

Riattivazione di beni culturali non performanti // Non-performing cultural heritage reactivation

Original

Riattivazione di beni culturali non performanti // Non-performing cultural heritage reactivation / Vigliocco, Elena. - STAMPA. - (2020), pp. 1-138.

Availability:

This version is available at: 11583/2848895 since: 2022-03-17T11:20:22Z

Publisher:

Politecnico di Torino

Published

DOI:

Terms of use:

This article is made available under terms and conditions as specified in the corresponding bibliographic description in the repository

Publisher copyright

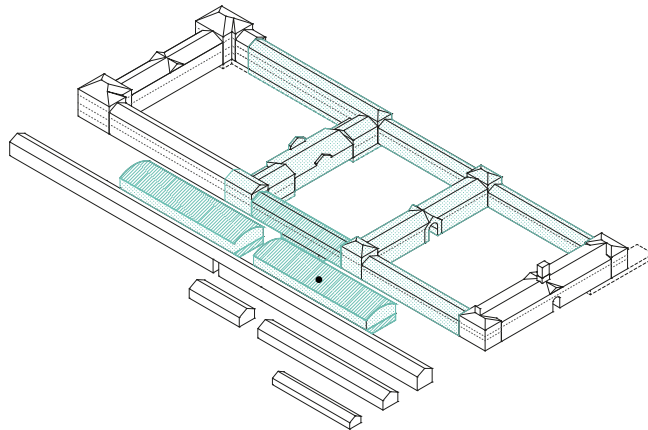
(Article begins on next page)



sopra, lavori incompiuti del progetto del Centro Natura e Paesaggio del 1998; sotto, categorie degli interventi del progetto del 1998 /
 / above, unfinished works of the Nature and Landscape Center project (1998); below, categories of interventions of the unfinished project

demolizione o ricostruzione // demolition or reconstruction

risanamento o manutenzione // restoration or maintenance

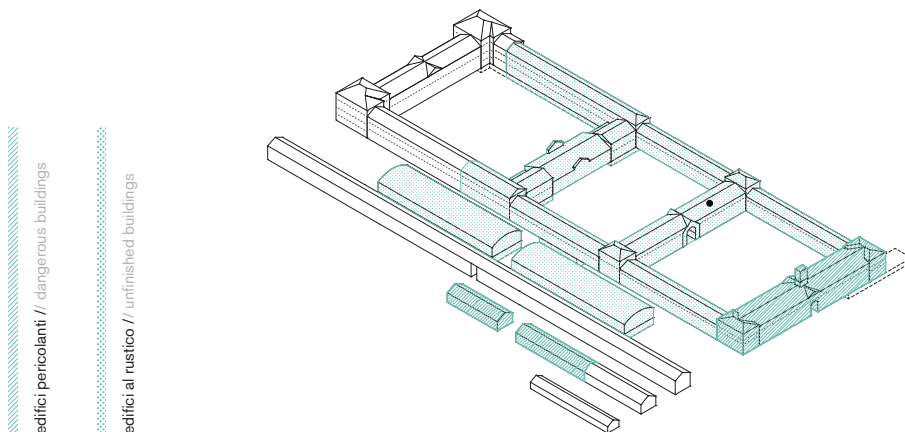


la fotografia mostra l'interno di una cavallerizza la cui copertura originale è stata demolita e il piano di campagna abbassato di circa 5 m /
 / the photo shows the interior of a cavallerizza (royal stable) in which the original roof was demolished and the zero level lowered by about 5 m

effetti degli interventi 1997-2008 /
/ effects of the interventions 1997-2008



sopra: interno del piano terreno dove le stanze sono incompiute e inutilizzabili; sotto, stato di conservazione degli edifici /
/ above, interior of the ground floor where the rooms are unfinished and unusable; below, the state of conservation of the buildings



gli edifici pericolanti mostrano evidenti cedimenti strutturali provocati dall'assenza prolungata di manutenzione /
/ the dangerous buildings show evident structural failures caused by the prolonged absence of maintenance

spazi // spaces

Borgo Castello è risultato di un progetto unitario iniziato da Michelangelo Garove e proseguito da Filippo Juvarra. L'impianto di Borgo Castello segue l'impostazione della Reggia di Venaria Reale di cui era, originalmente, la struttura di servizio destinata all'allevamento dei cavalli. La sua consistenza attuale è il risultato dell'ampliamento e ristrutturazione avviato da Vittorio Emanuele II nel 1860. Il complesso è costituito da un rettangolo di 280 x 100 m con tre grandi cortili interni tra loro interconnessi mentre sul lato nord si collocano le due grandi cavallerizze e le pagliere.

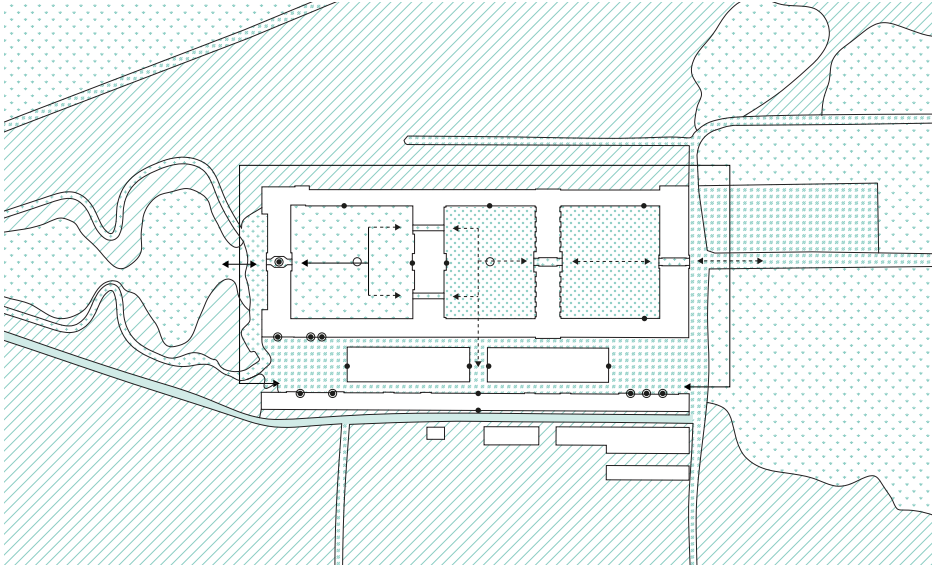
Borgo Castello ha un impianto compatto e chiuso, rivolto verso il suo interno. Un asse longitudinale, rafforzato dal disegno delle facciate degli edifici trasversali nella cui mezzeria si trova un grande portale, struttura la sequenza dei cortili permettendo il collegamento tra gli spazi interni e aperti del complesso. Se le facciate dei lati più lunghi risultano estremamente omogenee tra loro senza mai essere uguali, le facciate dei lati corti propongono partiture e carattere diversi tra loro. Le superfici orizzontali che circondano il sito mantengono il loro carattere originale, omogeneo e sono permeabili (prato o con ghiaia) /

/ Borgo Castello is a unitary project began by Michelangelo Garove and continued by Filippo Juvarra. At the origin Borgo Castello was the adjacent horse stable of the Reggia of Venaria Reale and its original geometric scheme followed the layout of the royal palace. Its current layout is the result of the expansion and renovation initiated by King Vittorio Emanuele II in 1860. The building complex consists of a rectangle measuring 280 x 100 m with three large interconnected courtyards and two large horse stables on the north side.

Borgo Castello has a compact and closed layout. Strengthened by the design of the facades of the transversal buildings that have a large portal in the middle, a longitudinal axis structures the sequence of the courtyards allowing the connection between the three open spaces. If the facades of the longer sides are extremely homogeneous without ever being the same, the facades of the short sides offer different rhythms and characters.

The horizontal surfaces surrounding Borgo Castello maintain their original and homogeneous character and are permeable (lawn or gravel).

materiali urbani e accessibilità // urban materials and accessibility



verde boschivo // wood

asfalto // asphalt

prato // lawn

verde prato incolto // meadow

ciottolato // cobblestone

ghiaia // gravel

percorsi attivi // active paths

percorsi non attivi // non-active paths

● accessi attivi agli edifici del Borgo // active access to the buildings of the Borgo

• accessi non attivi agli edifici del Borgo // non-active access to the buildings

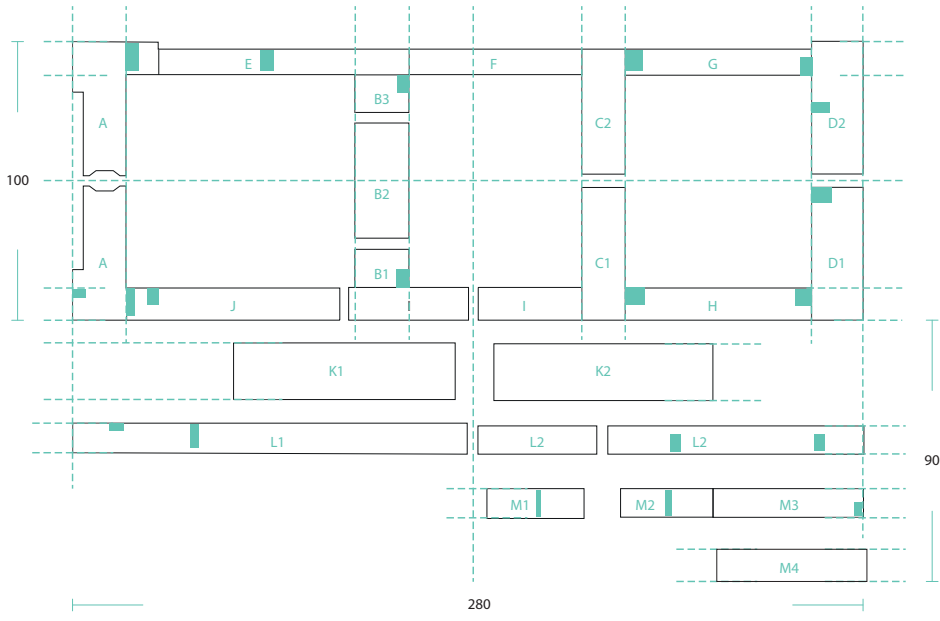
il 90% della superficie non costruita è permeabile. Di questa, circa il 70% è prato // 90% of the not built area is permeable. About 70% is lawn

edifici // buildings

Gli edifici caratterizzano Borgo Castello per la loro compattezza volumetrica e omogeneità materica. Tuttavia, un'osservazione di maggiore dettaglio rivela composizioni e ritmi tra loro variabili. Sia i diversi edifici che descrivono il rettangolo con le tre corti sia le cavallerizze (K1 e K2) presentano ritmi compositivi che rivelano una chiara impostazione gerarchica. Gli edifici trasversali, di larghezza maggiore e che presentano una maggiore articolazione nell'apparato decorativo, s'impongono su quelli a manica semplice dei lati lunghi quasi esclusivamente accessibili dall'interno delle corti. Dal punto di vista spaziale, gli interni degli edifici si caratterizzano per i grandi ambienti privi di tramezzi ai piani terreni e una distribuzione maggiormente frazionata a quelli superiori. L'impatto dell'intervento programmato e non finito è desolante perché i fenomeni di degrado di si stanno impossessando delle opere non finite. In particolare, le due ex cavallerizze si presentano oggi in uno stato di desolante abbandono e deterioramento in contrasto con le parti del complesso correttamente utilizzato (in particolare gli edifici A e L). Gravi segni di compromissione strutturale sono evidenti nell'edificio D (le legature tra le murature portanti sono compromesse). A causa della mancata manutenzione, gli edifici M1, M2 e M3 sono quelli che presentano il degrado più marcato (coperture parzialmente collassate e murature compromesse) /

/ Volumetric compactness and material homogeneity characterise Borgo Castello. However, a specific observation reveals facades with variable compositions and rhythm. Both the buildings that describe the huge rectangle with the three courtyards and the horse stables (K1 and K2) present rhythms that show a clear hierarchical layout. The facades of the larger transversal buildings show a decorative composition that is more articulated than the one that gives the rhythm to the long buildings on the sides, exclusively accessible from the courts. From a spatial point of view, large rooms characterize the ground floors of the buildings while a sequence of rooms organizes the upper ones. The impact of the planned but unfinished project is bleak because the degradation phenomena are affecting the unfinished works. Nowadays the horse stables are abandoned and their deterioration is in contrast with the buildings that are properly used (e.g. buildings A and L). Building D shows a serious structural damage (the ligatures between the load-bearing walls are compromised). Due to the lack of maintenance, buildings M1, M2 and M3 show the most evident deterioration (roofs partially collapsed and deteriorated walls).

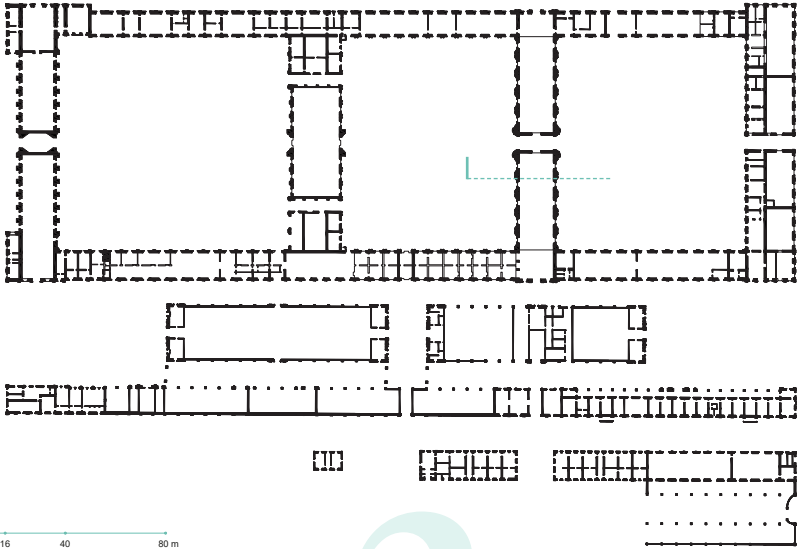
geometrie // layout



	P-1	P-0	P-1	P-2	P-3
A	// 400	// 1.500	// 320	// 1.500	// 630
B	// 600	// 1.300	// -	// -	// -
C	// -	// 1.250	// -	// -	// -
D	// 800	// 1.750	// 710	// 1.750	// 630
E	// 600	// 700	// 700	// 700	// -
F	// -	// 500	// 600	// -	// -
G	// -	// 500	// 500	// -	// -
H	// -	// 600	// 700	// -	// -
I	// -	// 800	// 700	// -	// -
J	// -	// 750	// 850	// 900	// -
K1	// 1.400	// -	// -	// -	// -
K2	// 1.400	// -	// -	// -	// -
L1	// -	// 1.300	// 400	// -	// -
L2	// 500	// 1.300	// 1.000	// -	// -
M1	// 350	// 350	// 350	// -	// -
M2	// -	// 350	// 350	// -	// -
M3	// -	// 500	// 50	// -	// -
M4	// -	// 650	// -	// -	// -

// connessione verticale // vertical connection

identificazione degli edifici e descrizione sintetica delle geometrie // buildings identification and geometrical synthesis



16 40 80 m

sopra, pianta P0; sotto, sezione // above, plan P3; below, section

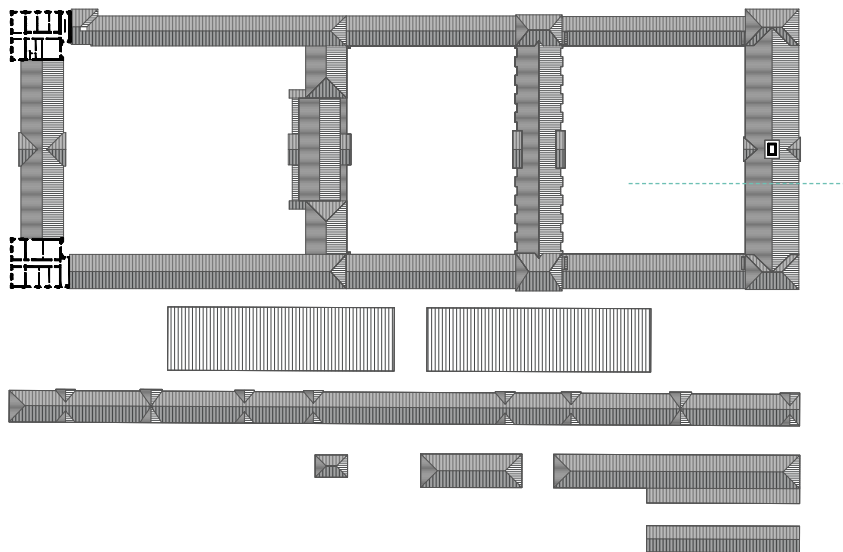
2



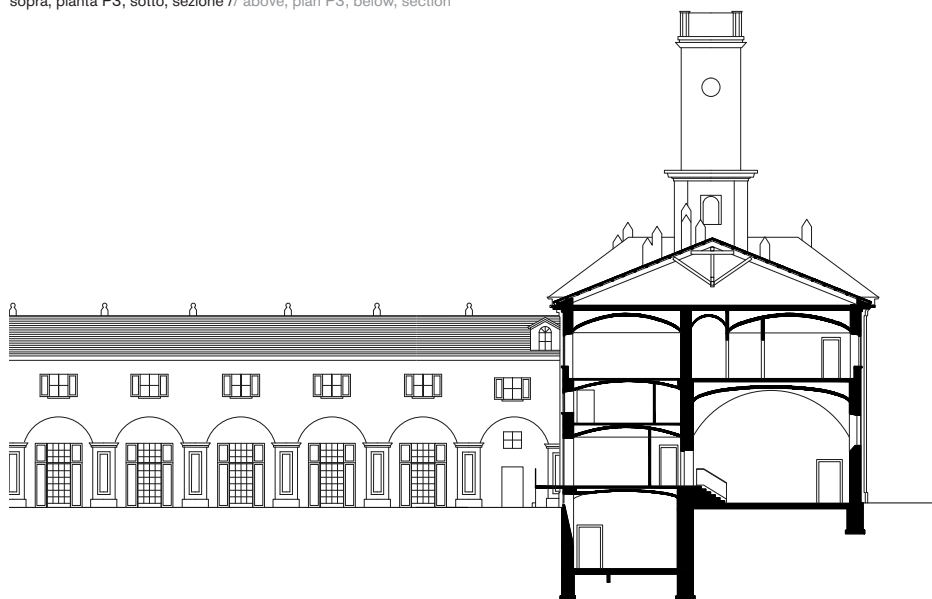
2 5 10 m



consistenza architettonica // architectural consistency



sopra, pianta P3; sotto, sezione // above, plan P3; below, section



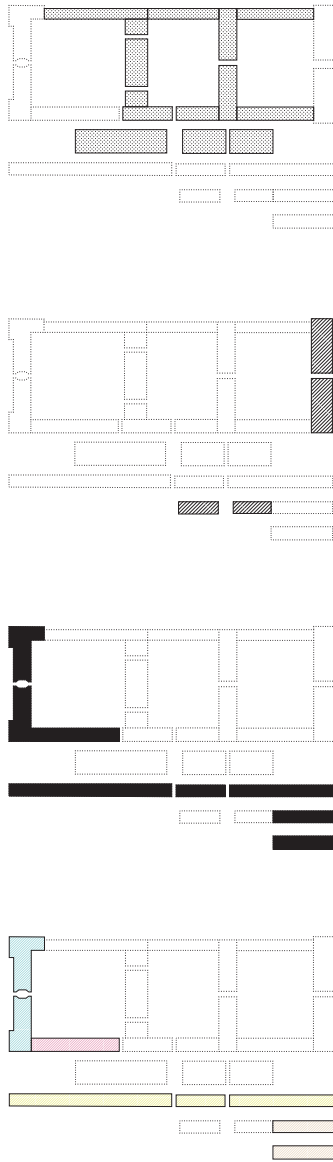
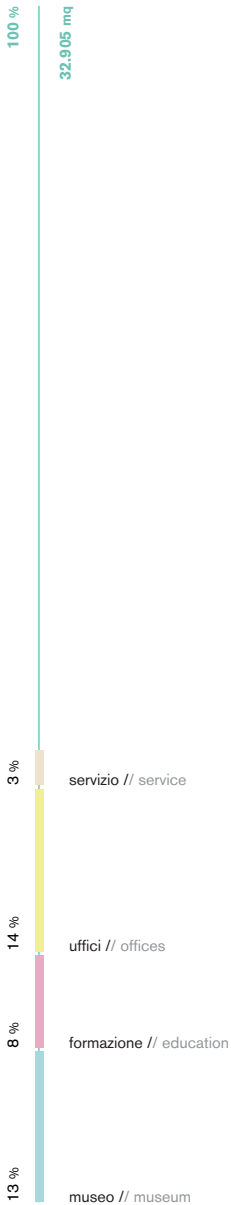
ridisegno architettonico e descrizione della consistenza // architectural redraw and consistency description

usi // uses

Fino agli anni '90, Borgo Castello era abitato da residenti e famiglie. Con l'acquisto della proprietà da parte della Regione Piemonte e con il grande progetto di rinnovamento della Reggia di Venaria Reale, è stato progressivamente spopolato. L'obiettivo di questa operazione di "svuotamento" era quello di sostituire le attività residenziali con il nuovo polo museale del Centro Natura e Paesaggio che doveva diventare il baricentro attrattivo del Parco Naturale La Mandria affiancando l'offerta culturale della Reggia di Venaria. Le due grandi teche vetrate contenute all'interno delle ex cavallerizze sarebbero state il cuore del percorso espositivo. Insieme a questo nuovo polo museale dedicato al paesaggio, il progetto prevedeva la realizzazione di spazi ricettivi e dedicati all'accoglienza: ai piani terreni servizi di ristorante, caffetteria, emporio gastronomico mentre ai piani superiori hôtellerie di varia categoria. Con l'improvvisa interruzione del cantiere, solo 1/3 delle superfici del Borgo Castello sono oggi utilizzate come sede museale e come sede amministrativa degli uffici della Regione Piemonte. È presente anche una scuola professionale che ha circa 150 allievi che quotidianamente gravitano sul borgo accedendovi con un autobus che fa un servizio navetta tra il Borgo Castello e Venaria Reale. Le parti non utilizzate non sono accessibili perché non finite e non sicure. Il 22% degli edifici è pericolante /

/ Until the end of the 90's, resident and families inhabited Borgo Castello. After its acquisition by the Regione Piemonte and with the great renovation project of the Reggia of Venaria Reale, the village was progressively abandoned. The objective of this evacuation was the substitution of the residential activities with a new museum district called Centro Natura e Paesaggio that had to become the attractive focus point of La Mandria Natural Park supporting the Reggia's cultural offer. The two crystal shrines that envelope the interiors of the original horse stables had to become the centre of the new exposition focused on biodiversity. Supporting this new museum district focused on nature and landscape, the project provided for new hospitality spaces: at the ground floors, reception and food services, café and refreshments, gastronomic emporium while, at the upper floors, hôtellerie. After the unexpected interruption of the construction site, only 1/3 of Borgo Castello's surfaces are nowadays in use as museum and administrative offices of the Regione Piemonte. There is also a professional school with about 150 students that daily revolve around the site accessing by bus from the village of Venaria Reale. Unused spaces are not accessible because not finished and not safe. 22% of buildings are unstable.

superfici in uso // used spaces



spazi occupati ai piani // occupied spaces at floors

strategia di preservazione // preservation strategy

L'opportunità che si presenta è quella di intervenire su una risorsa culturale pregiata quale il Borgo Castello al fine di rinnovarne il ruolo quale elemento trainante dell'area Parco e per consolidarne le relazioni culturali, economiche e produttive all'interno del territorio che accoglie il sistema delle Residenze Sabaude cui è storicamente legato. L'obiettivo non è di captare quote di flussi di visitatori provenienti dal circuito turistico delle Residenze Sabaude e incrementarne le presenze quanto identificare nuovi possibili utenti la cui presenza possa avere ricadute sul borgo e sul Parco. La strategia di valorizzazione si articola in sei conseguenti fasi d'intervento. Alla luce di una contrazione della domanda di spazi espositivi a fronte di un incremento di quella di spazi ricreativi e legati al benessere della persona, la proposta non varia le destinazioni d'uso già ipotizzate dal progetto di rinnovamento mai terminato ma varia le loro quantità e distribuzione.

Le sei fasi d'intervento sono organizzate in modo da non interferire con le attività correnti e, inserendo nuove attività non in competizione con quelle presenti, superare l'idea del "contenitore da riempire" per favorire il rinnovarsi di un'immagine sempre più legata al parco e meno ai temi della Reggia di cui il Borgo Castello non potrà mai essere un competitor /

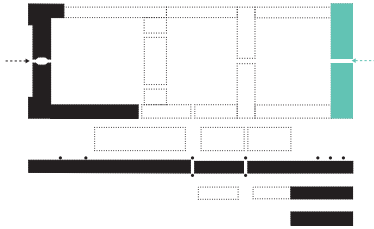
/ The chance that we face on is to intervene on an important cultural heritage such as Borgo Castello to renew its role as core of the natural park and to affirm its cultural, economic and productive relationships to the territories described by the Savoy palaces system that surrounds Turin. The objective is not to subtract tourists from the Savoy palaces touristic circuit incrementing the visitors in Borgo Castello but is to identify new users interested into a new offer that can activate positive effect on the site and on the park.

The enhancement strategy is articulated in six subsequent intervention phases. In light of the fact of the demand contraction of exhibit spaces and the demand increase of leisure and wellness spaces, the strategy confirms the uses submitted by the never finished project of renovation but it modifies quantities and layout.

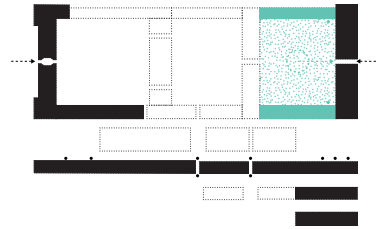
The six intervention phases are organized to not interfere with the current activities and, including new activities not in competition with the present ones, to overcome the idea of the "box to be filled" fostering the renovation of an image more related to the park and less to the Reggia to which Borgo Castello could never be a competitor.

- 1 Restauro di D // Building D restoration
- 2 Completamento di G e H // Buildings G and H completion
- 3 Completamento di C e K2 // Buildings C and K2 completion
- 4 Completamento di B (40%), E e F // Buildings B (40%), E and F completion
- 5 Completamento di B (60%), I e K1 // Buildings B (60%), I and K1 completion
- 6 Risanamento di M1 e M2 // Buildings M1 and M2 renovation

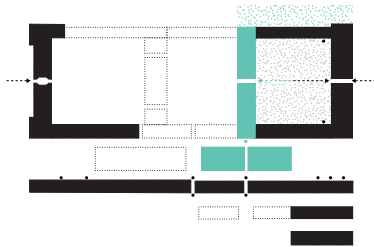
sequenza degli interventi // sequence of interventions



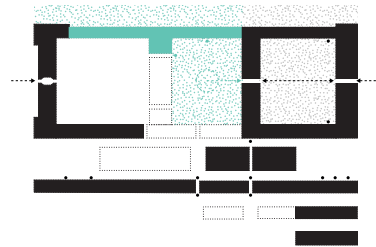
fase // phase .1



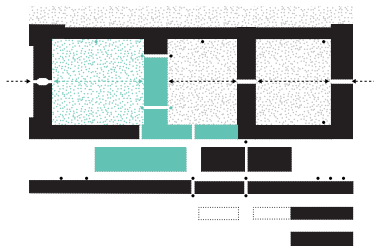
fase // phase .2



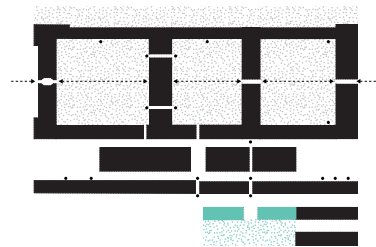
fase // phase .3



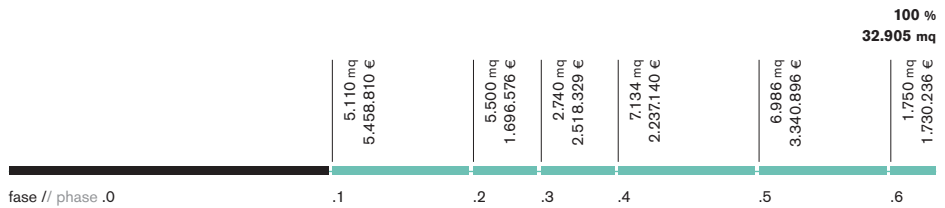
fase // phase .4



fase // phase .5



fase // phase .6



la sequenza progressiva delle fasi è studiata per evitare le interferenze tra le attività / the sequence is designed to avoid interferences between activities

riuso adattivo // adaptive reuse

Per rinnovare l'immagine di Borgo Castello e la sua relazione con il Parco Naturale La Mandria, il restauro e rinnovamento del fabbricato D è individuato quale innesco del processo di valorizzazione. Con questa prima azione si ottengono due effetti: da un lato, la riattivazione della porta ovest che risalda il legame con il Parco; dall'altro, il restauro del corretto contrappunto alla porta est che guarda verso la Reggia. La sequenza degli interventi procede in coerenza: il primo lotto funzionale finanziato con soli fondi pubblici, a fronte del coinvolgimento di privati nella fase di gestione, potrà essere seguito da lotti che vedano sempre più coinvolti economicamente i gestori.

Gli interventi da sviluppare sono per lo più di completamento dei lavori interrotti e di trasformazione dei grandi e vuoti volumi delle ex cavallerizze – aumentando il carico antropico, per evitare di realizzare nuovi parcheggi nei prati circostanti, si propone di chiudere il volume interrato di almeno una delle due ex cavallerizze per realizzare un silos per le auto dei dipendenti. Al piano di campagna verrebbe quindi a ripristinarsi la continuità originale tra gli spazi delle ex cavallerizze, quelli di circolazione esterna e gli spazi di accoglienza disposti ai piani terreni dei diversi fabbricati. Il ridimensionamento della proporzione dei due maneggi oggi serre potrà essere utile per inserire attività ricreative da considerarsi all'aria aperta – lo stato di degrado della struttura metallica invita, almeno in questa fase, a un atteggiamento cauto evitando di considerarli spazi chiusi.

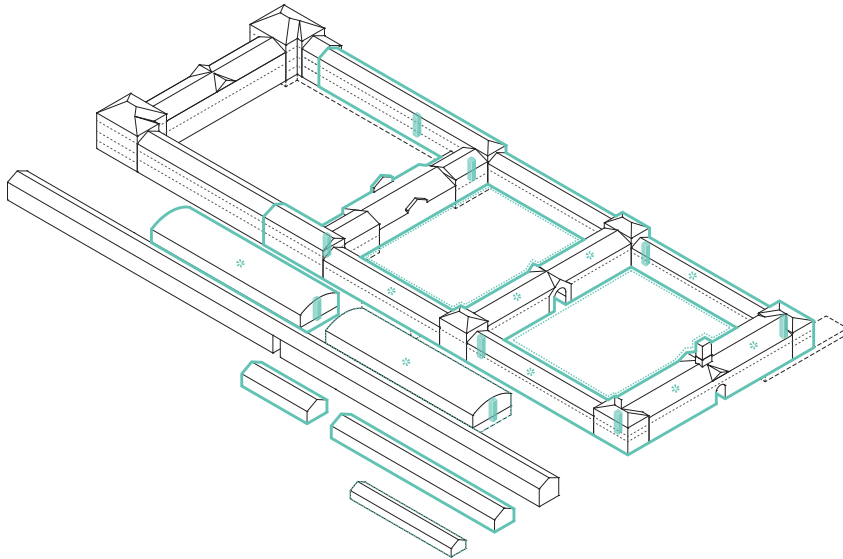
L'intervento di rinnovamento dei giardini e delle corti procede in parallelo al procedere del rinnovamento dei fabbricati /

/ In order to renew the image of Borgo Castello and its relationship with La Mandria Natural Park, the stating point of the enhancement project is the restoration and renovation of building D. This action produces two effects: on one hand, the reactivation of the west entrance rewelding the bond with the park; on the other, the restoration of the correct counterpoint to the east entrance that looks to the Reggia. The sequence of interventions evolves in coherence: the first functional lot, funded only through public investments but with a private management, can be followed by lots that match private and public funds and investors.

The interventions to develop are mostly dedicated to the completion of the unfinished works and to the transformation of the two huge volumes of the original horse stables – increasing the anthropic pressure, to avoid the construction of new parking areas replacing the surrounding meadows, the project suggests to close the underground volumes realizing an auto park silos dedicated to the staff members. This intervention restores the ground floor original continuity guaranteeing the flowing access to all the buildings. The downsizing of the two original stables will be useful for inserting new recreational “outdoors” activities at the ground floor – the metal structure state of decay invites, at least in this phase, the adoption of a cautious attitude avoiding to assume them as closed spaces.

The renovation of the gardens and courtyards proceeds in parallel with the renovation of the buildings.

interventi e dispositivi // interventions and devices





















restauro e integrazione /
/ restoration and integration

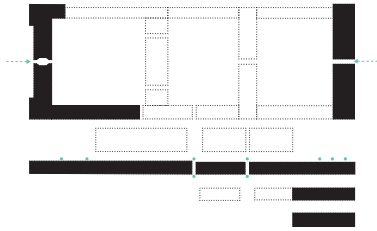
cambio destinazione d'uso /
/ change of use

adeguamento alla norma /
/ adaptation to standards

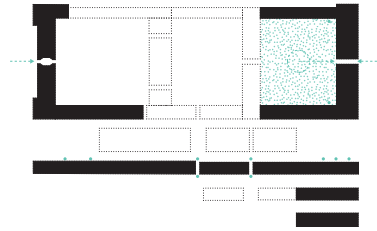


estintori / / extinguisher	mancorrente o parapetto / / handrail or railing	segnalética / / signage	alberature / / trees	arredo urbano mobile / / street furniture	tendalino / / shelter	rete dati / / wi-fi	arredo urbano fisso / / fixed street furniture	panchine / / benches
								
rampa di accesso / / access ramp	raccolta differenziata / / recycling	integrazione luce-paesaggio / / integration landscape-light	pedane riscaldate mobili / / mobile reheated platform	ascensore / / lift	accumulo acqua / / water storage	scala di sicurezza / / safety staircase	servizi igienici / / restrooms	impianti per allestimento / / outfitting systems
								

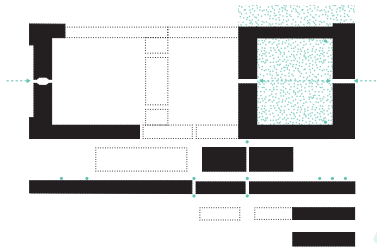
superfici attivate // activated surfaces



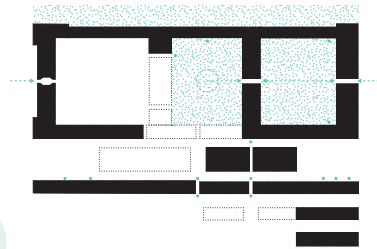
fase // phase .1



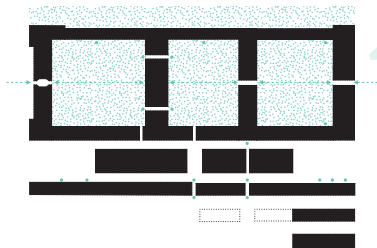
fase // phase .2



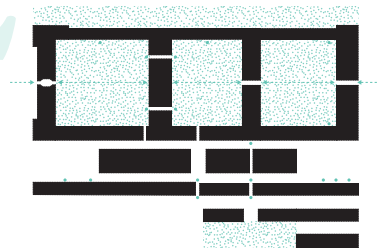
fase // phase .3



fase // phase .4

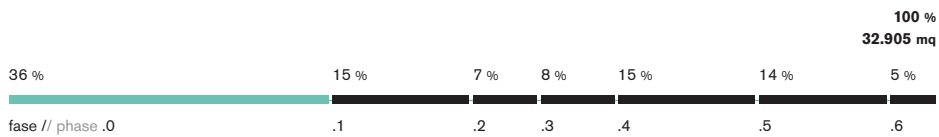


fase // phase .5



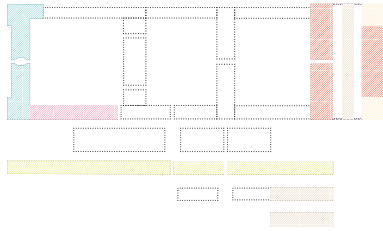
fase // phase .6

2

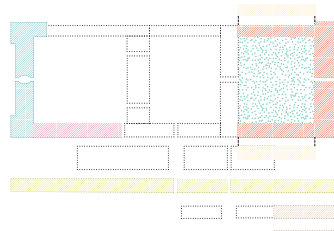


in nero, spazi occupati ai piani // in black, occupied spaces at floors

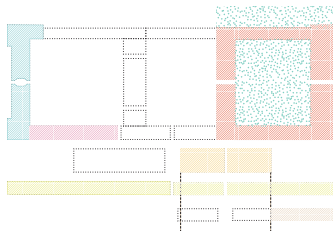
nuovi usi // new activities



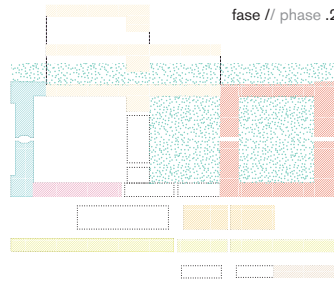
fase // phase .1



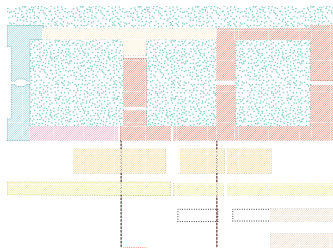
fase // phase .2



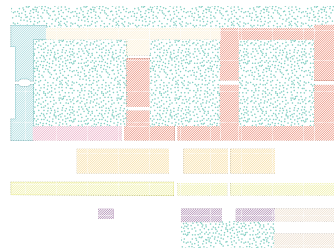
fase // phase .3



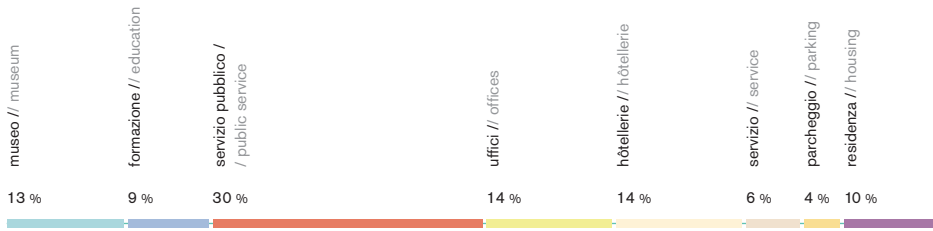
fase // phase .4



fase // phase .5



fase // phase .6



articolazione degli usi ai piani // activities layout at the different floors

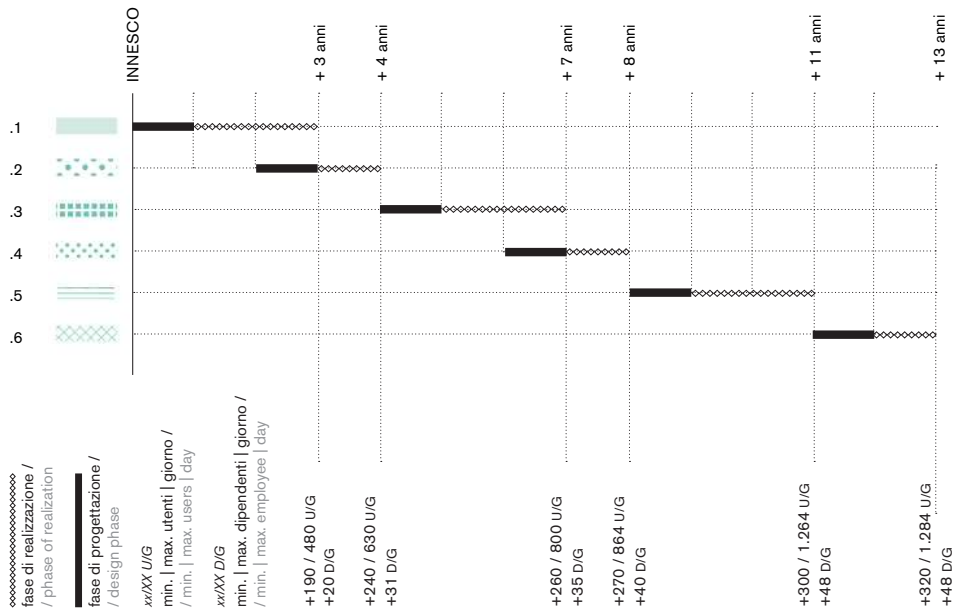
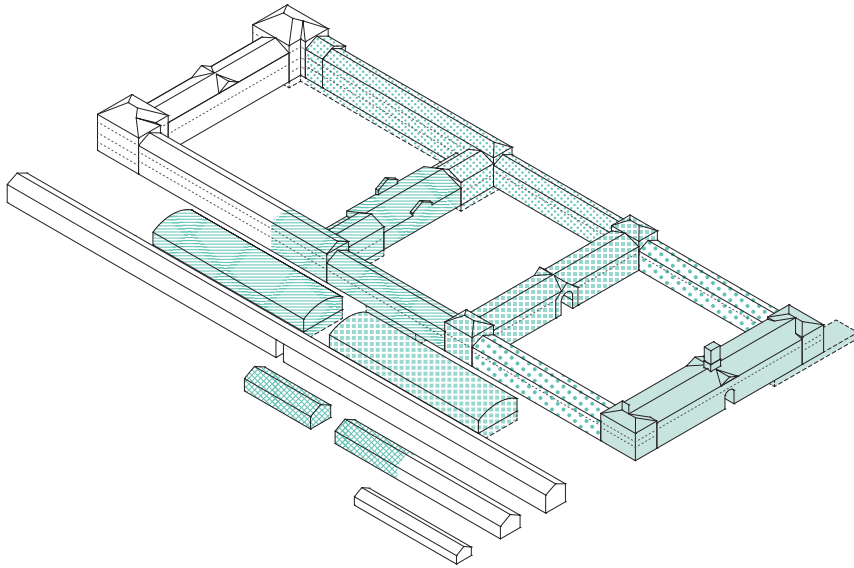
stima economica // economic evaluation

La stima economica elaborata è articolata in fasi d'investimento che si sovrappongono in sequenza. L'idea è che l'investimento pubblico iniziale possa essere seguito da investimenti pubblico/privato. I costi relativi alla realizzazione di una struttura di gestione permanente (pubblico/privata) sono stati distribuiti tra le fasi 2 e 4. Dall'attivazione della fase 1, si ipotizza un incremento di utenti progressivo: dagli attuali utenti (150/200 persone lun.-ven.; 50/500 persone sab.-dom.) si passerebbe ad una forbice di 520/1.484 persone (lun.-dom.) con un incremento di posti di lavoro di 48 unità /

/ The economic evaluation is organized in six subsequent overlapping investment phases. The idea is that the first public investment could be followed by public and private ones. The cost dedicated to the set up of a new permanent management office (public/private) are allocated on phase 2 and 4. Since the activation of phase 1, the strategy estimates a visitors progressive increase: from the current situation (150/200 people mon.-fri.; 50/500 people sat.-sun.) the increase is evaluated in 520/1,484 people (mon.-sun.) and 48 new job positions.

2

sequenza degli investimenti // sequence of investments



l'investimento economico maggiore corrisponde alla fase 1 // the most relevant investment coincides with phase 1

modello di business // management

A seguito dell'analisi dei requisiti degli stakeholders e dei requisiti tecnici, senza variare il layout delle attività presenti, l'ipotesi per Borgo Castello prevede l'inserimento di nuove attività quali hôtellerie, bistrot, caffetteria-pasticceria, centro congressi. Il layout delle nuove attività prevede due macro-strutture: ricettivo; centro congressi. Per ognuna è stata sviluppata un'analisi di mercato per definire il potenziale attrattivo. Successivamente, si sono declinate le variabili economiche.

Gli attori del processo sono due: il proprietario del bene (Regione Piemonte); il gestore della funzione. Sulla base della tipologia d'investimento che l'attore è disposto a fare, sono stati simulati due scenari.

1: il proprietario del bene si occupa di tutti gli investimenti necessari alla messa in sicurezza del bene e predisporre quanto necessario alla messa in funzione. Gli spazi rinnovati sono dati in affitto a enti terzi (gestori) che si occuperanno di allestirli, di soccombere ai costi operativi e di incassare il fatturato stimato. Inoltre, hanno l'onere di pagare un corrispettivo pari al 4% del fatturato annuo.

2: il proprietario del bene provvede sia agli investimenti per le prime tre fasi, che all'efficientamento della prima corte. Le attività prospicienti sono date in gestione a terzi che dovranno ottemperare a quanto già descritto. Successivamente, il gestore si occuperà dell'investimento di ristrutturazione degli spazi destinati al centro congressi (seconda corte).

Per il proprietario del bene, lo scenario 1 prevede un grande esborso in ristrutturazione. In compenso, riceverà una cospicua somma per l'affitto di tutti i locali. Diversamente, lo scenario 2 prevede un minore investimento in ristrutturazione e l'incasso di una minore somma per l'affitto dei locali della prima corte. In questo scenario però, s'ipotizza che esista un investitore interessato alla ristrutturazione e messa in funzione della seconda corte e che sia disposto ad accettare (come da analisi di mercato e conto economico) di avere un pareggio dopo circa 30 anni /

/ After the stakeholders and technical requisites analysis, without changing the current uses layout, Borgo Castello's enhancement strategy plans to arrange new economic activities such as hôtellerie, bistrot, café-pâtisserie, and congress centre. The updated layout is composed by two functional clusters: reception and hôtellerie; congress centre. To identify the potential ability of each cluster to attract new users, the investigation developed a market analysis. Successively, the economic variables have been identified.

The process's characters are two: the owner of the cultural heritage (Regione Piemonte); the manager of the activity. Two scenarios have been planned in relation to the investment typology that the characters are motivated to support.

1: owner's activities are focused on both the investments that are necessary to safeguard the cultural heritage and those that are necessary for its reactivation. The renewed spaces are rent to third parties (managers) that have in charge the activities fittings, the payment of the operating costs and the collection of the estimated turnover. Additionally, they have to pay 4% of the annual turnover.

2: the owner arranges to pay for the first three phases and for the renovation of the first courtyard. The management of the facing activities is entrusted to a third party that has to comply what previously described. Moreover, the manager will pay for the intervention of renovation of the congress centre's spaces (second courtyard).

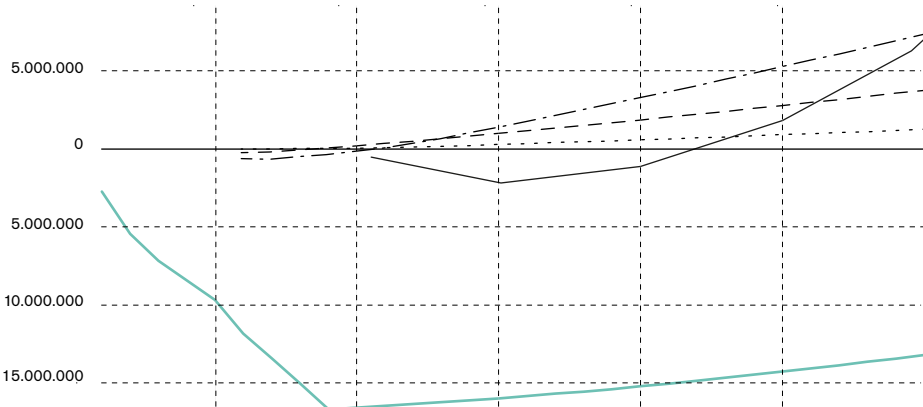
For the owner, the first scenario needs a great quantity of funds for the renovation. In exchange, it will gain an important amount of money produced by the rent spaces. On the contrary, the second scenario plans a less investment in renovation and, consequently, a less income for rent. However, in this scenario the hypothesis includes that a private investor interested in the restoration and renovation of the second courtyard can accept (as market analysis and revenue account) a break-even period of 30 years.

comparazione dei modelli di business / / business models comparison

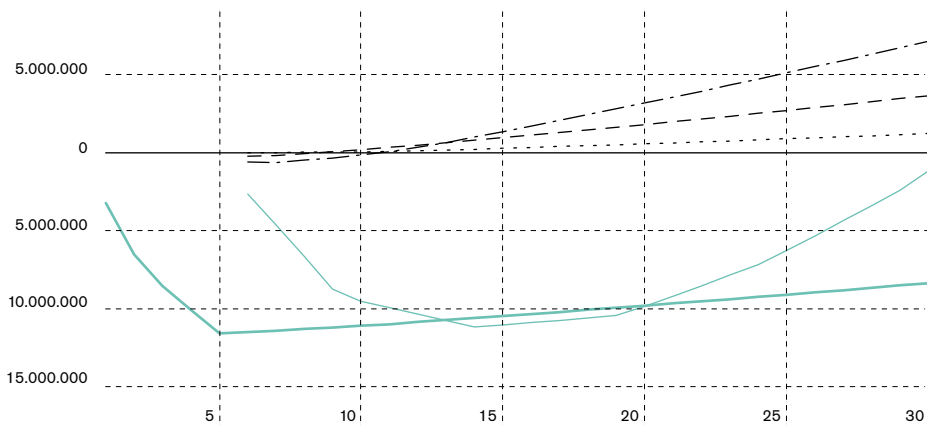
TAM	1.275.753	1.118.981	5.761.074	20.307.767
SAM	33.604	596.150	1.036.993	2.415.608
SOM	9.363	37.259	15.657	16.545
	hôtellerie	caffetteria - pasticceria	ristorante - bistrot	centro congressi

proprietario del bene

scenario 1



scenario 2



comparazione dei due scenari alternativi e delle ricadute sul mercato // comparison of the two alternative scenarios and market spillovers

valutazione dell'efficacia // evaluation of effectiveness

L'organizzazione morfologica degli spazi, la loro articolazione intorno a tre grandi corti e l'inserimento all'interno del Parco Naturale La Mandria sono le risorse strutturali che consentono all'intervento di valorizzazione di produrre effettivamente un impatto socio-economico sul territorio.

Alla luce dei due concetti di *compatibility* (mantenere il carattere del luogo) e *proportionality* (fare ciò che è necessario ma il meno possibile), descritti all'interno del documento *European Quality Principles for EU-funded Interventions with Potential Impact upon Cultural Heritage* (2019), gli interventi/ investimenti proposti sono indispensabili affinché questo bene, attualmente per lo più non fruibile, possa essere "usato" e produrre "effetti".

Dal punto di vista gestionale si sottolinea la necessità di creare un sistema sinergico di attività capaci di collaborare strutturalmente con l'obiettivo comune di rendere più attrattivo l'intero sistema di Borgo Castello.

Alla luce dell'incremento progressivo del numero di visitatori stimato, aumenterà parallelamente la pressione antropica sul Parco Naturale La Mandria. Per questo, si suggerisce la strutturazione di un team dedicato alla gestione di Borgo Castello e che raccolga gli interessi di tutti gli stakeholders.

Uno degli obiettivi del team dovrà essere quello di ricostruire la sinergia con il magnete della Reggia di Venaria Reale in modo da offrire ai nuovi visitatori opportunità differenti e senza eccessive sovrapposizioni /

/ The morphological layout of spaces, their organization around three courtyards and the geographical location into La Mandria Natural Park are the pillars that allow the intervention to produce a positive social and economic impact. In light of the two concept proposed by the document *European Quality Principles for EU-funded Interventions with Potential Impact upon Cultural Heritage* (2019), compatibility (to preserve the character of the place) and proportionality (to do the necessary but less as possible), the planned interventions and investments are necessary in order that this cultural heritage, currently for the most not accessible, can be reused and produce impact. From a managerial point of view, it is necessary to create a synergic system of activities that can work together with the aim of increasing the attractiveness of the entire system of Borgo Castello.

In light of the progressive increasing amount of estimated visitors, the anthropic pressure on the La Mandria Natural Park will increase in parallel. For this the strategy suggests the identification of a work team that can manage the accessibility and collect all stakeholders' interests. One of the objectives that the work team will manage is the reconstruction of the original link with the Reggia of Venaria Reale so as to offer to new visitors different opportunities reducing possible functional overlapping.

impatto // impact

stima nuovi posti di lavoro (dopo 13 anni) /
/ new jobs valuation (after 13 years)

+ 48

forbice nuovi turisti (dopo 13 anni, al giorno) /
/ range of new tourists (after 13 years, per day)

+ 320 / 1.284

utile // income

	intervento architettonico / / architectural project (€)	superfici interne riattivate / / reactivated interior surfaces (mq)	periodo / / period	incremento dipendenti / / employee increase (D/G)	incremento visitatori / / visitors increase (U/G)
fase // phase 1	5.458.810	5.010	2019 / 2022	+ 20	+ 190 / 480
fase // phase 2	1.696.576	2.300	2021 / 2023	+ 11	+ 50 / 150
fase // phase 3	2.518.329	2.650	2023 / 2026	+ 4	+ 20 / 170
fase // phase 4	2.237.140	4.824	2025 / 2027	+ 5	+ 10 / 64
fase // phase 5	3.340.896	4.436	2027 / 2030	+ 8	+ 30 / 400
fase // phase 6	1.730.236	1.750	2030 / 2032	+ 0	+ 20

+ 48

+ 320 / 1.284

utile ristorante/bistrot - caffetteria/pasticceria (dopo 8 anni) /
/ profit restaurant/bistro - café/pastry (after 8 years)

159.444 €

utile hôtellerie (dopo 8 anni) /
/ profit hôtellerie (after 8 years)

339.282 €

utile centro congressi (dopo 20 anni) /
/ profit congress center (after 20 years)

1.052.564 €