

Le sfide del PNRR e la valorizzazione del patrimonio degli Enti Territoriali. L'importanza delle banche dati e della condivisione delle informazioni

*Original*

Le sfide del PNRR e la valorizzazione del patrimonio degli Enti Territoriali. L'importanza delle banche dati e della condivisione delle informazioni / Cardaci, Roberta; Giulivi, Fabio; Santolin, Marta; Coscia, Cristina. - In: TERRITORIO ITALIA. - ISSN 2499-2666. - 2022:1(2022), pp. 9-23.

*Availability:*

This version is available at: 11583/2974207 since: 2022-12-29T07:18:09Z

*Publisher:*

Agenzia del Territorio - Roma

*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)



**Le sfide del PNRR e  
la valorizzazione del patrimonio  
degli Enti Territoriali**

**L'importanza  
delle banche dati e della condivisione  
delle informazioni**



*Roberta Cardaci*

Dirigente Settore LL.PP.  
Fondi Europei Comune di Venaria Reale [To]

*Fabio Giulivi*

Sindaco, Comune di Venaria Reale [To]

*Marta Santolin*

Assessore Cultura - Rapporti  
con la Reggia e Parco "La Mandria"  
Smart City - Innovazione - Arredo urbano,  
Comune di Venaria Reale [To]

*Cristina Coscia*

Politecnico di Torino  
Dipartimento di Architettura e Design [DAD]

**Parole chiave:** interoperabilità, Comune di Venaria, PINQuA, architettura informativa

**Abstract** Il PNRR rappresenta un'occasione unica per affrontare investimenti fino ad ora inimmaginabili: le Amministrazioni, infatti, con tempistiche molto ristrette, si sono trovate ad affrontare ad esempio i temi strategici della valorizzazione dei propri patrimoni e della rigenerazione urbana potendo contare su risorse decisamente importanti e disponibili a breve termine.

I complessi processi di candidatura ai bandi prevedono la proposta e il consolidamento di iniziative di Partenariato pubblico privato, che dovrebbero accompagnarle affinché si realizzi un volano per lo sviluppo e si ottengano i migliori risultati attesi. In tale cornice, diventa cruciale una architettura informativa che permetta, da una parte, che i valori immobiliari in gioco possano essere stimati correttamente; dall'altra che gli investimenti accantonati vengano programmati e monitorati durante tutto il ciclo degli scenari di intervento.

I *data set* di proprietà delle Pubbliche Amministrazioni si devono confrontare con informazioni catastali e patrimoniali sugli immobili in gioco immediatamente reperibili: in tal senso, banche dati e piattaforme esistenti "centralizzate" quali la piattaforma OMI sono essenziali, perché costituiscono un prezioso supporto nella predisposizione delle candidature ai bandi e alla strutturazione dei piani finanziari necessari per porre a base di gara i valori corretti e coerenti con le tendenze del mercato.

Date queste premesse, l'articolo intende illustrare il punto di vista di un Ente Territoriale di media grandezza che, nell'espletamento delle attività di istituto, consulta e opera interrogazioni su tali banche dati disponibili secondo due processi amministrativi paralleli:

- 1) quelli legati all'attività ordinaria, al fine di acquisire dati essenziali per predisporre in tempi contenuti e senza costi i documenti necessari per la compilazione di elaborati utili a sostenere le scelte e le strategie della programmazione interna
- 2) quelli legati all'attività "straordinaria", al fine di presentare proposte per accedere a bandi di finanziamento, in cui diventa ineludibile l'interoperabilità dei dati tra enti pubblici di differente rango (scambio dati tra Comuni della città metropolitana, con la città metropolitana, con la Regione, ecc.).

In particolare verrà illustrato il caso della candidatura al Programma Innovativo Nazionale sulla Qualità dell'Abitare (PINQuA), finanziato dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza con 2,8 miliardi e che ha l'obiettivo di ridurre il degrado delle periferie, rendere più efficiente dal punto di vista energetico l'edilizia residenziale pubblica e realizzare interventi di rigenerazione urbana per migliorare la qualità della vita delle persone. Il primo *step*, pertanto, è stata l'identificazione sull'intero territorio comunale degli immobili destinati ad Edilizia Sociale, sia di proprietà comunale, sia degli altri Enti proposti alla gestione di tale patrimonio immobiliare, attraverso la consultazione della Banca Dati catastale, al fine di reperire tutte le relative informazioni circa la categoria e classamento, consistenza, ecc. ..., nonché del loro posizionamento georeferenziato mediante la mappa catastale necessario alla definizione degli ambiti di intervento e l'individuazione degli eventuali assi principali di sviluppo dei circondari medesimi.

Successivamente, al fine della determinazione del più probabile valore degli immobili di Edilizia Sociale, soprattutto per quanto concerne quelli di proprietà comunale, eventualmente necessario per la definizione di

ulteriori procedimenti che potrebbero interconnettersi a caduta con il Programma PINQua, si è provveduto alla consultazione dei dati messi a disposizione dalla piattaforma OMI, per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelli oggetto di stima, nonché all'estrazione delle inerenti planimetrie catastali per l'individuazione della disposizione dei locali costituenti la propria consistenza, oltre ad eventuali altri locali di pertinenza ad uso esclusivo, quali box, posti auto, cantine, ecc...

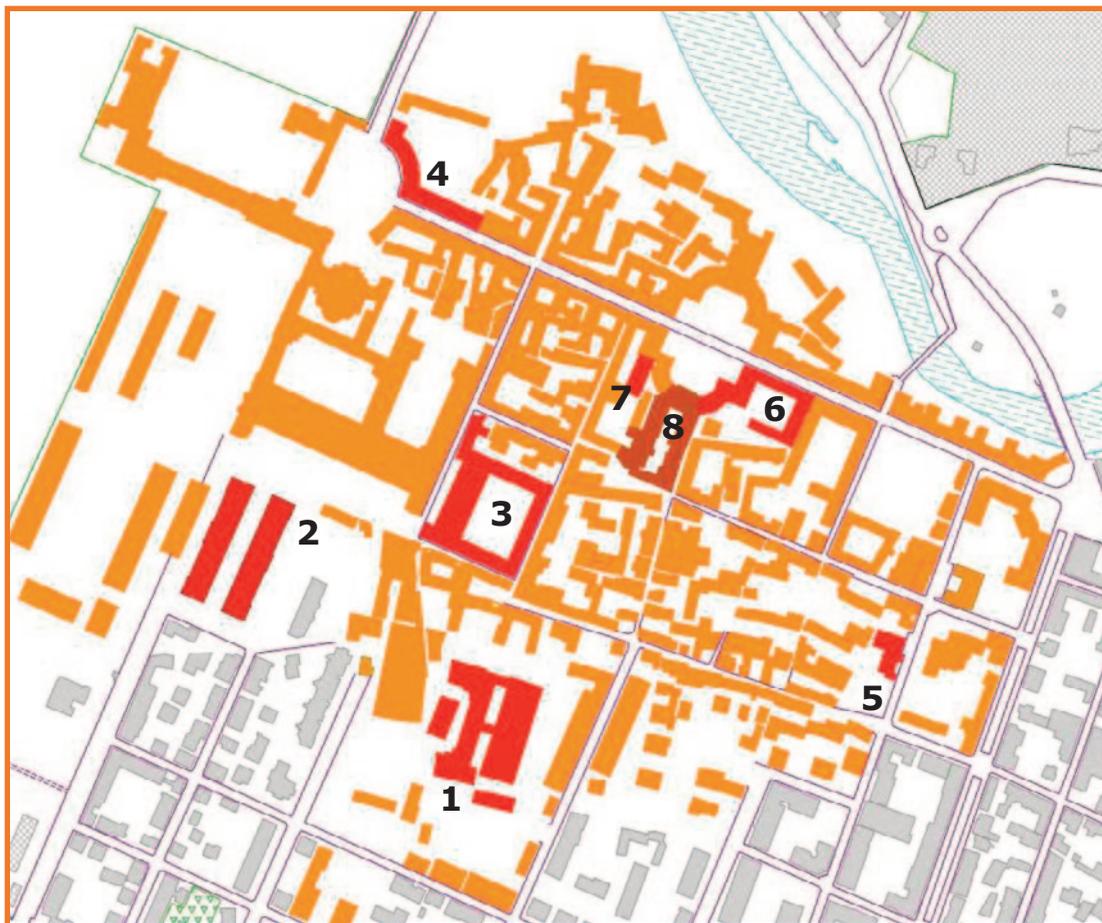
**Le sfide del PNRR e  
la valorizzazione  
del patrimonio  
degli Enti Territoriali**

**L'importanza  
delle banche dati e  
della condivisione  
delle informazioni**

## 1 | INTRODUZIONE

La Città di Venaria Reale, comune della città metropolitana di Torino di 32.453 abitanti e di 20,3 kmq di estensione, a partire dalla consapevolezza dell'occasione forse irripetibile fornita dal PNRR di accedere a finanziamenti europei nazionali e regionali, ha avviato un percorso di ricognizione del proprio patrimonio, finalizzato *in primis* alla sua razionalizzazione e contestualmente "messa in valore" per attuare le strategie di sviluppo previste dagli strumenti di programmazione.

La Città possiede un patrimonio abbastanza consistente, costituito anche da diversi beni oggi inutilizzati, alcuni rilevanti altri meno, che versano in condizioni di degrado (Figura 1).



**Figura 1** - Il patrimonio dismesso di Venaria Reale (TO)

Contemporaneamente è stato avviato il Progetto di rigenerazione urbana RIABITARE VENARIA, grazie al contributo della Compagnia di San Paolo a valere sul Bando Prospettive Urbane, che prevede un insieme coordinato di azioni sul patrimonio comunale e su quello pubblico insistente sul territorio, che, se attuato, potrebbe favorire l'innesco di investimenti pubblici e privati e attrarre così ulteriori risorse, come ad esempio i fondi PNRR.

Gli immobili in questione sono inseriti all'interno del Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, previsto nell'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008 n. 112 allegato al Bilancio, documento strategico per l'ottimizzazione e la dismissione degli asset pubblici (Figura 1): il Piano realizza un inventario dei beni, approva il piano delle alienazioni, nonché il programma di valorizzazione del patrimonio immobiliare cittadino in linea con il Documento unico di Programmazione 2022/24.

Ai fini dell'inserimento nel piano degli asset individuati, l'ufficio ha predisposto in particolare le stime degli immobili da alienare utilizzando la banca dati messa a disposizione dall'Agenzia dell'Entrate, che fornisce le quotazioni dei valori degli immobili e delle locazioni sull'intero territorio nazionale con cadenza semestrale.

L'OMI è uno strumento di facile consultazione che viene utilizzato correntemente dagli uffici per la predisposizione di stime, in particolare per la rapidità della restituzione dei dati e per la gratuità.

In particolare la banca dati viene utilizzata per la determinazione dei canoni di affitto da porre a base di gara nelle procedure di assegnazione di immobili comunali in ambito di concessione di servizi o affitto.

Le stime più complesse e che non interessano le categorie di immobili ricomprese dall'OMI sono invece predisposte mediante la realizzazione di analisi di dettaglio affidate a professionisti qualificati in materia.

In questo caso sarebbe utile una banca dati di riferimento anche per determinare i valori dei beni destinati a servizi pubblici.

La città ha pertanto avviato procedure di alienazione di quegli immobili che non rientrano nei programmi di valorizzazione e che generano costi gestionali e manutentivi, mediante procedure di gara da aggiudicarsi con offerta al prezzo più alto: alcune operazioni hanno avuto degli ottimi risultati in termini di entrate.

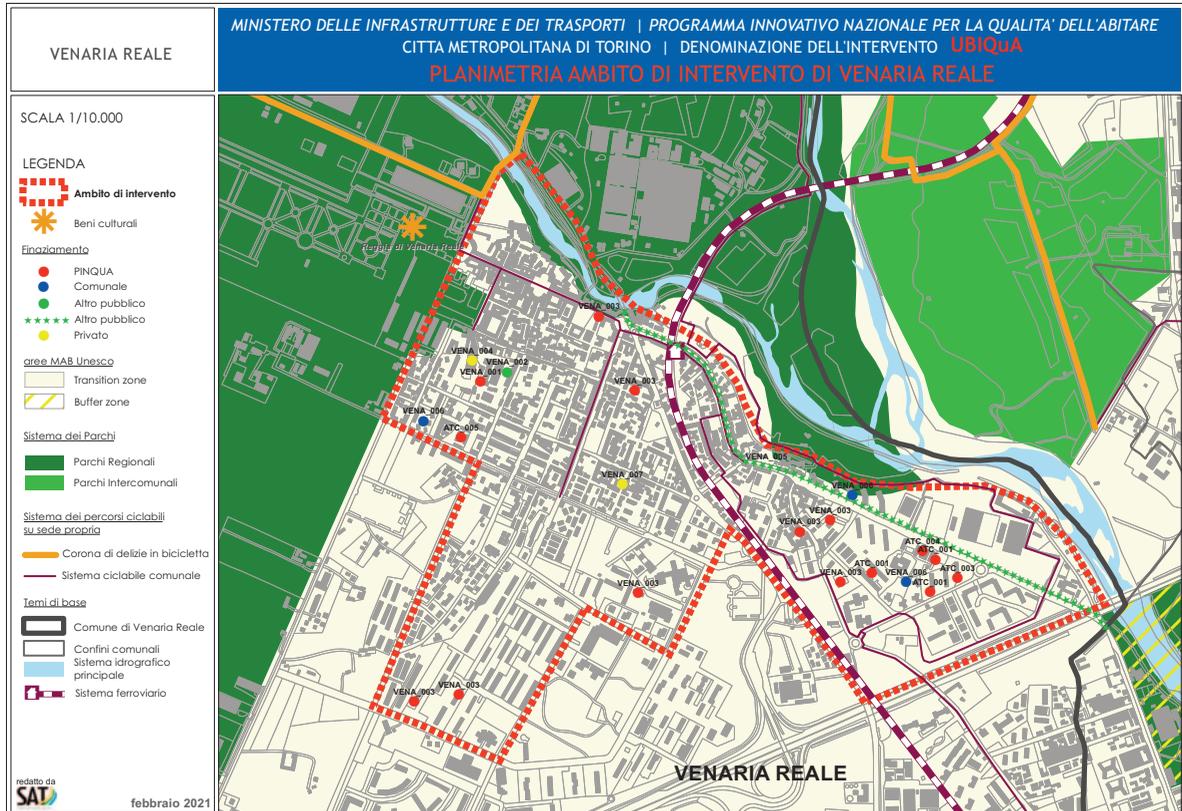
Le somme derivanti dalla procedura di alienazione sono inserite a bilancio per il finanziamento di interventi di riqualificazione sul patrimonio.

Oltre alle procedure di alienazione l'Ente ha inteso massimizzare l'opportunità offerta dal PNRR e da altre forme di finanziamento, avviando procedure di partenariato pubblico-privato o mediante procedure di cessione del diritto di superficie. Questo in particolare è stato posto in essere per gli interventi di valorizzazione delle aree destinate a servizi per lo sport. In questi casi, non essendo disponibili banche dati specifiche per la determinazione dei valori, si è ricorso a stime dedotte da ricerche di mercato per interventi affini o mediante valori derivanti da appositi studi di fattibilità.

Le strategie e operazioni tecniche descritte sono state valorizzate nel progetto PINQuA, che viene illustrato nei paragrafi che seguono.

## 2 | IL PROGRAMMA PINQuA: UNA LEVA NEI PROCESSI DI VALORIZZAZIONE ECONOMICA

Un caso significativo, su cui si illustrano dettagli, è quello della Valorizzazione di un'importante area pubblica ubicata in zona centrale (Tavola 1).



**Tavola 1** – Progetto PINQuA/UBIQUA Venaria Reale: l'area di intervento

L'Amministrazione il 29 maggio 2001 ha acquisito il compendio dell'ex Caserma "Beleno" a pochi passi dal Centro Conservazione Restauro.

Tale previsione era contenuta all'interno dell'Accordo di Programma Quadro relativo al "Progetto di restauro e valorizzazione della Reggia di Venaria Reale e del Borgo Castello della Mandria", sottoscritto il 10 settembre 1999, come adempimento in capo alla città, al fine di rendere disponibili aree per attività collegate alla Valorizzazione del Centro Storico della Città, in armonia con il nascente sistema turistico.

L'area completamente abbandonata da oltre 20 anni versa in avanzato stato di degrado e sono necessari diversi milioni di euro per la sua rigenerazione.

Nell'ambito di questo scenario la Città ha aderito al programma PINQuA a regia CMTO (Città Metropolitana Torino) con il progetto UBIQUA (insieme con le città di Settimo Torinese, San Mauro e Foglizzo) prevedendo un piano finanziario basato sulla possibilità di realizzare presso l'area della Ex Caserma Beleno un HUB per la cultura che funga da innesco per la valorizzazione degli immobili ubicati in zona centrale della città, per favorire la ripopolazione del centro storico e stimolare il senso di appartenenza dei cittadini mediante azioni di Social Design e rigenerazione su base culturale.

La Città Metropolitana di Torino ha infatti avviato da tempo su tutto il territorio metropolitano un processo continuo di ricognizione sia conoscitivo (armonizzazione di *data set* a scala comunale) sia di proposte progettuali e/o di intervento che puntano alla riduzione del disagio abitativo e insediativo, capaci di promuovere processi di incremento della qualità dell'abitare, con particolare attenzione ad un ruolo prioritario all'edilizia residenziale sociale e alla rigenerazione delle periferie urbane.

Tra le proposte raccolte e analizzate da parte della Città metropolitana di Torino, anche al fine di elaborare future iniziative di sviluppo economico dei territori, sono emerse numerose progettualità a scala intercomunale ritenute aderenti agli obiettivi previsti nel quadro del "Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare" promosso dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze e il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e per il Turismo.

Per valutare e condividere queste proposte ritenute nella fase ricognitiva coerenti con gli obiettivi del PINQuA, la Città Metropolitana di Torino ha avviato un'intensa fase di concertazione con i soggetti proponenti. L'obiettivo era valorizzare le diverse proposte progettuali potenziandone il valore, secondo alcuni precisi indirizzi nella logica di interventi caratterizzati per essere di area vasta a scala intercomunale, e presentare elementi di compartecipazione degli attori locali, con attenzione al Terzo settore, finalizzati a favorire l'inclusione sociale, il coinvolgimento di risorse private, con particolare attenzione al coinvolgimento delle aree periferiche e di quelle che, ancorché non periferiche, sono espressione di situazioni di disagio abitativo e socioeconomico e non dotate di un adeguato equipaggiamento urbano-locale.

Gli esiti di questo processo di concertazione e co-progettazione, alimentato da operazioni di monitoraggio dati da parte di tutte le municipalità coinvolte, hanno portato alla riconfigurazione delle proposte progettuali in coerenza con gli obiettivi del programma nazionale per la qualità dell'abitare, attraverso la definizione di azioni che esprimono interventi e misure con soluzioni durevoli per la rigenerazione del tessuto socioeconomico: il miglioramento della coesione sociale, l'arricchimento culturale, la qualità dei manufatti, dei luoghi e della vita dei cittadini, promuovere innovazione, sostenibilità, con particolare attenzione a quella economica e ambientale, utilizzo di modelli e strumenti innovativi di gestione, partecipazione, inclusione sociale e *welfare* urbano, senza consumo di nuovo suolo, assumendo in tutte le azioni perseguite i principi e gli indirizzi per lo sviluppo sostenibile e l'adattamento ai cambiamenti climatici e secondo il modello della città intelligente, *green* e inclusiva.

Inoltre nell'elaborazione delle proposte progettuali si è mantenuta la coerenza con gli strumenti di pianificazione della Città Metropolitana, in particolare il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC2 - Piano vigente) dalla data di pubblicazione sul B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011, che richiama nelle proprie Norme Tecniche sia le offerte residenziali in ambiti sovracomunali, sia gli indirizzi per il fabbisogno di edilizia sociale, che elenca i comuni con "consistente fabbisogno abitativo sociale" tra cui ricadono i Comuni coinvolti negli interventi previsti nella presente proposta progettuale.

Il tema della qualità dell’abitare si ritrova anche nel Piano Strategico Metropolitan approvato dal Consiglio Metropolitan nel 2021, con particolare riferimento all’Asse 3 dedicato alle infrastrutture per una mobilità sostenibile e all’Asse 5 dedicato all’inclusione e coesione (Tavola 2).

MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI | PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL’ABITARE  
CITTÀ METROPOLITANA DI TORINO | DENOMINAZIONE DELL’INTERVENTO: VENARIA PER CULTURA, BELLEZZA, NUOVA SCUOLA

Il progetto intende rispondere a obiettivi di carattere urbano e sociale: creare un nuovo hub della cultura, spazi per lo sport, il tempo libero e una nuova scuola media in modo da migliorare la qualità dell’abitare. Obiettivo dell’intervento è apportare qualità urbana in un’area degradata e centrale. Questi obiettivi generali si riflettono nella concezione di uno spazio innovativo, aperto, modulare e sostenibile. Anche se concepito come un insieme unitario, il progetto è stato suddiviso in due lotti funzionali indipendenti di cui uno candidato al Bando VENA001 e l’altro che sarà finanziato con altri fondi VENA 002: un lotto prevede la realizzazione di un Hub Cultura (identificato con il codice Vena\_001) e l’altro una Nuova Scuola media (identificato con il codice Vena\_002).

**VENA 002 INVESTIMENTO COMPLESSIVO EURO 15.500.000**

E.2. Dati quantitativi dell’intervento		
E.2.1	Superficie complessiva (E.2.2+E.2.3)	10.920
E.2.2	Superficie coperta	4.740
E.2.3	Superficie scoperta (E.2.4+E.2.5) e (E.2.6+E.2.7)	6.180
E.2.4	Superficie scoperta permeabile	3.310
E.2.5	Superficie scoperta non permeabile	2.870
E.2.6	Superficie scoperta vegetazionale	3.920
E.2.7	Superficie scoperta minerale	2.260
E.2.8	Superficie esistente oggetto di intervento	0
E.2.9	Superficie oggetto di demolizione e ricostruzione	6.220
E.2.10	Superficie di nuova edificazione	0

**Tavola 2 - Piano Strategico Metropolitan – Progetto UBIQuA**

Il progetto “UBIQuA - Uomo, Biosfera, Innovazione, Qualità dell’Abitare” rappresenta l’esito di questo processo a scala locale: raggruppa un’aggregazione intercomunale formata dai Comuni di Settimo Torinese, Venaria Reale, San Mauro Torinese e Foglizzo con il partenariato di ATC del Piemonte Centrale. La proposta intende cogliere l’opportunità del Programma Nazionale per rispondere non solo all’emergenza abitativa, riattivando l’assegnazione di alloggi oggi non disponibili, ma soprattutto per rispondere all’esigenza delle pubbliche amministrazioni di intervenire con azioni di riqualificazione a larga scala di spazi pubblici e di immobili attualmente degradati, incrementando l’accessibilità materiale, immateriale e la sicurezza, le dotazioni territoriali e i servizi di prossimità.

In tale cornice, i *data set* di proprietà delle Pubbliche Amministrazioni si devono confrontare con informazioni catastali e patrimoniali sugli immobili in gioco immediatamente reperibili: in tal senso, banche dati e piattaforme esistenti “centralizzate” quali la piattaforma OMI sono essenziali, perché costituiscono un prezioso supporto nella predisposizione delle candidature ai bandi e alla strutturazione dei piani finanziari necessari per porre a base di gara i valori corretti e coerenti con le tendenze del mercato.

I Comuni proponenti sono inseriti nell’elenco di cui alla suddetta DGR n. 16-6646 del 23 marzo 2018, in particolare i comuni di San Mauro Torinese, Settimo Torinese e Venaria Reale risultano nei primi 30 centri

Piemontesi definiti ad Alto Disagio Abitativo: inoltre gli stessi comuni sono individuati quali Comuni capofila per classe di disagio abitativo del loro ambito territoriale.

### 3 | PATRIMONI CONOSCITIVI E DATA SET A SUPPORTO DI STRATEGIE DI VALORIZZAZIONE GLI SCENARI IN COSTRUZIONE

Preso atto di questa condizione, la proposta si è avvalsa di operazioni mirate a conoscere dati di dettaglio sui patrimoni e ad avviare interrogazioni su *data set* aggiornati.

Nello specifico l'Ente ha stipulato apposita Convenzione presso l'Agenzia delle Entrate per l'uso della Piattaforma riferita ai Servizi catastali e di pubblicità immobiliare - "Sister", attraverso la quale, in riferimento agli immobili di proprietà comunale oggetto di procedura di valorizzazione/alienazione, attraverso apposite visure catastali, è possibile reperire i relativi dati metrici (superficie e/o cubatura) ai fini commerciali, formalmente riconosciuti secondo quanto previsto nei manuali e prontuari inerenti la stima degli immobili, ai quali applicare i relativi prezzi unitari di mercato e/o valori di costo e ricostruzione unitari, per la determinazione del più probabile valore di mercato e/o di locazione/concessione.

Inoltre, attraverso l'uso della Piattaforma "Sister" è possibile reperire le planimetrie catastali degli edifici di proprietà comunale, il cui formato consente il loro facile utilizzo di consultazione, quale allegato alla documentazione di gara propedeutica alla presentazione delle relative offerte, in quanto consente una immediata lettura sulla distribuzione degli spazi, che risulterebbe altrimenti difficoltosa se basata sulle tavole di progetto, considerate le dimensioni delle medesime, spesso ancora su supporto cartaceo e ricche di informazioni, alcune ritenute superflue in questa fase della procedura, ma invece utili in una fase successiva di sviluppo progettuale della proposta presentata.

Parimenti, sempre attraverso la suddetta procedura, è possibile generare idonei estratti di mappa, che ne consentono l'immediata localizzazione sul territorio, determinando le coerenze ai confini, nonché forma e geometrie delle aree stesse.

La proposta interviene su una varietà di tagli delle unità immobiliari di proprietà degli Enti, che consente di disporre di un rinnovato *stock* di alloggi pubblici che, a seguito degli interventi previsti, potranno essere utilizzati sia da singole persone, sia da nuclei familiari che manifestano uno stato di bisogno abitativo o metterli a disposizione di soggetti fragili, di ospitalità temporanea o per situazioni in emergenza abitativa o sottoposti a sfratto.

A tal fine "UBIQuA" si propone di creare le condizioni per il miglioramento della qualità dell'abitare e ridurre il disagio abitativo attraverso un progetto fortemente integrato tra azioni materiali (recupero e riuso del patrimonio edilizio residenziale pubblico esistente, spazi pubblici, spazi comuni e connettivo) e immateriali (processi partecipativi, nuove forme di gestione o co-gestione, sensibilizzazione alla cura del bene comune, ecc.): un programma complesso di rigenerazione urbana che possa rappresentare un modello d'intervento diffuso e radicato negli ambiti territoriali di riferimento.

In particolare il Centro Storico di Venaria, può essere inquadrato con i seguenti asset:

- ospita altri contenitori di proprietà della città come l'ex cinema Dante e caserme dismesse in disuso da almeno 20 anni (Caserme Gamerre, ex Caserma Carabinieri) altrettanto fatiscenti, caratterizzate da importanti criticità dal punto di vista igienico sanitario

- il tessuto urbano ed edilizio civile è costituito da edilizia di tipo economico e popolare, categorie catastali A3 e A4, alcune delle quali gestite dall'A.T.C: queste versano in stato di degrado soprattutto nelle zone limitrofe al complesso sabauda
- la situazione descritta è stata inoltre aggravata recentemente dalla dismissione da parte di ATC di alcuni importanti complessi residenziali ottocenteschi e vincolati ai sensi delle norme sui BB.AA. (ESEDRA in Piazza della Repubblica fronte Reggia Sabauda, CORTE PAGLIERE in via XX Settembre fronte Citroniera e Centro del Restauro) che ospitavano centinaia di alloggi di edilizia ERP.

Tutti i contenitori descritti, inseriti nel progetto RIABITARE VENARIA con relative analisi economico-finanziarie e proposte di riuso (Figura 2), costituiscono un patrimonio immobiliare di grande valore storico e architettonico, ma, al tempo stesso, un limite allo sviluppo del Centro Storico, in quanto la loro valorizzazione comporta necessariamente una visione e un programma di medio lungo termine, caratterizzato da complessi accordi con le proprietà, rilevanti investimenti finanziari che dovranno necessariamente essere di natura sia pubblica sia privata con l'auspicio di utilizzare i finanziamenti del PNRR e nazionali/regionali come leva per incrementarne il valore.

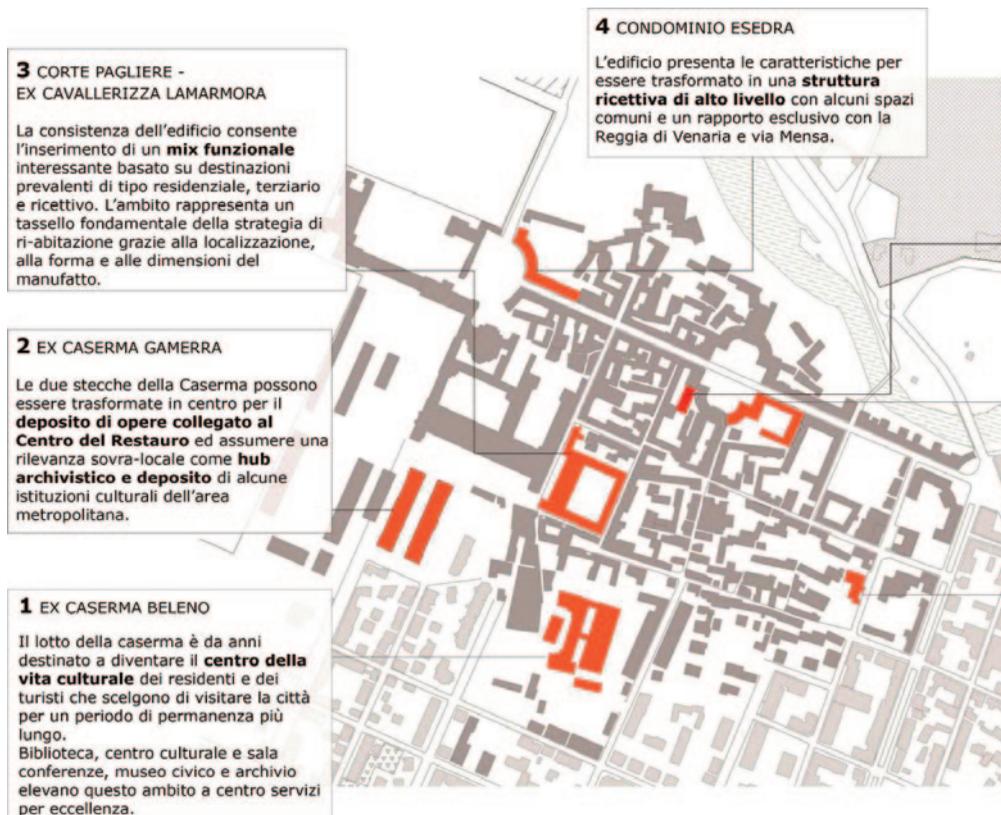


Figura 2 – Comune di Venaria Reale (To): beni strategici e primari

In tale quadro, si può senza dubbio affermare che in Venaria Reale le maggiori criticità, come evidenziato anche dall'andamento del mercato immobiliare attraverso la consultazione delle banche dati OMI, non sono riscontrabili in periferia, bensì nel centro storico più immediatamente connesso alla Reggia, tanto da evidenziare un disagio abitativo, costituito da una carenza di servizi e di strutture commerciali di prossimità.

La recente rilocalizzazione dell'ospedale civico, al di fuori del centro storico, ha creato un ulteriore vuoto urbano, decisamente consistente, proprio sull'aulica Piazza dell'Annunziata che, attraverso via Mensa porta alla Reggia.

*In loco*, sono presenti diversi alloggi in disuso che, a seguito di riqualificazione, potranno essere assegnati. La Città ha pertanto deciso di proseguire nel percorso intrapreso di riqualificazione dell'Area dell'Ex Caserma Beleno nel 2013 con l'insediamento della nuova Biblioteca, introducendo nuove funzioni di tipo culturale e sociale nella ferma consapevolezza che questa sia la strada giusta per intraprendere il percorso della rigenerazione dell'intero centro storico.

Lo scenario prescelto pone pertanto al centro della nuova visione per lo sviluppo del centro storico la realizzazione sull'area della ex caserma di un HUB della CULTURA costituito da una scuola media aperta alla città e di altre funzioni di tipo culturale e sociale come l'archivio storico, il museo della città, laboratori culturali, una sala teatrale polifunzionale, una foresteria, un bar, spazi per la cultura il *co-working* ad essa connessi in un'ottica di razionalizzazione degli spazi, efficienza, risparmio di risorse, interoperabilità, modularità.

La scuola come leva per la rigenerazione urbana, come servizio di *welfare*. Come sintesi di educazione, pedagogia e didattica. La scuola come Civic center (come indicato nelle linee guida del Miur del 2013).

«La scuola è l'unica rimasta, tra le funzioni pubbliche, in grado di influenzare lo sviluppo futuro del paese, in una proiezione di parecchi decenni avanti. Va, dunque, ripensata in una proiezione temporale a lungo periodo. Analizzando il tempo presente e il cambiamento indotto del tradizionale assetto civico per le funzioni dei servizi, del lavoro impiegatizio, del commercio e della mobilità, la scuola è anche l'unico motore di rigenerazione, a partire dalla scala del quartiere, che possa poi espandersi alla città intera, recuperando la relazione quotidiana con tutto il territorio e non solo con piccole porzioni, scardinando la logica per edifici funzionali che ha dominato l'assetto urbano fino a oggi» Alfonso Femia (Femia, 2019).

#### 4 | LE BANCHE DATI PER IL PROGETTO UBIQUA

Il progetto UBIQUA prevede anche la realizzazione di un SOCIAL HOUSING DIFFUSO: per supportare tale scenario di intervento è stata condotta un'analisi sul territorio di Venaria Reale a partire dai dati consultabili sulle banche dati specifiche, con riferimento alle n.4 zone OMI in cui è suddiviso il territorio del Comune di Venaria Reale, sulla base della determinazione effettuata dall'Agenzia delle Entrate, in virtù delle quali vengono poi determinati dall'OMI i relativi valori di mercato e/o locazione unitari, riferite alle tipologie edilizie prevalenti presenti nella zona: in particolare nel centro storico è emerso che il patrimonio edilizio del centro storico è fatiscente e che circa i 2/3 degli immobili è classificato a catasto in categoria A3 e A4, ovvero immobili di tipo economico e popolari. Questa situazione di contesto perlopiù degradato ha determinato negli anni un progressivo abbandono del centro storico in favore di zone periferiche, senza che però sia seguito un piano di riqualificazione urbana che il recupero della Reggia avrebbe dovuto innescare sul modello del quadrilatero torinese.

La Città possiede nel centro storico **41** alloggi di cui **21** risultano attualmente abitati e **20**, che risultano ancora da assegnare, in quanto necessitano di lavori di adeguamento: 3 di questi appartamenti sono oggi in disponibilità della città a seguito di confisca per reati legati alla criminalità organizzata. La varietà dei tagli delle unità immobiliari di proprietà dell'Ente consente di disporre di alloggi che possono essere utilizzati sia da singole persone sia da famiglie che manifestano uno stato di bisogno abitativo.

Attualmente molti alloggi sono vuoti anche in considerazione delle oggettive difficoltà incontrate da parte dell'Ente nella gestione degli stessi, in quanto concessi a soggetti in fragilità economica con possibilità di pagare un affitto calmierato.

Il canone concordato prevede infatti la stipula di contratti di locazione calmierati secondo gli accordi territoriali vigenti.

Il proprietario ha sgravi fiscali e tributari e l'inquilino paga una cifra compresa tra un minimo e un massimo al mq.

Altri alloggi invece sono stati destinati a soggetti in ospitalità temporanea (via F.lli Cervi, Corso Macchiavelli), in particolare a nuclei familiari in emergenza abitativa e sfrattati, secondo quanto stabilito dal Regolamento dell'Ente.

Si tratta in entrambi i casi di alloggi utilizzati per compensare il disagio abitativo, nel caso di contratto concordato affinché soggetti a basso reddito possano permanere in un alloggio senza subire uno sfratto, nel secondo caso per venire in aiuto a nuclei familiari che hanno perso la casa, sono in emergenza abitativa e devono avere una sistemazione provvisoria in attesa di un'assegnazione definitiva di edilizia sociale.

La città attualmente eroga contributi ASLO e FIMI derivanti da finanziamenti regionali nell'ottica di applicazione dei principi di *welfare* abitativo: attraverso il contributo il Comune promuove la stipula di contratti a canone concordato sia tra inquilini e proprietari *ex novo* (misura ASLO: Agenzia per il Sostegno alla locazione), sia per bloccare le procedura di sfratto per morosità in corso sul territorio attraverso stipula di contratti a canone concordato (misura FIMI: Fondo inquilini morosi incolpevoli) tra inquilino moroso e proprietario che ha attivato la procedura di sfratto.

Inoltre la Città al momento si affida per la gestione degli alloggi alla Cooperativa Animazione Valdocco, Cooperativa Sociale che attua progetti di politica di riattivazione educativa ed economica per i nuclei che occupano gli alloggi comunali per creare *housing* sociale diffuso dal momento che alcuni alloggi comunali sparsi sul territorio non essendo inseriti in un contesto disagiato, possono essere positivi per creare *mixité* e inclusione.

Vista comunque la complessità della gestione, la Città ritiene di riqualificare gli alloggi e di avviare un percorso volto a trasferirli in gestione all'Agenzia territoriale della Casa del Piemonte trasferendo i vincoli oggi insistenti sulla Casa Esedra, edificio ubicato in Piazza della Repubblica 1, proprio di fronte alla Reggia Sabauda, immobile residenziale gravato da un vincolo nascente dal Contributo regionale concesso ai sensi della Legge n. 457/78, oggi in stato di avanzato degrado ed abbandono a seguito della rilocalizzazione delle famiglie ivi residenti fino a qualche anno fa.

Tali vincoli sono relativi al Finanziamento della costruzione di Casa Parcheggio in Via Mensa, Piazza della Repubblica e Via A. di Castellamonte - Venaria Reale" - Programma di intervento n. 2/168 Rec. - Legge di Finanziamento 457/78 - Biennio 2° - Codice Intervento 20101292010 - numero programma 2168.

In considerazione della dismissione dell'immobile la somma residua del finanziamento deve essere rimborsata alla Regione Piemonte in quanto l'edificio non ha la destinazione prevista.

Questo percorso dovrà essere concertato con i competenti uffici della Regione Piemonte al fine di quantificare i valori degli immobili e dei rimborsi dovuti alla Regione.

La conclusione di questo percorso farà sì che gli alloggi potranno essere immessi in disponibilità di ATC Piemonte e la Città potrà avviare la riqualificazione della Casa Esedra prevista dall'art. 39 dell'ACCORDO

DI PROGRAMMA QUADRO relativo al Progetto di Restauro e Valorizzazione della Reggia di Venaria Reale e del Borgo Castello della Mandria sottoscritto il 10 settembre 1999, tra Ministero BBAA, Regione Piemonte, Provincia di Torino, Città di Torino, Città di Venaria Reale Città di Druento.

Gli interventi previsti dalla città sul proprio patrimonio di edilizia sociale devono essere letti e posti in relazione diretta ad una rete di infrastrutture verdi e sociali sviluppatesi negli ultimi anni (Corona Verde e tutti i servizi connessi, il Movicentro Hub di Mobilità sostenibile, le piste ciclabili e i percorsi accessibili a tutti lungo le vie Mensa, Roma, Canale, San Marchese) lungo l'Asse storico che univa la Reggia al Polo Reale di Torino, asse oggi individuato come prioritario da Regione Piemonte e CMT tanto da aver previsto la realizzazione di un importante itinerario ciclabile di rango nazionale (Fig. 3)



**Figura 3** – Comune di Venaria Reale: l'area di intervento

Questo asse connette anche l'Area della Ex Caserma Beleno, dove è prevista la realizzazione di un HUB per la CULTURA, ed il quartiere Fiordaliso, dove è prevista la riqualificazione di diversi appartamenti e delle parti comuni, aree con problematiche differenti che necessitano entrambe di un intervento di rigenerazione.

Le azioni in progetto comportano sia interventi di riqualificazione delle singole unità abitative diffuse sul territorio anche in condomini privati come evidenzia la scheda di progetto sia interventi di riqualificazione di parti comuni.

Gli interventi risultano pertanto finalizzati a consentire alla città, grazie agli alloggi di proprietà e agli alloggi

di ATC Piemonte, di potere immettere nella disponibilità della cittadinanza nuovi unità immobiliari di qualità capaci di migliorare la qualità della vita degli utenti e di dare una risposta all'emergenza abitativa della città.

Tra i beni è presente anche un immobile interamente di proprietà del Comune costituito da n. 39 alloggi di cui n. 17 risultano attualmente liberi mentre gli altri lo saranno nei prossimi anni e che si vorrebbe convertire in edilizia residenziale pubblica (E.R.P.)

Per questo edificio, oltre che interventi relativi ad opere interne, sono previsti lavori di manutenzione ordinaria delle facciate e sulla copertura.

Tutti gli interventi risultano essere in rete e connessi tra di loro attraverso le modalità di gestione e con il territorio della città attraverso gli interventi previsti sulle aree esterne: sono previsti interventi diffusi di riqualificazione quali miglioramento accessibilità, dei percorsi, realizzando percorsi fruibili e integrati sia nel verde sia in nuove aree ludico sportive e aree per le attività in *plein air* quali palestre *fitness*, aree e spazi che ancor di più in questo periodo di pandemia si rende necessario riqualificare e attrezzare al fine di migliorare la qualità dell'abitare.

La riqualificazione del tessuto abitativo presente sulla città e di proprietà della città deve essere visto integrato con offerta posta in essere sul territorio a cura dell'ATC Piemonte, al fine di offrire un incremento di fabbisogno abitativo pari a numero 17 del Comune e 20 di ATC unità abitative immesse nella disponibilità e assegnazione agli utenti.

Lo spostamento del vincolo presente sulla Casa ESEDRA su altri immobili consentirebbe di rendere l'immobile disponibile per una riqualificazione mediante Partenariato Pubblico Privato, consentendo da una parte di abbattere i costi di gestione manutentiva che la città sostiene, dall'altro di completare le previsioni dell'Accordo quadro per la riqualificazione della Reggia che prevedeva la riqualificazione degli immobili pubblici ricadenti nel centro storico per finalità collegate allo Sviluppo del sistema turistico.

## 5 | CONCLUSIONI E PROSPETTIVE FUTURE

Il progetto UBIQUA è attualmente in graduatoria e si è in attesa di un eventuale scorrimento.

Contestualmente lo stesso progetto di completamento dell'HUB della Cultura è stato candidato ai finanziamenti previsti dal PNRR per la rigenerazione urbana ottenendo un contributo di oltre 3 milioni di Euro.

Sempre nell'ambito del progetto UBIQUA sull'area attigua all'Ex Caserma Beleno è previsto un investimento privato per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale e un'area verde lungo il canale demaniale. Questo intervento completerebbe il recupero di tutta l'area degradata restituendo alla città e al centro storico un importante spazio pubblico e servizi rilevanti.

Nel frattempo gli uffici proseguono il percorso di analisi degli *asset* per predisporre nuove procedure di partenariato pubblico, finalizzate alla riqualificazione e gestione dei beni.

Si ha la consapevolezza che i dati pubblici sono un bene comune e una risorsa del Paese in grado di produrre valore migliorando i servizi, creandone di innovativi e contribuendo a creare nuovi modelli di *business*, competenze e posti di lavoro. Oggi la maggior parte degli enti pubblici gestisce dati e informazioni

in maniera poco strutturata, aperta e interoperabile: ciò rende estremamente complessa la condivisione dei patrimoni informativi sia tra amministrazioni pubbliche, sia con i cittadini, sia con gli operatori economici e professionali.

Lo scambio di informazioni e servizi tra gli enti, grazie all'interoperabilità, consente alle amministrazioni di realizzare in modo più efficiente e veloce procedimenti complessi, riducendo i costi e i tempi di gestione. I cittadini e le imprese potranno accedere a servizi sempre più semplici, immediati e intelligenti, basati su informazioni condivise e costantemente aggiornate.

In particolare per gli enti pubblici che - come in questa particolare congiuntura - per predisporre studi da porre a base di gare di PPP (Partenariato Pubblico Privato) e per partecipare a candidature a bandi pubblici in tempi brevi debbono avere a disposizione banche dati cui fare riferimento per garantire i risultati e sostenere la decisione politica. Disporre di dati prontamente utilizzabili, facilmente accessibili e attendibili derivanti da fonti autorevoli e verificabili significa dare impulso alla realizzazione di studi che permettano di attuare più processi in tempi contenuti.

Quanto sopra, anche in considerazione del fatto che la determinazione del valore di un immobile a destinazione "speciale" e non ordinario, come potrebbe essere un edificio pubblico a destinazione sportiva, richiede uno studio che comporta anche l'impiego di risorse umane ed economiche, alcune volte notevoli per la complessità dello studio da sviluppare, che per determinate realtà di Enti di piccole e medie dimensioni potrebbe risultare anche eccessivo e poco conveniente, scoraggiando quindi di fatto l'avvio di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico, che di conseguenza rimarrebbe inutilizzato.

Pertanto, la messa a disposizione di dati aperti di questa tipologia consentirebbe la loro fruizione anche da parte di Enti che per localizzazione, come ad esempio il caso del Comune di Venaria Reale, posto nella prima cintura in periferia del Comune di Torino e altri Enti locali limitrofi, hanno caratteristiche estrinseche e intrinseche simili a livello di sviluppo del tessuto urbano e realtà sociale: potrebbero essere applicati in analogia ad immobili aventi la medesima destinazione, dei quali si potrebbe presumere uno stesso risultato in caso di una loro eventuale messa a reddito.

## BIBLIOGRAFIA

Femia (2019), in <http://www.ppan.it/stories/next-generation-eu-ripartire-dalla-scuola-per-un-altro-futuro-del-paese/>

PTC2 - Piano vigente - B.U.R. n. 32 del 11 agosto 2011

Torino metropoli aumentata: Piano Strategico Metropolitan – 2021

Fondazione Fitzcarraldo – Sinloc – RIABITARE VENARIA – tasselli per una nuova centralità – 2022.



Quest'opera è distribuita con

Licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale 3.0