siano vissuti.



Progetto finanziato da
Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo

Bando Educazione alla Bellezza

n. 815 questionari raccolti

web

<https://casermamontezemolo.wixsite.com/home>

<https://liceocuneo.it/la-bellezza-delle-periferie-lex-caserma-montezemolo/>

<http://www.comune.cuneo.it/lavori-pubblici/progettazione-strategica/progetto-caserma-montezemolo.html>

<https://www.youtube.com/channel/UCZ8Cpqr8k8kF5Zs5zuNaNEQ>



Progettazione partecipata - Questionari raccolti dagli studenti

cittadinanza attiva | progettazione partecipata

come coniugare questi due concetti con ragazzi di 16-17 anni?

Progetto partecipato su “La bellezza delle periferie”

Scuole coinvolte: Liceo Classico e Scientifico “G. Peano e S. Pellico” di Cuneo.

In collaborazione con: Comune di Cuneo, Dipartimento di Filosofia e Scienze dell'Educazione dell'Università degli Studi di Torino e l'Urban Center Metropolitano di Torino.

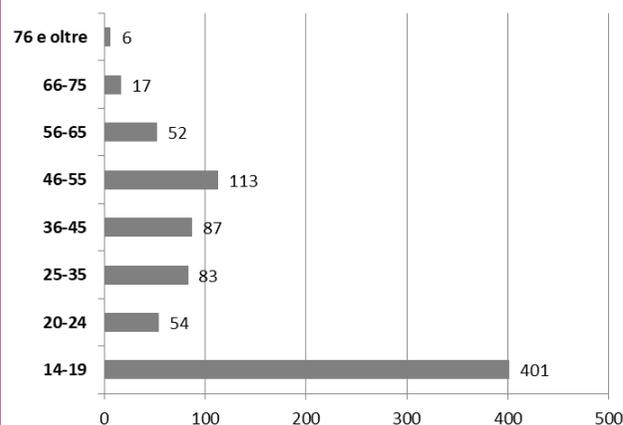
Referente scientifico: Università di Torino Prof. Grimaldi, Dipartimento di Statistica.

Materiali on-line: sito ad hoc con informazioni e rassegna stampa creato dagli studenti con documenti e informazioni; questionario on-line; un video sul canale Youtube “Ex caserma Montezemolo Liceo”.

Percorso

Con l'obiettivo di stimolare la partecipazione dei coetanei e dei cittadini nel disegno di questa nuova parte di città i ragazzi coinvolti, dopo una fase di approfondimento sul tema della bellezza, hanno sviluppato un sito informativo sulla ex-Caserma Montezemolo con dati storici e rassegna stampa ed un questionario on line che resterà attivo fino a settembre 2019, quando è previsto il workshop con i ricercatori dell'Università di Torino.

valore assoluto



Percorso di studio e dati raccolti

In un anno di lavoro è stato sviluppato un percorso di studio poi aperto a coetanei e cittadinanza con il questionario on-line, che a metà giugno 2019 aveva già coinvolto 815 persone. I dati di seguito elaborati si riferiscono alla situazione al 15 giugno 2019.

Chi sono le 815 persone che hanno compilato il questionario?

64% femmine.

49% ragazzi delle scuole secondarie di secondo grado.

Le classi di età più elevata, **oltre 66 anni, sono poco rappresentate.**

Bilanciamento per luogo di residenza ottimale: 299 (37%) residenti fuori città.

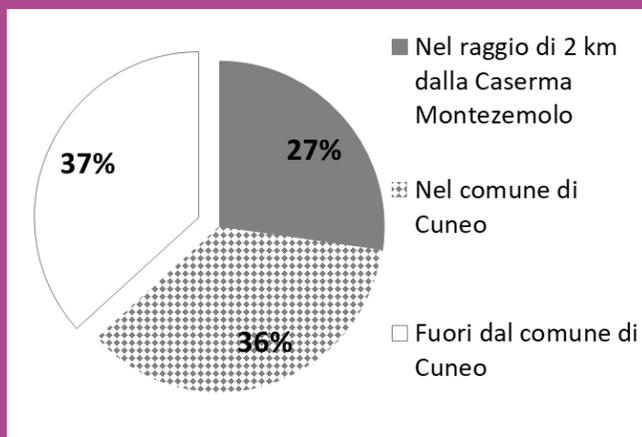
516 (63%) residenti nel Comune di Cuneo: 222 persone residenti nel quartiere, 294 in città.

66% dichiara un **senso di appartenenza alta o molto alta alla zona in cui vive.**

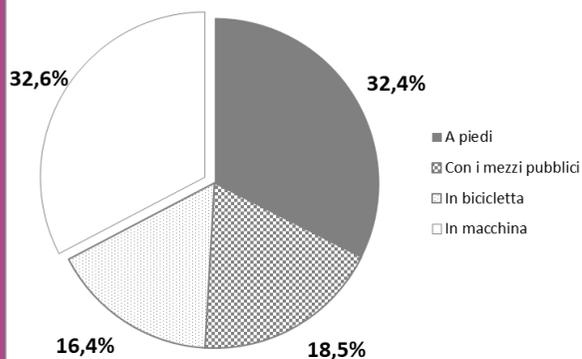
50% del campione: studenti non ancora diplomati.

22% Laureati: 70 insegnanti, 35 impiegati e 24 liberi professionisti.

24% Diplomati: tra cui 60 impiegati.



come ti sposti abitualmente in città



Mobilità

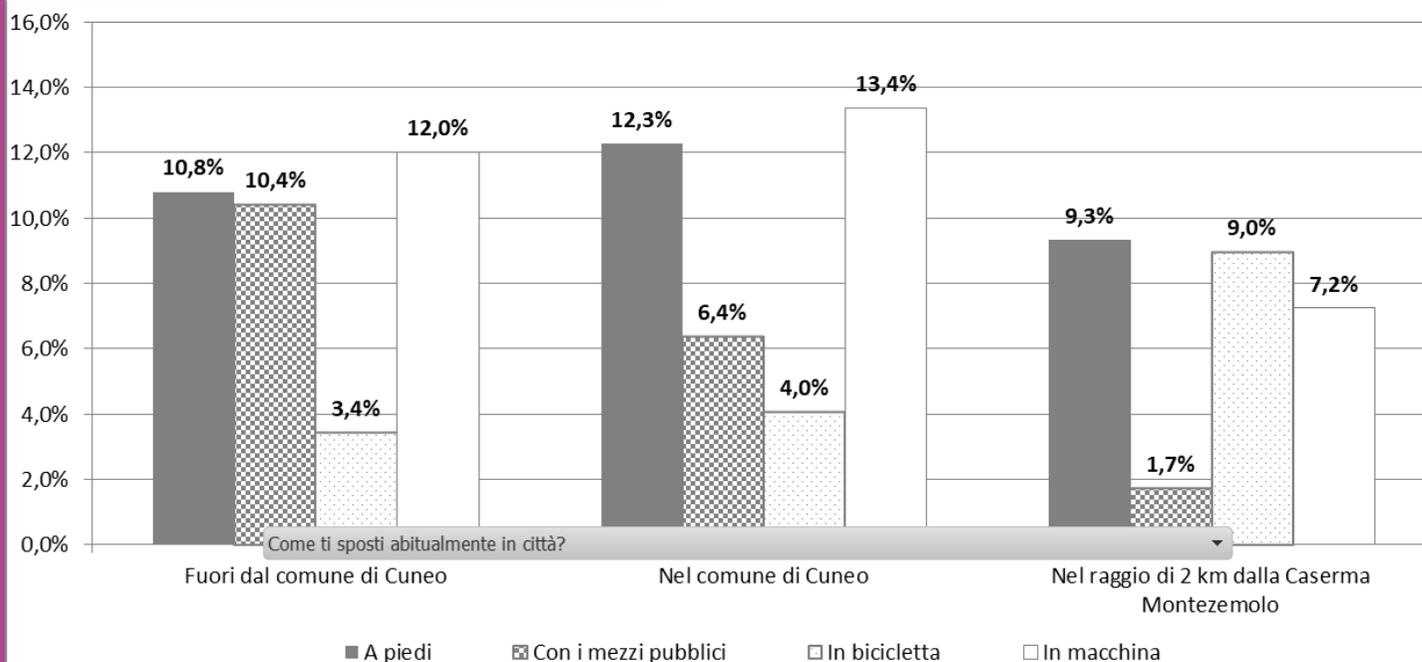
Come ti sposti abitualmente?

Il 67,4% abitualmente utilizza mezzi di trasporto sostenibili.

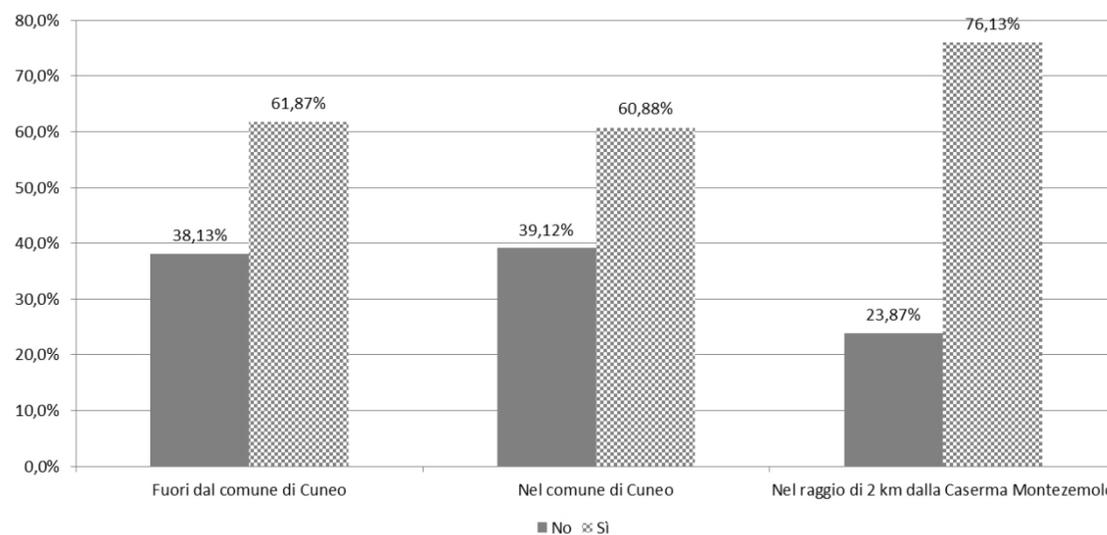
Nel grafico in basso le differenze per luogo di residenza evidenziano un alto di utilizzo dell'auto tra i cittadini.

Come raggiungeresti la Caserma Montezemolo?

Il 73% raggiungerebbe la Caserma Montezemolo con mobilità sostenibile (a piedi, in bicicletta, con navette); il 27% in auto.

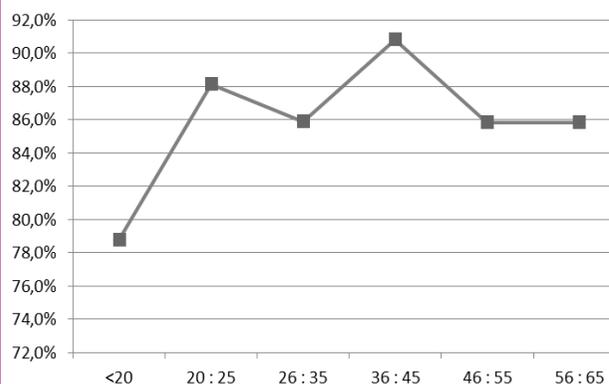


Il 64,5% era a conoscenza del progetto; il 76,3% tra i cittadini che abitano nel raggio di 2 chilometri.



La necessità di un luogo di aggregazione

% del campione che ha indicato 3, 4 o 5 (medio alto), per classi di età



Cosa raccontano i dati sulle funzioni?

Luogo di aggregazione: necessità **medio alta** per l'**83,7%** degli intervistati.

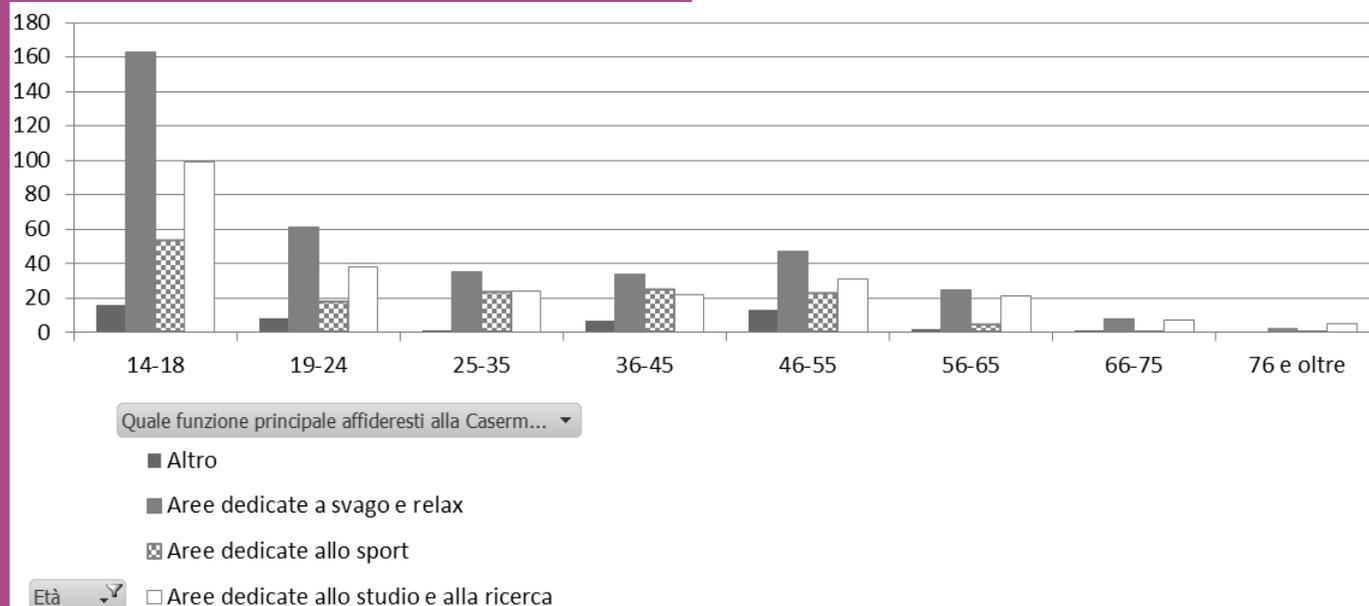
Superiore al valore medio per il 57,3%.

Di poco più alto il valore medio per le femmine (3,68) rispetto ai maschi (3,48).

Sostanzialmente invariato il dato rispetto al luogo di residenza.

Emergono invece **differenze per classi di età**. In media l'esigenza è meno sentita dai più giovani.

Il grafico in basso descrive le scelte tra le 4 funzioni proposte dal questionario. Le opzioni sono state liberamente individuate dagli studenti.



Quale tipo di spazio di aggregazione?

Il **46%** vorrebbe un'area dedicata a **svago e relax**.

Il **30%** un'area dedicata allo **sport**.

Il **17,8%** un'area dedicata a studio e ricerca.

A lato le diverse risposte per classi di età in valore assoluto.

Le priorità

Tra gli 815 intervistati:

- 244 indicano **spazi per spettacoli**
- 156 **aree per studio**
- 106 **campi sportivi**

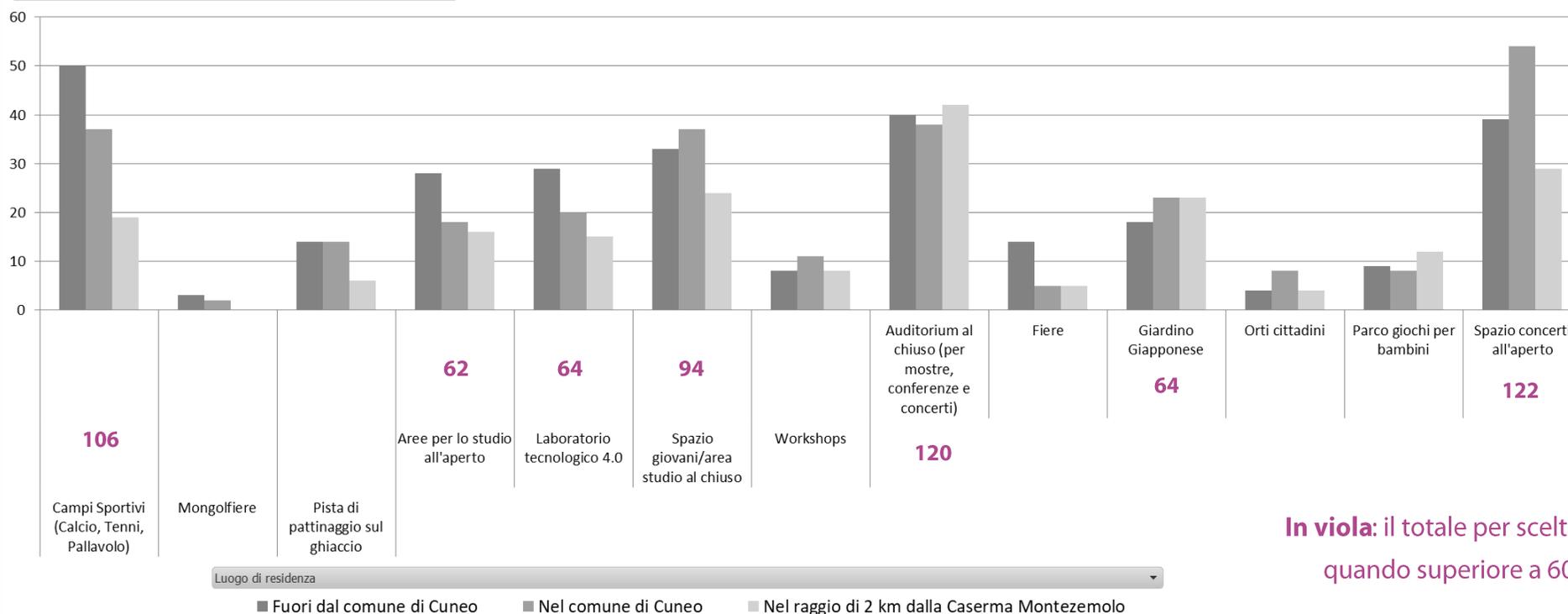
A seconda della scelta effettuata tra le 4 tipologie proposte, viene richiesto di **approfondire ulteriormente la scelta indicando la priorità** tra alcune funzioni pre-definite (non è possibile la scelta multipla. Il grafico in valore assoluto, propone il dettaglio per luogo di residenza.

Sport: **i campi sportivi (106 richieste), più richiesti tra i residenti fuori dal comune** di Cuneo.

Studio/ricerca: significativa la richiesta di **spazi per giovani e studio al chiuso e all'aperto (156 richieste in totale).**

Svago/relax: **244 persone convergono su aree spettacoli**, di cui 120 su auditorium al chiuso e 120 su spazio concerti all'aperto.

Conteggio di Quale funzione principale affideresti alla Caserma Montezemolo?



In viola: il totale per scelta quando superiore a 60.



Conclusioni

Rafforzano la valenza dell'indagine, sebbene non svolta su un campione statistico, ma attraverso un questionario on-line, la **elevata numerosità dei questionari** raccolti e l'equilibrio nella distribuzione delle persone intervistate tra residenti entro 2 chilometri dalla Caserma Montezemolo, gli altri cittadini ed i residenti fuori dal Comune di Cuneo. L'indagine rappresenta dunque un prezioso strumento di analisi delle esigenze.

Occorre osservare che si tratta di un campione **composto per la metà da giovani studenti non ancora diplomati**, in cui le classi di età superiore ai 65 anni sono poco rappresentate e a prevalenza femminile. Quella più rappresentata è però di una **fascia di età normalmente difficilmente intercettabile** e ciò rende ulteriormente interessante la valutazione.

Si riscontra una **forte propensione alla mobilità sostenibile** sia nelle abitudini attuali sia in prospettiva nelle modalità con cui si pensa di raggiungere la Caserma.

Prevale la richiesta di aree destinate a **svago e relax**, a conferma della forte esigenza di luoghi di aggregazione.

Emerge chiaramente una convergenza sulla richiesta di **spazi culturali (auditorium al chiuso e area spettacoli all'aperto totale 244 persone)**. Significativa la richiesta di uno **spazio per i giovani al chiuso ed all'aperto (156)**. Notevole e prevalente tra i residenti fuori città la indicazione di **campi sportivi (106)**, questi ultimi però già ampiamente previsti nell'adiacente futuro Parco Ferruccio Parri.

Confronto con l'Amministrazione

Incontri a carattere istituzionale

Amministrazione – Assessori di riferimento consultati singolarmente per la raccolta dei dati aprile 2019: Cristina Clerico, Domenico Giraudo, Mauro Mantelli, Paola Olivero

EVENTI E SPETTACOLI AL CHIUSO E ALL'APERTO

Obiettivi strategici

Contenere l'utilizzo eccessivo del Teatro Toselli (medio 160 giorni/anno ma raggiunge 200 giorni/anno); ottimale sarebbe massimo 100 giorni.

Delocalizzare alcuni eventi attualmente localizzati in modo improprio sulle piazze del Centro storico.

Avere l'opportunità di offrire nuovi spettacoli che per limiti dimensionali del palco del Teatro Toselli non possono essere rappresentati in città.

Offrire spettacoli musicali per adolescenti e ragazzi fino a 25 anni, in attesa che si definisca la situazione del Nuvolari che comunque richiederebbe investimenti per ammodernamento.

Spazi auspicati

- **sala da almeno 800 posti**, come era il Cinema Fiamma, ma se possibile anche 1000-1500 per teatro, danza e musica leggera, oltre ad eventi, a **configurazione variabile**;
- area all'aperto per spettacoli (1500 persone) o per allestimenti temporanei ed eventi.

Attività che potrebbero essere localizzate nei nuovi spazi per spettacoli ed eventi, all'aperto e al chiuso.

Periodo	Manifestazioni	Eventi culturali e attività affini
Gennaio		Stagione teatrale*
Febbraio	Festival della montagna (ultima sett.)	Stagione teatrale*
Marzo	Festival della montagna	Stagione teatrale*
Aprile		Stagione teatrale*
Maggio	Mercato europeo De gustibus	
Giugno		Saggi di scuole di danza, musica e teatro Cuneo Classica Festival
Luglio		Cuneo Classica Festival
Agosto		
Settembre		Festival del sorriso
Ottobre	Fiera del marrone	Stagione teatrale*
Novembre		Scrittorincittà, Stagione teatrale*
Dicembre		Stagione teatrale*

* Alcuni eventi attualmente rapidamente sold out, nuovi eventi ad oggi non inseribili in programma. Tutta la programmazione in caso di lavori di manutenzione straordinaria del Teatro.

Altri eventi che arrivano da proposte esterne: De Gustibus e Mercato Europeo, BANFF Festival

<https://www.banff.it/about-banff/>

Fine ottobre- inizio novembre.

Festa di nove giorni in cui i riflettori sono puntati sui migliori film e libri di montagna del mondo con ospiti internazionali, autori, registi, alpinisti, climber ed esploratori provenienti da ogni angolo del globo.

La nuova sala potrebbe inoltre ospitare le altre attività per le quali il Teatro Toselli viene attualmente affittato (es. eventi organizzati in occasione del periodo natalizio, ecc.), e 1-2 eventi ora nel Complesso di San Francesco (400 posti).

ATTIVITA' PRODUTTIVE

All'interno del progetto di Competence center Piemontese di Torino, è prevista la realizzazione di un nodo a Cuneo. Il consorzio coinvolge Politecnico di Torino, Università di Torino e 24 aziende.

Si tratta di centri di competenza ad alta specializzazione su tematiche Industria 4.0; quello piemontese è recentemente stato finanziato dal MISE, classificandosi in graduatoria primo in Italia.

MONTAGNA E EUSALP

Nelle intenzioni dell'amministrazione avviare un rapporto con le vallate ed i comuni di montagna anche in prospettiva della prossima programmazione di fondi europei deve rappresentare un obiettivo strategico.

III Commissione consiliare

11 aprile 2019

Contributi e aspetti emersi:

- sviluppare un **ragionamento complessivo** non limitato alla porzione attualmente disponibile
- lavorare sul concetto di **apertura** di un'area nata per essere chiusa
- ricucire il **rapporto tra i 4 quartieri** direttamente adiacenti, anche con **attività economiche**, commerciali, artigianali, e non solo culturali
- favorire la creazione di uno spazio di **relazione** e di socialità (conferire spazio all'aspetto sociale)
- sostenere il collegamento con grandi temi quali **montagna, sostenibilità**
- approfondire il concetto di **porta che identifica** la città
- evitare duplicazioni con la Caserma M. Fiore di Borgo San Dalmazzo
- recuperare il concetto di **piazze** di European e creare relazioni con Piazza della Costituzione
- creare **relazioni con il parco** adiacente
- il **muro** perimetrale è valore aggiunto per le manifestazioni
- **decongestionare piazza Galimberti**
- si condivide l'esigenza di una **sala da 800-1000 posti** con **modularità** degli spazi
- interesse per attività su sviluppo di **competenze e alta formazione** per essere allineati alle sfide del futuro
- coinvolgere i **quartieri** (beni comuni)
- in prospettiva potrebbe diventare luogo **dove si raccontano le trasformazioni** della città (urban center)



Elementi di discussione e riflessione

Il tema di fondo che ritorna in tutti gli ambiti indagati è la **RELAZIONE**. Si propone dunque una sintesi di quanto emerso dalle attività di animazione in termini di identità del luogo, funzioni (cosa), soggetti coinvolti (chi) e modalità di gestione (come) declinando ciascuno di questi aspetti in chiave di relazione.



Altri elementi strategici ricorrenti sono: la considerazione della **CITTÀ COME INSIEME** anziché per parti, e di conseguenza la scelta di **portare in periferia funzioni non solo destinate ai quartieri coinvolti ma a tutta la città**; la **SOSTENIBILITÀ** degli spazi, della loro gestione, delle modalità di accesso e di mobilità; l'auspicio di creare un pezzo di **CITTA' DEL FUTURO**, smart e innovativa.





A seconda della tipologia di attività e di spazi ospitanti, dovranno essere previste modalità differenti di gestione e di regolazione dei rapporti tra la proprietà e i soggetti coinvolti.

Dove l'ambito è prevalentemente dettato da regole di mercato, saranno adottati convenzioni o comodati, dove invece prevale il processo volontaristico è particolarmente funzionale il sistema di Regolamento dei beni comuni e dei Patti di collaborazione.

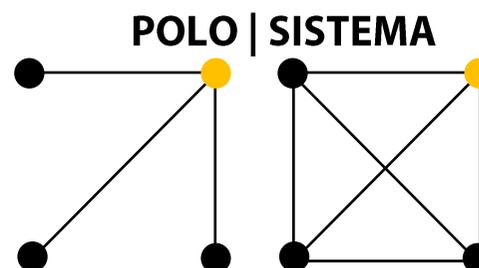
Nel caso in cui vi sia la necessità di attivare collaborazioni tra un numero ampio di soggetti sarà opportuno attivare meccanismi di rete.

Sul COME, per rispondere alla esigenza di RELAZIONE, si propone di adottare un regolamento generale a cui i soggetti coinvolti nella gestione di spazi all'interno della ex-Caserma siano chiamati a condividere servizi e attività in una logica di mutuo scambio. Il modello è simile a quello adottato nello spazio Open INCET di Torino, che prevede la sottoscrizione in questo caso di un comodato per l'utilizzo degli spazi, di tipo "modale", ovvero ciascuno mette a disposizione degli altri soggetti un certo tempo o un proprio bene a favore di tutti gli altri.

Si realizza in questo modo un vero e proprio **SISTEMA**, considerabile come un terzo step dal concetto di Polo, a quello di rete, per una funzionalità di tipo organico, in cui si attivano anche **connessioni dirette tra i nodi che non devono necessariamente passare attraverso il nucleo centrale di gestione.**

Il meccanismo può inoltre essere **attivato anche con NODI esterni allo spazio fisico della ex-Caserma**, per creare interazioni anche con le altre parti della città e con il territorio, creando le condizioni per uno spazio veramente APERTO, in cui alcuni servizi dall'interno si possono spostare anche all'esterno e vice-versa.

Si intende così anche agevolare la **SINERGIA** con i servizi già attivi nei quartieri e in città, **evitare un meccanismo competitivo ed attivare invece un processo COLLABORATIVO.**



Opportunità attese

La riqualificazione del complesso dell'Ex Caserma Montezemolo si configura come operazione in possesso di un'importante potenziale per il più ampio e complesso sviluppo cittadino, in ragione delle intrinseche caratteristiche dell'area e dei beni architettonici in essa esistenti e in stretta relazione con le altre progettualità di medio e lungo periodo che interessano l'area urbana.

L'analisi del contesto - sociale, economico e urbano - e le intenzioni espresse dagli attori locali coinvolti della pianificazione delle strategie cittadine conducono in maniera univoca alla volontà di promuovere una rigenerazione del tessuto urbano che si basi sull'identificazione e sulla successiva concretizzazione di un'**identità culturale e urbana** pienamente rispondente alle vocazioni della Città di Cuneo, del suo territorio e dei suoi abitanti.

Sostenere la promozione di tale identità costituisce l'opportunità prioritaria che l'Amministrazione Comunale intravede dall'azione di riqualificazione dell'area ex militare in oggetto, identificando in essa - in stretta correlazione con le altre operazioni di riqualificazione del tessuto urbano in essere - la capacità di dare soddisfazione e risposta a esigenze diversificate in termini di accessibilità e vivibilità.

I possibili scenari di riqualificazione di seguito delineati sono, dunque, accomunati dalla sola intenzione di garantire la restituzione dell'area alla Città, proposito che si declina nell'opportunità di rendere vivibile lo spazio durante tutto l'arco della giornata e durante l'intero corso dell'anno, in un dialogo continuo con la vita dei Quartieri circostanti e, contestualmente, con la zona centrale della città.

L'opportunità attesa quale esito del presente percorso pianificatorio trova compiutezza nel generale indirizzo operativo di garantire adeguate occasioni di scambio con l'intorno, al fine di animare il contesto urbano della porzione meridionale della Città - scarsamente coinvolta dalle più ampie dinamiche di sviluppo culturale e sociale che hanno interessato il centro storico - e di guidare questo territorio verso una ridefinizione del concetto di periferia.

A valle del complesso lavoro svolto dall'Amministrazione negli scorsi anni di riqualificazione del centro storico, l'Amministrazione intende oggi concentrarsi, con questa ed altre iniziative, sul settore periferico della Città, caratterizzata da un'espansione frammentata e non pianificata in maniera organica e caratterizzata da una scarsa attrattività sociale, culturale e ricreativa.

Proprio questa **visione per il futuro** della Città, basata sulla capacità attuare una trasformazione composita - che prenda, cioè, in considerazione la riqualificazione di differenti nodi della periferia di Cuneo combinandoli in intrecci funzionali e spaziali dinamici e attivi - costituisce il fondamento della metodologia di progettazione adottata, in un'ottica di rigenerazione che sappia divenire elemento di attrattività vitale per i residenti e accattivante per i visitatori.

Obiettivo generale della riqualificazione dell'area dell'Ex Caserma Montezemolo è la valorizzazione non soltanto dell'area stessa ma, con essa, del tessuto urbano che costituisce la periferia meridionale di Cuneo.

Come esplicitato dall'Amministrazione in avvio del percorso di aggiornamento del Piano Strategico del Territorio, è obiettivo del Comune la pianificazione del futuro della Città: non la valorizzazione di singole emergenze architettoniche, urbane, sociali o produttive, ma la presa in carico delle peculiarità locali nel loro insieme organico e coordinato.

Tale obiettivo, esteso e ambizioso nella sua definizione, si declina compiutamente in obiettivi di carattere puntuale - cui le soluzioni progettuali proposte si propongono di dare risposta nel definire una visione complessiva dell'insieme urbano - che corrispondono a traguardi di ampio respiro sia dal punto di vista territoriale (non legati, cioè, alla sola area in oggetto ma intrecciati alle più estese dinamiche in essere e in divenire nel contesto cittadino) sia dal punto di osservazione temporale (allargando la prospettiva sul lungo periodo in un'ottica di sviluppo sostenibile).

La valorizzazione dei beni comuni. Gli spazi aperti dell'area dell'ex Caserma e i corpi edificati in essa presenti risultano attualmente inutilizzati e si configurano come vuoto funzionale all'interno del tessuto urbano. Obiettivo della loro riqualificazione è, dunque, la riattivazione efficiente del luogo da attuarsi tramite la definizione di nuove funzioni urbane rispondenti alle esigenze - sociali ed economiche - del contesto cittadino e in stretta correlazione con gli altri elementi - consolidati o in fase di trasformazione - del contesto comunale. La rigenerazione del bene, se attuata anche tramite la partecipazione attiva della popolazione residente nei quartieri limitrofi, potrà in questo senso ridurre l'attuale situazione di degrado non solo dell'area stessa ma dell'intorno periferico nel suo insieme.

L'incremento dell'attrattività. Finalità dell'operazione dovrà essere il dare vita, all'interno dell'area, a nuove destinazioni d'uso che sappiano risultare attrattive e interessanti. Tale attrattività dovrà essere declinata sia da un punto di vista turistico - attraverso la creazione di un polo che sappia contrapporsi alla squilibrata attrazione oggi esercitata dalle zone del centro storico proprio in termini di capacità di richiamo alla visita - sia da un punto di vista sociale - mediante l'attivazione di funzioni vitali e relazionali ad uso e beneficio della popolazione residente che andrà a riappropriarsi di uno spazio ad oggi estraneo alla vita cittadina.

La modifica della percezione dei quartieri periferici. Fine dell'operazione di riqualificazione dell'area dell'Ex Caserma dovrà essere la rivitalizzazione dei quattro quartieri la cui urbanizzazione insiste su di essa. La percezione di questi spazi ad uso prevalentemente residenziale - oggi identificabile nella definizione di "dormitorio", luogo adibito alla sola abitazione ma sostanzialmente privo di opportunità aggregative e operose durante la giornata - dovrà tendere verso una nuova dinamica di fruizione, aprendo a evoluzioni attive e vivaci e ponendosi come volano per la promozione di nuove occasioni di sviluppo di fermenti economici e relazioni sociali.

La permanenza e lo sviluppo dei servizi. L'intreccio delle operazioni di rigenerazione dell'ex caserma e di altre emergenze del comparto periferico cittadino (l'Asse Rettore il Parco Ferruccio Parri, la Cascina La Vecchia) e la contestuale attivazione di connessioni funzionali e spaziali, individuano quale ulteriore obiettivo dell'Amministrazione la capacità di mantenere ed implementare l'offerta di servizi commerciali e artigianali per le aree di interesse. La finalità consiste nel far sì che le nuove dinamiche che tali interventi andranno ad innestare possano farsi sostenitrici di nuova imprenditorialità e di nuovi insediamenti produttivi che troveranno in questo luogo efficaci occasioni di sviluppo in un contesto sociale aggregato ed attrattivo.

Mezzi necessari

Il raggiungimento degli obiettivi fissati dovrà essere garantito attraverso la puntuale definizione di funzioni che soddisfino, al contempo, **requisiti di natura urbana, sociale ed economica**.

Nel pieno rispetto dei vincoli e delle indicazioni normative, finanziarie e programmatiche in essere, come ampiamente delineate nelle pagine precedenti, gli scenari tracciati dal presente documento preliminare intendono, in tal senso, garantire la **sostenibilità** degli interventi di riqualificazione dell'ex Caserma Militare, in un'ottica di durabilità e di proattività.

In fase di progettazione, attuazione e gestione delle nuove funzioni si renderà, dunque, necessario fare riferimento alle seguenti linee guida pre-attuative che affrontano le tre tematiche in modo completo.

Caratteri urbani

La buona riuscita dell'operazione di **rigenerazione dell'area in oggetto non potrà prescindere dal rapporto che questa sarà in grado di generare con gli elementi del contesto urbano** che ne costituiscono caratterizzazione.

In particolare, le nuove funzioni individuate, proposte e delineate nelle pagine a seguire, dovranno dialogare strettamente con i fatti urbani dell'intorno: con l'Asse Rettore di Corso Francia che, con la trasformazione prevista, assumerà nuova funzione di apertura verso i quartieri periferici e di loro valorizzazione; con il bosco urbano dell'ex Piazza d'Armi che si propone di divenire nuovo polo di fruizione e di aggregazione per i residenti, con gli orti didattici e le aree gioco per bambini e ragazzi; con la Cascina La Vecchia la cui prossima rifunionalizzazione

condurrà alla creazione di un polo multifunzionale; con le esperienze produttive, commerciali e artigianali che costituiscono la dinamicità dei quartieri limitrofi.

Le nuove funzioni che troveranno insediamento nell'area dell'ex Caserma Montezemolo dovranno quindi essere attentamente calibrate in modo da non generare dannose sovrapposizioni ma da costituire arricchimento e capitalizzazione.

Caratteri sociali

La futura destinazione d'uso dell'area e dei corpi di fabbrica in oggetto sarà strettamente legata alla volontà dell'Amministrazione di costituire un nuovo polo culturale dalla forte valenza turistica.

Tale intenzione, validamente espressa nella progettualità approvata dal POR-FESR e costituente, dunque, un potenziale vincolo, individua quale ulteriore linea guida pre-progettuale la necessità di garantire un adeguato risvolto di natura sociale.

La capacità di creare un polo dinamico e vivo durante le ore diurne e in tutti i mesi dell'anno costituisce elemento di valutazione progettuale prioritario al fine di garantire il generarsi di nuove dinamiche sociali e aggregative che sappiano coinvolgere i residenti e gli imprenditori qui insediati.

Il coinvolgimento e la partecipazione della popolazione, fortemente voluti ed attuati già in questa prima fase preliminare alla progettazione, si pongono come condizioni necessarie per la buona riuscita dell'operazione: non una partecipazione passiva che li vede utenti anonimi ma un avvicinamento concreto al significato del bene comune che possa favorire l'adozione di comportamenti attivi e responsabili, catalizzando le motivazioni e le aspettative di

coinvolgimento in termini di partecipazione e impegno civile e che sappia promuovere la riduzione del disagio sociale proprio del contesto periferico in esame.

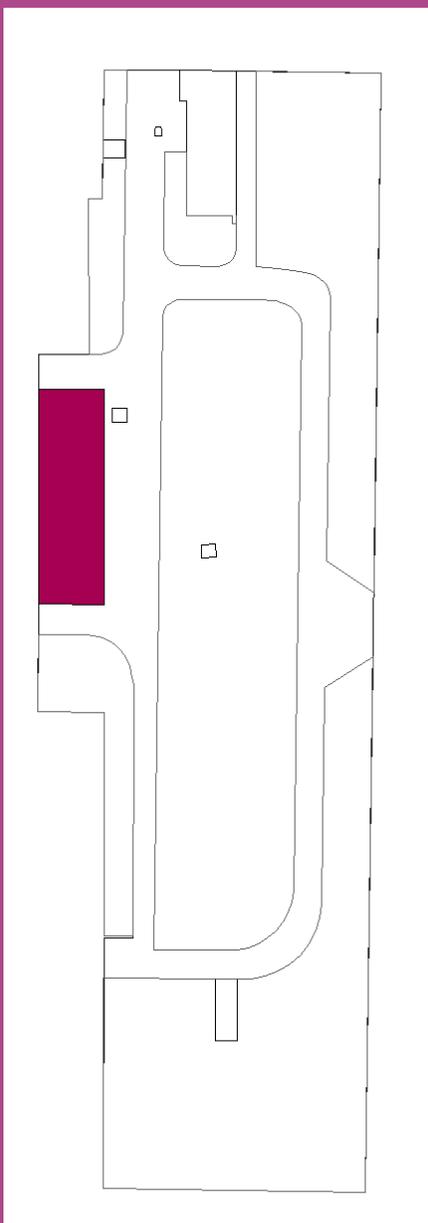
Caratteri economici

In fase di progettazione degli interventi dovranno essere compiutamente prese in carico le opportunità di finanziamento dell'opera a disposizione dell'Amministrazione: il compiersi delle scelte progettuali - come più sopra descritto - dovrà tenere conto delle risorse finanziarie derivanti dal contributo assegnato al Comune a valere sul fondo FESR e delle eventuali ulteriori disponibilità dell'Amministrazione.

In merito alla successiva gestione dei beni e degli spazi recuperati e delle nuove funzioni in essi insediate, dovranno essere puntualmente definiti i parametri di conduzione indispensabili per garantirne l'efficienza e dovranno essere individuati eventuali soggetti gestori in grado di garantirne il rispetto e l'attuazione.

La sostenibilità economica in fase gestionale potrà essere garantita tramite l'attenzione all'ottenimento di bassi costi di manutenzione ordinaria e straordinaria (dei corpi edificati così come delle aree esterne e del verde) e di limitate spese di gestione (consumi, pulizie, sicurezza, ecc.).

Il raggiungimento di entrambi i parametri potrà avvenire attraverso una efficiente attività di progettazione che sappia individuare i corretti materiali, le migliori tecnologie e le opportune opportunità gestionali.



Fabbricato A - Scenario 1

Il Fabbricato A è il corpo di fabbrica più esteso presente nell'area, localizzato al centro del sito, al confine meridionale con l'area Demaniale. La scansione verticale vede la presenza di due piani fuori terra (circa 1.400 metri quadri per il piano terra e circa 650 metri quadri per il primo piano) con struttura a basilica e copertura a falda.

Funzioni / Destinazioni d'uso

La presente proposta di riqualificazione del Fabbricato A prevede la ristrutturazione dell'edificio con eliminazione dell'orizzontamento di divisione dei due piani fuori terra e creazione di un unico ambiente che potrà assumere la funzione di **spazio per eventi e spettacoli**.

Uno spazio dalle forti **caratterizzazione culturale** e **valenza turistica**.

Questo primo scenario ipotizzato riprende gli intenti dichiarati dall'Amministrazione nell'ambito della relazione preliminare di riqualificazione e valorizzazione del complesso, presentata a valere sul POR FESR 2014-2020 della Regione Piemonte. Tale documento prevede la possibilità di destinare il fabbricato a **sala polivalente** atta all'organizzazione di eventi, mostre ed esposizioni, con una capienza di circa **800 - 1.000 posti** e con finalità turistica.

Le valutazioni preliminari di fattibilità svolte - che dovranno essere puntualmente approfondite in sede progettuale in termini statici, normativi e distributivi - hanno inteso verificare la possibile attuazione dello scenario individuandone le modalità attuative.

Il primo elemento preso in considerazione è stata la possibile destinazione d'uso volta ad ospitare eventi e spettacoli, per cui è stata valutata la **distribuzione degli spazi** dell'edificio,



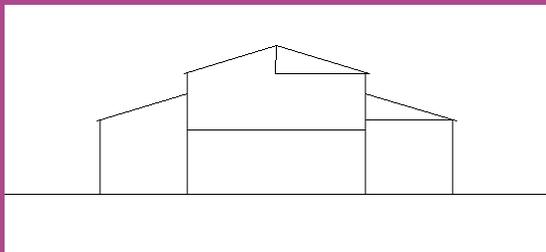
scandita da una fitta rete di **pilastr**i disposti su tre file longitudinali a sorreggere la struttura, elemento che mal si coniuga con la necessità di disporre di un ambiente ampio e libero per la funzione: si renderà necessaria, per rispondere compiutamente alla specifica esigenza funzionale, una approfondita valutazione statica al fine di verificare la possibilità di eliminare la fila centrale di pilastri e poter creare una campata principale più ampia cui si affiancano due campate laterali di più ridotta dimensione.

Ulteriore elemento dimensionale valutato è la presenza del solaio che divide orizzontalmente la struttura in due piani: il piano terreno risulta attualmente alto 4,20 metri mentre il piano superiore dispone di un'altezza analoga in corrispondenza del colmo e di 2,60 metri in corrispondenza delle pareti laterali. Tali altezze non appaiono adeguate per la creazione di uno spazio per spettacoli. È stata quindi ipotizzata una soluzione che, sempre previa esecuzione di una verifica del mantenimento della staticità dell'edificio, preveda la rimozione dell'orizzontamento che divide i due piani così da ricavare un **unico ambiente a tutt'altezza**.

In questo caso si giungerebbe ad avere un'altezza massima al colmo pari a 8,40 metri, sufficiente per piccoli spettacoli che non necessitino di scenografie o allestimenti importanti: difficile immaginare, quindi, l'organizzazione di spettacoli teatrali o di danza di grande dimensione mentre sarà possibile prevedere di ospitare concerti, reading o piccole rappresentazioni dalla scenografia limitata.

Il posizionamento di un palcoscenico, la cui altezza potrà essere compresa tra 1 e 1,5 metri, ridurrà ulteriormente l'altezza a disposizione per l'installazione di americane destinate al montaggio di proiettori o elementi scenici pesanti.

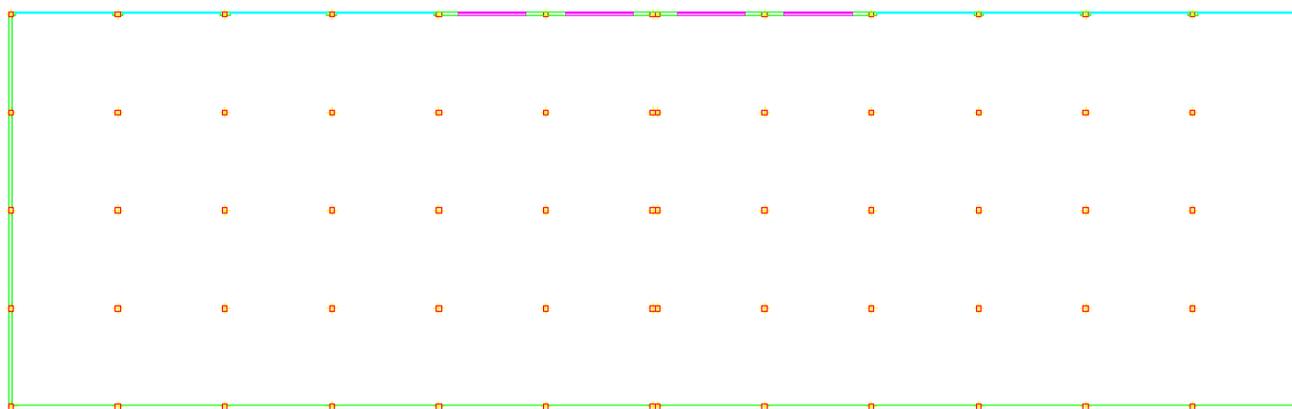
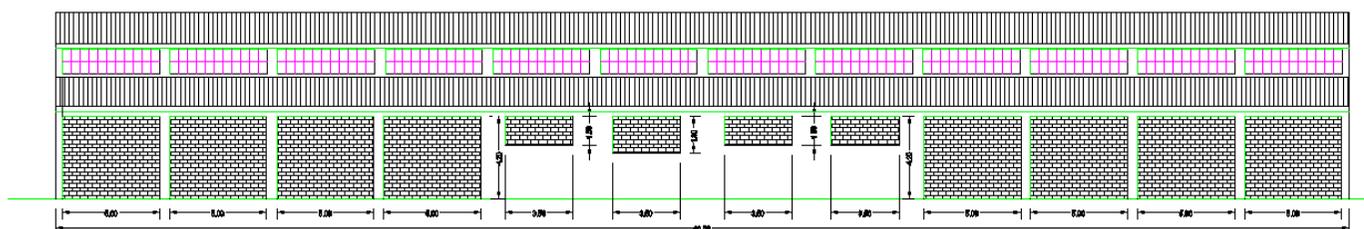
Proprio la dimensione del **palcoscenico** ha costituito ulteriore elemento di riflessione: lo spazio a disposizione consente la creazione di un palco della superficie massima di circa 9,5 x 10,5 metri,



limitando ancora la possibile organizzazione di eventi di danza o con la partecipazione di un numero elevato di artisti.

Il secondo elemento di valutazione è stata la **capienza** auspicata dall'Amministrazione, pari ad 800 - 1.000 posti, componente da verificare in stretta relazione con la distribuzione degli ambienti di servizio indispensabili al funzionamento dello spazio. Immaginando la collocazione del foyer, dei camerini, del magazzino e dei servizi igienici, si ottiene uno spazio da destinare alla

- platea nella sola campata centrale (per garantire adeguata visibilità) pari a circa 32 x 9,5 metri. In considerazione degli standard imposti dalla normativa inerente la sicurezza per i locali dedicati al pubblico spettacolo - numero massimo di posti per fila e per settore, distanza minima tra gli schienali delle file, presenza di passaggi longitudinali e trasversali tra i settori, larghezza di ciascun posto - è possibile immaginare la distribuzione di un massimo di 30 file per 16 posti ciascuna per un totale di 480 posti. Tale risultato, seppur eventualmente incrementabile tramite l'individuazione di differenti soluzioni distributive in fase progettuale, risulta essere molto lontano dalla capienza





obiettivo.

La distribuzione dei **posti a sedere** descritta prevede la sistemazione di sedie mobili a garanzia della flessibilità e della polifunzionalità dello spazio che potrà, quindi, essere allestito interamente o soltanto in parte o prevedere la fruizione di eventi, mostre o manifestazioni senza la presenza di sedute. La soluzione proposta, che valorizza la **flessibilità** del bene in termini di utilizzo - richiede la presenza di uno spazio da adibire a magazzino all'interno del quale riporre le sedie eventualmente non utilizzate.

Ulteriore soluzione di cui è stata valutata la fattibilità ha riguardato la possibile realizzazione di un palcoscenico a raso e gradinate mobili per gli spettatori: tale proposta non può trovare applicazione nello spazio del Fabbricato A in ragione della sua altezza limitata.

Ancora, in fase di progettazione dovranno essere prese in considerazione le norme atte a garantire la piena **sicurezza** nella fruibilità degli spettacoli. A tale riguardo si evidenzia la possibilità - vista la localizzazione del fabbricato a ridosso dell'area attualmente ancora ad uso militare - di collocare le uscite di sicurezza soltanto su uno dei due lati lunghi dell'edificio, limitando le possibili vie di fuga.

Connessioni con altre progettualità

La creazione di uno spazio per eventi e spettacoli deve trovare confronto con l'offerta analoga attualmente disponibile sul territorio comunale. Si fornisce pertanto una panoramica delle sale disponibili nel Comune di Cuneo, con capienza superiore ai 200 posti.



A. Sale attualmente in gestione da parte del comune di Cuneo

SALA	CAPACITÀ ●●●	NOTE
Sala San Giovanni	220 posti a sedere	Disponibile pianoforte, no catering, no videoproiezione, no camerini, richiede n.2 addetti a vigilanza antincendio con patentino livello elevato
Cinema Monviso	340 posti a sedere	Conferenze e cinema, non possibili spettacoli teatrali per vincoli tecnici; carenza non risolvibile con un investimento
Teatro Toselli	580 posti a sedere (di cui 400 con buona visione)	Circa 200 posti sono collocati con visione non ideale del palcoscenico Per ospitare l'orchestra si arretra la platea riducendo il numero di posti a danno di quelli con migliore visione Palcoscenico di dimensione ridotta, quindi vincolante (dimensioni scenografie o danza classica)
Palazzo dello Sport PALAUBIBANCA	4.700 posti a sedere	Dato riferito alla configurazione sport. In caso di spettacoli la capienza è inferiore.

B. Sale gestite da altri enti in città

SALA	CAPACITÀ ●●●	NOTE
Centro incontri Provincia di Cuneo	Mostre e Conferenze (99 posti) Falco (150 posti) Einaudi (230 posti) Meinero (230 posti)	Solo conferenze, non adatto per spettacoli Possibilità di raggiungere oltre 300 posti solo con utilizzo di una sala principale in collegamento con sala secondaria adiacente Spazio per rinfresco con bar attrezzato
VARCO – Visual Audio Recording Community Cuneo	290 posti a sedere (possibile uso in configurazione 120 posti)	Conferenze, spettacoli senza movimento o esigenze scenografiche Non oscurabile, platea completamente in piano, scarsa visibilità dalle file più distanti dal palco

Dal panorama presentato si rileva che **non è presente in città una sala alternativa al Teatro Toselli**. Sono completamente **assenti spazi adatti a spettacoli di musica, teatro, danza di oltre 600 posti** ad eccezione del Palazzetto dello Sport che però ha dimensioni notevolmente maggiori anche in configurazione con palcoscenico.

La soluzione proposta in questa ipotesi funzionale, da cui deriva la creazione di una sala con possibili circa 480 posti a sedere, non consente di risolvere la specifica necessità dell'Amministrazione, andando sostanzialmente a duplicare un'offerta già esistente e non permettendo il raggiungimento del target minimo degli 800-1.000 posti.

Risposta a suggerimenti ricevuti

Lo scenario proposto, come già esplicitato, risponde alle intenzioni dell'Amministrazione Comunale, già formalmente espresse da questa in occasione della formulazione della Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile "Cuneo Accessibile" e della presentazione della relazione preliminare di riqualificazione e valorizzazione del complesso, a valere sul POR FESR regionale.

In tali documenti è stata identificata per il Fabbricato A una vocazione culturale atta a garantire l'incremento dell'attrattività turistica del luogo, compatibile con la funzione individuata dallo scenario.

Tuttavia, la valutazione degli elementi distributivi che contribuiscono all'attivazione della nuova funzione ha dato un esito non rispondente alle istanze espresse, in termini di numero di posti a sedere e di tipologia di eventi ospitabili, delineando un'ipotesi che riveste nel complesso una limitata validità.

Criticità

Le criticità della soluzione proposta, come già esplicitate, sono così puntualmente identificate:

▪ Spazi limitati

- la composizione dimensionale del Fabbricato non permette di raggiungere gli obiettivi attesi dall'Amministrazione per quanto riguarda il numero di posti a sedere (poco meno di 500 contro gli 800-1.000 immaginati);
- l'altezza limitata, anche nell'ipotesi di rimozione del frazionamento orizzontale, non consente di ospitare numerose tipologie di spettacolo, imponendo l'esclusione di quelle rappresentazioni che necessitano di scenografie ingombranti o che vedono la partecipazione di un numero elevato di artisti;

▪ Condizioni statiche della struttura

- l'attuale stato di degrado in cui versa la struttura e le modifiche proposte in termini di distribuzione degli spazi (eliminazione della fila centrale di pilasti e dell'orizzontamento) inducono alla necessità di procedere, in fase di progettazione, con una verifica della tenuta statica del Fabbricato. Gli interventi che dovrebbero essere realizzati per sfruttare al massimo le dimensioni dell'immobile prevedono un ripensamento radicale della struttura e, quindi, un investimento importante che, forse, non si giustifica, in ragione del risultato comunque limitato che potrebbe derivarne.

▪ Vincoli normativi

- in fase di progettazione dovrà essere verificato il possibile rispetto dei vincoli di carattere normativo che interessano le strutture adibite a funzione di intrattenimento e pubblico spettacolo. In particolare, dovranno essere garantiti i requisiti minimi di

sicurezza legati all'affollamento dei locali, alla distribuzione dei posti a sedere e alle vie di fuga la cui realizzazione sarà possibile, nella configurazione attuale, soltanto su uno dei lati lunghi del perimetro.

▪ **Vincoli finanziari**

- la sostenibilità economica dell'opera dovrà essere verificata in conformità con quanto previsto dalle fonti di finanziamento a disposizione dell'Amministrazione e plausibilmente derivanti dal POR FESR della Regione Piemonte. In particolare, si evidenzia che le prescrizioni derivanti dal FESR con riguardo alle risorse a valere sull'OT 4 (riduzione dei consumi energetici) rendono difficile immaginare un loro impiego su uno stabile attualmente privo di impianto di riscaldamento.

Opportunità

Le opportunità che possono aprirsi dall'attuazione dello scenario proposto sono principalmente legate agli obiettivi di valorizzazione dei beni comuni - in un'ottica di riappropriazione del Fabbricato da parte della Città - e di incremento dell'attrattività - in ragione della sua nuova funzione di carattere culturale che dispone di un elevato potenziale in termini turistici.

Al contempo, la riqualificazione del bene e l'inserimento di nuove funzioni in un'ottica di flessibilità, aperte alla fruizione di visitatori - residenti e non - contribuiranno a modificare la percezione della zona periferica della Città, attribuendole un nuovo ruolo di polo accessibile ed attrattivo con significativi impatti sociali di valenza positiva.

Purtroppo, la capienza massima preliminarmente stimata, non consente il raggiungimento della più ambiziosa opportunità di dotare la Città di uno spazio per eventi, spettacoli e manifestazioni



Teatro Coccia (Novara)

Capienza: 1200 posti
Proprietà: Comune di Novara
Gestione: Fond. Teatro Coccia O.N.L.U.S



Teatro Alfieri (Asti)

Capienza: 1200 posti
Proprietà: Comune di Asti
Gestione: Comune di Asti



Teatro Civico (Vercelli)

Capienza: 742 posti
Proprietà: Comune di Vercelli
Gestione: Piemonte dal Vico



Teatro Comunale (Alessandria)

Capienza: 1250 posti
Proprietà: Comune di Alessandria
Gestione: attualmente chiuso (in ristrutturazione)

assimilabile a quelli di cui dispongono gli altri capoluoghi di provincia piemontesi (escludendo Torino, le cui dinamiche non sono evidentemente comparabili), elemento che avrebbe assicurato una maggiore attrattività non solo del bene in se ma dell'intero sistema culturale cittadino.

Benché la situazione non sia omogenea, si rileva, infatti, l'effettiva disponibilità di strutture per spettacoli di dimensione medio-grande presso ciascuno dei capoluoghi, con le sole eccezioni di Verbania e di Biella (peraltro, i capoluoghi meno popolati).

Si attesta intorno agli 800 posti il Teatro Civico di Vercelli, mentre raggiungono i 1.200 le strutture di Novara, Asti e Alessandria; a parte quest'ultima, attualmente in ristrutturazione (per problemi connessi alla presenza di amianto), i modelli gestionali sono eterogenei e vanno dalla conduzione diretta in capo al Comune (Asti), alla creazione di una Fondazione *ad hoc* (Novara), all'affidamento a *Piemonte dal Vivo* (Vercelli).

Caratteristiche gestionali

Le modalità di gestione dello spazio per eventi e spettacoli descritto in questa prima ipotesi di realizzazione, possono essere configurate secondo differenti modalità che prevedono una partecipazione più o meno intensa da parte dell'Amministrazione in affiancamento ad altri soggetti di eventuale natura privata:

- Una prima possibilità contempla l'affidamento in concessione della gestione tecnica, artistica ed organizzativa ad un unico soggetto di natura privata. Tale modalità potrà eventualmente vedere la partecipazione del Comune attraverso un sostegno economico su base annuale e potrà comunque consentire al Comune di riservarsi l'utilizzo del bene per un

numero prestabilito di giornate nelle quali organizzare eventi a gestione diretta o concedere lo spazio a disposizione di associazioni o istituti scolastici del territorio.

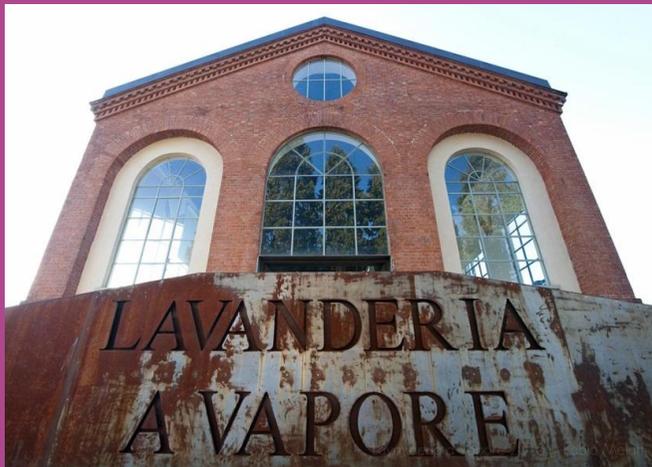
- Una seconda possibilità, di natura mista, può essere assimilata a quella attualmente in essere per la gestione del Teatro Toselli: la partecipazione del Comune, in questo caso più significativa per quanto concerne gli aspetti artistici e organizzativi, potrà essere affiancata dall'operato di uno o più soggetti esterni che potranno provvedere alla gestione tecnica e contribuire alla costruzione del calendario degli eventi.
- Un'ultima ipotesi vede il coinvolgimento diretto dell'Amministrazione in tutti gli aspetti gestionali che potranno essere curati, con oneri sicuramente maggiori, dai dipendenti del Comune.

Quale che sia la modalità prescelta dall'Amministrazione, potrà essere prevista l'attivazione di rapporti stabili di collaborazione con compagnie teatrali di rilievo locale e con soggetti aventi competenza sovralocale - un esempio su tutti è la Fondazione "Piemonte dal Vivo" - che potranno garantire l'occupazione costante dello spazio durante l'intero corso dell'anno.

Proprio la valutazione delle giornate di occupazione dello spazio permetterà la verifica della sostenibilità gestionale dello spazio, consentendo la parziale copertura dei costi delle utenze e di manutenzione ordinaria e straordinaria.

scelto perché ..

forma simile dell'edificio rispetto al Fabbricato 2, sala con palcoscenico a raso terra e gradinate mobili.



Benchmark

Lavanderia a vapore Collegno, TO

Mission: sala per spettacoli di danza contemporanea

Sala spettacoli: n. 320 posti a sedere tutti in gradinata a movimentazione automatica, palco a raso terra, ospitata in edificio di larghezza massima 15m, esteso in lunghezza.

Aree accessorie: foyer con piccola gradinata per ospitare conferenze stampa e piccoli eventi, n. 2 sale prove, camerini, uffici.

Spazio esterno: dedicato a spettacoli, chiuso all'interno di un muro pre-esistente, con palco fisso.

Gestione: Fondazione Piemonte dal Vivo (dal 2015). Capofila di un progetto che vede la collaborazione di MiBAC, Regione Piemonte, Città di Collegno e al sostegno della Compagnia di San Paolo. Nell'ottica di una condivisione generale degli obiettivi, è stato costituito per il triennio 2018-2020 un Raggruppamento Temporaneo di Organismi (RTO) che coinvolge nella governance i principali soggetti territoriali di promozione della danza: capofila la Fondazione Piemonte dal Vivo, con l'Associazione Culturale Mosaico Danza, l'Associazione Culturale Zerogrammi, l'Associazione Corpi e l'Associazione Didee Arti e Comunicazioni.

Web: <https://www.piemontedalvivo.it/lavanderia-a-vapore/>

Sopralluogo: 14 maggio 2019



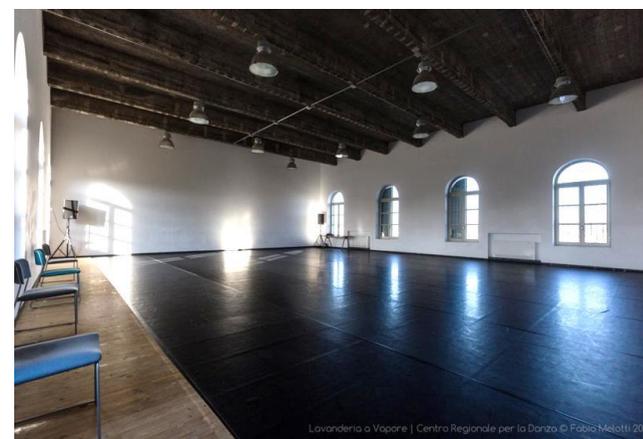
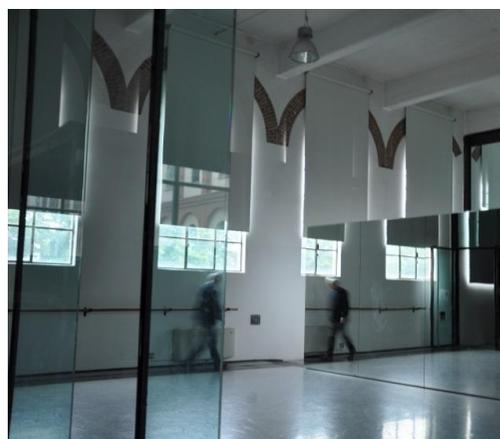
Best practice

Identificazione di una **mission specifica** che coglie un mercato di nicchia ancora poco servito in Regione, inserimento in network di settore internazionale.

Qualità estetica dell'edificio e degli interni.

Allestimento spazio esterno per spettacoli utilizzato per spettacoli con pubblico normalmente inferiore a 4.000 spettatori.

Disponibilità di **2 sale prove** molto luminose (nb. penalizzante la mancata soluzione del percorso di accesso, passante nella prima per arrivare ai camerini posti tra le due e alla seconda sala).

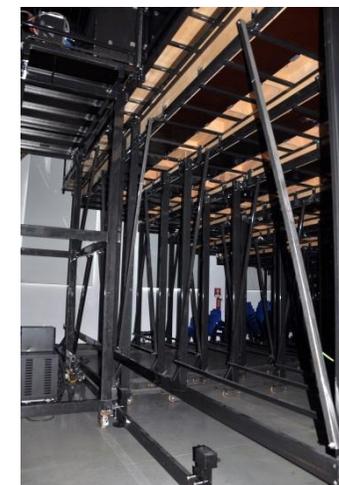
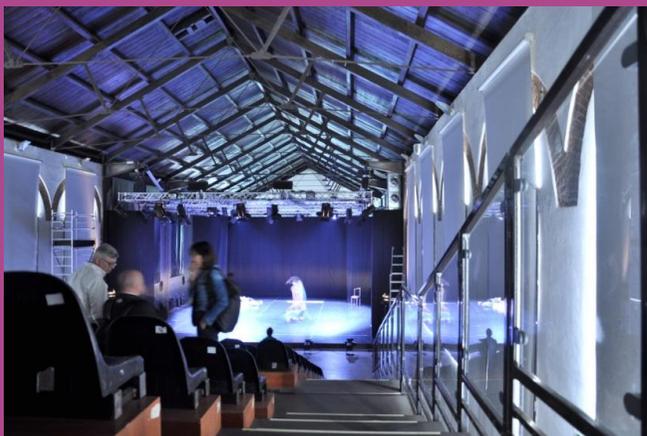


Aspetti migliorabili segnalati dalla gestione

Assenza di possibilità di oscuramento totale. L'immagine in alto a sinistra è stata scattata in condizione di oscuramento massimo durante una sessione di prove in orario diurno.

Foyer non isolato acusticamente dalla sala spettacoli. In questo caso le due funzioni sono collocate in un unico vano. L'immagine è scattata dall'ultima fila di sedute della sala spettacoli (v. immagine a sinistra in basso e centrale in basso).

La tipologia specifica di gradinate mobili utilizzate è realizzata con meccanismo automatico, con elevati costi di movimentazione e manutenzione, di fatto non utilizzate.



scelto perché ..

sala **polivalente** con palcoscenico a raso terra e **gradinate mobili**.



Fonderie Limone Moncalieri, TO

Mission: teatro

Sala spettacoli:

- **n. 400 posti con gradinate mobili** (ingombro 13,5 x 14 m.) e palco a raso terra (indicativamente, essendo la configurazione flessibile, 13 x 14 m. di spazio utile)
- ospitata in volume di dimensioni in pianta di m. 25 x 33
- **altezza 17,30 m.** con ballatoio a 9 m., graticcio a m. 12,70 da terra
- tribune mobili: h. max da terra m. 6,46.

Aree accessorie: giustapposti il blocco camerini, lavanderia, guardaroba, e il blocco foyer, bar e servizi igienici. In edificio adiacente laboratori per lavorazioni artigianali (falegnameria, fabbro, ecc. per **produzione scenografie**; sartoria; uffici). In ulteriore edificio ad altezza inferiore **scuola di teatro**.

Spazio esterno: parco pubblico, non utilizzabile per spettacoli, laboratorio per produzione artigianale della birra non in funzione.

Gestione: Teatro Stabile di Torino dal 2005, in convenzione con il Comune di Moncalieri (si allega copia). Il Comune sostiene economicamente la gestione ogni anno e si riserva 30 serate a disposizione per propri eventi. Le associazioni locali lo utilizzano così circa 1 giorno l'anno gratuitamente.

La sala può essere affittata (3.700€ a serata con personale tecnico del Teatro Stabile incluso).

Web: <https://www.teatrostabiletorino.it/fonderie-limone-moncalieri/>

Sopralluogo: 7 giugno 2019

Best practice

Flessibilità della sala che la rende veramente polivalente: la tipologia di gradinate scelta è economica e di facile movimentazione. Possibilità di ampliare la dimensione del palco essendo a raso terra.

Inclinazione e caratteristiche del fondo adatte alla danza o al teatro si ottengono con una base inclinata su cui si posa un tappetino ad hoc per la danza.

Graticcio calpestabile a 12,70m: attrezzature per la sicurezza negli allestimenti; travi mobili a 2 corsie per sollevamento meccanizzato.

Ampio foyer utilizzabile anche come **spazio espositivo**.

Vano di **carico / scarico con accesso diretto sul palco** con luogo di sosta dei mezzi coperto.

Aspetti migliorabili segnalati dalla gestione

Collocazione della regia non progettata correttamente: posizionata dopo alcuni test nel corridoio centrale delle gradinate, ma non è ovviamente ottimale.

Sistema di riscaldamento a pannelli radianti e parquet non adatto ad utilizzo discontinuo, struttura termicamente non isolata, UTA ventilazione sovradimensionate.

Perimetro dell'area all'interno di un muro, non sono previste attività all'interno di altro tipo rispetto a quelle legate all'uso del teatro o alla Scuola. Manca quindi di interazione e connessione con la comunità locale.

Si allega la documentazione fornita dalla gestione, tra cui la Convenzione con il Comune di Moncalieri, planimetria e sezioni.



scelto perché ..

sala polivalente gradinate mobili in parte a scomparsa per ottenere palcoscenico a raso terra.



Tribuna
superiore
fissa

Tribuna
centrale
telescopica

Tribuna inf.
telescopica,
pavimento
sopraelevabile

Casa del Teatro Ragazzi e Giovani Torino

Mission: prosa, prevalentemente spettacoli rivolti a giovani e famiglie

Sala spettacoli:

- n. 2 sale; sala grande 296 posti a sedere in configurazione completa, 212 posti con configurazione ridotta e palco a raso (gradinata inferiore richiudibile e a scomparsa, superfici e di pavimento sollevabile a raso palco), anche la gradinata centrale può essere richiusa; sala piccola 70-90 posti m. 14x9, anche questa con gradinate richiudibili e utilizzabile come sala prove o esposizioni, con finestre, ma completamente oscurabile
- ospitate in volume di dimensioni in pianta di m. 30 x 60
- con ballatoio da cui accesso a due ponti, graticcio a m. 10,50 da terra non calpestabile
- 2 lotti di tribune telescopiche, un lotto fisso escludibile.

Aree accessorie: un corridoio di disimpegno collega palco, camerini, foyer e sala; bar e servizi igienici sono al piano inferiore e servono anche la adiacente arena esterna. In interrato anche magazzino con montacarichi da palcoscenico; al primo piano sopra ai camerini gli uffici. In ulteriore edificio a lato la **scuola di teatro** (4 aule 6x12 m.), reception **ed i laboratori per la realizzazione delle produzioni.**

Spazio esterno: piccola arena per spettacoli con posti a sedere in gradoni in cemento.

Gestione: La sala può essere affittata (sala grande tariffa intera 1.000 € IVA escl. Max 4 ore, tariffe a parte per personale di sala, tecnico, biglietteria e attrezzature).

Web: <http://casateatroragazzi.it/>

Sopralluogo: 24 giugno 2019



Best practice

Layout generale molto funzionale.

Flessibilità della sala: la tipologia di **tribuna telescopica** scelta per la parte bassa è di facile movimentazione (manuale), a scomparsa (Fornitore: CETA SpA Bergamo); grazie al meccanismo di sollevamento del palco si ottiene il palco a raso ampliato. Il palco, normalmente a 1,2 m da terra, non è inclinato. La movimentazione della porzione principale è costosa.

Sistema di movimentazione del piano di pavimento della prima parte delle gradinate particolarmente funzionale, rapido (pochi minuti) e di facile manutenzione (Spiralift, ditta Gala, canadese con fornitura e assistenza da ditta di Padova, immagine in alto a sinistra).

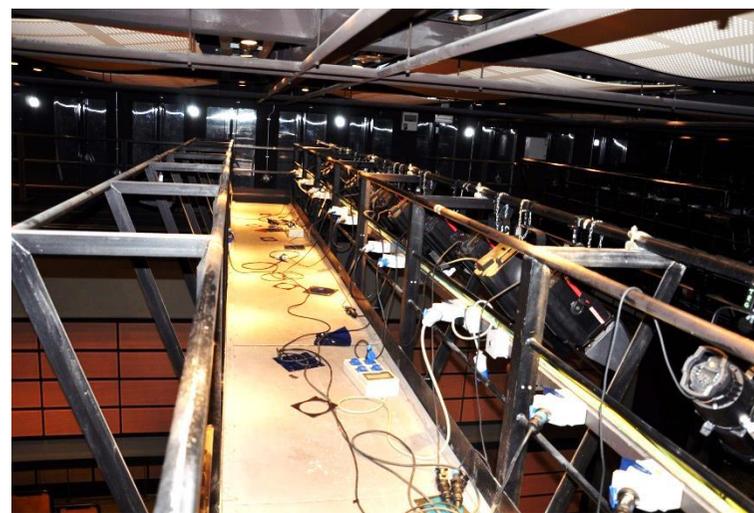
Vano di **carico / scarico con accesso diretto sul palco.**

Posizione **regia** ottimale dotata di connessioni per comandi avvio spettacolo da lati palcoscenico e lato sala.

Due ponti accessibili da ballatoio (v. immagine in basso a destra).

Sala prove polifunzionale con americane e luce naturale (v. immagine in centro a sinistra).

Camerini spaziosi e con luce naturale.



Aspetti migliorabili segnalati dalla gestione

Sistema di riscaldamento UTA ventilazione non correttamente progettate, altissimi consumi energetici che si riflettono sui costi di gestione.

Migliorabile ma scelta per necessità di spazio, la **collocazione del bar e del blocco servizi a livello interrato**.

Arena esterna collocata a lato strada di fronte a ospedale limita la fruibilità per spettacoli.

Il Blocco dedicato alla Scuola avrebbe la necessità di uno spogliatoio.

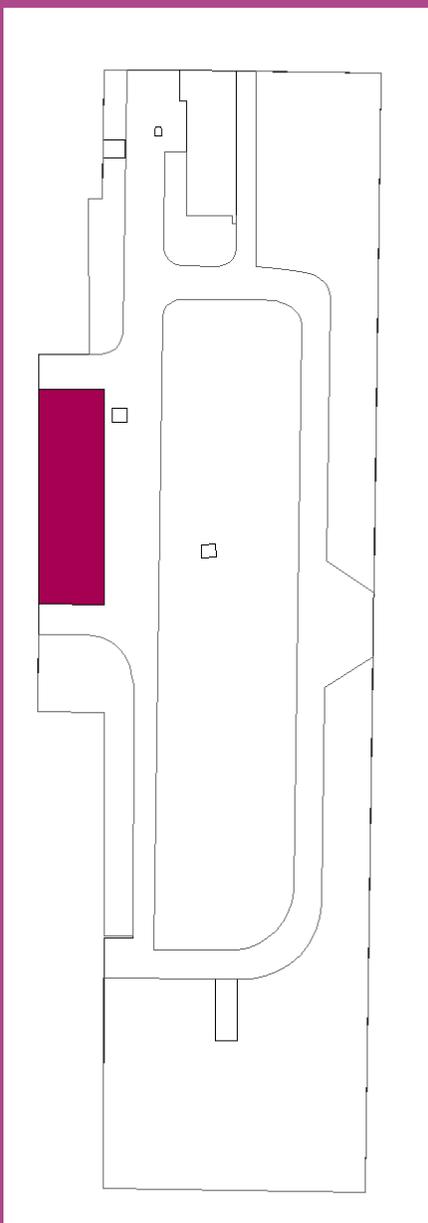
Palco in legno di pioppo spesso 4 cm per evitare rumorosità e agevolare chiodature e schiodature, trattato a rolla (per esigenze specifiche al momento della realizzazione utilizzato legno di 2,5 cm).

Suggerimenti per visite:

Lyon Teatro TNG, Chambéry, Albertville per tribune telescopiche, Regio e Verona per fossa con meccanismo di sollevamento.

Si allega la documentazione fornita dalla gestione, tra cui la Convenzione con la Città di Torino, planimetria.





Fabbricato A - Scenario 2

Funzioni / Destinazioni d'uso

La seconda ipotesi di riqualificazione del Fabbricato A prevede la ristrutturazione dell'edificio con mantenimento dell'orizzontamento di divisione dei due piani fuori terra e la creazione di uno **spazio polifunzionale** per l'organizzazione di **eventi, piccoli spettacoli e attività culturali**.

Anche tale ipotesi alternativa di destinazione dell'immobile dimostra la propria coerenza con l'intenzione preliminare dell'Amministrazione (proposta a valere sul POR FESR 2014-2020 della Regione Piemonte) di destinare il Fabbricato a **sala polivalente** atta all'organizzazione di eventi, mostre ed esposizioni.

La definizione dello scenario deriva dallo svolgimento di valutazioni preliminari che muovono dall'intenzione di valorizzare la **dimensione polivalente** dello spazio e di mantenerne il **significato turistico-culturale**.

Le possibili funzioni che potranno coesistere all'interno del Fabbricato, tramite il frazionamento degli spazi esistenti, potranno comprendere la realizzazione di una o più **aree per l'organizzazione di eventi**, conferenze, seminari, piccoli spettacoli, reading letterari, proiezioni cinematografiche. Tali ambienti potranno trovare collocazione al piano terra dell'edificio ed occupare uno spazio variabile tra le tre e le quattro campate longitudinali. Il frazionamento degli ambienti potrà essere concepito - dai progettisti incaricati - con modalità modulabile, al fine di consentire l'utilizzo contemporaneo di più ambienti per funzioni differenti - previa verifica del possibile e adeguato isolamento acustico degli spazi - o, in alternativa, l'allestimento di un'area più ampia per manifestazioni di maggiore richiamo di pubblico o per piccole fiere ed esposizioni.



A tali funzioni potranno essere affiancati, sempre al piano terreno, **spazi da destinare all'uso delle associazioni** del territorio per l'organizzazione di corsi, attività (corsi e laboratori da svolgersi in orario diurno e serale e rivolti a fruitori di tutte le età) e piccoli eventi, nonché uno spazio dedicato all'allestimento di una **cucina sociale** da utilizzare, sempre a cura delle associazioni del territorio, per l'organizzazione di corsi ed eventi di promozione del patrimonio enogastronomico del cuneese.

Gli spazi al primo piano potrebbero invece essere destinati ad ospitare **mostre ed esposizioni temporanee** di forte richiamo locale e turistico, mediante realizzazione di un accesso indipendente.

Un'ulteriore caratterizzazione tematica associabile alla nuova funzione può riguardare l'oggetto della **montagna**, riconoscendo e valorizzando il ruolo di Cuneo come Città alpina, come polo di riferimento per le vallate che la circondano, come custode di tradizioni sociali e culturali importanti per lo sviluppo delle comunità locali.

In questo caso, il fabbricato principale del compendio potrebbe essere adibito a:

- **centro espositivo** e di documentazione con una parte dalle dimensioni contenute per esposizioni permanenti da organizzare in sezioni tematiche dedicate:
 - alla **montagna**, al suo patrimonio paesaggistico e ambientale, alle popolazioni che la abitano, ai valori culturali che la animano; i percorsi di visita potrebbero essere allestiti in collaborazione e in sinergia con il Museo della Montagna di Torino, rappresentando una declinazione di quest'ultimo sulle specificità del territorio cuneese e delle sue genti;



- all'**alpinismo**, con focus sui personaggi e sulle imprese dell'alpinismo cuneese;
- alla **storia delle truppe alpine**, di cui Cuneo rappresenta un tassello fondamentale e che farebbe rivivere l'edificio in continuità con la sua destinazione originaria; potrebbero qui essere attivata una relazione con l'esposizione dei cimeli legati al Memoriale della Divisione Alpina Cuneense, oggi ospitati nell'ex stazione Cuneo Gesso;

- **area per esposizioni temporanee**; lo spazio, espressamente richiesto dai Quartieri, potrebbe accogliere artisti di fama internazionale, ma anche espressioni e manifestazioni della cultura locale, come occasione per dare visibilità alle istanze artistiche della comunità;
- **aree per convegni e conferenze**;
- **spazio di proiezione cinematografica**, nel quale potrebbero essere organizzate anche rassegne dedicate al cinema di montagna, di natura e ambiente (in connessione con le iniziative dei grandi parchi naturali che gravitano su Cuneo), di sport outdoor.

Connessioni con altre progettualità

La vocazione culturale che il presente scenario intende affidare al Fabbricato A del complesso dell'ex Caserma Montezemolo trova diretta connessione con la dinamicità settoriale in essere nel contesto cittadino.

La pluralità di eventi e la molteplicità di soggetti attivi in ambito culturale dimostra l'importante potenziale cittadino in termini di sviluppo sociale e turistico. L'indagine condotta e presentata in apertura del presente documento evidenzia, infatti, la dinamicità del territorio cuneese nell'organizzazione di eventi e manifestazioni dedicati alla tradizione culturale, rurale ed

enogastronomica del territorio, coinvolgendo tanto la cittadinanza quanto gli utenti turistici. Anche la dinamicità degli attori locali attivi in ambito culturale è dimostrata, seppur rallentata da una carenza in termini di innovazione creativa.

La possibile realizzazione del presente scenario funzionale dimostra, quindi, di possedere adeguate caratteristiche di flessibilità e di integrazione di funzioni differenti, incontrando il bisogno del settore culturale cittadino di fare rete e creare occasioni di confronto con altri comparti economici e sociali.

Ulteriore elemento di connessione possibile riguarda l'eventuale creazione di un spazio allestito come cucina per l'organizzazione di corsi ed eventi mediante l'utilizzo di prodotti locali: tale ipotesi non deve generare sovrapposizione con le attività che troveranno posto nella Cascina La Vecchia a seguito della sua riqualificazione, attualmente in fase di finalizzazione. Le attività qui previste dovranno infatti essere pensate in integrazione e a sostegno di quelle che saranno attivate presso la Cascina, con percorso espositivo dedicato al mondo rurale e attività formative connesse alla realizzazione di un forno sociale.

Risposta a suggerimenti ricevuti

Lo scenario proposto, come già richiamato, risponde alle previsioni formulate dall'Amministrazione nell'ambito della Strategia di Sviluppo Urbano Sostenibile "Cuneo Accessibile" e della relazione preliminare di riqualificazione e valorizzazione del complesso, presentata e approvata a valere sul POR FESR regionale.

Pur non tenendo conto della possibile creazione di uno spazio per eventi avente una capienza di 800-1.000 posti a sedere, la proposta formulata si concentra, infatti, sui caratteri di

multifunzionalità e di **flessibilità** suggeriti sia dall'Amministrazione che dai rappresentanti della comunità locale coinvolti nel percorso di progettazione partecipata.

Criticità

Criticità dello scenario proposto consiste nel mancato raggiungimento dell'obiettivo, fissato dall'Amministrazione Comunale, di dotarsi di uno spazio per eventi della capienza di 800-1.000 posti, struttura che consentirebbe alla Città di ampliare le proprie potenzialità in termini attrattivi, ospitando una tipologia di manifestazioni che oggi non è possibile accogliere, e la cui assenza limita la dimensione turistica del contesto.

Elementi di riflessione della soluzione polifunzionale proposta riguardano, inoltre, la necessità di effettuare le opportune verifiche, in fase di progettazione, circa la possibilità di isolare acusticamente i vari ambienti cerati per lo svolgimento simultaneo di attività differenti, nonché l'integrazione con le funzioni che saranno effettivamente localizzate presso la Cascina La Vecchia al termine delle operazioni di riqualificazione.

Opportunità

A prescindere dal tematismo prescelto e dalle sue declinazioni, che dovranno essere oggetto di approfondimento e di progressiva caratterizzazione in sede progettuale, la soluzione proposta presenta un indubbio vantaggio pratico in termini economici richiedendo, rispetto allo Scenario 1, un intervento di ristrutturazione del fabbricato meno radicale e, quindi, meno costoso.

Inoltre, l'eventuale trasferimento in questa sede dei cimeli legati al Memoriale della Divisione Alpina Cuneense, oggi ospitati nell'ex stazione Cuneo Gesso, apre uno spiraglio sulla possibilità di utilizzare, almeno parzialmente, le risorse dell'OT 4 del POR FESR sul recupero dell'edificio.

Caratteristiche gestionali

La gestione degli spazi multifunzionali proposti potrà essere attuata in una commistione di azioni di natura pubblica e privata che vedano il coinvolgimento dell'Amministrazione Comunale e degli attori locali coinvolti.

La gestione degli spazi da destinarsi alla realizzazione di eventi e mostre temporanee potrà avvenire in analogia con quanto esplicitato in relazione allo Scenario 1, prevedendo differenti soluzioni a partecipazione più o meno diretta del Comune.

La gestione complessiva del bene, con gli spazi che potranno essere assegnati alle associazioni locali per lo svolgimento di attività variegate, dovrà essere oggetto di opportuno approfondimento in fase progettuale al fine di individuare la soluzione più adeguata ed efficiente. Una possibile modalità prevede la gestione diretta degli spazi da parte del personale dipendente del Comune che andrà a coordinare l'utilizzo dei singoli ambienti, selezionando i soggetti cui affidare gli spazi, gestendo gli eventuali introiti derivanti da tali affidamenti, curando il rapporto con tali soggetti e strutturando un calendario di attività ed eventi al fine di garantire la compatibilità tra le iniziative che si svolgono simultaneamente.

Una seconda possibile ipotesi gestionale prevede l'affidamento dell'intero spazio (o di una porzione di questo, la sola da destinarsi alle attività a rotazione, escludendo quindi le aree per eventi e manifestazioni) ad unico soggetto che, in convenzione con il Comune, prenderà in

carico la gestione delle attività ed il rapporto con le singole associazioni ospitate. Tale modello è assimilabile a quello adottato presso la Cascina Roccafranca di Torino, uno degli spazi afferenti alla rete delle case del quartiere cittadine.

La valutazione delle modalità gestionali dovrà altresì prendere in carico la sostenibilità economica della struttura, prevedendo di concedere l'utilizzo degli spazi dietro il pagamento di un canone che possa consentire all'Amministrazione la copertura dei costi di manutenzione ordinaria e straordinaria del Fabbricato.

Benchmark

Si fornisce una panoramica delle sale disponibili sul Comune di Cuneo entro i 350 posti, evidenziando quelle con capienza superiore ai 200 posti.

A. Sale attualmente in gestione da parte del comune di Cuneo

sala	capacità ●●●	note
Sala San Giovanni	220 posti a sedere	pianoforte, no catering, no videoproiezione, no camerini, nec. n.2 addetti a vigilanza antincendio con patentino livello elevato
Sala Polivalente CDT	98 posti a sedere	cabina regia attrezzata per la videoproiezione
Sala Anita Barbero	100 posti a sedere	attrezzata per videoproiezione
Salone d'Onore	99 posti a sedere	no proiezione
Cinema Monviso	340 posti a sedere	conferenze e cinema, non possibili spettacoli teatrali per vincoli tecnici; carenza non risolvibile con un investimento

B. Sale gestite da altri enti in città

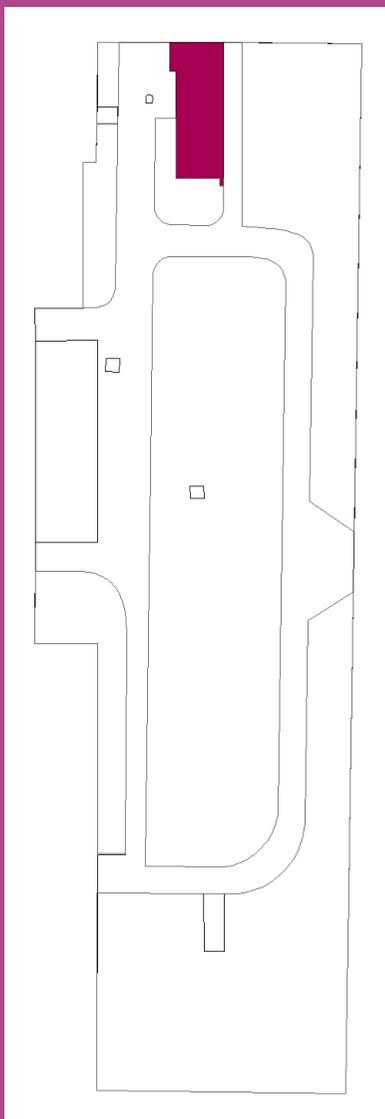
sala	capacità ●●●	note
Spazio incontri Fondazione CRC	120 posti a sedere + sala meeting 40 posti	disponibile foyer, zona bar con cucina In fase di riammodernamento
Centro incontri Provincia di Cuneo	Mostre e Conferenze (99 posti) Falco (150 posti) Einaudi (230 posti) Meinero (230 posti)	solo conferenze, non adatto per spettacoli Possibilità di raggiungere oltre 300 posti solo con utilizzo di una sala principale in collegamento con sala secondaria adiacente Spazio per rinfresco con bar attrezzato
VARCO – Visual Audio Recording Community Cuneo	290 posti a sedere (possibile uso in configurazione 120 posti)	conferenze, spettacoli senza movimento o esigenze scenografiche Non oscurabile, platea completamente in piano, scarsa visibilità dalle file più distanti dal palco

Sono inoltre presenti in città sale di dimensioni minori quali il Cinema Lanteri o il Cinema-Teatro dei Salesiani.

Si rileva, nel complesso, una buona dotazione di sale polifunzionali di dimensione compresa tra i 100 e 350 posti, tra cui una sala di recentissima realizzazione (VARCO).

Best practice

A titolo esemplificativo è interessante per affinità lo spazio Lounge (400 mq) realizzato all'interno di BASE realizzato a Milano. BASE è un progetto di rigenerazione urbana realizzato all'interno della ex-Ansaldo. (<https://base.milano.it/about/>).



FABBRICATO B

L'edificio identificato in planimetria è localizzato all'estremità nord-occidentale del complesso, nell'immediata adiacenza dell'attuale ingresso. Costituito da un unico piano fuori terra, con copertura a shed, il bene occupa una superficie complessiva di circa 800 metri quadri.

Funzioni / Destinazioni d'uso

Il Fabbricato B del sito dell'ex Caserma Montezemolo costituirà emblema della **restituzione** del bene comune alla collettività in ragione della proposta di abbattimento del muro perimetrale - come puntualmente descritto nella sezione ad esso dedicata - per tutto il tracciato in affaccio sul Corso Francia e per il primo tratto di confine con l'ex Piazza d'Armi.

L'edificio in oggetto non sarà quindi più occultato alla vista e alla fruizione da parte della cittadinanza ma diverrà elemento fondante del percorso visivo dell'Asse Rettore, segno tangibile dell'**apertura** e del **dialogo** che l'intera operazione di riqualificazione del sito ex militare intendono instaurare con la Città stessa, in un'ottica di rigenerazione del tessuto urbano nel suo complesso.

Da un punto di vista funzionale, la presente proposta prevede che una porzione del Fabbricato B, per una superficie pari a circa **600 mq**, possa essere adibito a **Competence Center**, realtà ad oggi assente nella città di Cuneo.

Con l'approvazione del Progetto **Competence Industry Manufacturing 4.0**, finanziato dal Ministero dello Sviluppo Economico a valere sul Piano Industria 4.0, sarà attivato il Centro di Competenza Piemontese, promosso e costituito dal Politecnico di Torino, l'Università di Torino ed una cordata di 24 imprese aderenti, di cui due, la Merlo Spa e la SPA Michelin Italiana sono cuneesi.



Poiché la domanda originaria depositata presso il MISE riportava una citazione in merito all'ipotesi di una sede distaccata del Competence Center torinese da realizzarsi a Cuneo, è possibile immaginare che tale spazio possa trovare collocazione all'interno del Fabbricato B dell'ex complesso militare, la fine di cogliere una grande **opportunità di sviluppo** per l'intero territorio cuneese.

Il Centro di Competenza Piemontese, (che si è classificato al primo posto in graduatoria), metterà a disposizione delle aziende **laboratori didattici e di ricerca, linee pilota innovative** per diverse tecnologie manifatturiere e costituirà un punto di riferimento nei vari ambiti ad esse collegate (Big data, Robotica, efficientamento energetico, nuovi materiali, ecc.), inclusa l'organizzazione del lavoro e della produzione.

Nello specifico opererà a supporto di alcuni settori produttivi, quali il **comparto manifatturiero, l'automotive e l'aerospazio**.

Questi Centri intorno ai quali si svilupperà l'eccellenza dell'Industria 4.0, opereranno su tre assi principali:

- **Orientamento per le PMI**, attraverso la predisposizione di una serie di strumenti tesi a supportare le imprese nel valutare il loro livello di maturità digitale e tecnologica;
- **Alta formazione**, con l'obiettivo di promuovere e diffondere le competenze in ambito Industria 4.0, mediante attività di formazione in aula, sulla linea produttiva e su applicazioni reali;
- **Attuazione di progetti di innovazione**, ricerca industriale e sviluppo sperimentale, proposti dalle imprese, (compresi quelli di natura collaborativa tra aziende), e fornitura di servizi di trasferimento tecnologico, anche attraverso azioni di stimolo alla domanda di innovazione da parte delle imprese, e soprattutto delle PMI.



La realizzazione di uno spazio dedicato alle imprese e all'innovazione potrà essere realizzato anche al di fuori del Progetto *Manufacturing 4.0*, seppur in stretto dialogo con esso, a cura dell'Amministrazione Comunale che, in veste di attivatore dell'iniziativa, potrà agire in collaborazione con le Associazioni di categoria del territorio, la Camera di Commercio di Cuneo e il sistema dell'istruzione e della formazione professionale cuneese.

Al fine di implementare e diversificare le destinazioni d'uso degli spazi da destinare ai giovani, puntando su iniziative d'avanguardia, si propone, inoltre, l'allestimento di un **FAB LAB**, nella restante porzione di fabbricato pari a circa **200 mq**.

Su modello del Fab Lab di Torino, potrà qui essere allestito un laboratorio, aperto a tutti, dotato dei più recenti strumenti ad alta tecnologia digitale (come ad esempio stampanti 3D, taglio laser pilota, frese a controllo numerico di piccola dimensione, ecc.), nel quale poter realizzare prototipi e piccole produzioni, sperimentare con la programmazione open source la produzione digitale, realizzare progetti di ricerca industriale, nuovi processi produttivi, nuovi modelli di business.

Oltre a fornire l'utilizzo e/o la sperimentazione di attrezzature digitali, il laboratorio rappresenterebbe uno spazio condiviso dedicato all'innovazione, in grado di **stimolare la collaborazione** e **rafforzare le reti professionali**, ad implementazione delle potenzialità produttive del territorio provinciale.

Sarà possibile infatti attivare una vera e propria piattaforma per dare realizzazione a nuove idee progettuali e di business e presso la quale organizzare e partecipare ad incontri, workshop e seminari, per apprendere, condividere e divulgare, per favorire la diffusione dell'innovazione, della digitalizzazione e dell'internazionalizzazione a favore delle attività imprenditoriali, soprattutto a sostegno delle start up locali.



Al fine di diversificare le sue funzioni e soprattutto attrarre target diversi di utenti, potranno essere sperimentate anche attività di **Creative Learning** destinate i ragazzi dagli 8 ai 14 anni, sviluppando metodi educativi e attività ludico-didattiche attraverso l'uso delle nuove tecnologie.

Si tratta di promuovere attività di laboratorio in cui creare, sperimentare, montare per apprendere, prendendo familiarità con i concetti base della logica e della programmazione, nell'ambito dell'elettronica e della robotica. I ragazzi coinvolti si trasformano in piccoli inventori, possono creare manufatti tecnologici e prototipi digitali, realizzare piccoli circuiti, oggetti intelligenti, robotica e IOT, personaggi e scenografie in 3D, storie animate e videogames, sviluppando la loro creatività manuale e multisensoriale integrata all'utilizzo degli strumenti digitali.

Tali laboratori affiancano alla finalità didattica ed educativa, la forte componente esperienziale, sviluppano la capacità di lavorare in gruppo, stimolano creatività ed inventiva, secondo modalità del tutto innovative e coinvolgenti che non trovano riconoscimento nei tradizionali percorsi scolastici.

Questo spazio tecnologico dedicato ai più piccoli potrà essere messo a disposizione delle scolaresche in visita alla Città di Cuneo, diversificando e qualificando le proposte attuali di fruizione del patrimonio locale (orientato sulle tematiche connesse alla natura e alla cultura), contribuendo a rafforzare lo sviluppo del **turismo scolastico** sul territorio.

In specifiche fasce orarie, a rotazione di utilizzo, sarà invece a disposizione dei fruitori locali, grandi e piccoli: il laboratorio sarà infatti fruibile sia ad accesso libero ai singoli individui, sia ad accesso programmato per iniziative ed attività specifiche.

Connessioni con altre progettualità

Nel Comune di Cuneo non sono presenti ad oggi Competence Center e FAB LAB.

Nell'ambito dell'attività di confronto pubblico e partecipato che si è realizzato sul territorio, è emersa l'istanza - soprattutto da parte degli studenti, degli insegnanti e delle associazioni - di laboratori tecnologici e di spazi di studio al chiuso e all'aperto.

L'esperienza locale che più si è avvicinata a tale tipologia di allestimento, è stata la realizzazione di uno spazio sperimentale di studio destinato agli studenti cittadini, nelle vicinanze di due istituti (ITIS e Liceo Artistico E. Bianchi), realizzato dalla Casa del Quartiere Donatello con il supporto della Cooperativa MOMO, con una risposta, tuttavia, inferiore alle attese.

Vista la domanda espressa dall'indagine attuale, ci si è interrogati sulle modalità che potrebbero invece attivare la fruizione di uno spazio di tale tipologia. Le soluzioni individuate attraverso il dialogo con il territorio, inducono a sviluppare una **rete di scuole tramite la quale attivare gli stessi giovani nell'organizzazione** e divulgazione delle informazioni su uno spazio a loro dedicato.

Risposta a suggerimenti ricevuti

Il nuovo centro attiva una nuova tipologia di servizio che risponde adeguatamente ad alcune delle esigenze rilevate nel percorso di confronto partecipato effettuato con gli attori locali, dando attuazione alle seguenti istanze specifiche:

- promuovere la creazione di un nuovo spazio al chiuso dedicato ai giovani, come richiesto soprattutto dai ragazzi, dagli insegnanti e dalle associazioni;
- allestire un **FAB LAB** che contribuisca a rivitalizzare il tessuto sociale ed economico

- locale, come anche richiesto dai residenti dei quartieri limitrofi;
- garantire la flessibilità in termini di orari e di apertura ai nuovi spazi opportunamente riqualificati, affinché siano luoghi aperti e attivi nelle diverse fasce orarie e nei diversi giorni della settimana, come punto di riferimento vivo della comunità;
 - realizzare spazi inclusivi, ossia a disposizione di target e gruppi sociali differenti (giovani, associazioni, imprese, turisti, ecc.), dedicati ad attività e servizi rivolti a sfere diverse della vita quotidiana: svago e tempo libero, formazione, lavoro.

Criticità

La criticità che emerge con la realizzazione del Competence Center, nell'ambito di un progetto finanziato dal POR FESR, è la necessità di risultare coerente con le prescrizioni specifiche relative all'Asse VI, ed in particolare l'Azione VI.6c.7.1.

Questa si pone infatti l'obiettivo prioritario di: *“Realizzare le condizioni favorevoli all'attrazione di maggiori flussi turistici e, più in generale, a creare condizioni che possano rappresentare un efficace volano di sviluppo economico e sociale del territorio”*.

Tale finalità, attribuisce il concetto di attrazione in primis alla mera valenza turistica, istanza a cui si potrà dare risposta tramite l'attivazione di uno spazio che divenga attrattivo per un'utenza turistica di tipo scolastico.

Si rileva, inoltre, come richiamato nella seconda parte più generale dell'obiettivo, che tale concetto può essere applicato anche al modello gestionale del bene oggetto di intervento, chiamato ad essere - oltre che chiaramente sostenibile - in grado di “attrarre” risorse e produrre crescita e sviluppo a favore del territorio di riferimento.

In questo senso, è orientato anche il presente intervento, coerentemente con quanto specificato

in merito, in attuazione della stessa Azione, vale a dire: *“Gli interventi di valorizzazione devono essere volti alla piena messa in funzione e/o a rendere appetibili ad una gestione da affidare a privati, al fine di innescare una governance manageriale innovativa capace di attivare risorse finanziarie sul territorio”.*

Opportunità

In termini di opportunità, il Competence Center consente di dotare la città di Cuneo di una struttura in grado di apportare un rilevante contributo all'innovazione ed alla competitività del suo tessuto imprenditoriale, alla diffusione dell'alta formazione soprattutto tra i giovani, sostenendo la lenta crescita delle imprese locali ad alto contenuto di know-how, operando in stretta connessione con il mondo dell'imprenditoria (Associazioni di Categoria, Camera di Commercio, ecc.), dell'istruzione superiore e della formazione professionale locale.

La percezione dei giovani di partecipare a percorsi di alta formazione è purtroppo spesso contenuta, pur con la presenza locale di istituti professionali molto attivi, a causa del buon tasso di occupazione che consente di trovare un lavoro con relativa facilità; di conseguenza nei settori più high-tech, vi è una limitata disponibilità di manodopera adeguatamente qualificata.

Questo intervento contribuisce evidentemente a migliorare ed a diversificare le competenze attuali dei lavoratori ed a stimolare il ringiovanimento della base imprenditoriale locale.

Per quanto attiene il Fab Lab, la sua attivazione consente di creare una nuova risorsa comunitaria (soprattutto destinata ai ragazzi che escono dalla formazione superiore e universitaria e ai giovani imprenditori), altamente tecnologica, dove incontrarsi, confrontarsi, sperimentare in maniera innovativa, nella totale condivisione.

Caratteristiche gestionali

Il nuovo Competence center cuneese, in quanto sede distaccata e decentrata del Centro di Competenza piemontese, opererà in stretta connessione con la sede torinese, sotto la comune gestione del nuovo Consorzio che si è costituito in fase di candidatura del progetto "Manufacturing 4.0" e al quale aderiscono Politecnico, Università di Torino e le 24 aziende partecipanti.

Presidente del Cda è stato nominato il professor P. Fino del Politecnico, affiancato da docenti universitari e dal Presidente dell'Unione Industriale, a conferma del ruolo guida affidato alle imprese nella attività di innovazione e sviluppo.

Qualora il Competence center cuneese venga invece realizzato disgiuntamente dal Progetto "Manufacturing 4.0", potrà essere promosso, coordinato e gestito - congiuntamente al Fab Lab - da un soggetto pubblico/privato di provenienza locale, selezionato dall'Amministrazione comunale di Cuneo, con la partecipazione attiva e diretta delle Associazioni di categoria del territorio, della Camera di Commercio di Cuneo e del sistema scolastico e formativo locale. In questo modo si ricorrerebbe all'affidamento a soggetti terzi, in linea con quanto richiesto dal FESR.

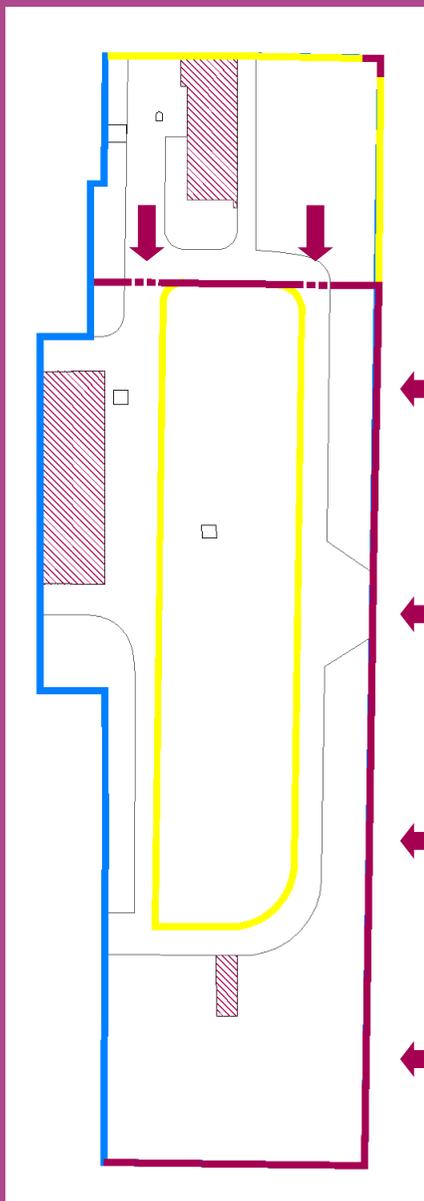
Una volta a regime, potranno essere attivati, per alcune tipologie di servizi e spazi ad uso collettivo, sistemi di gestione con le molte associazioni locali in collaborazione con i giovani fruitori del centro, principali destinatari della struttura, considerata anche la buona presenza in città di gruppi spontanei di giovani che operano in ambito sociale e culturale.

In questo modo sarebbero anche accolte le istanze avanzate dalla comunità locale di riservarsi un ruolo attivo e diretto nella gestione degli spazi della Caserma Montezemolo resi nuovamente fruibili.

Benchmark

In questo caso, optando per l'allestimento di un **Competence center ad alta specializzazione** all'interno del Fabbricato B, non si rende necessaria un'analisi di benchmark a supporto, in quanto il suo allestimento è codificato secondo quanto definito dal Centro di competenza piemontese, promosso nell'ambito del Progetto "Manufacturing 4.0", recentemente approvato dal MISE.

Obiettivo del nuovo Competence center piemontese è portare lo sviluppo di nuovi prodotti ad un livello di maturazione tecnologica prossimo al mercato, rendendo più rapida la transizione per le imprese verso i nuovi paradigmi produttivi ed acquisire competenze specifiche in grado di svolgere funzione di integrazione cognitiva e di coordinamento strategico.



Perimetro dell'area

La cinta muraria attualmente presente delimita l'area sui tre lati in affaccio su Corso Francia, su Via Bodina e sull'adiacente ex Piazza d'Armi.

Funzioni / Destinazioni d'uso

Lo scenario proposto si caratterizza per una duplice funzionalità: la capacità di restituire una parte del complesso dell'ex caserma al territorio e l'opportunità di rendere permeabile l'insieme pur mantenendo una dimensione di delimitazione e protezione.

Il concetto di **restituzione** trova concretezza nell'affaccio su Corso Francia, tramite l'abbattimento del tratto di muro di competenza dell'Amministrazione Comunale, e su una parte del confine con il Parco Ferruccio Parri, attraverso la demolizione di un tratto della lunghezza indicativa di 60-80 metri a partire dallo stesso Corso Francia.

In tal modo si intende **aprire lo spazio militare al contesto urbano, restituendo alla città il Fabbricato B e l'area esterna di sua pertinenza**. Si propone il mantenimento del solo elemento angolare al fine di garantire la conservazione della memoria storica del luogo, riconoscendone il ruolo consolidato di segno urbano.

La realizzazione di un attraversamento pedonale protetto del Corso Francia in corrispondenza dell'originario ingresso al complesso costituisce elemento a supporto della piena connessione del luogo con il suo intorno urbano.

Il parziale mantenimento del muro nel restante tratto rivolto verso la ex Piazza d'Armi e verso la piccola area verde su Via Bodina, opportunamente restaurato, conferma la volontà di salvaguardia iconografica del bordo storico e sarà completato dalla realizzazione di un nuovo

tratto murario, arretrato rispetto all'esistente, in posizione parallela al Corso Francia. La nuova traccia muraria così disegnata avrà la funzione di garantire la protezione degli spazi delimitati nelle ore notturne e, al contempo, la loro **permeabilità** nelle ore diurne, grazie all'apertura di nuovi accessi - tramite la realizzazioni di ampie cancellate la cui esatta localizzazione è demandata alla fase di progettazione - in grado di garantire un **dialogo** costante con il nuovo bosco urbano e con la Città (anche dal lato di via Bodina, per una connessione diretta con il quartiere San Paolo).

Connessioni con altre progettualità

La riqualificazione del muro perimetrale nei termini descritti si pone in diretta connessione con quanto previsto dal progetto esecutivo di riqualificazione dell'ex Piazza d'Armi, con la creazione del bosco e parco urbano. L'abbattimento di una porzione del muro in affaccio sul parco e l'apertura di nuovi varchi di accesso lungo il confine con esso consentiranno, infatti, in dialogo costante e biunivoco tra le due aree, assicurando la piena integrazione tra le funzioni in essi insediate.

Analogamente, l'apertura verso il Corso Francia dimostra coerenza con quanto immaginato in via preliminare dalla bozza del nuovo **PUMS** cittadino che prevede la creazione di una nuova pista ciclabile lungo l'intero Asse Rettore. La conferma di tale asse come elemento viario portante della mobilità cittadina e la capacità di connessione centro-periferia che questo possiede sostengono la validità dell'intento di aprire l'area dell'ex Caserma alla Città, rafforzando il progetto generale di riqualificazione delle periferie urbane.



In maniera più ampia, dunque, la dimensione di permeabilità che si verrà a creare andrà a sostenere l'intenzione di ricucire l'area ex militare con il tessuto urbano circostante, garantendo l'attivazione di intrecci e relazioni inediti con il contesto della periferia e dell'intera Città.

Risposta a suggerimenti ricevuti

Lo scenario delineato in relazione alla ridefinizione del muro di cinta dell'area costituisce risposta alle esigenze espresse dall'Amministrazione, il cui intento è quello di procedere in maniera coordinata tra i vari interventi in progetto allo scopo di rivitalizzare l'area meridionale cittadina giovandosi della nascita di nuove relazioni che vadano a contrastare il degrado – fisico e sociale esistente e costituiscano attrattiva in termini turistici e produttivi.

In egual misura, la soluzione proposta costituisce risposta alle istanze espresse dalla popolazione residente nei quartieri in affaccio sull'area, espressione del desiderio di riappropriarsi del luogo e di poterne fruire come spazio vivo ed accessibile.

Criticità

Un possibile nodo critico da affrontare nella fase progettuale sarà la gestione del rapporto del confine tra l'area in oggetto e l'adiacente porzione del complesso attualmente ancora a destinazione militare. A tal scopo è già stato costruito un muro di divisione nella parte sud-orientale.

La criticità potrà essere risolta nel prossimo futuro a seguito della prevedibile cessione della restante area Demaniale al Comune di Cuneo.



Opportunità

Le opportunità derivanti dall'attuazione dello scenario proposto sono legate al raggiungimento degli obiettivi identificati nella valorizzazione del bene comune - grazie alla possibilità di rendere il sito accessibile e fruibile dai cittadini e dai visitatori - e nella modifica della percezione della periferia urbana - grazie alla **restituzione di un'intera porzione del sito alla Città ed alla permeabilità garantita per l'intera area.**

Caratteristiche gestionali

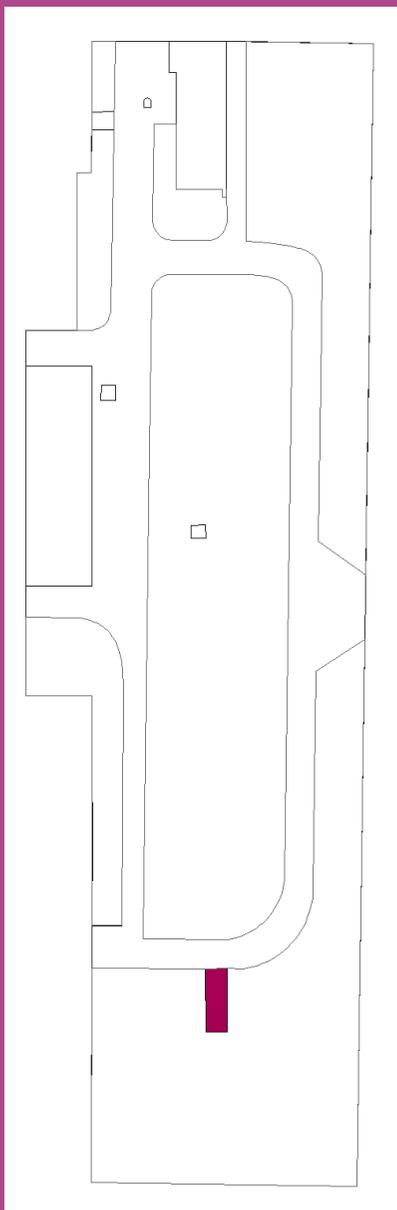
Gli aspetti gestionali legati alle nuove aperture che garantiranno la permeabilità del muro di cinta dovranno essere valutati, in fase progettuale, in stretta correlazione con le modalità di gestione degli spazi e delle funzioni assegnate agli edifici dell'area.

L'apertura e chiusura dei cancelli dovranno, infatti, essere garantite quotidianamente al fine di consentire il libero accesso dei visitatori all'area e di fruire delle attività che al suo interno verranno proposte. Dovrà essere, a tal fine, definito un orario minimo di apertura giornaliero (ipoteticamente compreso tra le ore 8.00 e le ore 19.00).

Uno scenario possibile può prevedere l'assegnazione dello svolgimento di tale attività ai soggetti che prenderanno in carico la gestione del Fabbricato C, dedicato alle associazioni dei Quartieri circostanti, in ragione della loro dinamicità durante le ore diurne e serali.

In occasione di eventi e spettacoli che prevedano la fruizione del sito nelle ore serali, la gestione delle aperture dei cancelli potrà essere gestita direttamente dal Comune oppure demandata ai soggetti cui è in capo l'organizzazione delle stesse manifestazioni, al fine di garantirne la fruizione in totale sicurezza.





Fabbricato C

L'edificio identificato come Fabbricato C è situato nel cuore dell'area aperta del sito dell'ex Caserma, nella zona Sud-orientale dell'area. La superficie del corpo di fabbrica, avente un unico piano fuori terra, è di circa 130 metri quadri.

Funzioni / Destinazioni d'uso

La funzione prevista per questo corpo di fabbrica è quella di spazio aggregativo per la comunità locale, per i residenti di tutta Cuneo, con particolare riferimento ai quartieri limitrofi Gramsci, Cuneo Nuova, Donatello e San Paolo e per le realtà associative presenti (Consulta dei Comitati di Quartiere, Comitati stessi, Associazioni locali, ...).

Una **Casa delle Associazioni**, dunque, dove possano convergere e interagire soggetti diversi. Uno spazio fisico, ad oggi mancante, in cui promuovere e consolidare lo sviluppo di una rete cooperante di soggetti attivi in diversi ambiti della vita sociale e civica dei cittadini. Un **Community Hub** a servizio della comunità per **favorire l'inclusione sociale**.

L'edificio verrà opportunamente ristrutturato al fine di eliminare i segni del degrado derivante dal prolungato inutilizzo. Gli spazi interni dovranno essere progettati in modo da poter ospitare attività aggregative quali:

- riunioni tra le associazioni che opereranno in sinergia,
- incontri tematici,
- iniziative culturali, sociali, educative e consulenziali rivolte alla comunità,
- feste e animazioni,
- attività di partecipazione alla cura della città e dell'ambiente.



Il luogo, aperto ed accessibile ai cittadini, potrà ospitare associazioni di natura differente, aventi mission di carattere sociale, civico, culturale, agro-alimentare, ludico-sportivo. La Consulta dei Quartieri e i Comitati di Quartiere Gramsci, Cuneo Nuova, Donatello e San Paolo, potranno in tal modo costruire e consolidare ulteriormente legami con il territorio e con i suoi abitanti e mettere in relazione le altre iniziative locali che questi stessi soggetti organizzano e animano.

A partire dalla presenza di tali realtà radicate sul territorio sarà possibile avviare un più ampio progetto di valorizzazione urbana e sociale in grado di coinvolgere altri soggetti all'esterno e di sostenere la cittadinanza nell'implementazione di nuove progettualità.

Connessioni con altre progettualità

Le attività che potranno trovare svolgimento all'interno della Casa delle Associazioni, per la loro natura multidisciplinare e aggregativa, troveranno concrete opportunità di connessione sia con le altre funzioni - culturali, formative e insediative - che saranno ospitate nella stessa area dell'ex Caserma Montezemolo, sia con le dinamiche civiche, economiche e sociali operanti all'esterno (Istituzioni, istituti scolastici, cooperative, imprese, ecc.).

L'auspicata creazione di una rete di soggetti cooperanti, infatti, non sarà limitata allo sviluppo di relazioni tra i soggetti associativi che saranno ospitati nel fabbricato ma potrà essere estesa ed ampliata anche ad altre realtà che operano nel contesto cittadino, creando relazioni stabili e durature.

Importante, in tal senso, evidenziare la connessione con le attività che trovano spazio nella vicina e recentemente recuperata **Piazza della Costituzione** nella quale, con cadenza settimanale, viene organizzato un mercato volto alla commercializzazione dei prodotti agroalimentari del territorio provinciale, divenuto punto di incontro per i cittadini consumatori.

Risposta a suggerimenti ricevuti

La soluzione funzionale proposta, di insediamento nel Fabbricato della Casa delle Associazioni, risponde pienamente alle istanze espresse dai rappresentanti della comunità locale durante il percorso di progettazione partecipata condotto.

La necessità da questi espressa coincide con la duplice finalità dello scenario tracciato: garantire l'accessibilità da parte della cittadinanza al bene recuperato e sostenere il generarsi di una rete di soggetti che possano avviare e condividere nuove progettualità per l'area periferica cuneese.

Criticità

Lo scenario delineato non presenta alcuna criticità in termini operativi.

Riflessione da intraprendere, meglio approfondita nelle pagine a seguire, riguarda la compatibilità dell'intervento con i vincoli di utilizzo delle risorse FESR che nulla avevano previsto al riguardo della riqualificazione del Fabbricato C. La ristrutturazione del bene dovrà avvenire, a tale scopo, secondo criteri di efficienza energetica, nel rispetto dei dettami dell'OT 4.

Opportunità

Il principale vantaggio derivante dall'attuazione della presente proposta consiste nella possibilità di attivare una dinamica di rete tra soggetti del territorio in grado di moltiplicare i risultati raggiunti, dando vita a progettualità comuni, con scambi reciproci di competenze e servizi che possano dare concretezza e contenuti alla Casa delle Associazioni.

L'attivazione di un progetto di comunità in tal modo concepito potrà contribuire agli stessi obiettivi fissati dall'Amministrazione per la riqualificazione complessiva dell'area dell'ex Caserma Montezemolo: la **riduzione del degrado sociale**, la valorizzazione del **bene comune** tramite la **partecipazione attiva** della cittadinanza, la possibilità per la città di riappropriarsi di uno spazio attualmente estraneo alla vita cittadina, la modifica della **percezione** dei quartieri periferici con l'attivazione di opportunità aggregative.

Caratteristiche gestionali

Le valutazioni condotte in termini gestionali per la futura conduzione della Casa delle Associazioni suggeriscono quale soluzione ottimale l'individuazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un unico soggetto che prenda in carico la locazione degli spazi e la loro direzione, relazionandosi in maniera diretta con gli altri soggetti aggregativi coinvolti.

A tale fine, il Comune potrà procedere con la pubblicazione di un bando pubblico di selezione che potrà individuare un soggetto già esistente che assumerà il compito di "capofila" dell'iniziativa o, in alternativa, un soggetto spontaneo la cui costituzione *ad hoc* potrà essere proposta dalle associazioni del territorio.

le 8 Case del Quartiere a Torino

spazi di comunità generatori di prossimità

1. BAGNI PUBBLICI DI VIA AGLIE'

2. BARRITO

3. CASA DEL QUARTIERE DI SAN SALVARIO

4. CASA DI QUARTIERE VALLETTE

5. CASA NEL PARCO

6. CASCINA ROCCAFRANCA

7. CECCHI POINT HUB

8. +SPAZIOQUATTRO



Benchmark

Rete delle CASE del QUARTIERE Torino

In considerazione della collocazione della ex-Caserma e della prospettiva di ospitare la sede dei comitati di quartiere e permettere la collaborazione tra le realtà attive sui quartieri più adiacenti, ma anche della città, la rete è interessante come esperienza di cooperazione.

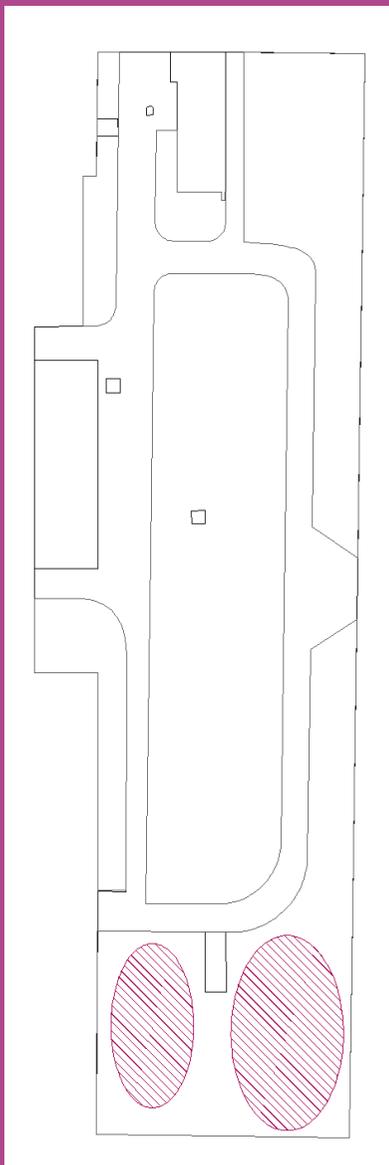
E' stata costituita tra le Case del Quartiere una Associazione di promozione sociale che fornisce servizi per la costruzione di progetti condivisi tra le Case e tra le Case ed i privati. La cooperazione si basa sulla adesione al Manifesto della Rete delle Case del Quartiere di Torino, che descrive l'identità comune delle case ma ne preserva l'autonomia, le peculiarità e specificità.

La Rete facilita le collaborazioni non solo tra Case ma anche con enti pubblici e privati.

Da sottolineare la scelta di non perseguire la piena sostenibilità economica per non perdere la finalità sociale e pubblica.

Forniscono servizi, includono spazi quali sale per riunioni, aule per corsi, saloni polivalenti per eventi pubblici, spazi espositivi, salotti, cortili, terrazzi e un parco. Molte ospitano bar, ristoranti o locande sociali (a gestione interna o gestite da cooperative sociali). Organizzano corsi, eventi e spettacoli al loro interno e nelle piazze dei quartieri.

Rete delle CASE del QUARTIERE <http://www.retecasesdelquartiere.org/>



Area di pertinenza del Fabbricato C

L'area esterna considerata, ai fini della presente trattazione, di pertinenza del Fabbricato C comprende i due spazi aperti che lo fiancheggiano, protetti dal muro di cinta oggetto di sistemazione. La superficie dello spazio meridionale è di circa 2.400 metri quadri mentre lo spazio settentrionale copre un'area di circa 2.800 metri quadri.

Funzioni / Destinazioni d'uso

In coerenza con la nuova destinazione d'uso immaginata per il Fabbricato C da adibire a Casa dei Quartieri, si propone una **soluzione condivisa di gestione degli spazi** ad essa adiacenti da affidare ai medesimi soggetti collettivi che andranno ad operarvi.

Le due aree potranno essere adibite a funzioni differenti, al fine di dare risposta alle esigenze dei target diversificati emerse in fase di indagine.

Per l'**area localizzata a Sud**, al confine con gli spazi ad uso militare di proprietà del Demanio, è possibile immaginare una funzione di **spazio pubblico**, attrezzato con elementi di arredo urbano (tavoli fissi, panchine), da utilizzare per attività collettive all'aperto strettamente connesse con l'operatività della Casa delle Associazioni.

Potranno qui essere organizzati, all'aperto ma con l'edificio come base logistica, momenti di incontro, di scambio interculturale e intergenerazionale, occasioni di ritrovo per la collettività.



La gestione e la fruizione condivise dello spazio potranno in tal modo consolidare la valenza delle attività coordinate dalle associazioni, costruendo una nuova modalità di accoglienza della cittadinanza e assicurando la restituzione dello spazio alla Città.

Si evidenzia che, in fase di elaborazione della proposta per l'area meridionale è stata altresì valutata la possibilità di allestire qui uno spazio dedicato all'orticoltura condivisa, in risposta all'esigenza messa in luce dai residenti allo scopo di generare nuove dinamiche di inclusione sociale. Tale funzione, tuttavia, costituisce parte del progetto di riqualificazione dell'adiacente ex Piazza d'Armi che, nel definire la creazione di un orto urbano e immaginandone la possibile gestione in affidamento alla popolazione residente, costituisce elemento di dialogo prioritario con le funzioni della Casa delle Associazioni.



In relazione all'**area localizzata a Nord** del Fabbricato C, si propone la creazione di uno spazio dedicato agli **sport di strada**. Sul modello delle più recenti piattaforme polivalenti, è possibile immaginare la realizzazione di strutture adatte alla pratica di più attività, dallo skateboarding all'in-line skating alla BMX bike, assolvendo quindi a molteplici funzioni.

Trattandosi di impianti ludico-sportivi studiati per soddisfare le esigenze di movimento, sfida e socializzazione soprattutto dell'età adolescenziale, sono in grado di intercettare un ampio spettro di potenziali utenti e di garantire la fruizione per utenti in possesso di differenti livelli di abilità. Affinchè l'attrattività sia garantita è necessario che le strutture realizzate siano comunque di livello tecnico elevato, al fine di rendere la struttura stessa un riferimento per gli skaters non solo di Cuneo ma di un ampio circondario che non dispone di una struttura tecnica che consente di esprimere un alto livello tecnico degli sportivi. Le principali caratteristiche dell'impianto sono determinate dalla struttura in legno e cemento, dal telaio in acciaio zincato, dalla regolazione del



dislivello, dalla realizzazione della pista di scorrimento in resina composita studiata per garantire l'assorbimento di impatto in caso di caduta. Il successivo livello progettuale dovrà comunque raccordarsi con gli impianti sportivi in corso di realizzazione nell'adiacente Piazza d'armi.

Affinché risulti un elemento di attrazione particolarmente innovativo per il contesto nel quale viene inserito, occorre prediligere superfici per lo scorrimento altamente evolute e particolarmente lisce, per consentire le migliori evoluzioni ed evitare le abrasioni, dotate di una ottima resistenza agli eventi atmosferici, essendo collocato all'esterno.

Per conferire modernità e attrazione ai nuovi spazi di ricreazione e di aggregazione che si intendono allestire, è possibile inoltre immaginare la realizzazione di strutture dedicate al parkour.

L'allestimento di un percorso outdoor per la pratica del parkour è certamente un intervento innovativo, in quanto generalmente i percorsi di allenamento si svolgono all'interno delle palestre. Potranno pertanto essere posizionati nell'area una serie di ostacoli, di varie forme e dimensioni, collocati a diversa distanza tra di loro e posti a differenti altezze, realizzate in legno e/o acciaio, in modo da consentire la pratica degli esercizi di base (salti, cadute e volteggi), delle attività di potenziamento e delle diverse tecniche di spostamento di questa nuova disciplina.

Connessioni con altre progettualità

L'area meridionale, per cui si propone una destinazione a spazio pubblico per attività di carattere collettivo e sociale, si pone in connessione diretta con l'attività della Casa delle Associazioni e, conseguentemente, con le dinamiche aggregative che potranno svilupparsi nei quartieri periferici coinvolti.

Entrambe le aree di pertinenza del Fabbricato C consentono, inoltre, l'instaurarsi di un dialogo diretto con le nuove distribuzioni previste per l'ex Piazza d'Armi, permettendo una costante permeabilità dei due ambiti spaziali.

Il primo spazio, come esplicitato, potrà trovare opportune relazioni con l'area dedicata alla creazione di orti e frutteti didattici, la cui gestione potrà eventualmente essere affidata proprio alle associazioni qui insediate.

Il secondo spazio, di natura ludico-sportiva, si porrà in interazione con lo spazio più attrezzato e infrastrutturato del nuovo parco urbano, in cui troveranno collocazione campi polifunzionali e ulteriori attrezzature per il gioco e lo sport. Entrambe le aree attrezzate troveranno collocazione in affaccio sulla Via Bodina, elemento che ne rafforzerà ulteriormente la connessione.

Le attrezzature per lo sport di strada si porranno, infine, in relazione con lo skatepark esistente nel quartiere San Paolo in affaccio su Via Leonardo Ferrero: il complesso appare sottoutilizzato in ragione della limitata valenza tecnica delle attrezzature che ne condizionano le prestazioni e limitano, ad oggi, l'utilizzo.

Risposta a suggerimenti ricevuti

Le proposte formulate per questi due spazi aperti rispondono alle esigenze formulate da molteplici attori del territorio.

Da parte dell'Amministrazione Comunale, seppure nella relazione preliminare elaborata per la riqualificazione del complesso non fosse prevista alcuna attrezzatura per l'area esterna, è emersa la volontà di attivare nuove dinamiche relazionali ed aggregative, cui le funzioni indicate corrispondono.

Analogamente, le associazioni locali e i residenti hanno espresso con forza la richiesta di disporre di spazi aggregativi per lo sport e la socializzazione, così come i più giovani che hanno compilato il questionario somministrato nell'ambito del progetto "Educazione alla bellezza".

Criticità

La progettazione degli interventi previsti dovrà essere realizzata a valle della verifica di staticità (tramite analisi VTA e controllo con martello a impulsi) delle alberature presenti nelle due aree in oggetto, al fine di garantire la sicurezza dell'area eliminando la piante con problemi statici: il mantenimento della vocazione a verde dell'area ex militare è un elemento assoluto da valorizzare, pur nella consapevolezza che l'autorizzazione alla realizzazione di eventi e manifestazioni all'aperto deve poter essere richiesta in un'area priva di rischi di schianti e sbrancamenti.

Ulteriore elemento di criticità potrà derivare dalle modalità di apertura del complesso racchiusa dal muro perimetrale: dovranno essere stabiliti, infatti, ampi orari di apertura e modalità gestionali che ne garantiscano la piena accessibilità durante le ore diurne e, eventualmente, anche durante le ore serali nei mesi estivi a garanzia della completa permeabilità dell'insieme.

Ne consegue la necessità di effettuare un'attenta valutazione delle possibili modalità di gestione, anche in relazione alla conduzione della Casa delle Associazioni.

Opportunità

Le nuove destinazioni d'uso proposte concorrono al raggiungimento degli obiettivi generali definiti per la riconversione del complesso ex militare, contribuendo alla piena restituzione degli spazi alla cittadinanza.

Gli obiettivi di cui ci si auspica il raggiungimento mediante l'attuazione delle opere riguardano, in particolare, la valorizzazione dei beni comuni, intesi come spazi di cui la cittadinanza potrà occuparsi in maniera diretta e collaborativa, l'incremento dell'attrattività del sito per i residenti e per l'utenza turistica e il mutamento della percezione del tessuto urbano periferico che potrà trovare nuova rivitalizzazione.

Caratteristiche gestionali

Le modalità di gestione degli spazi aperti di pertinenza del Fabbricato C dovranno essere pianificate in stretta relazione con le funzioni in esso inserite. Appare, infatti, ottimale l'ipotesi in cui siano le stesse associazioni insediate nell'edificio ad occuparsi della cura e dell'animazione degli spazi adiacenti, con particolare riferimento per l'area da adibire a spazio pubblico che non potrà essere immaginata se non in coordinamento con la Casa delle Associazioni.

Per l'area che andrà ad ospitare le attrezzature ludico-sportive potrà, in alternativa, essere prevista una gestione in affidamento ad un soggetto specializzato che possa altresì avviare l'organizzazione di corsi e attività dedicate.

Elemento gestionale di futura valutazione sarà, infine, la definizione degli orari di apertura del complesso e, quindi, di accesso alle aree esterne in oggetto: la cura del loro rispetto, come

compiutamente espresso nella sezione dedicata alla riqualificazione del muro perimetrale, potrà ancora essere affidata alle associazioni insediate nel Fabbricato C.

Benchmark

FIRENZE Otidipinti

Interessante esperienza di Community garden per la **commistione di funzioni, la volontà di usarlo come spazio vissuto** per corsi, incontri e convivialità, attività legate al benessere, serate tra amici.

<https://www.flickr.com/photos/ortidipinti/46654740325/in/photostream/>



Skatepark e parkour

Elemento di confronto e ispirazione per l'area aggregativa dedicata agli sport di strada, possono essere i numerosi esempi di Skatepark presenti nei centri urbani del Piemonte e di attrezzature per il parkour esistenti.



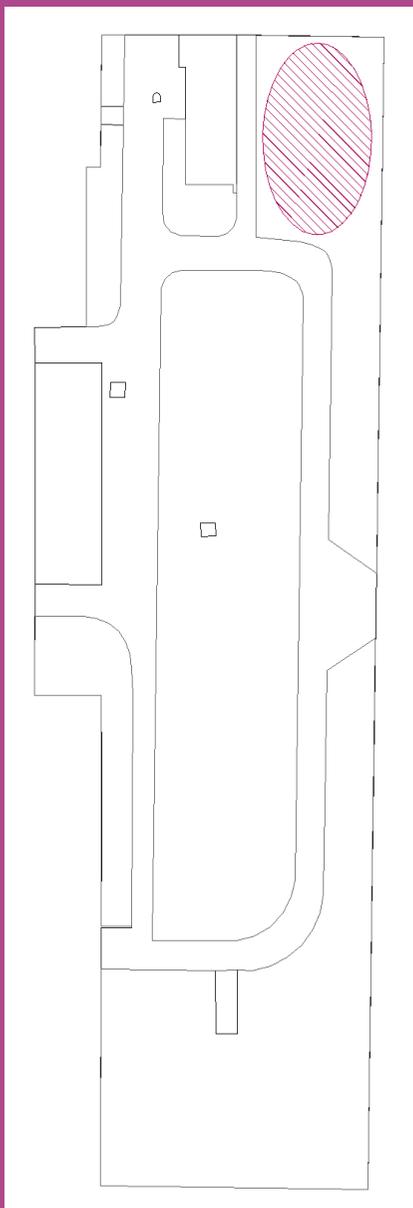
Concrete Park Torino



Piscina Skatepark (TO)



Parkour Getafe Park - Madrid



Area di pertinenza del Fabbricato B

L'area in oggetto è situata nell'estrema porzione nord-occidentale del complesso, racchiusa tra il Fabbricato B e il muro perimetrale attualmente esistente, al confine con la Piazza d'Armi.

La superficie complessiva dello spazio è pari a circa 2.500 metri quadri.

Funzioni / Destinazioni d'uso

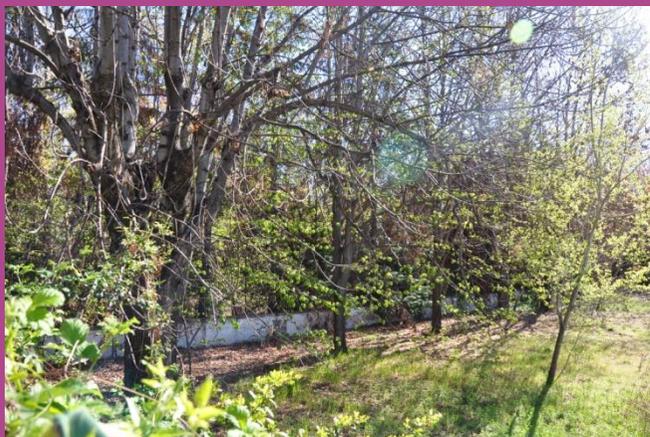
L'area di pertinenza del Fabbricato B costituisce elemento fondamentale di **ricucitura** dell'area ex militare con il tessuto urbano cittadino: il previsto arretramento del muro di cinta consentirà, infatti, di "liberare" l'area verde, restituendola alla Città.

Il nuovo rapporto spaziale e funzionale con la vita dei quartieri periferici, con l'Asse Rettore e con il Parco Ferruccio Parri hanno condotto alla valutazione di destinare l'area a **spazio pubblico per la libera fruizione**.

Il recupero e la valorizzazione dell'area verde potranno essere eseguiti tramite la creazione di spazi accoglienti - verdi e attrezzati - per la sosta ed il ristoro.

Tali spazi potranno essere liberamente fruiti dalla cittadinanza e dall'utenza turistica, in continuità con il godimento della naturalità del bosco urbano adiacente di futura realizzazione. Analogamente, l'area verde potrà essere utilizzata da coloro che svolgeranno la propria attività presso il Fabbricato B, godendone nei momenti di pausa.

In tal modo, l'area potrà fungere da luogo di aggregazione e di scambio, nel quale intessere relazioni sociali.



Preliminarmente alla progettazione della riqualificazione dell'area dovrà essere eseguita una valutazione di stabilità degli alberi da parte di un tecnico qualificato al fine di garantire quanto più possibile il mantenimento delle alberature presenti allo scopo di conservare la vocazione e la memoria del luogo e di garantire una adeguata ombreggiatura degli spazi.

Connessioni con altre progettualità

Lo scenario proposto propone l'area verde quale elemento di raccordo formale tra il complesso dell'ex Caserma Montezemolo e l'immediato confine esterno, rappresentato dall'Asse Rettore da un lato e dal Parco Ferruccio Parri dall'altro.

La relazione con il Corso Francia dischiude l'area verde al ruolo simbolico di apertura verso la Città, risultando immediatamente visibile ed accogliente per il residente e per il visitatore che percorre l'asse viario in ingresso o in uscita dal centro abitato.

Il rapporto diretto con l'Asse Rettore troverà valorizzazione anche in seguito alla sua riqualificazione, con la realizzazione della pista ciclabile in progetto: cittadini e visitatori potranno raggiungere l'area anche in bicicletta o potranno approfittare di un momento di riposo nell'ambito di un tragitto più lungo.

La connessione con il Parco urbano adiacente costituirà elemento di raccordo tra i due spazi oggetto di recupero: l'area verde fungerà da cerniera tra le funzioni più culturali e insediative dell'ex Caserma e quelle di valenza naturalistica dell'ex Piazza d'Armi.

Risposta a suggerimenti ricevuti

La proposizione della presente ipotesi di intervento risponde agli intenti complessivi di tutti gli interlocutori che hanno partecipato al processo decisionale preliminare condotto intercettando la volontà condivisa di garantire opportune relazioni tra il sito e il contorno, di assicurare la compenetrazione con il tessuto urbano circostante, di promuovere l'intreccio e il dialogo tra funzioni e destinazioni d'uso differenti.

Le vicende del tessuto urbano trovano qui punto di connessione, consentendo di interpretare i toni d'insieme nelle differenze funzionali e spaziali che scandiscono la trama urbana.

Criticità

La realizzazione dell'intervento non presenta alcuna criticità.

Unico elemento di attenzione da prevedere in fase di progettazione sarà, come accennato l'esecuzione della VTA sulle alberature così da assicurare la messa in sicurezza dell'area e, se possibile, da mantenere l'attuale caratterizzazione vegetale.

Opportunità

L'ipotesi funzionale proposta coglie in pieno gli intenti della complessiva riqualificazione del sito ex militare consentendo l'apertura dell'area e l'instaurarsi di un rapporto diretto con l'esterno.

Gli obiettivi strategici che l'opera consente di raggiungere riguardano:



- la valorizzazione dei beni comuni: la fruizione libera dell'area permetterà il suo riappropriamento da parte della cittadinanza che potrà partecipare alla rigenerazione attiva del bene attraverso la sua fruizione;
- l'incremento dell'attrattività: la riqualificazione non solo funzionale ma anche estetica dell'area verde contribuirà a rendere il sito attrattivo e interessante;
- la modifica della percezione dei quartieri periferici: la fruizione diurna da parte di target differenti (giovani, studenti, fruitori delle funzioni insediate nel Fabbricato B, famiglie, anziani) permetterà la rivitalizzazione dei quattro quartieri limitrofi offrendo nuove opportunità aggregative;
- la permanenza e lo sviluppo dei servizi: la fruizione di un'area di riposo e ristoro potrà contribuire all'incremento della dinamicità locale ed alla maggiore insistenza di servizi sull'area.

Caratteristiche gestionali

La gestione di quest'area a verde pubblico potrà essere curata direttamente dall'Amministrazione Comunale, in continuità con le azioni di manutenzione che interesseranno il nuovo Parco urbano Ferruccio Parri.

Benchmark

Un'area **dove si incontrano studio, lavoro e relax** deve essere adatta per leggere, lavorare o chiacchierare, seduti o stesi, ma al contempo per rilassarsi all'ombra o per un bagno di sole. La **connessione con l'elemento "natura", che contraddistingue la strategia di sviluppo della città** sia al suo interno, con il verde che invade lo spazio urbano, sia con il territorio, attraverso la

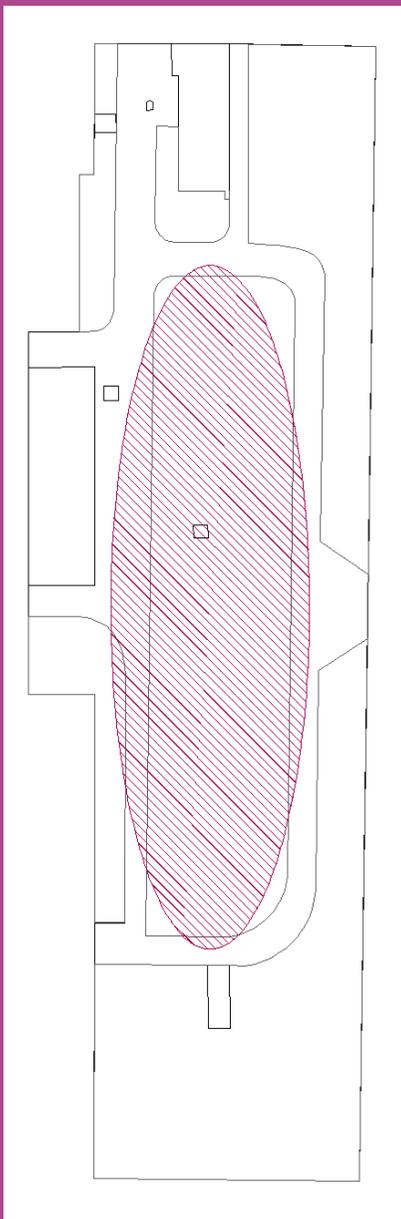


ricerca della sempre più forte relazione con la montagna, e che alimenta fortemente la qualità della vita di questa città, può essere ben rappresentata dal ricorso ad esempio a elementi quali le **grass waves**, onde di erba su cui adagiarsi o stare seduti.

La soluzione a fianco permette, se adottata su un lato, di disporre di sedute anche per chi ha difficoltà a sedersi a terra.

Le immagini si riferiscono a parchi pubblici della città di Hamburg.





Corte centrale

Funzioni / Destinazioni d'uso

La corte centrale del complesso Montezemolo sarà destinata a **piastra polivalente** per eventi e manifestazioni di contenuto fieristico, nonché per spettacoli, rappresentazioni e proiezioni cinematografiche all'aperto. In questo senso, sarà attrezzata:

- con punti di erogazione di corrente elettrica (pozzetti a scomparsa,)
- impianto di illuminazione (con particolare riguardo alle opere finalizzate al risparmio energetico)
- impianto idrico
- infrastrutture per lo smaltimento delle acque di rifiuto di quelle meteoriche
- rete WIFI.

Per il rispetto della normativa vigente, la piastra dovrà essere dotata di servizi igienici (eventualmente nell'ambito dei Fabbricati che vi si affacciano (Fabbricato A o Fabbricato C, dato che il Fabbricato B, nell'ipotesi di rifunzionalizzazione prevista, non dovrebbe più essere compreso nella cinta muraria e risulterebbe, quindi, fisicamente separato dal resto del complesso).

Al fine di assicurarne la polifunzionalità, è opportuno che la piastra risulti, a tutti gli effetti, uno spazio aperto, nel quale i fruitori possano entrare e muoversi liberamente, in funzione dei contenuti e dell'organizzazione dell'evento cui assistono e, quindi, neutro rispetto a questi ultimi; conseguentemente:

- non devono prevedersi barriere di separazione, perimetrali o interne



- non devono realizzarsi allestimenti fissi; l'eventuale palco o le sedute, così come gli stand fieristici e le altre dotazioni richieste dalle specifiche manifestazioni devono essere di tipo temporaneo, se possibile prevedendo aree a magazzino nell'ambito dei Fabbricati prospicienti
- come unico elemento di allestimento fisso, può essere prevista la realizzazione di un muro a delimitare uno dei lati corti della piastra, da utilizzare soprattutto per le proiezioni cinematografiche; il muro potrebbe essere inserito nella cinta muraria ridisegnata (quindi verso c.so Francia, ma arretrato rispetto alla posizione attuale), oppure innalzato sul lato opposto (verso l'area di pertinenza del Fabbricato C); in questo secondo caso, il fronte che non affaccia sulla piastra (sempre in una logica multifunzione) potrebbe ospitare una palestra di arrampicata sportiva artificiale, organizzata su diversi livelli di difficoltà, in grado di proporre varie tipologie di percorsi di salita
- a corredo, l'allestimento dell'area esterna potrebbe comprendere strutture di arrampicata urbana adatte ai fruitori più piccoli; queste, completate dagli elementi classici di arredo urbano, potrebbero ospitare, in occasione degli eventi, iniziative di baby parking, per intrattenere i bambini.

Connessioni con altre progettualità

Una piastra attrezzata per ospitare eventi di contenuto fieristico, ma anche spettacoli all'aperto e manifestazioni di tipo culturale, è parte del disegno complessivo di riqualificazione di questa parte della città di Cuneo, in **connessione con la nuova destinazione a parco urbano della adiacente piazza d'Armi**. I due progetti, infatti, si supportano a vicenda, nel senso che:

- da "non luogo" occasionalmente utilizzato per eventi temporanei, piazza d'Armi diventa spazio verde infrastrutturato e arredato, aperto ad una fruizione sociale in senso ampio,



idealmente connesso ai valori paesaggistico-ambientali che, dalle valli alpine, lambiscono e circondano l'area urbana

- la corte centrale di Montezemolo accoglie le funzioni che non potranno più essere ospitate nella piazza, dotandosi però delle strutture e delle infrastrutture necessarie affinché tali funzioni diventino da occasionali a stabili, con una rotazione di eventi e manifestazioni, per tipologia, contenuto e dimensione, ma con una **presenza stabile nel panorama di offerta cittadino**.

Risposta a suggerimenti ricevuti

La destinazione della corte centrale a piastra polifunzionale per eventi risponde, innanzitutto, alle **precise richieste in tal senso dell'Amministrazione comunale** la quale, come sopra richiamato, ha necessità di assicurare alla comunità locale uno spazio opportunamente attrezzato in sostituzione di quello oggi garantito da piazza d'Armi (sulla quale, in autunno, partiranno i lavori di trasformazione a parco urbano).

Inoltre il significato polifunzionale pensato per l'area consente di **coinvolgere nella sua gestione l'associazionismo locale**, offrendo a quest'ultimo la possibilità di organizzare manifestazioni ludico-ricreative, cicli di cinema all'aperto, fiere locali, ...; tale possibilità è stata espressamente richiesta dai Comitati di quartiere e **valorizza la dimensione aggregativa e di integrazione sociale** che gli stessi vorrebbero conferire all'area nel suo complesso.

Infine, il disegno complessivo della piastra e delle sue funzioni **rispetta i contenuti del dossier Cuneo Accessibile ed è compatibile con le finalità dell'OT 6 FESR**, cui si attingono le risorse per l'intervento di riqualificazione.



Criticità

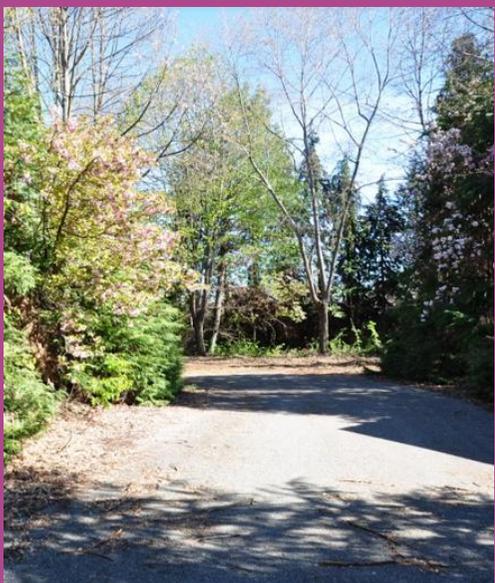
L'unica potenziale criticità riguarda l'evento *Oktober Fest*, il cui *layout* di allestimento, apparentemente rigido, non è pienamente compatibile con la forma e con la dimensione della piastra; il posizionamento degli *stand* dovrebbe essere parzialmente rivisto per potersi inserire nel nuovo spazio a disposizione.

È poi evidente che la fruibilità della corte centrale non può prescindere, quanto meno, dalla messa in sicurezza del Fabbricato A, che ne delimita lo spazio sul lato lungo verso monte; il completo recupero di quest'ultimo (fermo restando quanto approfondito alla successiva Sezione D in merito alle risorse finanziarie disponibili per portare a termine l'operazione di ristrutturazione dell'intero complesso) determinerebbe invece sinergie operative (es. aree di stoccaggio dei materiali, servizi comuni, integrazione gestionale) e di contenuto (condivisione organizzativa di eventi) tali da rafforzare l'efficacia funzionale di entrambi gli spazi.

Opportunità

Le opportunità connesse alla rifunzionalizzazione della piastra nel senso anzidetto sono, innanzitutto, di ordine strutturale. La corte centrale di Montezemolo si presta agevolmente ad ospitare le funzioni sopra descritte; infatti:

- per via del precedente uso, **lo spazio è praticamente privo di vegetazione** (salvo novellame non significativo), ha dimensioni consone ad ospitare manifestazioni di diversa portata (da piccola a medio-grande), è facilmente accessibile ai mezzi motorizzati (da c.so Francia, lungo il viale centrale, per operazioni di carico e scarico)



- il muro che perimetra l'area, pur dotato delle aperture che ne assicureranno la permeabilità, consente di rispettare le normative di sicurezza in occasione dei grandi eventi, senza gravare questi ultimi di costi aggiuntivi in tal senso.

Dal punto di vista della sua operatività,, poi:

- si presta ad un **uso polifunzionale**; pertanto, oltre ad accogliere pienamente i contenuti del dossier *Cuneo Accessibile*, risponde a **molte delle istanze formulate dalla comunità locale** (spazio per eventi, luogo di aggregazione, possibilità di organizzare fiere locali, ...)
- offre al Comune il luogo ideale per sostituire piazza d'Armi, **potenziandone la capacità di accoglienza** e, quindi, implementando il numero delle possibili manifestazioni e la loro qualità. Nella Sezione A del documento sono richiamati gli eventi che, da una ricognizione sulla situazione attuale, potranno trovare efficace collocazione nell'area, una volta completata. Gli stessi rappresentano però solo il punto di partenza che sostiene la necessità dell'intervento; dal confronto con la comunità locale e con l'area vasta di cui Cuneo è polo di riferimento potranno emergere di ulteriori, per dare **carattere di continuità** all'utilizzo dell'area.

Caratteristiche gestionali

Il modello gestionale della piastra può comprendere diverse opzioni:

- può mantenersi in capo al Comune, che opera con concessioni temporanee a tariffa, eventualmente attivando specifiche collaborazioni con le associazioni locali per iniziative definite (es. rassegna estiva di cinema all'aperto, fiere locali, eventi occasionali, ...)
- può essere affidato ad un operatore economico specializzato nell'organizzazione di eventi, per dare continuità alla programmazione, con un ruolo proattivo che il Comune



difficilmente può sostenere e avvicinando l'operazione di recupero di Montezemolo alle finalità dell'Azione VI.6c.7.1 del FESR, che la finanzia

- può essere di tipo misto (sulla scorta della collaborazione in atto con *Piemonte dal Vivo* sul Teatro Toselli) nel senso che, nell'ambito di un affidamento esterno, il Comune può riservarsi un numero consono di giornate per la gestione di eventi di proprio interesse e per assicurare all'associazionismo locale spazi e opportunità per proporre iniziative ludico-culturali di significato sociale.

Quest'ultima soluzione è probabilmente quella più efficace, perché rispetta i vincoli del FESR (coinvolgimento dei privati nella gestione degli spazi, *governance* manageriale) e, nel contempo, accoglie le istanze della comunità locale, che ambisce giustamente ad essere parte attiva nel futuro di un'area che le **viene fisicamente e funzionalmente restituita**.

Benchmark

Follonica central park Follonica (GR)

Spazio per spettacoli all'aperto inserito in un parco pubblico, utilizzato anche come area fieristico-mercatale, per allestimenti temporanei, e come parcheggio in caso di necessità.

Interessante per la coerenza di strategia progettuale tra i tre elementi, potrebbe essere adottata anche nel caso di Montezemolo.

Sarebbe, in tal caso, opportuno un intervento di ricucitura con piazza della Costituzione, per creare continuità di linguaggio architettonico-progettuale con l'area verde all'interno della ex-caserma, del nuovo parco urbano e della piazza stessa.

Immagini e informazioni: <https://www.microscape.it/copia-di-23th-project>



Lavanderia a vapore – area esterna per spettacoli *Collegno (TO)*

Come descritto nella scheda relativa alla Lavanderia a vapore, il complesso comprende un'area spettacoli fino a 4.000 posti, con palco e strutture, racchiusa da muro perimetrale pre-esistente.

FORMAZIONE
INSEDIAMENTO

CULTURA

SOCIALE



Esiti funzionali

Indipendentemente da quelle che saranno le scelte progettuali e operative che l'Amministrazione Comunale condurrà con riferimento ai singoli scenari presentati, l'operazione di rigenerazione del Complesso dell'ex Caserma Montezemolo si configura come imperniata intorno a tre tematiche funzionali portanti che, nell'insieme, concorrono ad incrementare l'attrattività dell'area e del suo intorno:

- la **funzione culturale** che verrà compiutamente espressa nel riutilizzo del Fabbricato A, da convertire a spazio polifunzionale per eventi, esposizioni e attività culturali variegata, e della piastra centrale, che sarà adibita ad ospitare manifestazioni all'aperto;
- la **funzione sociale** che sarà garantita attraverso il riuso del Fabbricato C, che andrà ad ospitare la Casa delle Associazioni, e delle aree esterne di sua pertinenza, rispettivamente dedicate alla fruizione sportiva e aggregativa, e di pertinenza del Fabbricato B, destinato al godimento libero;
- la **funzione formativa e insediativa** che troverà spazio all'interno del Fabbricato B, nel quale verranno insediati il Competence Center e il Fab Lab.

Le tre funzioni, schematicamente descritte e rappresentate in planimetria, non si concretizzano, tuttavia, in elementi separati e imperturbabili ma agiscono piuttosto in un'ottica di **interazione** e **reciprocità**, garantendo l'opportunità di originare scambi e costruire confronti.

Tale fluidità consente, inoltre, di garantire il raggiungimento dell'obiettivo prioritario dell'operazione, riconoscibile nella **restituzione** del complesso alla Città: il sito dell'ex Caserma Montezemolo diverrà elemento urbano fortemente caratterizzato, in grado di attivare dialoghi e interazioni con il tessuto periferico e cittadino.

FONTI NORMATIVE

D.lgs. 50/2016, art. 23, c.2

“La progettazione in materia di lavori pubblici si articola, secondo tre livelli di successivi approfondimenti tecnici, in progetto di fattibilità tecnica ed economica, progetto definitivo e progetto esecutivo”

D.lgs. 50/2016, art. 23, c.5

“Il progetto di fattibilità tecnica ed economica individua, tra più soluzioni, quella che presenta il miglior rapporto tra costi e benefici per la collettività, in relazione alle specifiche esigenze da soddisfare e prestazioni da fornire. (...). Nel progetto di fattibilità tecnico ed economica, il progettista sviluppa, nel rispetto del quadro esigenziale, tutte le indagini e gli studi necessari per la definizione degli aspetti di cui al comma 1, nonché gli elaborati grafici per l'individuazione delle caratteristiche dimensionali, volumetriche, tipologiche, funzionali e tecnologiche dei lavori da realizzare e le relative stime economiche, secondo le modalità previste nel decreto di cui al comma 3, ivi compresa la scelta in merito alla possibile suddivisione in lotti funzionali.”

Livelli di progettazione

Fatte salve:

- l'evoluzione della normativa vigente in materia di contratti pubblici (con riguardo al processo di revisione attualmente in corso sul d.lgs. 510/2016 e sui provvedimenti attuativi dello stesso, con il probabile superamento del cosiddetto sistema di *soft law*)
- le successive valutazioni che dovessero emergere, in particolare in sede di progetto di fattibilità,

la progettazione degli interventi relativi al recupero del complesso Montezemolo dovrà essere articolata sui tre livelli previsti dall'art. 23 del d.lgs. 50/2016, vale a dire: di fattibilità tecnica ed economica, definitiva ed esecutiva. Secondo quanto già definito dall'Amministrazione comunale (approfondito nelle sezioni precedenti), gli incarichi connessi alla progettazione dell'opera saranno affidati esternamente, eventualmente anche mediante procedure separate, ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 50/2016, in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (art. 95, miglior rapporto qualità/prezzo), secondo i seguenti contenuti:

- rilievo plano-altimetrico degli edifici, delle aree esterne e dei corpi accessori
- indagini diagnostiche e strutturali propedeutiche alla progettazione; in particolare, le condizioni di staticità del Fabbricato A, soprattutto nel caso di un intervento di ristrutturazione radicale (con rimozione parziale dei pilastri portanti), richiede una verifica preventiva sulla sicurezza statica dell'edificio, sulle opere necessarie per garantirla e sui costi relativi
- progetto di fattibilità tecnica ed economica, redatto in conformità alle prescrizioni di cui ai commi 5 e 6 dall'art. 23 del d.lgs. 50/2016 e, per analogia con la progettazione preliminare, secondo quanto previsto alla Sezione II, Capo I, Titolo II, Parte I del D.P.R. 207/10

D.lgs. 50/2016, art. 23, c.7

“Il progetto definitivo individua compiutamente i lavori da realizzare, nel rispetto delle esigenze, dei criteri, dei vincoli, degli indirizzi e delle indicazioni stabiliti dalla stazione appaltante e, ove presente, dal progetto di fattibilità; il progetto definitivo contiene, altresì, tutti gli elementi necessari ai fini del rilascio delle prescritte autorizzazioni e approvazioni, nonché la quantificazione definitiva del limite di spesa per la realizzazione e del relativo cronoprogramma (...).”

D.lgs. 50/2016, art. 23, c.8

“Il progetto esecutivo, redatto in conformità al progetto definitivo, determina in ogni dettaglio i lavori da realizzare, il relativo costo previsto, il cronoprogramma coerente con quello del progetto definitivo, e deve essere sviluppato ad un livello di definizione tale che ogni elemento sia identificato in forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo. Il progetto esecutivo deve essere, altresì, corredato da apposito piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti in relazione al ciclo di vita.”

- progetto definitivo, redatto in conformità alle prescrizioni di cui al comma 7 dall'art. 23 del d.lgs. 50/2016 e secondo quanto previsto alla Sezione III, Capo I, Titolo II, Parte I del D.P.R. 207/10
- progetto esecutivo, redatto in conformità alle prescrizioni di cui al comma 8 dall'art. 23 del d.lgs. 50/2016 e secondo quanto previsto alla Sezione IV, Capo I, Titolo II, Parte I del D.P.R. 207/10
- coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, ai sensi degli artt.92 e 98 del d.lgs. 81/2008 (Testo Unico Sicurezza)
- predisposizione del materiale necessario per la richiesta dei pareri e delle autorizzazioni, comunque denominate, e gestione degli iter finalizzati alla richiesta stessa
- direzione lavori
- collaudi
- certificazione energetica
- accatastamento degli immobili

Sintesi degli elaborati progettuali richiesti

In ragione delle indicazioni contenute all'interno del D.P.R. 207/2010, ferme restando le valutazioni di cui sopra in merito alla revisione normativa in atto, gli elaborati richiesti in ciascuno dei previsti livelli di progettazione comprendono:

Prestazioni tecniche ai sensi della Tab. Z2 del D.M. 140/2012

Progettazione di fattibilità Fabbricati A e B

Qbl.01	Relazioni, planimetrie,elaborati grafici
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto
Qbl.08	Relazione indagine sismica
Qbl.09	Relazione indagine archeologica
Qbl.010	Relazione indagine geologica
Qbl.011	Progettazione integrale coordinata – integrazione delle prestazioni specialistiche
Qbl.013	Relazione tecnica sullo stato di conservazione degli immobili
Qbl.014	Prime indicazioni di progettazione antincendio
Qbl.015	Prime indicazioni per stesura Piani di Sicurezza

Progettazione di fattibilità Area esterna

Qbl.01	Relazioni, planimetrie,elaborati grafici
Qbl.02	Calcolo sommario spesa, quadro economico di progetto
Qbl.011	Progettazione integrale coordinata – integrazione delle prestazioni specialistiche
Qbl.015	Prime indicazioni per stesura Piani di Sicurezza

Fase	Oggetto	Modalità		
		Int.	Est.	NR
Progettazione di fattibilità	Rilievi e indagini		X	
	Relazione illustrativa		X	
	Relazione tecnica		X	
	Studio di prefattibilità ambientale			X
	Studi necessari per un'adeguata conoscenza dell'opera, corredati da dati bibliografici, accertamenti ed indagini preliminari atti a pervenire ad una completa caratterizzazione del territorio e delle aree impegnate		X	
	Planimetria generale e elaborati grafici		X	
	Prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza		X	
	Calcolo sommario della spesa		X	
	Quadro economico di progetto		X	
	Piano particellare preliminare delle aree			X
	Progettazione definitiva	Rilievi di dettaglio connessi alla progettazione definitiva		X
Relazione generale progetto definitivo			X	
Relazioni tecniche specialistiche			X	
Rilievi planoaltimetrici e studio di inserimento urbanistico			X	
Elaborati grafici			X	
	Studio di impatto ambientale / fattibilità ambientale			X

Prestazioni tecniche ai sensi della Tab. Z2 del D.M. 140/2012	
Progettazione definitiva Fabbricati A e B	
QbII.01	Relazioni, planimetrie,elaborati grafici
QbII.02	Disciplinare descrittivo e prestazionale
QbII.03	Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico
QbII.04	Studio di inserimento urbanistico
QbII.011	Analisi storico-critica e relazione sulle strutture esistenti
QbII.012	Relazione sull'indagine dei materiali e delle strutture per edifici esistenti
QbII.013	Verifica sismica delle strutture esistenti e individuazione delle carenze strutturali
QbII.014	Progettazione integrale coordinata – integrazione delle prestazioni specialistiche
QbII.015	Elaborati di progettazione antincendio
QbII.016	Relazione paesaggistica
QbII. 017	Elaborati e relazioni per requisiti acustici
QbII.019	Diagnosi e qualificazione energetica degli edifici esistenti
QbII.020	Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC
Progettazione definitiva Area esterna	
QbII.01	Relazioni, planimetrie,elaborati grafici
QbII.02	Disciplinare descrittivo e prestazionale
QbII.03	Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico
QbII.014	Progettazione integrale coordinata – integrazione delle prestazioni specialistiche
QbII.016	Relazione paesaggistica
QbII.020	Aggiornamento delle prime indicazioni e prescrizioni per la redazione del PSC

Fase	Oggetto	Modalità		
		Int.	Est.	NR
Progettazione definitiva	Calcoli delle strutture e degli impianti		X	
	Disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici		X	
	Censimento e progetto di risoluzione delle interferenze		X	
	Piano particellare di esproprio			X
	Elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi		X	
	Computo metrico estimativo		X	
	Aggiornamento delle prime indicazioni per i piani di sicurezza		X	
	Quadro economico		X	
	Modulistica, relazioni ed elaborati grafici necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni, comunque denominate		X	
	Progettazione esecutiva	Rilievi di dettaglio connessi alla progettazione esecutiva		X
Relazione generale			X	
Relazioni specialistiche			X	
Elaborati grafici			X	
Calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti			X	
Piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti			X	
	Piano di sicurezza e di coordinamento e incidenza della manodopera		X	

Prestazioni tecniche ai sensi della Tab. Z2 del D.M. 140/2012	
Progettazione esecutiva Fabbricati A e B	
QbIII.01	Relazioni generale e specialistiche, elaborati grafici, calcoli esecutivi
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi
QbIII.03	Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico, quadro dell'incidenza percentuale della manodopera
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera
QbIII.06	Progettazione integrale coordinata – integrazione delle prestazioni specialistiche
QbIII.07	Piano di sicurezza e coordinamento
Progettazione esecutiva Aree esterne	
QbIII.01	Relazioni generale e specialistiche, elaborati grafici, calcoli esecutivi
QbIII.02	Particolari costruttivi e decorativi
QbIII.03	Elenco prezzi, computo metrico estimativo, quadro economico, quadro dell'incidenza percentuale della manodopera
QbIII.04	Schema di contratto, capitolato speciale d'appalto, cronoprogramma
QbIII.05	Piano di manutenzione dell'opera
QbIII.06	Progettazione integrale coordinata – integrazione delle prestazioni specialistiche
QbIII.07	Piano di sicurezza e coordinamento

Fase	Oggetto	Modalità		
		Int.	Est.	NR
Progettazione esecutiva	Computo metrico estimativo e quadro economico		X	
	Cronoprogramma		X	
	Elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi		X	
	Schema di contratto e capitolato speciale di appalto		X	
	Piano particellare di esproprio			X
	Modulistica, relazioni ed elaborati grafici necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni comunque denominate		X	
Esecuzione lavori	Direzione Lavori		X	
	Direttori operativi		X	
	Ispettori di cantiere	X	X	
	Coordinamento Sicurezza in Fase di Esecuzione		X	
	Collaudo in corso d'opera		X	
Ultimazione lavori	Certificazione energetica dell'edificio		X	
	Accatastamento dell'immobile ultimato		X	

Le prestazioni sono riferibili alle seguenti categorie di cui alla Tavola Z1 allegata al Decreto ministeriale 17 giugno 2016:

Prestazioni tecniche ai sensi della Tab. Z2 del D.M. 140/2012

Direzione lavori Fabbricati A e B e Area esterna

Qcl.01	Direzione lavori, assistenza al collaudo, prove di officina
Qcl.02	Liquidazione
Qcl.03	Controllo aggiornamento elaborati di progetto, aggiornamento manuali d'uso e manutenzione
Qcl.05	Direttori Operativi
Qcl.06	Ispettore di Cantiere
Qcl.09	Contabilità dei lavori a misura
Qcl.010	Contabilità dei lavori a corpo
Qcl.012	Coordinamento della sicurezza in esecuzione

Prestazioni professionali ai sensi del D.M. 17 giugno 2016

Art. 8. Classificazione delle prestazioni professionali

"1. La classificazione delle prestazioni professionali relative ai servizi di cui al presente decreto è stabilita nella tavola Z-1 allegata, tenendo conto della categoria d'opera e del grado di complessità, fermo restando che gradi di complessità maggiore qualificano anche per opere di complessità inferiore all'interno della stessa categoria d'opera."

Fabbricati A e B

Edifici	E-13	Biblioteca, Cinema, Teatro, Pinacoteca, Centro Culturale, Sede congressuale, Auditorium, Museo, Galleria d'arte, Discoteca, Studio radiofonico o televisivo o di produzione cinematografica
	E-20	Interventi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione, riqualificazione, su edifici e manufatti esistenti
Strutture	S-06	Opere strutturali di notevole importanza costruttiva e richiedenti calcolazioni particolari - Verifiche strutturali relative - Strutture con metodologie normative che richiedono modellazione particolare: edifici alti con necessità di valutazioni di secondo ordine
	IA-01	Impianti per l'approvvigionamento, la preparazione e la distribuzione di acqua nell'interno di edifici o per scopi industriali - Impianti sanitari - Impianti di fognatura domestica od industriale ed opere relative al trattamento delle acque di rifiuto - Reti di distribuzione di combustibili liquidi o gassosi - Impianti per la distribuzione dell'aria compressa del vuoto e di gas medicali - Impianti e reti antincendio
Impianti	IA 02	Impianti di riscaldamento - Impianto di raffrescamento, climatizzazione, trattamento dell'aria - Impianti meccanici di distribuzione fluidi - Impianto solare termico
	IA 04	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di sicurezza, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni complessi - cablaggi strutturati - impianti in fibra ottica - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo complesso

Tutti i termini indicati in riferimento a ciascuno dei due Fabbricati e dell'area esterna sono soggetti a riduzione in sede di offerta (minore termine offerto dal concorrente).

I termini indicati per le progettazioni non comprendono:

- i tempi necessari per l'acquisizione di pareri o autorizzazioni comunque denominati
- i tempi necessari per la verifica/validazione dei progetti

Per contro, gli stessi termini comprendono:

- i tempi connessi all'acquisizione di accordi e pareri informali da parte degli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni e per la presentazione informale del progetto agli stessi
- i tempi connessi alla verifica in itinere del progetto con gli organi dell'Amministrazione committente.

Verifica della progettazione

Tutti i livelli della progettazione saranno verificati secondo le disposizioni legislative e regolamentari vigenti alla data della verifica stessa.

Collaudo delle opere

In considerazione della tipologia dei lavori, il collaudo statico, tecnico, amministrativo e funzionale avverrà in corso d'opera mediante affidamento a professionista esterno.

Area esterna

Edifici	E-19	Arredamenti con elementi singoli, Parchi urbani, Parchi ludici attrezzati, Giardini e piazze storiche, Opere di riqualificazione paesaggistica e ambientale di aree urbane
Impianti	IA 04	Impianti elettrici in genere, impianti di illuminazione, telefonici, di rivelazione incendi, fotovoltaici, a corredo di edifici e costruzioni di importanza corrente - singole apparecchiature per laboratori e impianti pilota di tipo semplice

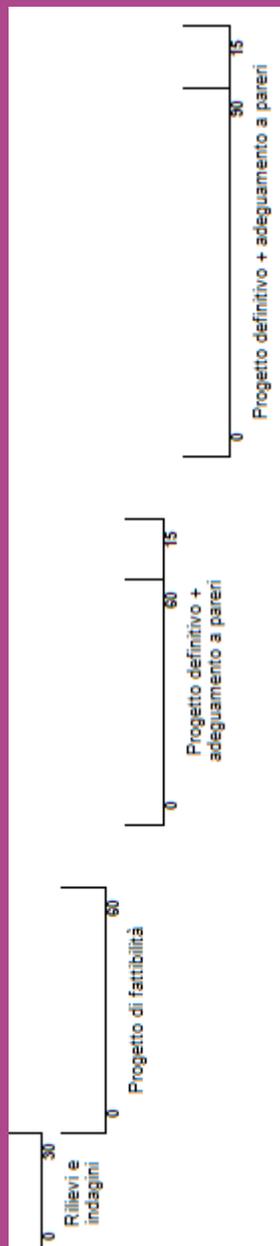
Fasi della progettazione e loro sequenza logica

Per la redazione dei singoli livelli di progettazione, vengono indicati i seguenti termini:

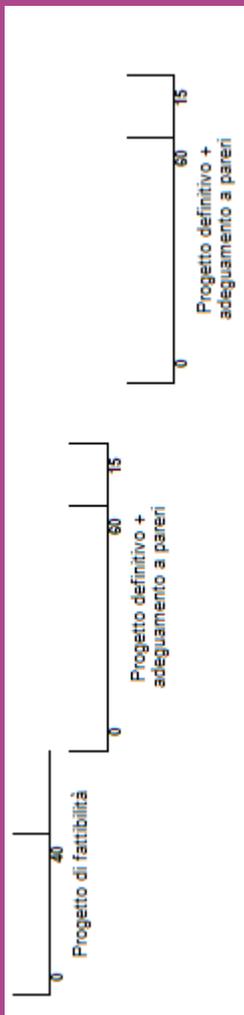
Fabbricati A e B

- esecuzione dei rilievi e delle indagini diagnostiche e strutturali propedeutiche alla progettazione: 30 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del disciplinare d'incarico
- progettazione di fattibilità tecnica ed economica: 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del disciplinare d'incarico
- progettazione definitiva: 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del disciplinare d'incarico o dalla data di comunicazione al progettista dell'avvenuta approvazione della progettazione di fattibilità da parte del Comune di Cuneo

Crooprogramma: Fabbricato A e Fabbricato B



Cronoprogramma Area esterna



- eventuale adeguamento del progetto definitivo alle indicazioni formulate in sede di pareri/autorizzazioni: 15 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione da parte del progettista dell'ultimo parere rilasciato dagli organi preposti
- progettazione esecutiva: 90 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione al progettista dell'avvenuta approvazione del progetto definitivo da parte del Comune di Cuneo
- eventuale adeguamento del progetto esecutivo a seguito della validazione del progetto: 15 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione da parte del progettista delle osservazioni derivanti dalla validazione

Area esterna

- progettazione di fattibilità tecnica ed economica: 40 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del disciplinare d'incarico
- progettazione definitiva: 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di sottoscrizione del disciplinare d'incarico o dalla data di comunicazione al progettista dell'avvenuta approvazione della progettazione di fattibilità da parte del Comune di Cuneo
- eventuale adeguamento del progetto definitivo alle indicazioni formulate in sede di pareri/autorizzazioni: 15 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione da parte del progettista dell'ultimo parere rilasciato dagli organi preposti
- progettazione esecutiva: 60 giorni naturali e consecutivi dalla data di comunicazione al progettista dell'avvenuta approvazione del progetto definitivo da parte del Comune di Cuneo
- eventuale adeguamento del progetto esecutivo a seguito della validazione del progetto: 15 giorni naturali e consecutivi dalla ricezione da parte del progettista delle osservazioni derivanti dalla validazione.

Per garantire il rispetto del piano finanziario POR, nella allocazione delle risorse sui diversi interventi compresi all'interno della propria Strategia Urbana, il Comune deve rispettare la suddivisione prevista dal Programma tra le diverse Azioni che alimentano l'operazione:

OT2	VI.2c.2.1	€1.320.934,20
OT4	VI.4c.1.1	€1.320.934,20
	VI.4c.1.2	€ 556.182,82
OT6	VI.6c.7.1	€ 4.907.233,84
TOTALE		€ 8.105.285,05

Le risorse di cui sopra devono essere incrementate per singolo intervento con un cofinanziamento del Comune pari ad almeno il 20% del totale della spesa.

Fabbricato A

OT4	VI.4c.1.1	€ 880.000,00
OT6	VI.6c.7.1	€ 3.770.000,00
TOTALE		€ 4.650.000,00

Fabbricato B

OT4	VI.4c.1.1	€ 550.000,00
OT6	VI.6c.7.1	€ 1.250.000,00
TOTALE		€ 1.800.000,00

Limiti finanziari, stima dei costi e fonti di finanziamento

La determinazione esatta del costo delle opere è demandata alle successive fasi di progettazione, anche in funzione delle scelte strategiche che saranno operate circa le destinazioni d'uso da assegnare alle diverse porzioni del compendio e gli interventi di ristrutturazione che si renderanno conseguentemente necessari.

Sulla base delle valutazioni effettuate dal Comune di Cuneo in sede di relazione preliminare al progetto di fattibilità, il complessivo intervento di riqualificazione e valorizzazione della caserma Montezemolo e delle aree esterne di pertinenza prevede un investimento totale quantificato in € 9.250.000,00, come di seguito dettagliati:

Fabbricato A – Corpo centrale – Sala polivalente		
Lavori e oneri per la sicurezza		€ 3.600.000,00
Somme a disposizione		€ 1.050.000,00
di cui:	Spese tecniche (IVA inclusa)	€ 550.000,00
	Allacciamenti (IVA inclusa)	€ 70.000,00
	Arredi (IVA inclusa)	€ 70.000,00
	IVA su lavori e altri oneri	€ 360.000,00
TOTALE		€ 4.650.000,00
Fabbricato B – Lato corso Francia – polo artigianale commerciale		
Lavori e oneri per la sicurezza		€ 1.400.000,00
Somme a disposizione		€ 400.000,00
di cui:	Spese tecniche (IVA inclusa)	€ 210.000,00
	Allacciamenti (IVA inclusa)	€ 50.000,00
	IVA su lavori e altri oneri	€ 360.000,00
TOTALE		€ 1.800.000,00

Area esterna		
OT6	VI.6c.7.1	€ 2.800.000,00
TOTALE		€ 2.800.000,00

Aree esterne e interventi di frazionamento dell'area			
Lavori e oneri per la sicurezza			€ 2.200.000,00
Somme a disposizione			€ 600.000,00
di cui:	Spese tecniche (IVA inclusa)	€ 275.000,00	
	Allacciamenti (IVA inclusa)	€ 105.000,00	
	IVA su lavori e altri oneri	€ 220.000,00	
TOTALE			€ 2.800.000,00

L'importo lavori sopra riportato per ciascuno dei tre ipotetici nuclei di intervento in cui si articola l'operazione complessiva deriva da una prima determinazione sommaria non suffragata da valutazioni progettuali di tipo analitico, sulla base delle seguenti valutazioni:

Fabbricato A: 1.800 €/mq (costo parametrico) x 2.000 mq

Fabbricato B: 1.800 €/mq (costo parametrico) x 800 mq

Area esterna: 70 €/mq (costo parametrico) x 28.000 mq di aree a verde pubblico attrezzato
100 €/mq (costo parametrico) x 2.100 mq di aree a parcheggio

Rispetto a tali valutazioni parametriche, anche alla luce di quanto anticipato circa la diagnosi statica da compiere sul Fabbricato A (riguardo, soprattutto, ai risultati cui essa giungerà), nel caso si opti per la revisione radicale della struttura portante dell'edificio, il costo stimato di 1.800 €/mq dovrà, certamente, essere rivisto al rialzo in sede di progettazione di fattibilità. Allo stato attuale, infatti, è stata utilizzata la stessa base-costo parametrica per entrambi i fabbricati, mentre le tipologie di intervento che rispettivamente li riguarderanno potrebbero essere decisamente differenti, in relazione alla diversa complessità delle opere a ciascuno di essi riferite.

Estratto da mail Comune di Cuneo

Cifra prevista in strategia per progetti 7-8-9:

- 9.250.000 Euro:

- 1.430.000 OT4
- 7.820.000 OT6

Somma disponibile attualmente per progetti 7-8-9:

- 5.415.246,77 Euro:

- 1.495.927,37 OT4
- 3.919.319,40 OT6

All'opposto, nell'ipotesi di sistemazione dell'area esterna definita alla precedente Sezione B, non sono più previste aree a parcheggio, per cui la stima massima dell'intervento potrà essere verosimilmente rideterminata di conseguenza.

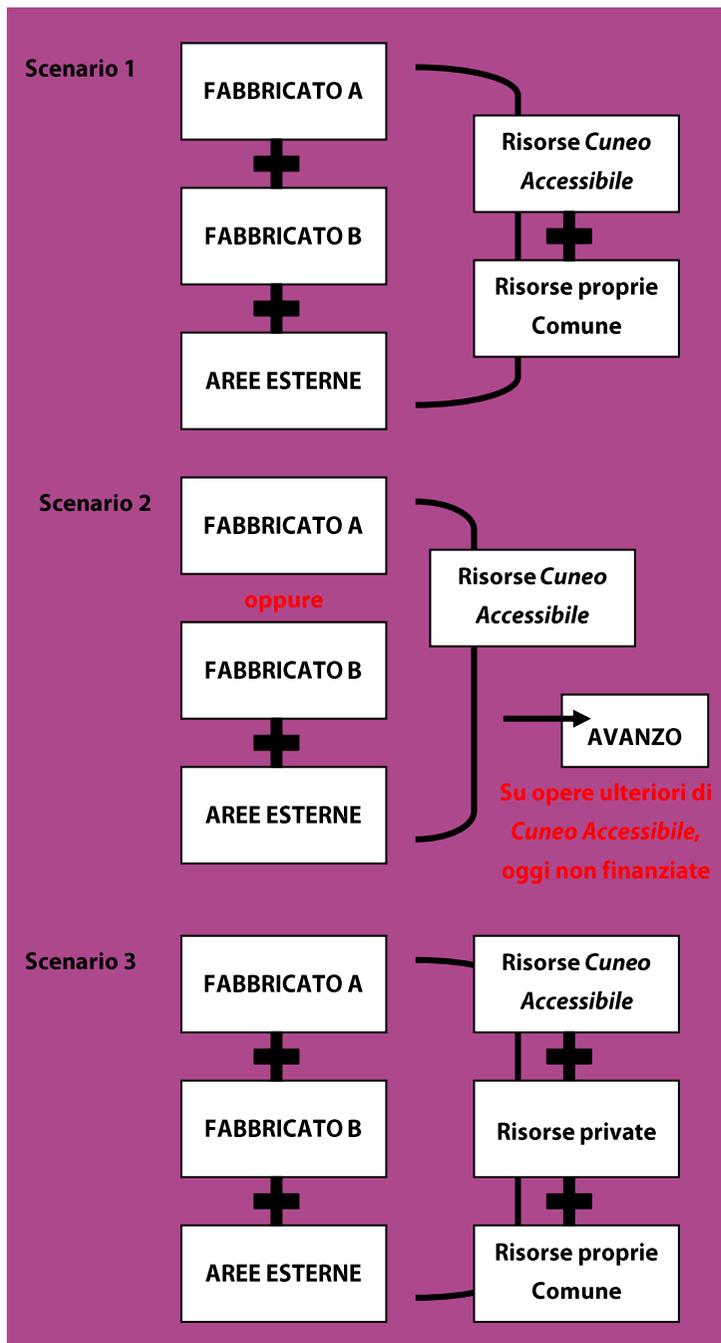
Fatte tali premesse, gli importi sopra richiamati rappresentano, anche ai sensi del dossier FESR, il limite economico per la redazione delle successive fasi di progettazione.

Dovendo, tuttavia, verificare la sostenibilità economica dell'opera in ragione delle fonti di finanziamento dichiarate e, conseguentemente, della capacità del Comune di farvi fronte proprio nell'ambito dell'Asse VI del POR FESR Regione Piemonte *Sviluppo Urbano Sostenibile*, occorre necessariamente considerare che:

- rispetto al quadro iniziale proposto nel dossier di candidatura del programma *Cuneo accessibile*, le risorse a disposizione delle opere oggetto di valutazione si sono sensibilmente ridotte (il Comune, infatti, ha dovuto destinare parte delle stesse ad altri interventi, pure compresi nel medesimo programma); il quadro delle disponibilità attuali comprende complessivi € 5.415.246,77, come di seguito distribuiti:

	Disponibilità iniziale (da dossier)	Disponibilità attuale
OT4	€ 1.430.000,00	€ 1.495.927,37
OT6	€ 7.820.000,00	€ 3.919.319,40
TOTALE	€ 9.250.000,00	€ 5.415.246,77
	DIFFERENZA	€ 3.8347.753,23

- nessuna combinazione tra le diverse soluzioni proposte per il recupero dell'area Montezemolo è compatibile con un taglio del *budget* del 41%
- dal punto di vista economico si aprono, quindi, diversi possibili scenari di fattibilità:



- il **primo scenario** considera di realizzare comunque tutte le opere, impegnando il Comune a integrare le risorse mancanti con fondi propri; in questo caso, il finanziamento aggiuntivo a carico del Comune stesso si stima in misura non inferiore a 4 M€ (ferme restando le successive verifiche di dettaglio in sede progettuale)
- il **secondo scenario** prevede di operare una scelta tra le opere dichiarate nel dossier FESR ed è, pertanto, diversamente modulabile in ragione della scelta effettuata (della/e opera/e prescelte/e e di quella/e conseguentemente accantonata/e); l'eventuale prevedibile avanzo rispetto ai 5,5 M€ ancora disponibili, previo confronto con la Regione Piemonte, potrebbe essere utilizzato su altri interventi compresi in *Cuneo Accessibile* (sugli interventi cioè che, pur approvati dalla stessa Regione nell'ambito del dossier, non risultano ad oggi finanziati per carenza di risorse)
- il **terzo scenario** porta a configurare un percorso di *partnership* pubblico-privata, individuando uno o più operatori economici disposti ad accollarsi i costi necessari a completare l'operazione di recupero, in cambio ovviamente di destinazioni d'uso consone ad un'adeguata remunerazione del capitale investito; tale scenario, del tutto ipotetico e di difficile concretizzazione nei limiti temporali e di contenuto imposti dal FESR, comporta comunque una necessaria integrazione di risorse pubbliche a copertura
- dovendosi operare delle scelte, due aspetti su tutti paiono condizionanti:
 - da un lato, il **recupero di fruibilità dell'area**, che non può prescindere dalla sistemazione degli spazi esterni e dalla **restituzione alla città** del Fabbricato B, per la sua posizione fronte c.so Francia
 - dall'altro, i **vincoli di utilizzo delle risorse FESR**; come già anticipato nelle sezioni precedenti, l'OT 4 e, in particolare, l'Azione VI.4c.1.1 ha parametri attuativi molto rigidi tra i quali, soprattutto:

- la **riduzione dei consumi di energia primaria**, che presuppone un confronto con la situazione attuale e un miglioramento della stessa; è impossibile dichiarare un risparmio energetico se il punto di partenza è rappresentato da una struttura priva di impianto di riscaldamento
- la **tipologia degli interventi e delle spese ammissibili**; l'efficientamento energetico deve riguardare edifici a norma dal punto di vista sismico, ma le opere ulteriori rispetto a quelle strettamente necessarie al miglioramento della prestazione termo-energetica del fabbricato, pur se verosimilmente necessarie, non sono ammissibili a contributo
- su tali presupposti, mentre è prevedibile l'impiego delle risorse dell'OT 4 sul Fabbricato B, è quasi impossibile (salvo deroghe da parte della Regione Piemonte) che le stesse sostengano gli interventi di riqualificazione del Fabbricato A.

Lavori e modalità di esecuzione

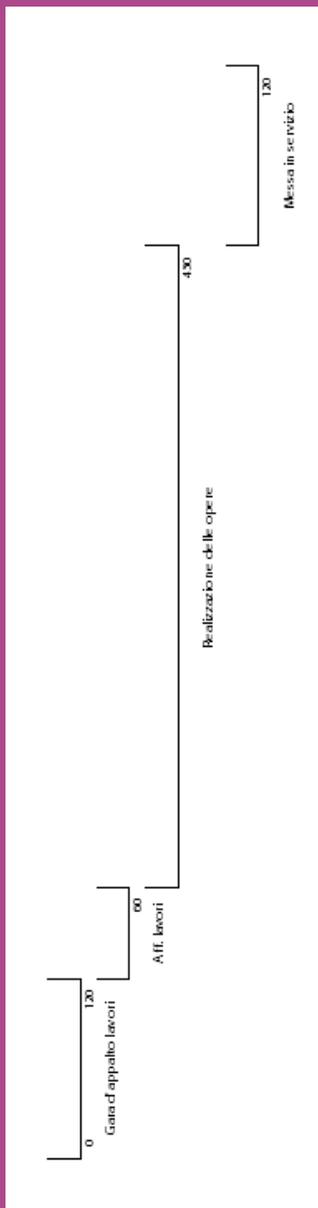
Fatte salve le valutazioni che dovessero emergere in sede di progettazione e le scelte strategiche e operative effettuate dall'Amministrazione comunale, le principali opere di recupero e rifunionalizzazione dei Fabbricati compresi nel complesso Montezemolo e delle aree esterne di loro pertinenza comprendono:

FABBRICATO A

Ristrutturazione e consolidamento

Efficientamento energetico della struttura (con inserimento di sistemi per l'uso di fonti di energia rinnovabile

Realizzazione degli impianti generali, tecnici e tecnologici (elettrico, termico, antincendio, rete dati e cablaggio, ...) a servizio



Allacciamento alle reti di teleriscaldamento, gas, elettricità, rete dati comunale, ...

FABBRICATO B

Ristrutturazione e consolidamento

Efficientamento energetico della struttura (con inserimento di sistemi per l'uso di fonti di energia rinnovabile

Realizzazione degli impianti generali, tecnici e tecnologici (elettrico, termico, antincendio, rete dati e cablaggio, ...) a servizio

Allacciamento alle reti di teleriscaldamento, gas, elettricità, rete dati comunale, ...

AREE ESTERNE

Riqualificazione aree verdi, con realizzazione percorsi interni e posa di attrezzature

Realizzazione di ingressi sul muro perimetrale

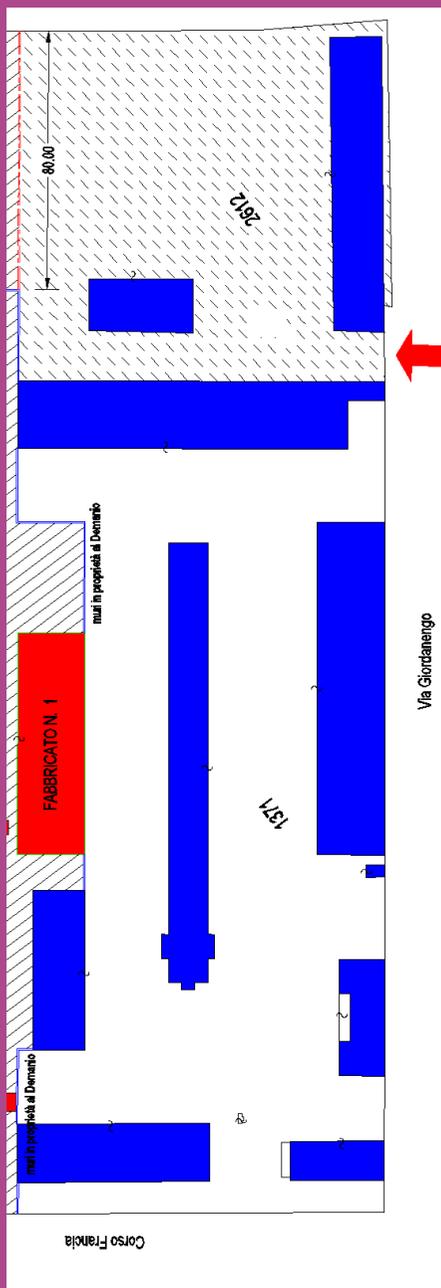
Inserimento di elementi di arredo urbano

Realizzazione degli impianti di illuminazione pubblica, di videosorveglianza e della rete WIFI

Realizzazione delle infrastrutture per l'allacciamento dei Fabbricati A e B alle reti di teleriscaldamento, gas, elettricità, rete dati comunale, ...

Ristrutturazione e consolidamento del piccolo fabbricato all'angolo nord-est dell'area, con criteri di efficienza energetica e dotazione degli impianti generali, tecnici e tecnologici a servizio.

L'appalto dei lavori sarà aggiudicato con procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 50/2016, sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 dello stesso decreto.



Le valutazioni in merito alle possibili funzioni da assegnare al Fabbricato B si estendono e coinvolgono il compendio immobiliare adiacente a Montezemolo, oggi ancora in uso da parte dell'esercito e, quindi di proprietà del Demanio militare, ma di prossima prevedibile dismissione.

È evidente che le riflessioni sull'area possono avere solo natura ipotetica e un significato di prospettiva, perché non sono ancora chiari né definiti i profili della sua eventuale acquisizione, tuttavia le sue dimensioni e la composizione degli edifici si prestano ad ospitare **gli spazi di insediamento imprenditoriale** richiesti dalla comunità locale e sono quindi un'alternativa, probabilmente più efficace rispetto allo stesso Fabbricato B, per la localizzazione delle funzioni che qui erano state previste dal dossier *Cuneo Accessibile*, evidentemente nel caso le scelte su Montezemolo accolgano l'ipotesi di rifunzionalizzazione (*competence center + fab lab*) delineata nel presente studio.

Anche alla luce delle **azioni di ascolto condotte sul territorio**, l'insediamento di attività economiche gioca un ruolo determinante all'interno delle strategie di sviluppo di questa porzione di città, in quanto agisce sul suo assetto territoriale, sulla percezione del rapporto tra centro e periferie, sul paesaggio dei luoghi e sulla qualità della vita, determinando **nuove polarità, nuove modalità di fruizione degli spazi, nuove forme e occasioni di "consumo del territorio"**.

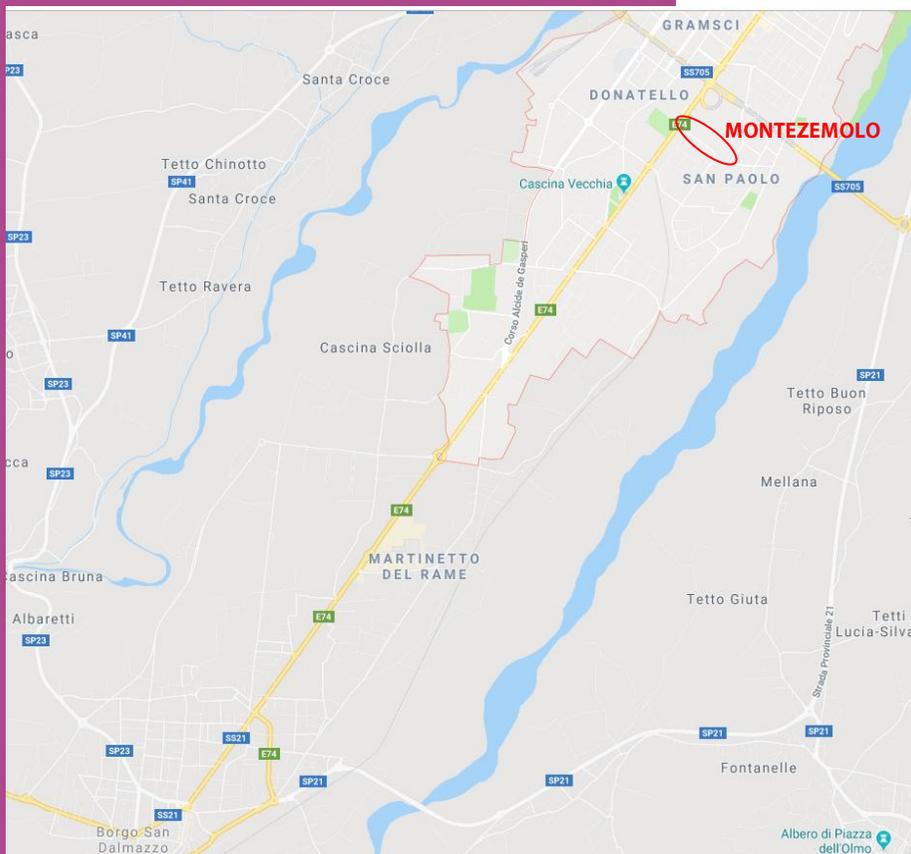
Non a caso, in quasi tutti i paesi più avanzati le operazioni di riqualificazione, rigenerazione e rinnovo urbano sono accompagnate da programmi di supporto finalizzati ad attivare processi di rilancio socio-economico e a migliorare le condizioni per la localizzazione delle imprese.

In tale contesto, quindi, uno specifico programma per la localizzazione imprenditoriale rappresenta, al contempo, un'esigenza e un'opportunità, soprattutto in questa fase strategica in

cui la città di Cuneo è chiamata a disegnare le linee di sviluppo della sua struttura insediativa, con prospettive di medio-lungo termine.

Guardando agli ultimi 30, infatti, i caratteri principali della dinamica di crescita urbana

- da un lato, non sono dissimili da quelli che hanno riguardato la maggior parte dei centri urbani sul territorio nazionale e comprendono:
 - espansione della struttura abitativa con elevato consumo di suolo
 - modelli insediativi a occupare progressivamente le periferie, fino a integrarle completamente nel nucleo centrale del tessuto urbano
 - consistente abbandono del patrimonio rurale
- dall'altro, sono stati condizionati da alcuni episodi che appaiono rilevanti ed emergenti sul territorio e, in particolare:
 - formazione, pur non pienamente compiuta, di una conurbazione nella parte sud-occidentale, verso Borgo San Dalmazzo, con caratteri eterogenei dal punto di vista funzionale (prevalentemente terziari, ma anche residenziali, solo limitatamente produttivi)
 - radicamento di un sistema insediativo lungo l'asse di c.so Francia, con concentrazione di funzioni commerciali, di dimensioni anche medio-grandi
 - progressiva dismissione degli immobili del demanio militare, con l'abbandono di parti consistenti del patrimonio edilizio esistente, l'improvvisa creazione di "vuoti" funzionali all'interno del tessuto costruito, problemi di progressivo degrado e depauperamento del paesaggio.



AREA MONTEZEMOLO



AREA DEMANIALE IN DISMISSIONE

Proprio la perdita di funzioni degli edifici militari, che a lungo hanno caratterizzato l'immagine di Cuneo e la sua struttura urbana e sociale, offre il presupposto per un'azione di riconversione che non si limiti al recupero degli immobili via via acquisiti al patrimonio comunale ma, comprendendo un completo ripensamento dell'area, tenga conto:

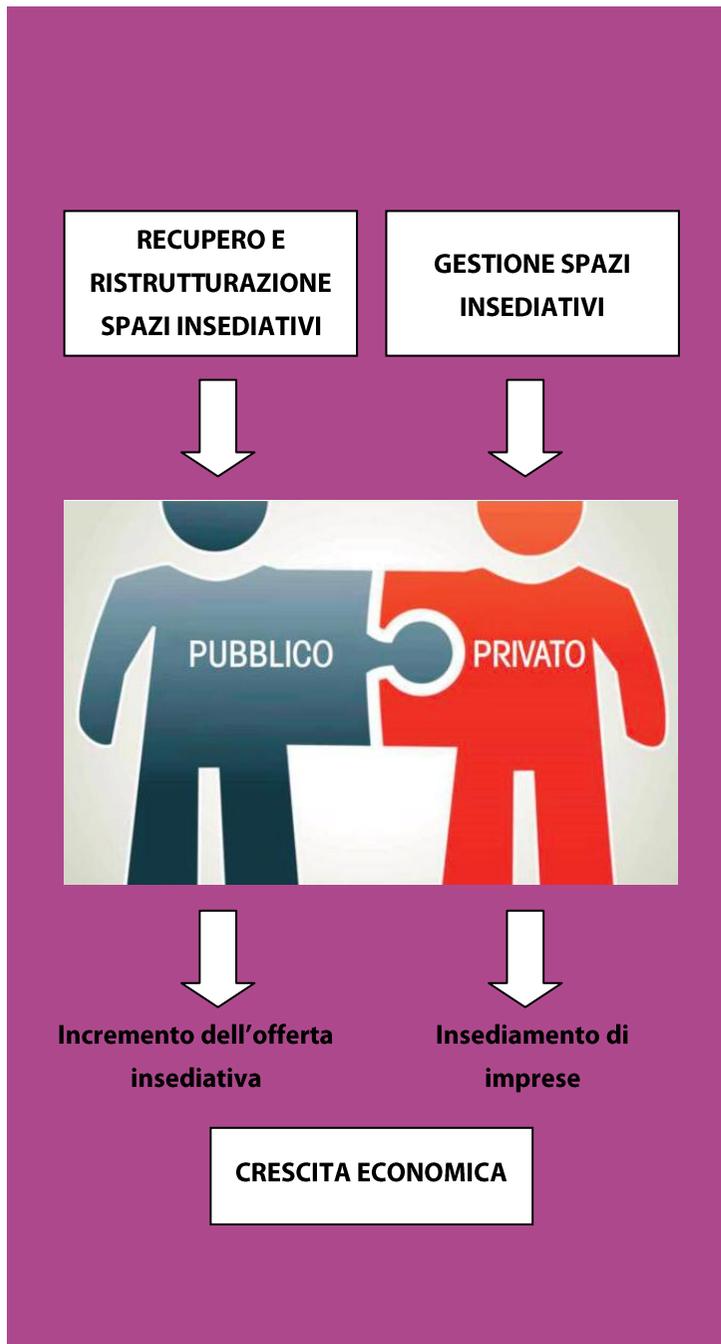
- delle volumetrie complessivamente esistenti, anche di quelle non ancora acquisite
- della localizzazione particolarmente appetibile, perché in posizione sostanzialmente centrale, già urbanizzata e infrastrutturata.

Sotto questo profilo, come detto nelle sezioni precedenti, le dotazioni ivi presenti sono sicuramente idonee a sostenere la localizzazione di imprese produttive e/o di servizi, non solo di tipo tradizionale, ma anche innovative e ad elevato contenuto tecnologico, soprattutto per la presenza della connessione telematica con fibra ottica lungo l'asse di c.so Francia.

Trattandosi di immobili complessivamente di scarso pregio, oggi solo parzialmente utilizzati dall'esercito (che sta gradualmente riducendo la sua presenza in loco e, quindi, anche il suo impegno in termini di manutenzione), l'operazione di riconversione a fini produttivi del complesso adiacente a Montezemolo deve, evidentemente, essere preceduta da un'indagine propedeutica sulle condizioni statiche dei diversi edifici, per verificare l'effettiva possibilità di loro ristrutturazione a costi consoni al valore che esprimono,

Ciò premesso, il recupero susseguente alla dismissione, potrebbe articolarsi nelle fasi seguenti:

- abbattimento del corpo centrale, oggi adibito a poligono (come peraltro già ipotizzato)
- ristrutturazione degli altri edifici (almeno di quelli ritenuti consoni a seguito dell'indagine effettuata), con modalità compatibili rispetto alle loro condizioni statiche e architettonico-distributive (senza, cioè, alterazioni radicali delle strutture, in modo da contenere i costi di intervento)



- sistemazione degli spazi esterni, privilegiando le esigenze di transito e di movimentazione connesse con un sito produttivo, peraltro in linea con l'impiego attuale dell'area da parte dell'esercito (riparazione di autocarri e mezzi militari)
- riordino complessivo dell'area, con razionalizzazione e integrazione dei volumi recuperati verso la strada e verso i quartieri
- affidamento del complesso recuperato ad un operatore privato incaricato di procedere alla locazione degli spazi produttivi, previa loro finitura di dettaglio in ragione delle esigenze specifiche delle imprese locatarie
- avvio di un regime di aiuti per le imprese che si insediano nell'area, sulla scorta di quanto già realizzato dal Comune sull'area commerciale naturale del centro storico (in ambito PISU) e dell'iniziativa attualmente in corso (Bando Periferie).

Il modello pubblico-privato ipotizzato per l'intervento deriva essenzialmente dalla risposta del mercato immobiliare nei confronti di iniziative di contenuto simile. In particolare, la bassa redditività dell'investimento ha, come conseguenza, la mancanza di imprenditori privati interessati a contribuire all'offerta di spazi per le imprese artigiane; per contro, sono numerosi gli esempi di intervento pubblico, dettati dalla necessità di riqualificare aree dismesse e di offrire politiche di aiuto all'imprenditorialità artigiana, soprattutto di piccola dimensione e/o di nuova costituzione (le realtà più deboli nella congiuntura attuale).

In sostanza, un'operazione di iniziativa pubblica consente di affiancare due esigenze ugualmente importanti per lo sviluppo del territorio: da un lato, il sostegno alla crescita economica attraverso l'incremento dell'offerta localizzativa, dall'altro la tutela e il recupero del tessuto urbano compromesso dai fenomeni di dismissione di precedenti funzioni industriali o, come in questo caso, militari. La scelta dell'attore pubblico di imporre logiche non pienamente in linea con il mercato è giustificata da un'azione "multi-scopo" in favore della comunità; quest'ultima ,



Torino – Area Ex Arsenale



Venasca – Area Ex Lacalle

infatti, è la beneficiaria, diretta e indiretta, del costo sostenuto dal pubblico per l'atto di indirizzo verso la domanda artigiana rispetto al maggiore interesse del mercato nei confronti di investimenti di tipo residenziale o commerciale (nel senso di grandi superfici di vendita).

È evidente, tuttavia, che la piena sostenibilità di un'operazione di questo genere, anche godendo dell'opportunità di acquisire l'area a "costo zero", presuppone la possibilità di accedere a contributi pubblici a sostegno dell'operazione di recupero immobiliare, come dimostrano gli interventi di riqualificazione realizzati, in avvio di millennio, dalla Città di Torino (ad esempio, sull'area ex Arsenale) o quello recentemente portato a termine dal Comune di Venasca.

A tale proposito, si consideri che forme di tutela pubblica, in un ambito in cui le caratteristiche della domanda insediativa riducono l'appetibilità da parte degli operatori privati, si motivano per la valenza simbolica, sociale e produttiva degli interventi realizzati, **valenza che va al di là di un semplice criterio di economicità.**

Come, infatti, ricorda Richard Sennett nell'*Uomo artigiano*, continua ad esserci, nelle società occidentali, una domanda di relazionalità e di comunità identitaria che connette direttamente basi produttive e sistemi locali, artigianato e valori culturali ed economici e che affida alla dimensione del lavoro e agli spazi fisici in cui questo si svolge un significato ben preciso nella percezione del territorio da parte dei suoi abitanti e dei turisti / visitatori.

Per contro, occorre essere consapevoli che l'evoluzione del quadro di programmazione dell'Unione Europea non assicura, per il medio periodo, la disponibilità di finanziamenti in favore degli interventi insediativi; quest'eventualità, oltre ad indebolire il ruolo di protezione offerto dall'attore pubblico, può mettere in discussione il modello di partenariato su cui si è ragionato e apre la possibilità alla nascita di nuove soluzioni di tipo misto, nelle quali funzioni a domanda forte (ad es., commerciali, nel senso anzidetto) sostengano quelle a domanda più debole, con una riduzione degli spazi destinati a queste ultime, ma con un maggiore equilibrio finanziario.

LABORATORIO ER-GO LIVE

19 Apr 2019
19:00

LABORATORIO MUSICALE

Benchmark

La Scuderia Bologna - <http://scuderia.futurefood.network/>

L'edificio è stato recuperato realizzando uno spazio laboratorio legato al cibo in cui attività commerciali e socio-culturali si integrano con innovazione e qualità estetico-architettonica degli spazi. Le scelte progettuali trasmettono senso di apertura, attività/lavori in corso, inclusione anche con elementi simbolici e ironici, come lo scivolo utilizzabile per entrare nello spazio bar.



A Place for **INNOVATION**

Labs

Scuderia FOOD
ALCHEMIST

Scuderia FOOD
MAKER

Scuderia URBAN
FARMER



E. Scenari e sviluppi futuri

L'area demaniale adiacente