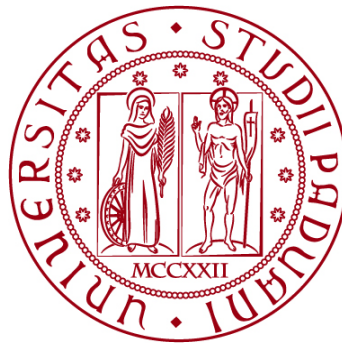


UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI PADOVA
DIPARTIMENTO DI INGEGNERIA CIVILE, EDILE E AMBIENTALE
Department Of Civil, Environmental and Architectural Engineering

Corso di Laurea in Ingegneria Civile



TESI DI LAUREA

**AREE MILITARI ITALIANE: DA STATO DI DISMISSIONE
A RISORSA URBANA**

Relatore: Chiar.mo Prof. Michelangelo Savino

**Laureando: Simone Mazzucato
Matricola: 1194881**

ANNO ACCADEMICO 2021-2022

INDICE

INTRODUZIONE	5
CAPITOLO 1	7
1.1 Motivazione abbandono delle aree e primi contrasti amministrativi	7
1.2 Andamento diacronico delle riforme legislative in materia di gestione del patrimonio immobiliare militare italiano.....	9
1.2.1 Piani Unitari di Valorizzazione.....	15
1.3 Ruolo dei fondi di investimento nella riconversione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia.....	16
CAPITOLO 2	19
2.1 Analisi del patrimonio regionale e individuazione aree militari.....	19
2.2 Motivazioni per cui è necessario un censimento delle aree militari.....	22
2.3 Casi studio di riqualificazione aree militari.....	25
2.3.1 Caserma Piave di Belluno.....	25
2.3.2 Provianda di Santa Marta.....	34
CAPITOLO 3	37
3.1 Aree militari presenti a Padova.....	37
3.2 Analisi alcuni compendi militari con supporto di Piano Interventi e NTA.....	39
3.3 Caserma Piave.....	44
3.3.1 Storia della ex Caserma Piave.....	45
3.3.2 Iniziative per il recupero di Caserma Piave.....	46

CONCLUSIONI	49
BIBLIOGRAFIA	51
SITOGRAFIA	53

INTRODUZIONE

Questo elaborato ha lo scopo di descrivere il fenomeno dell'abbandono di aree militari in tutto il territorio italiano, esplicandone le principali motivazioni e le problematiche per la gestione degli immobili.

A seguito della fine di conflitti mondiali, e il decadimento dei provvedimenti che istituivano l'obbligo di leva, ha fatto sì che grandi strutture, ai tempi mantenute dagli occupanti delle aree stesse, si ritrovano in stato di degrado, il quale spesso, porta a depauperare il contesto urbanistico nel quale questi insediamenti sono situati.

Nonostante lo Stato centrale, in particolare il Ministero dell'economia e finanze e il Ministero della difesa, attraverso l'istituzione di *task force* per il confronto con le amministrazioni locali, ed altri provvedimenti non hanno ancora risolto alcuni nodi legati alle responsabilità di azione e gestione del patrimonio immobiliare stesso, in particolare gli aspetti economici e di finanziamento agli enti locali.

Queste problematiche vanno a gravare su una situazione già in sé complicata, per quanto riguarda i costi di bonifica (disarmamento aree, bonifica terreni) e anche, molto spesso, le limitate conoscenze tecniche a riguardo da parte dei soggetti gestori dell'intero processo di rigenerazione.

Un ulteriore ostacolo per il recupero di queste aree, essendo oggetto di scelte amministrative, può risultare, successivamente a un cambio dell'apparato organizzativo, che soluzioni trovate negli anni di mandato precedente non vengano sviluppate a pieno e quindi subire variazioni importanti o addirittura essere del tutto rivoluzionate, causando ulteriori rallentamenti che congelano il processo di rigenerazione delle stesse aree.

Tutte le decisioni prese a riguardo hanno sì lo scopo di risanamento urbano per creare un ambiente sostenibile ed equilibrio della città, il tutto deve essere funzione del bilancio, ovvero ogni soluzione può essere presa in considerazione se ha soprattutto scopi di riduzione del debito pubblico; quindi, le scelte fatte sono appunto analizzate sotto questi aspetti.

Un ruolo importante in questi procedimenti lo rappresentano una categoria di soggetti, i quali non ricoprono ruoli amministrativi ma, attraverso la loro esperienza

in materia di economia e sviluppo sociale possono sostenere le scelte politiche sia da un punto di vista economico, con investimenti e sponsorizzazioni; e inoltre curare l'aspetto tecnico andando a sopperire alle lacune dell'amministrazione in materia.

Viene così impiegata la figura del *social entrepreneur*¹, la quale ricopre un ruolo quasi marginale in quanto la privatizzazione di questi immobili è ostacolata dalle amministrazioni, le quali ritengono che il processo di riqualifica venga guidato prettamente da soluzioni uscite da tavoli pubblici andando ad arginare il passaggio di beni dallo Stato ai soggetti privati.

Sempre in questo elaborato verranno descritti i provvedimenti legislativi, descrivendone l'andamento diacronico, le riforme finanziarie attuate dai governi nel periodo del loro mandato, si può notare come ogni scelta fatta possa in qualche modo andare in contrasto con il provvedimento precedente, è soprattutto per questo che il processo di riqualificazione di aree, anche non di gestione del Ministero della difesa, ha un decorso non regolare con conseguente abbandono di soluzioni precedentemente studiate.

Per concludere verranno presi dei casi specifici locali, ovvero si analizzerà il fenomeno a livello regionale, descrivendo aree utilizzate e dismesse in Veneto fino alle prime soluzioni di risanamento presi alcuni casi specifici della provincia di Padova.

¹ L'imprenditore sociale è un individuo con un progetto che crea valore sociale. Ovvero, qualcuno che, attraverso un'azienda, utilizza delle strategie che generano benefici sociali. L'obiettivo finale di un imprenditore sociale è, pertanto, la creazione di una società più giusta attraverso la vendita di beni e servizi. Questo soggetto vede quindi il fine di profitto come obiettivo secondario.

CAPITOLO 1

1.1 Motivazione abbandono delle aree e primi contrasti amministrativi

Le operazioni di dismissione del patrimonio immobiliare italiano sono sempre state un tema molto dibattuto e di complessa gestione.

Per quanto riguarda la parte di patrimonio, ovvero quello riguardante le aree militari: aree di estensione più o meno ampia comprendenti (recinzioni, magazzini, caserme, alloggi, campi di addestramento, mense) il loro lento abbandono ha fatto sì che queste porzioni di contesto urbanistico con il tempo sono diventate una vera e propria fonte di degrado urbano, in quanto, nel momento di realizzazione della stessa, al fine di rendere la medesima area fruibile sia per il personale sia per gli approvvigionamenti, tutto il tessuto urbano era in funzione della zona militare.

La struttura urbana ha subito forti influenze a causa della sua presenza, sia da un punto di vista prettamente strutturale, ovvero la posizione degli edifici e le infrastrutture per la loro interconnessione, sia da quello socioeconomico in quanto, come nel caso del Friuli-Venezia Giulia e del Veneto (i territori con la più grande presenza militare), avevano presenza in ampia scala attività al servizio delle strutture militari stesse (trattorie, negozi di alimentari).

L'Italia essendo un ponte strategico tra oriente e occidente del globo e di conseguenza una presenza rilevante di aree adibite al sostegno dello sforzo bellico. Con il termine dei conflitti mondiali, la caduta del muro di Berlino e la fine della guerra fredda, tutte le strutture insediate dal personale militare, subiscono un progressivo abbandono il quale porta ad un conseguente vuoto urbanistico.

Le strutture componenti subiscono un forte invecchiamento raggiungendo obsolescenza, questo soprattutto a causa della mancata manutenzione, una volta praticata dal personale occupante la base militare stessa.

Un ulteriore motivo del vuotamento delle suddette aree fu, attraverso una serie di provvedimenti legislativi, l'abrogazione della leva obbligatoria verso la fine degli anni 80'.

Questo fu il momento dove il problema del riuso di tali aree inizia ad essere argomento di dibattito tra i vari organi amministrativi del territorio.

Il processo di riammodernamento e riqualifica vede nel suo decorso una serie di problematiche, una di queste è legata al possibile impatto che si può ottenere nel contesto urbano attraverso la scelta di soluzioni che vanno a stravolgere l'area in esame, ovvero, possono *minare la memoria e la storia insita all'interno dei recinti militari*², andando appunto a snaturare l'identità del luogo stesso.

Un altro aspetto rilevante è legato alla bonifica, sia sotto l'ambito dei costi, i quali sono rilevanti nel caso di bonifica di aree militari, dove abbiamo la presenza di aree che, una volta abbandonate, non avendo più una manutenzione da parte dei militari stessi, a causa dell'esposizione con gli eventi esterni subiscono un rapido e irreversibile processo di invecchiamento e degradamento.

I processi di bonifica destano altre preoccupazioni, in quanto, il materiale proveniente da queste aree è altamente inquinante e quindi necessita particolari modalità di stoccaggio, andando ad influire in maniera molto impattante sia l'ambiente sia gli eventuali computi effettuati in materia di investimento, facendo aumentare gli eventuali costi che l'amministrazione deve sostenere.

Questa serie di complicità potrebbe portare a qualcosa di positivo ed innovativo per quanto riguarda la gestione da parte delle amministrazioni locali, si potrebbero introdurre dei modelli di politica integrata e quindi affiancare alla classe dirigente figure private come tecnici e investitori, esperti in materia che anche con l'aiuto della popolazione locale possono sostenere, conoscendo il luogo e le sue mutazioni nel corso del tempo, la progettazione e l'intero processo consigliando e suggerendo anche possibili variazioni del piano regolatori, i quali possono virare su una visione più legata all'ambiente e quindi limitare l'utilizzo di aree verdi per la costruzione di nuovi edifici andando a colmare i vuoti creati dalle dismissioni di questi immobili.

Il tutto è finalizzato per rendere lo sviluppo del tessuto urbano in modo più funzionale alla società, andando a limare le divergenze interne che nel tempo si possono essere create, avendo comunque un contesto sempre in evoluzione al di fuori di queste aree, una volta al centro del contesto urbano e, a causa del loro progressivo abbandono non più inserite nel contesto urbano.

² Gastaldi, Camerin: AREE MILITARI DISMESSE E RIGENERAZIONE URBANE.
Fanno riferimento al caso dell'ex caserma Giobatta De Gasperi a Vacile (Pordenone), trasformata in un parco fotovoltaico.

1.2 Andamento diacronico delle riforme legislative in materia di gestione del patrimonio immobiliare militare italiano

Dal 1972 la tematica relativa alla gestione del patrimonio militare dello stato italiano diventa oggetto di attenzione da parte del Parlamento italiano attraverso l'elaborazione di due Disegni di legge, il primo il n. 148 del 6 luglio del 1972³ dato lo stato precario di conservazione degli immobili e della loro poca sostenibilità economica a causa della loro ridotta redditività.

Il secondo, il n. 1740 del 4 maggio 1989⁴, alla fine di un lungo dibattito iniziato a causa del primo protratto fino alla fine degli anni 70'.

Lo scenario degli anni 70' si è ripresentato anche successivamente alla redazione del secondo Disegno di legge, è infatti stato necessario attendere la Legge finanziaria del 1997 per avere dei provvedimenti innovativi in materia di dismissione di beni immobili ormai in stato di obsolescenza e di conseguenza non più utili al fine di redditività e funzione urbana.

Gli anni 90' sono stati un periodo di transizione per le decisioni prese in materia di patrimonio immobiliare dello Stato.

In questo periodo, infatti, si sono visti i primi rapporti Stato-soggetti privati, *sia per la gestione dei servizi pubblici sia nel tentativo remunerativo da parte dello Stato nella vendita dei propri asset immobiliari* (Gastaldi, Camerin 2019).

³ “Dismissione di immobili militari ed assegnazione di fondi per il potenziamento delle Forze armate”: Date le mutate esigenze della moderna organizzazione militare e, dall'altro, lo stato di vetustà e di capacità ricettiva degli immobili stessi, si rivelano o non più necessari o non più idonei alla funzione cui erano originariamente destinati. A tal fine l'unito disegno di legge prevede, all'articolo 1, il trasferimento nel patrimonio disponibile di 351 immobili militari indicati in un elenco allegato alla legge perché siano alienati a cura del Ministero delle finanze nel termine del 30 giugno 1974.

⁴ “Ammodernamento e redistribuzione territoriale delle caserme e delle infrastrutture militari mediante un finanziamento decennale straordinario e attraverso permuta ed alienazioni di immobili non più necessari alla difesa”: L'esigenza di individuare norme e procedure unificabili per la disciplina di interventi omogenei nel rispetto dei valori ambientali, paesistici e territoriali ma anche la necessità di rispondere alla richiesta rappresentata dal Ministero della difesa di un piano di ammodernamento delle caserme e delle infrastrutture delle Forze armate motivano il presente disegno di legge.

Due importanti definizioni da ricordare sono le seguenti, in quanto la dismissione dei beni immobili appartenenti allo Stato avviene appunto tramite queste operazioni:

- *“alienazione” o “dismissione” immobiliare. Si tratta dell’operazione di trasferimento del diritto di proprietà su un bene immobile, tramite procedura di evidenza pubblica (asta pubblica) o trattativa privata o altre forme di intesa tra l’ente pubblico cedente e il soggetto acquirente;*

- *“valorizzazione urbanistica”, che consiste nell’operazione che porta al cambiamento della destinazione d’uso degli immobili mediante la richiesta al Comune nel cui territorio i beni si trovano, di varianti agli strumenti urbanistici, oppure mediante il ricorso a strumenti di concertazione con altri attori (conferenza di servizi o accordi di programma), il cui fine è comunque quello di modificare gli strumenti urbanistici e conseguentemente di incrementare il valore patrimoniale dei beni (edifici o aree) in questione. (Gastaldi, Camerin 2019).*

Negli anni Duemila, anche attraverso l’istituzione dell’Agenzia del demanio⁵ per la gestione del patrimonio immobiliare pubblico, sebbene con risultati poco incisivi in relazione alla mole di casi in esame, si iniziano a tracciare le prime direttive in materia di *privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico introducendo fondi comuni chiusi di investimento immobiliare* (“Fondo immobili pubblici” e “Patrimonio 1”)⁶(Gastaldi, Camerin 2019).

Questa interazione tra Ministero della difesa e Agenzia del demanio, attraverso una serie di emanazioni legislative cerca di portare soluzioni per la gestione del patrimonio con appunto una successione di leggi spesso in contrasto l’una con l’altra con conseguente rallentamento e addirittura interruzioni dell’intero processo.

⁵ Istituita come agenzia fiscale dal d.lgs 30 luglio 1999, n. 300 come agenzia di diritto pubblico, è stata successivamente trasformata con d.lgs 3 luglio 2003 n. 173 in ente pubblico economico del Ministero dell’economia e delle finanze. L’agenzia è responsabile della gestione, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare dello Stato (beni immobili per uso governativo, patrimonio disponibile e demanio storico-artistico). Persegue l’obiettivo di massimizzare il valore economico del patrimonio pubblico e di contribuire allo sviluppo economico-produttivo, sociale e culturale dei territori nei quali i beni sono inseriti.

⁶ FIP non è un fondo pubblico in quanto la proprietà è da ricondurre a investitori privati istituzionali italiani ed esteri.

FIP è stato il primo fondo di investimento promosso dalla Repubblica italiana nell’ambito di un più ampio processo di valorizzazione promosso dal MEF (Ministero dell’Economia e delle Finanze) attraverso il trasferimento/apporto di beni immobili a fondi comuni d’investimento immobiliare.

L'intero processo comincia con la L. n. 410/2001⁷, una legge in materia di ricognizione del patrimonio immobiliare con un primo censimento delle aree, con un occhio anche alla privatizzazione degli immobili stessi (includendo le modalità di trasferimento dei beni), al fine di valorizzare i beni immobili tramite concessione e locazione.

Successivamente iniziano le prime discordanze, nate dalla successione delle Leggi finanziarie e altri provvedimenti, le quali ogni anno, avendo obiettivi economici differenti tendono a portare drastici cambiamenti, con conseguenti divergenti possibilità di ricavo.

La causa di queste variazioni è legata ai diversi censimenti, ovvero al numero di immobili che ogni Riforma prevedeva, si inizia con il D.M. 28/02/2005, il quale prevedeva un totale di 240 beni i quali, in riferimento alla Legge finanziaria per il 2005, portava ad ottenere circa 954 milioni di euro. (Gastaldi, Camerin 2019)



Figura 1 Posizione beni immobili secondo l'elenco del 28 febbraio 2005 (Gastaldi, Camerin 2019)

⁷ Legge 23 novembre 2001, n. 410: Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, Disposizioni urgenti in materia di privatizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e di sviluppo dei fondi comuni di investimento immobiliare

Le cifre precedenti subiscono forti variazioni dopo l'introduzione della Legge finanziaria per il 2007, con il cambio di modalità di identificazione di immobili oggetti dello scambio tra Ministero della difesa e Agenzia del Demanio, individuando in due momenti diversi, uno nel febbraio (200 immobili) e l'altro nel luglio 2007 (198 immobili). (Gastaldi, Camerin 2019)



Figura 3 Posizione beni immobili febbraio 2007 (Gastaldi, Camerin 2019)



Figura 2 Posizione beni immobili luglio 2007 (Gastaldi, Camerin 2019)

La gestione di questi beni viene attuata attraverso il programma nazionale del “Valore paese”.

Questo programma viene attuato attraverso la redazione dei PUV “Piani Unitari di Valorizzazione”.

Successivamente, confermando la volontà dello Stato a rigenerare il patrimonio militare, sono stati introdotti due nuovi provvedimenti: la legge 133/2008 e la legge finanziaria del 2010 che disciplinano rispettivamente la concessione a procedere direttamente alla gestione degli immobili (vendita immobili, valorizzazione o permuta con enti territoriali) da parte del Ministero della Difesa e l'istituzione della società per azioni “Difesa Servizi Spa” con la funzione di attivare, sotto il controllo del Ministero della Difesa, i piani di valorizzazione e gestione degli immobili militari con solo procedure di alienazione.(Francesca Turri)

Successivamente vengono emanate due Leggi, la L. n. 42 del 2009 in materia di federalismo fiscale e il D.lgs. 28 maggio del 2010 sul federalismo demaniale in applicazione alla precedente, che tratta il passaggio di beni immobili dallo Stato agli enti territoriali, tutte procedure rimaste solo sulla carta che hanno innescato un processo devolutivo per la gestione del patrimonio.

Con questo provvedimento si sono bloccati tutti i Protocolli d'intesa sviluppati secondo la Legge finanziaria del 2007.

È da questo che inizia un periodo di sospensione delle procedure in materia di riqualifica degli immobili militari.

Bisogna aspettare la metà del 2011 per avere una ripresa di attività in materia, precisamente con il D.l. n. 98 6 luglio 2011⁸ “Disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare”.

Nell'agosto del 2011 con il D.l. n.138 del 13 agosto 2011 viene variato il metodo delle assegnazioni dei proventi derivanti dalle procedure di valorizzazione di immobili militari con la seguente divisione: (Gastaldi, Camerin 2019)

-55% da attribuite al fondo di ammortamento dei titoli di Stato;

-35% al Ministero della Difesa. Quota finalizzata alle spese di investimento;

-10% agli enti territoriali in cui è situato il bene in oggetto. (Gastaldi,Camerin2019)

Con la Legge di stabilità del 2012 all'articolo 6 “Disposizioni in materia di dismissione di immobili pubblici”, si prevede il passaggio di proprietà a uno o più fondi comuni di investimento immobiliare di beni immobili appartenenti allo Stato da parte del Ministero dell'economia e delle finanze.

L'anno seguente, con il D.l n.5 del 9 febbraio 2012, all'articolo 53 viene stabilita una ricognizione del patrimonio immobiliare pubblico (incluse aree militari), da destinare a uno scolastico/universitario attraverso accordi tra Ministero dell'istruzione, Ministero della difesa, Agenzia del Demanio, Regioni, Enti locali.

⁸ Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze e' costituita una societa' di gestione del risparmio avente capitale sociale pari ad almeno un milione di euro per l'anno 2012, per l'istituzione di uno o piu' fondi d'investimento al fine di partecipare in fondi d'investimento immobiliari chiusi promossi o partecipati da regioni, provincie, comuni anche in forma consorziata...

Successivamente viene introdotto il “Piano città”, contenuto nel D.l. n.83/2012, il quale mostra molto interesse riguardo al riutilizzo delle aree militari, porta nuove procedure e strumenti per stimolare lo sviluppo delle città con zone degradate.

Dal 2014, con il governo Renzi, viene istituita una task force per la gestione del patrimonio immobiliare militare, la comunicazione tra Demanio e Difesa e la stipula dei protocolli d’intesa per le soluzioni di riuso.

Nel corso dello stesso anno, ci sono stati altri provvedimenti in materia, uno tra questi l’art 24 delle L. 23 giugno 2014 n.89, il quale sosteneva l’uso del patrimonio immobiliare pubblico al fine di eliminare le locazioni con i privati rilasciando gli immobili in affitto.

Un altro strumento importante, fu la L. 11 novembre 2014, n. 164, che in un articolo disciplina l’autorità di un Comune a richiedere un bene militare, sul quale non sono presenti progetti di rivalorizzazione in corso, per sopperire alla necessità abitativa.

A questi provvedimenti si uniscono le “Leggi di stabilità” del 2015 e 2016, le quali prevedono un’accelerazione in ottica dismissione del patrimonio immobiliare militare. Il tutto finalizzato a scopo di finanza pubblica, ovvero, l’incasso di non meno di 220 milioni di euro nell’anno 2015 e 100 milioni negli anni 2016 e 2017. (Gastaldi, Camerin 2019)

Infine, per il triennio 2019-2021, con il “piano straordinario di dismissioni”, si è deciso di accelerare il processo di alienazione in modo tale da *“conseguire introiti per un importo non inferiore a 950 milioni di euro per il 2019 e a 150 milioni per ciascuno degli anni 2020 e 2021”*. (Gastaldi, Camerin 2019)

1.2.1 Piani Unitari di Valorizzazione

I PUV, introdotti dalla legge del 27 dicembre 2006 n. 296 (Legge finanziaria 2007) sono provvedimenti che portano delle direttive in materia di “*valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio pubblico*” i quali individuano il grado di potenzialità di ricavo dagli immobili dello Stato in dismissione.

In questi Piani ha un ruolo fondamentale l’Agenzia del Demanio, in quanto ha lo scopo di gestire tutte le fasi del piano con la possibilità di direzionare l’intero processo, anche con finanziamenti mirati, e individuare le soluzioni migliori, anche attraverso molteplici studi di fattibilità coordinati dall’Agenzia stessa.

L’eterogeneità del nostro territorio, conseguenza della diversa presenza di aree militari attive e in stato di dismissione, causa una frammentazione della loro forma.

I PUV disciplinano la materia a livello territoriale, ovvero, attraverso concessioni d’uso e locazione, con un conseguente censimento delle aree (come, ad esempio, per i PUV a livello regionale), i quali risultano come liste di immobili da fornire in concessione per scopi prettamente di bilancio.

Riprendendo il concetto di frammentazione territoriale, si può anche mettere in evidenza come questo iter finalizzato al riuso e alla sostenibilità sociale ed economica, possa essere spesso ostacolato da una scarsa organizzazione e competenza dei soggetti che guidano il processo.

Il nostro territorio, con un’alta tessitura di infrastrutture militari, le quali con diversa posizione all’interno del contesto urbano, portano a diverse soluzioni di riuso, e in certi casi, la presenza di queste aree, da parte delle stesse amministrazioni territoriali, da risorsa e opportunità di crescita urbana, vengono considerati dei “pesi” per lo sviluppo del territorio stesso. (Ruben Baiocco e Francesco Gastaldi)

1.3 Ruolo dei fondi di investimento nella riconversione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia

La riconversione dei cespiti immobiliari italiani, tema discusso ormai già da decenni, è proiettata verso obiettivi di risanamento del debito pubblico, di conseguenza tutte le decisioni prese e tutte le misure adottate a riguardo devono avere questa finalità.

Nonostante una legislazione non del tutto lineare e coerente con il susseguirsi delle Leggi di bilancio, attraverso il programma Valore Paese⁹, si è iniziato ad essere in grado di fare previsioni e progetti in materia di riconversione e cambio d'uso degli immobili appartenenti allo Stato. Questo è stato reso possibile grazie alla creazione di una task force tra Agenzia del Demanio e Ministero della Difesa, in collaborazione con le amministrazioni degli enti locali, includendo categorie di soggetti più informate sulle dinamiche territoriali come i cittadini e, anche attraverso l'avvicinamento del settore imprenditoriale privato.

Nel corso degli ultimi anni sono stati introdotti fondi di investimento delle società Cassa depositi e prestiti (Cdp) Investimenti Sgr Spa¹⁰ e Invimit Sgr Spa¹¹. (Gastaldi, Camerin 2018).

⁹ Valore Paese Italia è il progetto promosso da Agenzia del Demanio con il Mibact, Enit, Difesa Servizi SpA e dai partner istituzionali che supportano l'iniziativa: Ministero dell'Ambiente, Ministero delle Infrastrutture, Ferrovie dello Stato, Fondazione FS, Invitalia, Ifel, Istituto per il Credito Sportivo, Anas e Anci. L'iniziativa mira a recuperare e valorizzare il patrimonio pubblico coniugando turismo, cultura, ambiente e mobilità dolce, attraverso la sinergia di tutte le istituzioni coinvolte, insieme per fare rete intorno al rilancio del settore turistico italiano.

¹⁰ La Cassa Depositi e Prestiti (CDP) è un'istituzione finanziaria italiana, sotto forma di società per azioni, controllata per circa l'83% da parte del Ministero dell'economia e delle finanze e per circa il 16% da diverse fondazioni bancarie. La CDP opera all'interno del sistema economico italiano essenzialmente come una banca di Stato, avendo fra le sue diverse attività principali anche la partecipazione nel capitale di rischio delle medie e grandi imprese nazionali, quotate e non, profittevoli e ritenute strategiche per lo sviluppo del Paese.

¹¹ Investimenti Immobiliari Italiani Sgr S.p.A. (Invimit Sgr) è una società di gestione del risparmio del Ministero dell'Economia e delle Finanze che ha ad oggetto la prestazione del servizio di gestione collettiva del risparmio realizzata attraverso la promozione, l'istituzione, l'organizzazione e la gestione di fondi comuni di investimento immobiliare chiusi, l'amministrazione dei rapporti con i partecipanti, la gestione del patrimonio di fondi comuni di investimento di propria o altrui istituzione e di altri organismi di investimento collettivo, italiani ed esteri, ivi comprese le funzioni di natura amministrativa, nonché la gestione di fondi immobiliari.

Invimit Sgr, istituita nel mese di marzo 2013, è stata autorizzata a fornire il servizio di gestione collettiva del risparmio, con provvedimento Banca d'Italia dell'8 ottobre 2013, ed è iscritta al n. 305 dell'albo delle SGR. Secondo quanto previsto dagli artt. 33 e 33-bis del Decreto-legge 98/2011, Invimit Sgr può operare sia tramite c.d. "Fondi di Fondi", investendo in fondi target istituiti dagli Enti Territoriali, come anche in qualità di promotore e gestore di Fondi immobiliari diretti finalizzati

Questo sistema integrato di fondi immobiliari è finalizzato a rendere più efficienti i processi di sviluppo e di valorizzazione dei patrimoni immobiliari di proprietà pubblica e anche a utilizzare le risorse finanziarie derivanti dalla messa in opera delle operazioni di riuso per conseguire la riduzione del debito pubblico. (Gastaldi, Camerin 2018)

a ridurre il debito pubblico e a generare economie di scala sul territorio, favorendone, anche lo sviluppo.

CAPITOLO 2

2.1 Analisi del patrimonio regionale e individuazione aree militari

Questa analisi, ha portato alla luce dati rappresentativi del numero di aree nel territorio e una classificazione per varie categorie.

Il numero totale dei siti militari presenti nel territorio sono 240, con 89 siti ancora in uso e 151 sono attualmente in stato di dismissione.

Queste aree hanno un'estensione territoriale di 32'005'257,40 mq, i quali corrispondono al 0.17% della superficie totale regionale.

La distribuzione dell'ubicazione delle stesse aree risulta molto eterogenea, soprattutto se si analizza il confronto tra le aree dismesse e quelle ancora attualmente in uso, anche la posizione all'interno dei confini delle province risulta abbastanza differente, in quanto troviamo distribuzioni concentrate nelle periferie e altre realtà dove la presenza militare è più centrale.

Questa immagine è molto rappresentativa in quanto si può osservare come la provincia di Padova, sebbene non prima come presenza di siti militari all'interno del suo territorio, abbiano la maggior parte di siti attivi rispetto ai siti in disuso contrariamente allo stato di altre province, come nel caso della provincia di Belluno con quasi 80% del patrimonio in stato di dismissione. (Gastaldi, Camerin 2018)

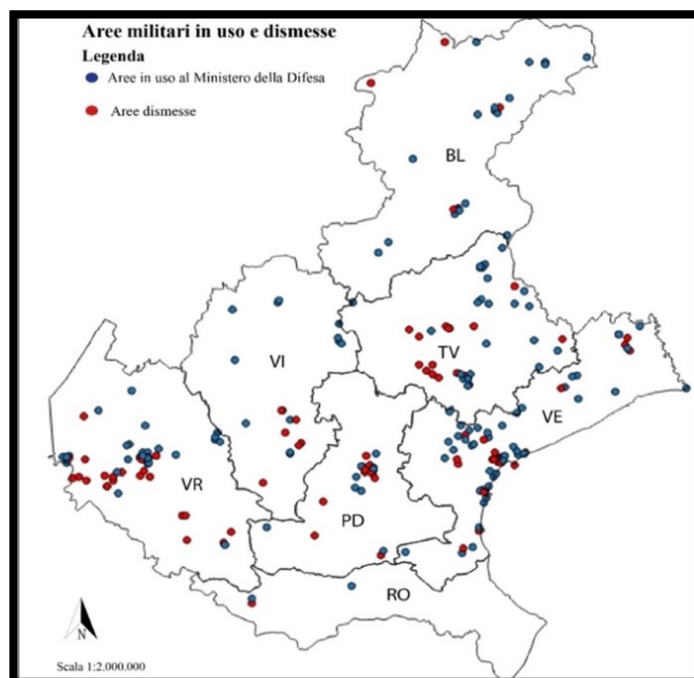


Figura 4 Mappa siti militari dismessi ed in uso nel territorio

Aumentando la scala dello studio a livello provinciale, a Rovigo si trova l'1,25% delle aree regionali, a Vicenza il 7,50%, a Belluno il 10%, a Padova il 10,41%, a Treviso il 18,34%, a Verona il 23,33% e a Venezia il 29,17%. (Gastaldi, Camerin 2018)

Tabella 1 Localizzazione area rispetto al capoluogo di provincia (Gastaldi, Camerin)

Localizzazione e utilizzazione	BL		PD		RO		TV		VE		VR		VI		Tot. (%)	
	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D
Centrale	3	6	7	2		1		7	4	2	6	9		1	20	28
	9		9		1		7		6		15		1		48 (20,00)	
Semi-centrale		3	4	4			5	7	3	4	4	5		5	16	28
	3		8		0		12		7		9		5		44 (18,33)	
Periferica	2	10	4	4	1	1	11	14	14	43	15	17	6	6	53	95
	12		8		2		25		57		32		12		148 (61,67)	
Tot.	5	19	15	10	1	2	16	28	21	49	25	31	6	12	89	151
	24		25		3		44		70		56		18		240 (100)	

U: bene in uso; D: bene dismesso

Tornando ad un'analisi nel complessivo, della totale estensione di area adibita a funzione militare, quindi dei 32'005'257,40 mq occupati, le province di Padova e Vicenza sono le aree con maggiore presenza militare ancora attiva, mentre al contrario, i territori di Belluno e Venezia sono quelli con maggior presenza di siti dismessi.

Una delle caratteristiche più peculiari delle aree militari venete, sta nella varietà di composizione, ovvero l'eterogeneità di organi che compongono le stesse.

È per questo che si possono individuare diverse categorie:

– aeroporti e aviosuperfici sono spazi di vasta dimensione ai fini dei collegamenti aerei e, rispetto allo sviluppo urbano circostante, si configurano come “isole” inedificate;

– caserme, comandi di unità operative e di supporto logistico, e comprensori militari sono generalmente porzioni di territorio di media ed elevata estensione al cui interno si sviluppano vere e proprie “cittadelle militari”. Queste ultime sono state progettate e costruite sulla base di modelli predefiniti per i quali era ammessa una variabilità limitata e che con la propria attività influenzavano fortemente il territorio circostante generando anche un indotto sull’economia locale;

– basi missilistiche e navali, depositi di munizioni, poligoni di tiro, polveriere, stabilimenti, arsenali e strutture di addestramento sono aree spesso di grande estensione (la “grande” estensione è riferita alla classificazione della tabella) e possono presentare problematiche di inquinamento e/o presenza di ordigni inesplosi. La presenza di servitù militari adiacenti ha contribuito a conservare il valore paesaggistico e il pregio naturalistico che, nel contempo, ha permesso lo sviluppo al loro interno di una flora spontanea di grande valore ambientale, rappresentando di fatto notevoli serbatoi di biodiversità;

– fortificazioni e batterie si presentano nella maggior parte dei casi come edifici di importanza storica e di rilevante valore architettonico, spesso collocati in luoghi di grande pregio paesaggistico e in punti panoramici, in virtù della necessità di controllo e difesa di vaste aree territoriali. Nel II dopoguerra gran parte delle batterie costiere italiane, incluse quelle venete, sono state smantellate. Tale situazione portò al progressivo abbandono dei siti che tuttavia furono dismessi solamente a partire dagli anni '90. (Classificazione e tabelle prese da: Gastaldi, Camerin: “Verso un censimento delle aree militari in Veneto”)

Catego- ria e uti- lizza- zione	BL		PD		RO		TV		VE		VR		VI		Tot. (%)		
	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	
Aeroporti ed eliporti			1				1	1		1		2		2	2	6	
			1				2		1		2		2		8 (3,33)		
Basi mis-silistiche		1	1	2	1			1		1		1	2			3	7
		1	3			1	1		1		3				10 (4,17)		
Basi na-vali									1							1	
									1						1 (0,42)		
Caserme	3	10	1	1		1	3	10	4	3	3	3	2	7	16	35	
	13		2			1	13		7		6		9		51 (21,25)		
C ^a			5	2				6	4	6	5	6		1	14	21	
			7				6		10		11		1		35 (14,58)		
Com-prensori	1		1				1	1	1		2	1			6	2	
		1	1				2		1		3				8 (3,33)		
D ^b		4	2	2			2	7	1	4	5	4	2	2	12	23	
		4	4				9		5		9		4		35 (14,58)		
F ^c		1							1	25		8			1	34	
		1							26		8				35 (14,58)		
Isole										3						3	
									3						3 (1,25)		
P ^d	1	2		1		1	1	2		1	1		2		5	7	
		3	1			1	3		1		1		2		12 (5,00)		
R ^e		1						5				2			1	7	
		1					5				2				8 (3,33)		
S ^f			1								3	2			4	2	
			1								5				6 (2,50)		
Strutture minori ¹⁹									7	3				1	7	4	
									10				1		11 (4,58)		
Varie			3	2			3		2	2			3	2	11	6	
			5				3		4				5		17 (7,08)		
Tot.	5	19	15	10	1	2	16	28	21	49	25	31	6	12	89	151	
	24		25		3		44		70		56		18		240		

2.2 Motivazioni per cui è necessario un censimento delle aree militari

Alla base di questo lavoro di individuazione e classificazione delle aree ci sono molteplici motivazioni.

La regione Veneto, insieme al Friuli-Venezia Giulia, sono due delle regioni italiane con la maggior presenza di strutture militari in Italia.

Grazie alla loro posizione, questi territori hanno rappresentato, per i periodi dei grandi “conflitti mondiali” e della guerra fredda tra occidente e oriente, un punto di collegamento rapido e strategico per il passaggio di persone e approvvigionamenti necessari a sostenere la posizione sul fronte.

Con la fine di quest’epoca che richiedeva un notevole sforzo bellico, la situazione geopolitica di tutta Europa risente del progressivo abbandono delle aree militari, andando a creare dei vuoti nella tessitura urbana dei centri abitati e nelle periferie.

Questi luoghi, però ben presto, si è capito che potevano rappresentare una vera e propria risorsa per lo sviluppo della società e dell'organismo urbano.

Per l'analisi sulla situazione del patrimonio immobiliare militare italiano è stata fondamentale **l'indagine conoscitiva pubblicata nel 2006 dalla Commissione IV del Ministero della Difesa**, la quale ha portato alla luce una descrizione dettagliata sulla presenza delle aree militari del nostro Stato, classificando la regione Veneto come quarta regione per consistenza di territorio militare (**32.54kmq**) e quinta per rapporto con la superficie regionale (**0.206%**).

Per descrivere l'oggetto di questo elaborato è stato necessario effettuare una classificazione dei beni in base alle seguenti caratteristiche:

- ⇒ Distribuzione territoriale (Provincia e Comune di appartenenza);
- ⇒ Bene in uso oppure no da parte del Ministero della Difesa;
- ⇒ Condizione di uso attuale;
- ⇒ Grado di centralità urbana dell'area (centrale, semiperiferica o periferica)
- ⇒ Dimensione (quattro categorie):
 - “Piccola” con superfici fino a 5000 mq;
 - “medio-piccola” con superfici comprese tra i 5001 e 25000 mq;
 - “medio-grande” con superfici da 25000 a 50000 mq;
 - “grandi” da 50000 a 100000 mq;
 - “ambito di rilevante dimensione territoriale” per superfici che superano i 100000 mq;
- ⇒ Epoca costruzione delle infrastrutture:
 - Prima del 1800;
 - Tra il 1801 e il 1900;
 - Tra il 1901 al 1945;
 - Successive alla fine del secondo conflitto mondiale;
- ⇒ Anno di abbandono dell'area da parte del personale militare;
- ⇒ Anno di dismissione (passaggio della proprietà da quella militare allo Stato);
- ⇒ Previsione futura (o nuova destinazione d'uso);
- ⇒ Presenza di vincoli posti dalla sovrintendenza;
- ⇒ Soggetto proprietario dell'area;
- ⇒ Soggetto incaricato della gestione dell'area;

Condizione attuale d'uso	BL	PD	RO	TV	VE	VR	VI	Tot. (%)
Presidio militare	2	11		14	15	19	5	66 (27,50)
Abbandonato	12	10	3	20	35	20	9	109 (45,83)
Riconversione in corso	4			1	2	3		10 (4,17)
Riconvertito parzialmente		1		7	7	4	1	20 (7,92)
Riconvertito	6	3		1	10	10	3	33 (13,75)
Sgombero e rinaturalizz.				1	1			2 (0,83)
Tot.	24	25	3	44	70	56	18	240 (100)

Tabella 3 Classificazione condizione d'uso

Dimensione (mq) e uso	BL		PD		RO		TV		VE		VR		VI		Tot. (%)	
	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D
Fino a 5.000	2	1	2	3			1	3	7	5	1	2		1	13	15
	3		5		/		4		12		3		1		28 (11,67)	
5.001-25.000	1	12	3	1			4	10	2	13	5	9		5	15	49
	13		4		/		14		15		14		5		64 (26,67)	
25.001-50.000		4	1	2		1	1	3	2	7		6		2	4	25
	4		3		1		4		9		6		2		29 (12,08)	
50.001-100.000	1	1	3	2		1	6	5	2	10	9	7			21	26
	2		5		1		11		12		16				47 (19,58)	
Oltre 100.000	1	2	6	2	1		4	7	8	14	10	7	6	4	36	36
	3		8		1		11		22		17		10		72 (30,00)	
Tot.	5	19	15	10	1	2	16	28	21	49	25	31	6	12	89	151
	24		25		3		44		70		56		18		240	

Tabella 2 Tabella dimensioni

Epoca di costruzione	BL		PD		RO		TV		VE		VR		VI		Tot. (%)	
	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D	U	D
Prima del 1800		1	3	2				3	3	5	2				8	11
	1		5				3		8		2				19 (7,92)	
1801-1900	1	4	4	1				4	5	18	3	18		2	13	47
	5		5				4		23		21		2		60 (25%)	
1901-1945	2	8	5	5			5	7	7	13	4	7		4	23	44
	10		10				12		20		11		4		67 (27,92)	
Posteriore al 1945	2	6	3	2	1	2	11	14	6	13	16	6	6	6	45	49
	8		5		3		25		19		22		12		94 (39,16)	
Tot.	5	19	15	10	1	2	16	28	21	49	25	31	6	12	87	151
	24		25		3		44		70		56		18		240 (100)	

Tabella 4 Epoca di costruzione

Table e classificazioni prese da: (Gastaldi, Camerin: "Verso un censimento delle aree militari in Veneto")

2.3 Casi studio di riqualificazione aree militari

In questo paragrafo si analizzano due casi studio significativi in materia di recupero. In primo luogo, verrà preso un caso studio riguardante l'ex Caserma Piave di Belluno. La scelta di questo primo caso è stata presa in merito al processo di progettazione integrata impiegata per il compendio, ovvero, per il recupero dell'area sono state ascoltate, al fine di una successiva assegnazione, associazioni e organizzazioni di persone appartenenti o no al territorio, le quali hanno portato all'attenzione dell'amministrazione diverse soluzioni di riuso dell'area.

Come secondo caso studio è stata individuata la Provianda di Santa Marta, che come destinazione attuale, ospita un polo dell'Università di Verona, a seguito di un importante intervento di recupero finanziato dall'ateneo scaligero stesso.

2.3.1 Caserma Piave di Belluno

Questo sito si trova nella parte orientale della città, inizialmente concessa all'Autorità militare verso la fine del 1905, con la realizzazione della struttura militare negli anni 50'.

Una volta maturati i termini di fine concessione, dopo una serie di contenziosi legali negli anni successivi, agli inizi del 2000, una parte dell'area viene affidata alla proprietà dell'Agenzia del Demanio, e successivamente, più precisamente in data 5 aprile 2012 viene riconosciuta al Comune di Belluno il diritto della proprietà dell'area dismessa.

Nell'anno seguente il complesso militare presentava uno stato di rilevante degrado, causa dell'abbandono da parte del personale adibito alla gestione dell'area stessa.

La sua posizione, strategica all'interno del tessuto urbano e la componente di organi che costituivano l'infrastruttura stessa hanno richiamato l'attenzione di diversi soggetti interessati ai suoi possibili riutilizzi.

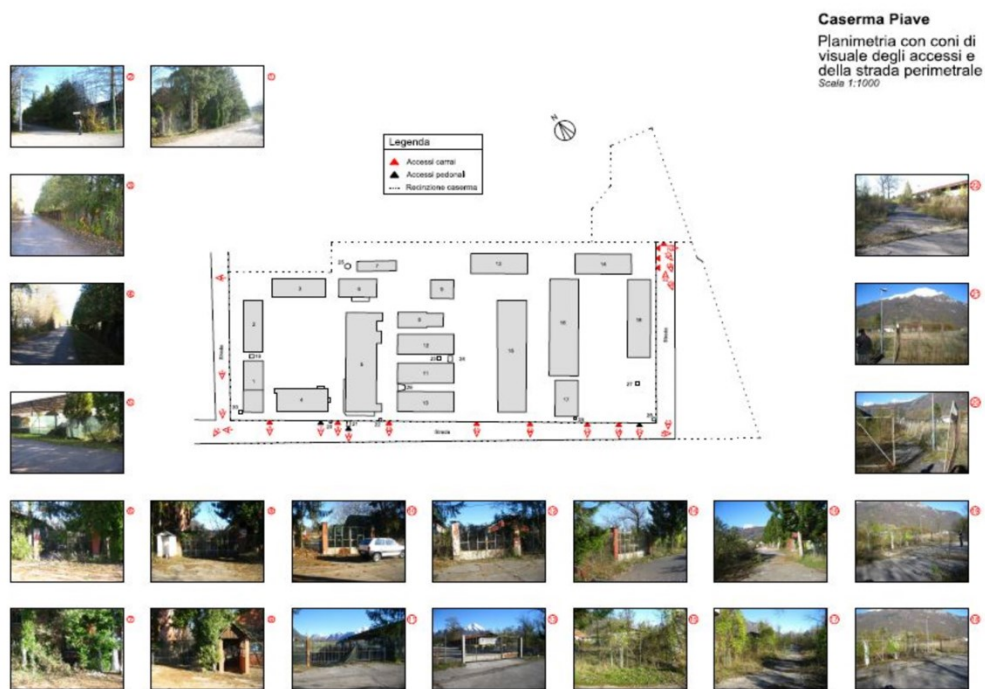


Figura 5 Sistemazione ex caserma Piave

L'area, a causa della mancata manutenzione necessaria per lungo tempo, presentava problemi di pulizia dalla vegetazione, la quale aveva invaso le tettoie e reso inaccessibili intere aree del compendio.

La vegetazione stessa rischiava di compromettere l'intero sistema di drenaggio e di acquedotto sottostante.

Destava meno preoccupazione lo stato degli edifici, in quanto agibili e con un grado di conservazione tutto sommato mediocre.

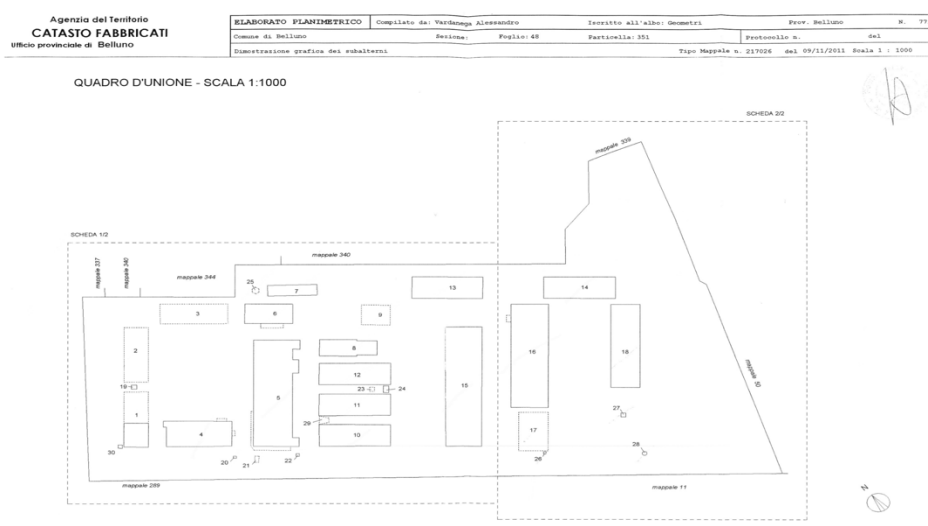
Nel mese di novembre 2013 inoltre è stata effettuata una attenta ricognizione dell'area per verificare lo stato dell'intero comprensorio.

L'esito di suddetto rilievo è stato descritto in dettaglio nello studio "Ex caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione" di cui analizziamo di seguito alcuni punti.

Nello studio come primi aspetti analizzati possiamo l'estensione dell'area¹² la z.t.o. corrispondente¹³.

Successivamente sono stati descritti i vari accessi alla struttura, la presenza di eventuali recinzioni correlate al loro stato di conservazione.

Andando avanti con l'analisi sono stati descritti gli ambiti funzionali, portando alla luce di come la stessa area sia *“priva di compartimentazioni tra ambiti omogenei, per tipologie edilizie e per funzioni, che risultano tuttavia chiaramente riconoscibili, nello schema planimetrico allegato”*.



(Dallo studio “Ex caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione”)

¹² Il compendio, acquisito al patrimonio disponibile del Comune, consta di un vasto appezzamento di terreno urbano (pari a circa 32.000 mq), sul quale sono presenti una serie di edifici con caratteristiche tipologiche e funzionalità differenziate, per una volumetria di 39.706 mc.

¹³ L'area rientra integralmente tra le z.t.o. F, zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, normate dall'art. 7 delle NN.tt.a. P.R.G. vigente.

Con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 26.02.2009, ai sensi dell'art. 7, par. 6 NN.TT.a .P.R.G. Vigente, è stata modificata l'originaria destinazione F.M dell'area della caserma, prevedendo due azzonati:

- F.II (servizi tecnologici) nella porzione sud dell'area, ritenuta all'epoca idonea per l'insediamento di un Polo Ecologico Comunale;
- F.PS (pubblici servizi) per il resto dell'area.

Una minima parte dell'area a sud ricade in zona soggetta a vincolo paesaggistico e la fascia a nord, lungo Via T.Vecellio, rientra nella fascia di rispetto stradale.

Tale fascia coincide con un'area classificata quale z.t.o. F.VV (verde vincolato ambito Variante Venegia – art. 7.18 Nn.tt.a P.R.G. Vigente).

L'area rientra integralmente nella zona di tutela “B” del Piano di Rischio Aeroportuale, di cui alla variante al P.R.G. approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 22 del 12.05.2009.

In questo punto si fa riferimento all'estratto di mappa che individua l'area in ambito catastale.

Come si può osservare gli organi componenti l'area sono stati numerati per classe di funzione omogenea.

Gli spazi occupati dai numeri **1-2-3** sono individuate le **tettoie metalliche** nello studio si fa riferimento alla loro composizione costruttiva, alla loro funzione al tempo di attività della base militare e al loro stato di degrado.

Gli spazi occupati nei numeri **4-5-6-7-8** sono edifici con diverso stato di conservazione e diverso impiego utilizzabili per diverse funzioni in ottica di riuso.

E infine troviamo, nell'**ambito C**, 5 strutture costituite corrispondenti a 5 **hangar**, rispettivamente ai numeri **10-11-12-13-14**, dei quali vengono descritti la tipologia, dimensione planimetrica, materiali costituenti e stato delle strutture.

Alla luce di questa classificazione, lo studio in esame porta delle soluzioni di eventuali ipotesi di valorizzazione, introducendo uno schema che individua delle alternative in relazione ai seguenti aspetti:

- Destinazione urbanistica dell'area;
- Destinazione dei corpi edilizi esistenti;
- Soggetti coinvolti negli interventi di recupero dell'area;
- Rapporto dell'area con il contesto.

Come soluzioni per il primo punto, si è constatato, che data la previsione di realizzazione di un Polo Ecologico Comunale in una porzione dell'area si distinguono due z.t.o. con destinazioni diverse, una **zona F.II** (servizi tecnologici) e una **zona F.PS** (destinata a pubblici servizi).

In ottica futura, si dovranno quindi ponderare le scelte attuate per quest'area, tenendo conto della notevole espansione dell'area e del suo potenziale di valorizzazione. (Dallo studio "Ex caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione")

In alternativa alla situazione attuale, ovvero mantenere la destinazione d'uso indicata dalle NTA, sono state presentate altre opzioni, una delle quali propone una variante della destinazione d'uso, al fine di attuare processi di valorizzazione urbanistica anche con l'inserimento negli stessi di soggetti terzi ai quali dare in concessione gli immobili per tutte le operazioni di riqualificazione e restauro.

Per quanto riguarda la destinazione dei corpi edilizi esistenti, si possono trovare soluzioni differenti in base alle destinazioni future.

Si può quindi provvedere alla demolizione totale oppure a una conservazione totale dell'insieme degli edifici.

La seconda soluzione potrebbe essere attuata in caso di uso dell'area per svolgere un'attività sociale di "memoria storica" ovvero quello di permettere ai cittadini di effettuare visite del sito, dopo un adeguato processo di recupero degli edifici andando così a valorizzare il patrimonio mantenendo le sue caratteristiche iniziali.

La prima opzione, completamente opposta alla precedente, andrebbe a massimizzare le possibilità edificatorie della stessa area, andando però a minare qualsiasi traccia della "memoria storica". (Dallo studio "Ex caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione")

L'intero processo di riqualificazione di quest'area è stato possibile anche grazie a soggetti che, non solo hanno portato idee concrete di riutilizzo, ma si sono adoperate per le operazioni di pulizia e manutenzione dell'area stessa.

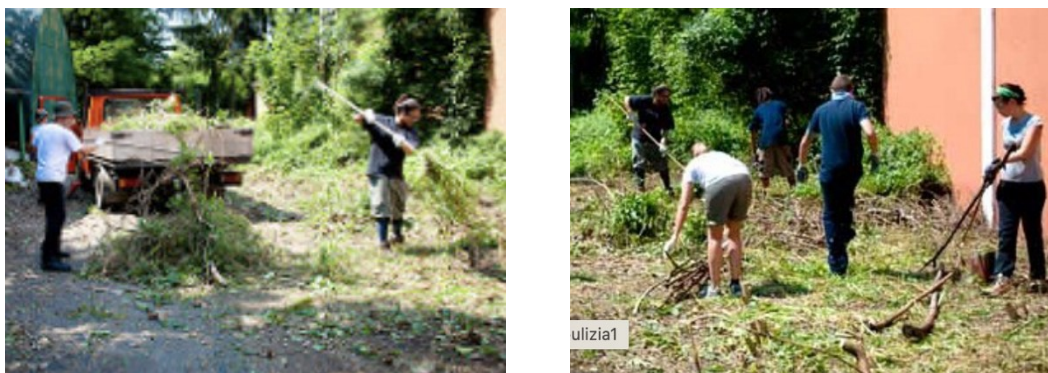


Figura 6 Lavori di rimozione vegetazione dall'area

Stiamo parlando dell'Associazione "**Casa dei beni Comuni**", la quale sosteneva di usufruire dell'area per costruire *uno spazio sociale autogestito, il "luogo di cittadinanza" elettivo in cui esprimere e concretizzare il bagaglio di esperienza maturata in un percorso di anni di impegno politico e sociale.*

Insieme a questa associazione, altri due organizzazioni hanno preso parte all'indirizzamento dell'amministrazione sulle soluzioni di riqualificazione, sono il **Gruppo Alpini Cavarzano Oltrardo** e l'**Associazione Val Belluna Emergenza**. Il primo gruppo, rivendicando la memoria storica del posto, si è fatto avanti per avere una sede nel comprensorio militare.

In relazione allo studio effettuato il quale, nelle sue conclusioni e analisi, ha portato alcune eventuali soluzioni, l'Amministrazione ha deciso di utilizzare un approccio più conservativo.

In riferimento al mantenimento oppure al cambio di destinazione d'uso dell'area, si è scelto di mantenere la zona come tipologia "F" e quindi impiegare tale compendio per un uso pubblico di valorizzazione sociale.

Un altro nodo sulle quali sono state portate differenti soluzioni, riguarda il patrimonio edilizio presente all'interno dell'Ex Piave, nello studio si proponevano due soluzioni, una l'opposto dell'altra, demolizione totale o recupero totale.

In questo caso l'Amministrazione, anche ragionando il notevole impatto dal punto di vista ambientale, ma soprattutto economico che l'eventuale completa demolizione avrebbe causato, ha deciso di procedere al recupero degli edifici, soluzione che va incontro sia agli interessi dell'ente con processi di recupero quasi "a costo zero", e anche alle associazioni che associano all'area un notevole ruolo storico da valorizzare.

Nasce così il progetto "**Cittadella del terzo settore**", un'idea che unisce la necessità di recupero del patrimonio pubblico con la necessità di minor consumo del suolo. (Informazioni ricavate da il sito del Comune di Belluno: <http://excasermapiave.comune.belluno.it/>)

Cittadella del terzo settore

La “Cittadella del terzo settore” è un progetto frutto dell’interesse di alcune organizzazioni indipendenti, le quali hanno riconosciuto nell’area dell’Ex Piave il luogo più adatto al fine di svolgere le proprie iniziative.

Noto l’interesse della zona da parte di queste organizzazioni, l’amministrazione ha deciso di assegnare gli immobili, previ lavori di risanamento e pulizia degli immobili, con delle tariffe agevolate.

Questi soggetti sono stati selezionati in base alle loro proposte, si sono raccolte tutte le idee fornite dalle associazioni, si sono analizzate le idee e il progetto, una volta effettuato questo iter tramite una selezione le varie aree sono state assegnate.

A causa della diversità delle proposte questo processo si è sviluppato con non poche difficoltà, necessarie per la tutela del Comune e dell’associazione stessa.

Ogni qualvolta si presentavano delle iniziative, dopo un’attenta analisi e confronto dell’insieme dei progetti, venivano selezionate quelle più adatte alle quali erano assegnate determinati luoghi del compendio.

Nell’anno 2014 viene effettuata la prima assegnazione, la quale, a causa di rinunce e processi burocratici, porta a un susseguirsi di modifiche riguardanti l’utilizzo degli organi componenti l’area, fino a **Marzo 2016** con il definitivo piano di assegnazione.¹⁴



Figura 7 Stato assegnazione marzo 2016

¹⁴ Informazioni ricavate da il sito del Comune di Belluno: <http://excasermapiave.comune.belluno.it/>

Questa pianificazione prevede l'assegnazione dell'**edificio n. 8 e l'hangar n.12** all'Associazione "**Casa dei Beni Comuni**" per la realizzazione di una sala polifunzionale adibita all'organizzazione di incontri, eventi e assemblee, il tutto riunito in uno Spazio Sociale Autogestito.

L'organizzazione sopracitata si è distinta per l'efficacia dimostrata nei processi di pulizia e manutenzione delle strutture assegnate, si sono spinti oltre, integrando al processo di riqualificazione e bonifica, coinvolgendo artisti nazionali e internazionali per dare l'apporto necessario al fine di cambiare volto estetico degli ambienti a loro associati.

Parte dell'**edificio n.5** e l'**hangar n.10** sono stati assegnati alla **Cooperativa Sociale O.N.L.U.S. TIB** la quale ha provveduto alla realizzazione di un centro permanente di promozione della cultura e dell'arte.

All'associazione **BIM Gestione Servizi Pubblici** è stato assegnato l'**hangar 14** per il ricovero dei mezzi speciali di proprietà.

Parte della **tettoia n.1** è stata assegnata all'associazione "**Gruppo Radioamatori Valbelluna**", mentre l'**hangar n.13** è stato concesso all'associazione "**Radioclub Belluno N.O.R.E.**" per lo svolgimento delle rispettive attività.

Infine l'**hangar n.11** è stato assegnato all'associazione "**Slowmachine**", per la realizzazione del "**Teatro hangar**".

(I dati relativi a queste assegnazioni sono stati forniti dal sito internet dell'ente: <http://excasermapiave.comune.belluno.it/>)



Allo stato attuale nel compendio sono stati appena ultimati i lavori negli spazi esterni.

Questo intervento è durato poco più di due anni, con inizio ad agosto 2019, ha accusato dei rallentamenti a causa dell'attuale situazione sanitaria sommati alle condizioni meteo poco favorevoli.

L'area interessata ricopriva un'estensione di 15mila metri quadri con un costo, sostenuto dal "Bando Periferie" di circa 850mila euro.

(Articolo "Ex Caserma Piave: terminati i lavori negli spazi esterni" della redazione di "bellunopress" in data 8 Novembre 2021.)



Figura 8 Lavori finiti nell'area esterna

2.3.2 Provianda di Santa Marta

La provianda di Santa Marta, è un compendio di edifici, situato nel centro storico di Verona, il quale nel corso della storia ha ricoperto diverse funzioni.

Il complesso è stato costruito intorno al 1200, inizialmente costituiva un complesso monastico, e successivamente divenuta una struttura militare a tutti gli effetti dopo l'acquisizione da parte dell'autorità militare austriaca nel 1850.

Inizialmente il compendio era costituito da un monastero, una chiesa a cui negli anni successivi venne aggiunto un chiostro.

Con l'acquisto da parte degli austriaci, vennero convertiti gli usi degli edifici, e tra il 1863 e il 1865, avvenne la demolizione di gran parte del monastero e della chiesa.

(Wikipedia)

Una volta terminata la demolizione venne costruito il nuovo complesso produttivo composto da: una fabbrica con deposito per il panificio e due silos per la conservazione dei cereali. (Alberto Vignolo 2016)

Negli anni 90 viene interrotta la funzione militare e parte del compendio viene destinato all'Università di Verona che si occupa del recupero parziale, *“mentre l'intero comparto è oggetto di una procedura che porta alla selezione di un pool di imprese con un progetto, redatto dallo studio veronese MPET assieme a una vasta schiera di consulenti, per la realizzazione di residenze, housing sociale, servizi, il recupero delle mura e la formazione di un grande parco pubblico”*.

(Alberto Vignolo 2016)



Figura 9 Foto del panificio nel 1866

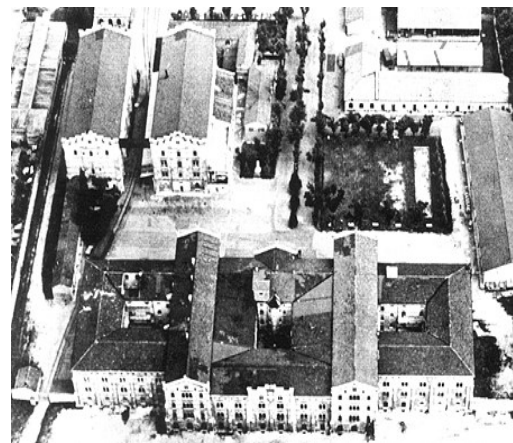


Figura 10 Complesso produttivo, si possono individuare i silos in alto a sinistra e la

L'intervento di recupero ha coinvolto un'area di 25 000 metri quadrati, con un investimento, da parte dell'ateneo scaligero di più di 40'000'000 di euro.



Figura 11 Complesso ex panificio

I lavori di restauro sono iniziati nel 2009, con operazioni di pulizia e riparazione delle opere murarie e della copertura, e si sono proseguiti fino a giugno del 2015.

La progettazione è stata affidata a ISP – IUAV Studi & Progetti che, attraverso consulenze da parte dei docenti appartenenti all'ateneo veneziano, ha coinvolto varie discipline per la progettazione integrata.

Per la parte comprendente l'ex panificio, composta da 5 piani di 5'000 metri quadri ciascuno, vede al suo interno una moltitudine di locali a disposizione degli studenti, dei dottorandi e dei docenti.

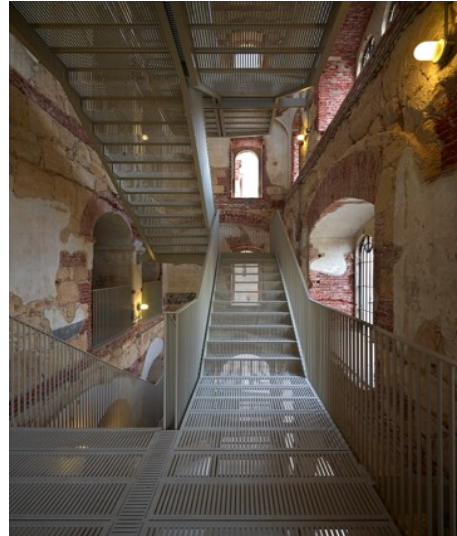
Al livello inferiore si trova una hall, 11 aule didattiche con un totale di 758 posti e inoltre si trova anche una zona adibita a segreteria per gli studenti.

Gli uffici dei docenti e del personale amministrativo sono situati al primo e al secondo piano.

Nell'ultimo piano, sotto un maestoso sottotetto, è situata la biblioteca con due sale consultazioni.

Infine, nel piano interrato, sono stati costruiti 8 laboratori didattici, un deposito libri e una futura caffetteria. (larena.it 2015)

I percorsi interni sono stati ricavati con l'utilizzo di passerelle e scale metalliche, mentre le partizioni interne sono quasi completamente costituite da vetrate.



Come si può notare dalle immagini, il progetto di recupero ha riguardato interventi di pulitura e consolidamento delle strutture, al fine di conservare, anche secondo il parere della Soprintendenza, il complessivo paesaggistico nel proprio contesto ambientale.

Al contrario, per quanto riguarda gli impianti, si sono utilizzate tecnologie innovative al fine di ridurre ogni impatto ambientale.

Un esempio è l'impianto termico, il quale a causa delle difficoltà di allacciamento con la rete locale, è costituito da un autonomo impianto geotermico con pompe di calore con funzionamento autonomo.

Alla luce di queste soluzioni prese al fine della rigenerazione del compendio, all'intero progetto, realizzato da Massimo Carmassi con Gabriella Ioli Carmassi, Isp e Iuav Studi e Progetti, è stata conferita la Medaglia d'Oro all'Architettura italiana 2015. (fonte univr.it)

CAPITOLO 3

3.1 Aree militari presenti a Padova

La città di Padova ha una forte presenza di aree militari che sono in processo di dismissione oppure già inutilizzate.

La rilevanza di questa città sta nei ruoli che ha ricoperto durante il primo conflitto mondiale, la quale diventa sede del Comando Militare italiano dopo la disfatta di Caporetto e bersaglio dei bombardamenti Austriaci, e infine con la firma dell'Armistizio nel 1918 a Villa Giusti.

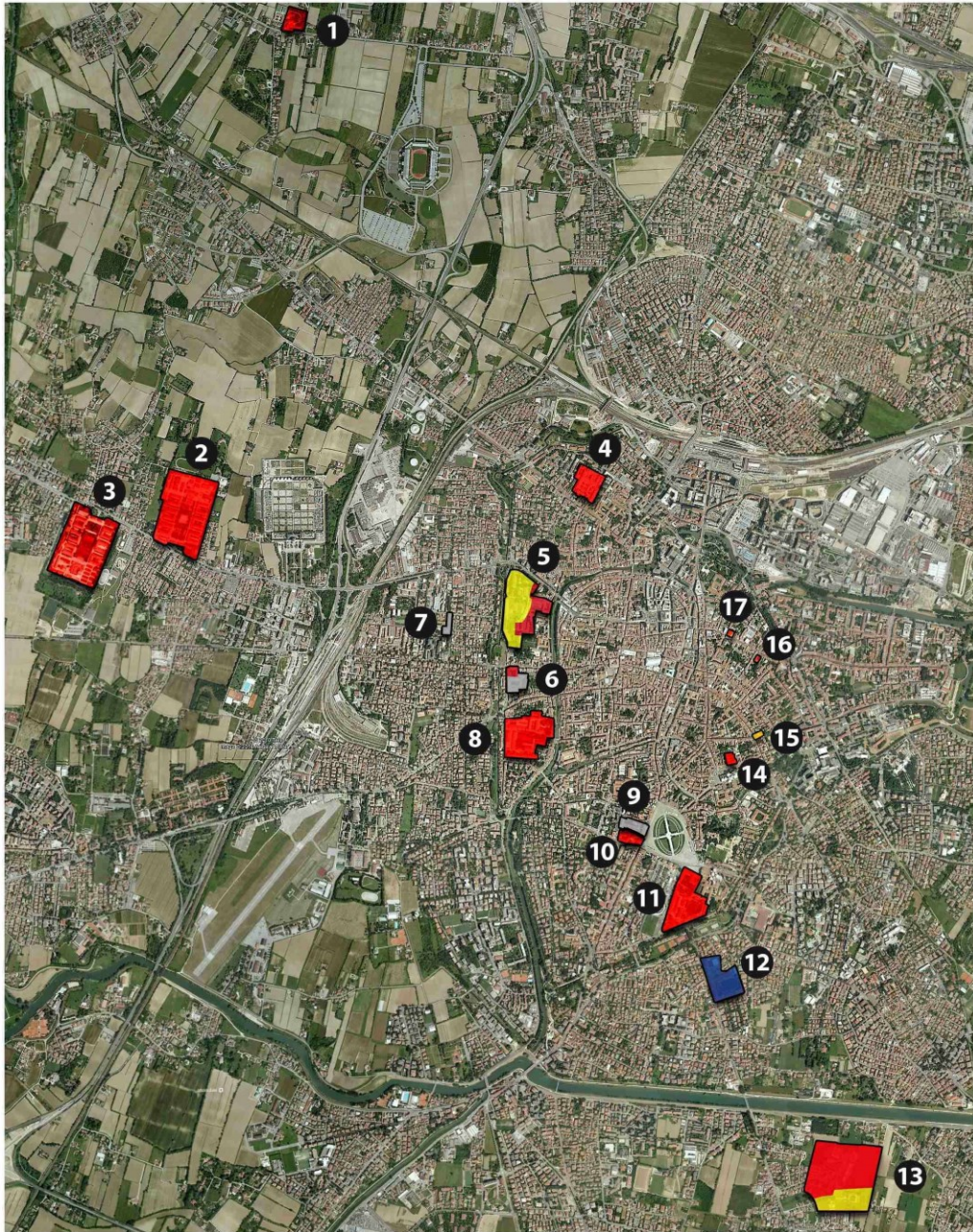
La posizione nevralgica della città, le diede un ruolo di primo piano anche durante la seconda guerra mondiale, essendo bersaglio dei bombardamenti degli alleati nelle zone della Stazione (Arcella e Borgomagno) e in tutta la città al fine di tagliare le vie di fuga al nemico.

Non solo la posizione della città ha facilitato l'istituzione di Padova come simbolo dei conflitti, la presenza dell'Università ha creato un terreno fertile per lo sviluppo di gruppi simpatizzanti il fascismo composti da studenti.

A questo radicalismo faceva opposizione la maggior parte dell'ateneo, anche con la partecipazione nella lotta partigiana sostenuta dall'allora Rettore Concetto Marchesi, oppositore del regime. (www.padovanet.it)



Figura 12 Villa Giusti



LEGENDA:

1 Caserma Bussolin. **2** Caserma Pierobon. **3** Caserma Romagnoli. **4** Ospedale militare. **5** Caserma Prandina: area gialla ora nella disponibilità dell’Agenzia del Demanio. **6** Ex Caserma San Prodocimo, area grigia Carabinieri. **7** Comando Regionale Carabinieri. **8** Caserma Piave. **9** Carabinieri. **10** Circolo Ufficiali. **11** Caserma Salomone. **12** Polizia di Stato. **13** Centro Sportivo Militare, alloggi di servizio. Area verde ora nella disponibilità dell’Agenzia del Demanio. **14** Collegio Pratense. **15** Ex Caserma Guardia di Finanza, nella disponibilità dell’Agenzia del Demanio. **16** Procura Militare della Repubblica. **17** Palazzo Camerini.

Nota: le Caserme Piave, Romagnoli e l’ex Tribunale Militare di Via Rinaldi rientrano nel primo elenco dei beni alienabili, legge 133/2008, articolo 14 bis, comma 3 e quindi non disponibili per il Federalismo Demaniale

Figura 13 Disposizione caserme Comune di Padova

3.2 Analisi alcuni compendi militari con supporto di Piano Interventi e NTA

Queste aree sono inserite all'interno del Piano degli Interventi della città e disciplinati gli usi futuri dalle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

In questo paragrafo si analizzeranno aree in dismissione, quindi con strumenti urbanistici variati che permettono degli interventi e delle destinazioni diverse, mentre altre aree ancora sono tuttora attive e di proprietà della Difesa.

Iniziando dalle aree **2** e **3** rispettivamente le aree della “Caserma Pierobon” e della “Caserma Romagnoli”, individuate con il foglio n° **6** del **PI**.

In queste aree le **NTA** prevedono interventi diversi. Nell'area 3 è individuata una zona **S5** dove i possibili interventi *“devono essere attuati mediante l'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo riguardante l'intera zona così classificata, attuabile anche per stralci funzionali, ferma restando un'unica convenzione per l'intero ambito, e previa cessione al Comune delle aree a servizi previste. Ai fini della potenzialità edificatoria non viene calcolata la volumetria esistente che nella presentazione dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere riportata all'indice di edificabilità previsto per l'area stessa. Non sono pertanto consentiti sugli edifici esistenti interventi di rifunzionalizzazione degli stessi in diretta attuazione, che confermino la volumetria esistente oltre l'indice di edificabilità previsto per la zona stessa dalle presenti norme; tali precisazioni dovranno essere specificate dall'Agenzia del Demanio negli atti di alienazione delle aree.”* (Da N.T.A. del Comune di Padova)

L'area occupata dalla Caserma Pierobon è attualmente un'area militare attiva ed è sede del 32° reggimento trasmissioni di Padova.

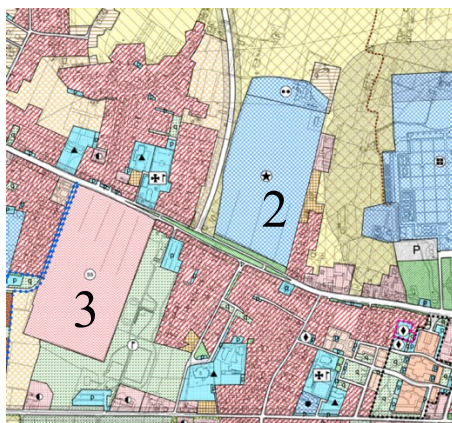


Figura 14 Estratto P.I. Comune di Padova

L'area **4**, comprendente l'Ospedale militare, è un'area nel centro storico, e come tale, ha delle particolari disposizioni in materia di recupero. Quest'area, individuata dal foglio n°87 del P.I. del centro storico è descritta come *“UNITA' DI PIANO DELLA CLASSE B MODALITA' DI TIPO B – RESTAURO”* Le N.T.A. per questa categoria individuano edifici costruiti prima del 1811, i quali hanno *“carattere di permanenza storica e di valore documentale”* e *“carattere di permanenza storica limitato alle sagome planimetriche e di particolare valore architettonico ed urbanistico”*. (Da N.T.A. del Comune di Padova)



Figura 15 Estratto P.I. Centro storico di Padova

Gli interventi permessi in questo tipo di zona sono interventi conservativi, ovvero tutte le lavorazioni effettuate all'interno e all'esterno degli edifici, devono essere opere di risanamento, ripristino e eventuale consolidamento dello stato originale.

Sono inoltre concessi interventi e installazione di impianti tecnologici al fine dell'agibilità e del funzionamento dell'edificio stesso.

Nel caso dell'area **5** e **6** troviamo rispettivamente la Caserma Piave e la ex Caserma San Prodocimo.

Queste aree sono individuate dal foglio n°099 del P.I. del centro storico di Padova.

Entrambe le aree, come indicato dal foglio del P.I., hanno come destinazione “*ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE*”. Gli interventi per queste zone, indicate dalle N.T.A. sono i medesimi per l’area 4, fatta eccezione per la porzione ovest del comprensorio “Prandina”



Figura 16 Estratto P.I. Centro storico Padova

Il riuso della porzione ovest del compendio della “Prandina” è tuttora argomento di discussione tra amministrazione, ambientalisti e categorie di commercio.

Tuttora l’area è occupata da un parcheggio a pagamento, destinazione che non è di gradimento per alcune categorie.

Dopo un processo di de-militarizzazione dell’area, le diverse amministrazioni hanno spesso portato come possibile soluzione al fine di riutilizzo dell’area, quella della realizzazione di un silos per le automobili. Questa proposta è stata ben voluta dalla categoria dei commercianti della zona, i quali ritengono che questa struttura possa essere un importante volano per le loro attività.

È di un'opinione contraria Sergio Lironi di Legambiente, il quale afferma che la soluzione più sostenibile per il recupero dell'aria possa essere un parco che *“non è più semplicemente un'area verde che rigenera le persone che la frequentano e l'aria inquinata che gli alberi filtrano. Verde di cui comunque il centro storico ha disperatamente bisogno visto che è la zona che ne ha di meno: solo 5 mq/abitante”*. Lo stesso Lironi sostiene che *“recuperando gli edifici esistenti può nascere un importante polo di attività culturali ed economiche, offrendo spazi per l'artigianato, il commercio di prossimità, la ristorazione e la vendita di prodotti di qualità ed eco-solidali, progetti educativi per bimbi e ragazzi, spettacoli ed eventi culturali e la sperimentazione di nuove tecnologie di coltivazione biologica”*.
(Sergio Lironi Legambiente) (fonte Padovaoggi.it)



Figura 17 Parcheggio attuale nell'area Prandina

Altre aree situate nel centro storico della città sono quelle rispettivamente numero **9**, **10** e **11** le quali comprendono rispettivamente la ex sede dei **Carabinieri**, il **Circolo ufficiali** e la **Caserma Salomone**.

Queste zone sono individuabili nel foglio del P.I. n°**134** del centro storico della città di Padova.



Figura 18 Estratto P.I. Centro storico Padova

Anche queste sono zone di interesse comune, e come indicato dalle N.T.A. per questi spazi sono concessi solo interventi di risanamento, ripristino e consolidazione delle strutture esistenti.

Come aree rilevanti abbiamo la presenza di altri due compendi militari, uno in utilizzo e uno messo a disposizione dei cittadini.

L'area **12** è l'area nella quale è situata la sede della Polizia di Stato, precisamente del 2° Reparto Mobile Polizia di Stato Padova, tuttora attiva.

L'area **13** comprende il Centro Sportivo Militare ed è tuttora sede del centro sportivo, una struttura inaugurata nel maggio 2014 della possono usufruirne anche persone non appartenenti a corpi militari, previo tesseramento nel sito internet del Comando Forze di Difesa.

3.3 Caserma Piave

Nell'area n° 8 è collocato il compendio della **Caserma Piave**. Come si può notare dall'estratto del foglio n°116 del P.I. del centro storico anche in quest'area le N.T.A. prevedono solo interventi di risanamento, ripristino e consolidazione delle strutture esistenti.

Tuttavia questa è l'unica area che ha avuto un concreto passaggio di destinazione e di proprietà, la quale è stata assegnata il 7 Giugno 2017 all'Università di Padova per la realizzazione di un nuovo campus universitario delle Scienze sociali ed economiche.

Un intervento del costo di 50 milioni di euro, che coinvolge un'area di 51 mila metri quadri, comprendenti aree edificate e spazi verdi all'aperto.

(Giorgio Barberi, Mattino di Padova 2021)



Figura 19 Estratto P.I. Centro storico Padova

3.3.1 Storia della ex Caserma Piave

Nel corso degli anni questo ruolo ha ricoperto vari ruoli nel tessuto urbano e sociale della città.

Nei primi anni dell'ottocento in quest'area sorgevano la Chiesa di Sant'Agostino, che da alcuni studi si ritiene sia stata costruita fra il 1227 e il 1303 e il convento dei frati domenicani.

Questo luogo nel corso dei secoli era frequentato dai Signori di Padova, i quali hanno scelto il luogo per ospitare le spoglie di alcuni componenti della famiglia.

Quest'area comprendeva inoltre due chiostri i quali hanno ospitato negli anni biblioteche e il dormitorio per gli studenti di teologia.

La funzione di Monastero durò fino alla dominazione francese, che quindi vedeva confiscati tutti i beni ecclesiastici della città.

Successivamente anche la dominazione austriaca del 1800 ha dato una forte impronta sul compendio, fu infatti demolita la Chiesa di Sant'Agostino per recuperare materiale per la costruzione di un ospedale militare.

Il ruolo militare fu ricoperto anche durante il periodo della Grande Guerra, data l'importanza del ruolo che ha ottenuto la città di Padova nel conflitto, e anche nella seconda guerra mondiale la quale, insieme alla "Prandina", è stata bersaglio di bombardamenti da parte degli alleati.

La nomina "Piave" viene data al termine del secondo conflitto mondiale, diventando sede del 5° Reggimento controaerei fino alla fine degli anni 40'.

Con la caduta del muro di Berlino nel 1989 e il conseguente riassetto geopolitico dell'Europa la maggior parte delle aree militari, compresa la Caserma Piave, hanno subito un progressivo processo di abbandono diventando anche zone di degrado urbano. (fonte ilbolive.unipd.it)

3.3.2 Iniziative per il recupero di Caserma Piave

Come citato in precedenza, il 7 Giugno 2017 avviene l'assegnazione del compendio all'Università di Padova.

L'Ateneo, al fine di avviare un processo di rigenerazione dell'area, istituisce il concorso “**PIAVEFUTURA**” nel quale si selezioneranno i progettisti sulla base della presentazione di un progetto di fattibilità tecnica ed economica associato alla redazione di uno strumento urbanistico adatto all'intervento e al contesto territoriale. (fonte sito unipd.it)

Il bando del concorso prevedeva un numero chiuso di partecipanti, 10 per l'esattezza e l'attribuzione di premi per i primi tre classificati; rispettivamente 100'000 euro al primo classificato; 80'000 mila euro per il secondo classificato e 60'000 euro per il terzo classificato.

Essendo un concorso a punteggio, i partecipanti cui raggiungevano un punteggio di almeno 60/100 sono stati assegnati 40'000 euro come rimborso spese.

Il vincitore del concorso è il team composto dalla società di ingegneria e architettura di Padova **Steam** (capogruppo), da **David Chipper eld Architects Milano** e da **Davide Dal Degan** (geologo). (Mariagrazia Barletta 2019)

In queste immagini si possono notare come sono integrate le strutture esistenti, alle quali sono attribuite le funzioni “*riguardanti l'insegnamento e la didattica (aule), l'approfondimento e la ricerca (magazzini e laboratori), il funzionamento e l'amministrazione (studi docenti, uffici amministrativi, servizi alla didattica)*” come spiegato dai vincitori, e una nuova struttura ovale che delimita il giardino internamente e permette l'interconnessione tra i vari organi del campus.

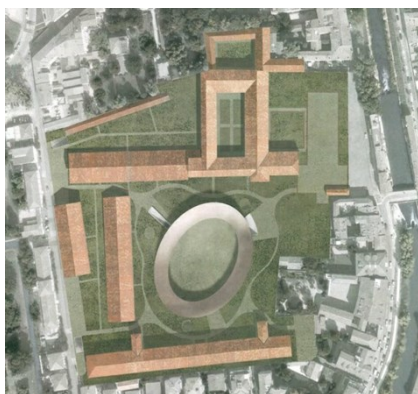


Figura 21 Progetto vincitore del concorso



Figura 22 Interno della struttura centrale

La struttura interna è composta da due piani, uno interrato con funzioni legate allo studio (aule studio, biblioteche e ristorazione), e un piano terra per il tempo libero e la convivialità tra studenti.

Come esplicito dal regolamento del concorso, i vincitori dovranno portare un progetto di fattibilità tecnica ed economica, la quale dovrà essere approvata dall'ateneo.

Superato questo passaggio e una volta ottenuto il nulla osta da parte della Soprintendenza, ai vincitori sarà assegnato il progetto dello sviluppo. (Mariagrazia Barletta 2019)

CONCLUSIONI

La presenza di aree militari da riqualificare è veramente alta sia a livello nazionale sia a livello comunale.

Queste aree, grazie anche alla loro estensione, sono delle vere opportunità di riqualificazione non solo urbanistica ma anche sociale.

Ci sono però vari aspetti di cui è necessario tenere conto, in primo luogo bisogna considerare la posizione nel contesto urbanistico di queste aree, se per i compendi come la Provianda di Santa Marta e la Caserma Piave di Padova possiamo notare che sono situate nei pressi del centro storico, allora possiamo dire che le destinazioni che sono state scelte per queste strutture sono idonee al fine del funzionamento opportuno della realtà che si andrà a realizzare.

Al contrario, per aree come la Caserma Romagnoli situate al di fuori del centro urbano, risulta difficile trovare una soluzione che effettivamente possa essere ben integrata con il tessuto urbano. Ecco che da questo sorge il problema del trovare una nuova funzione di riutilizzo dell'area.

L'aspetto più impattante per quanto riguarda la riqualifica di queste aree, risiede nella sostenibilità economica dei vari interventi.

La bonifica delle aree militari ha dei costi molto alti a iniziare dalle demolizioni, durante le quali si possono trattare materiali altamente inquinanti (amianto) richiedenti procedure particolari di stoccaggio che fanno salire i costi di smaltimento dei materiali risultanti dalle demolizioni già in sé costosi.

Il tutto sommato a cifre di pianificazione e ricostruzione che, come nel caso della Caserma Piave di Padova, sono dell'ordine delle decine di milioni di euro.

Un ulteriore problema per la gestione di questi recuperi sono i tempi lunghi, nel caso dell'area della Provianda di Santa Marta, il restauro effettuato è parziale perché sono stati convertiti solamente alcuni edifici per il riuso da parte dell'ateneo veronese.

Questo piano di recupero comprende inoltre l'area del parco della stessa Provianda per il quale, vista l'organizzazione degli stralci per l'avanzamento dei lavori, la fine dei lavori è prevista per Giugno 2026.

Anche il nel caso della Caserma Piave di Belluno le tempistiche di recupero non sono brevi. Se un processo dovesse protrarsi a lungo potrebbe subire una forte influenza, basti pensare alle tempistiche necessarie all'assegnazione di nuova proprietà, per la pulizia e i vari sopraluoghi dell'area, sono tutti passaggi necessari al fine della gestione del recupero i quali per svilupparsi necessitano di molto tempo. Anche un cambio di amministrazione con nuovi obiettivi di sviluppo, potrebbe rallentare o addirittura interrompere l'avanzamento del processo stesso.

Un ulteriore aspetto da valutare è quello che riguarda il conflitto sociale che può nascere nelle realtà dove viene scelto di effettuare un intervento di recupero, riportando ai casi padovani della Caserma Piave e della Prandina, diverse categorie di abitanti e di ambientalisti hanno sollevato diverse polemiche sulle future destinazioni. Nel caso della Caserma Piave, i residenti, non sono tanto convinti del futuro utilizzo dell'area perché potrebbe causare il rischio di "massicce aggregazioni" a danno del quieto vivere, inoltre sono state sollevate altre polemiche in merito alla documentazione presentata non ritenuta regolare.

Il caso Prandina invece, vede due organizzazioni a confronto: Legambiente, contraria alla soluzione di un silos per le automobili, e la categoria dei commercianti, i quali ritengono che il parcheggio possa essere una soluzione per il rilancio delle attività nel centro città.

È innegabile il fatto di come però l'utilizzo di queste aree possa ridurre il consumo di suolo pubblico per la costruzione di nuovi edifici al servizio della città e di come questo possa essere, anche attraverso l'introduzione di concorsi come nel caso della Caserma Piave di Padova, un incentivo all'innovazione tecnica e allo sviluppo delle città mediante la cooperazione di professionisti in materia.

BIBLIOGRAFIA

Francesca Turri *Dismissione e valorizzazione delle caserme*

Francesco Gastaldi, Federico Camerin (2018) *Il ruolo dei fondi di investimento immobiliare nella riconversione del patrimonio immobiliare pubblico in Italia*

Francesco Gastaldi, Federico Camerin (2018) *Verso un censimento delle aree militari in Veneto*

Francesco Gastaldi, Federico Camerin (2019) *Aree militari dismesse e rigenerazione urbana*

Ruben Baiocco, Francesco Gastaldi *Aree militari dismesse e rigenerazione urbana*

SITOGRAFIA

Senato.it L. 6 luglio 1972 n. 148

<https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/279315.pdf>

Senato.it L. 4 maggio 1989 n. 1740

<https://www.senato.it/service/PDF/PDFServer/DF/270278.pdf>

Agenzia del Demanio

https://it.wikipedia.org/wiki/Agenzia_del_demanio

L. 410/2001

https://www.bosettiegatti.eu/info/norme/statali/2001_0410.htm

Valore Paese

<https://www.agenziademanio.it/opencms/it/progetti/valorepaeseitalia/>

Invimit Sgr Spa

<https://www.invimit.it/>

Sito ex Caserma Piave Belluno

<http://excasermapiave.comune.belluno.it/>

Studio “Ex caserma Piave – Analisi dello stato di fatto e prospettive di valorizzazione”

<http://excasermapiave.comune.belluno.it/files/2016/04/CASERMA-PIAVE-RELAZIONE-DEFINITIVA.pdf>

Articolo “**Ex Caserma Piave: terminati i lavori negli spazi esterni**”

<https://www.bellunopress.it/2021/11/08/ex-caserma-piave-terminati-i-lavori-negli-spazi-esterni/>

Storia della Provianda di Santa Marta

https://it.wikipedia.org/wiki/Provianda_di_Santa_Marta

Alberto Vignolo (5 gennaio 2016) *Verona, dietro il recupero (d’Oro) del panificio c’è di più*

<https://ilgiornaledellarchitettura.com/2016/01/05/verona-dietro-il-recupero-del-panificio-ce-di-piu/>

Descrizione recupero Provianda di Santa Marta (larena.it 2 dicembre 2015)

<https://www.larena.it/territori/citt%C3%A0/la-santa-marta-diventa-fabbrica-del-sapere-1.4482876>

Altre informazioni sul recupero del compendio della Provianda di Santa Marta

<https://www.univr.it/it/santa-marta>

Storia di Padova militare

<https://www.padovanet.it/informazione/padova-italiana>

Immagine Padova con aree militari

https://ecopolis.legambientepadova.it/wp-content/uploads/2013/09/AREE_mi.jpg

Link N.T.A. e P.I. Comune di Padova

<https://www.padovanet.it/informazione/norme-tecniche-di-attuazione-del-pi>

Articolo recupero area Prandina

<https://www.padovaoggi.it/attualita/legambiente-prandina-vuota-da-quando-e-a-pagamento-il-park-non-serve-padova-23-novembre-2021.html>

Passaggio proprietà Caserma Piave

https://www.difesa.it/Primo_Piano/Pagine/Immobili_Difesa_all_Universita_di_Padova_la%20Caserma_Piave.aspx

Articolo Caserma Piave

<https://mattinopadova.gelocal.it/padova/cronaca/2021/07/07/news/ex-caserma-piave-via-libera-al-campus-non-serve-la-valutazione-ambientale-1.40473396>

Storia Caserma Piave

<https://ilbolive.unipd.it/it/luogo-culto-caserma-storia-piave>

Concorso PIAVE FUTURA

<https://www.unipd.it/piavefutura/presentazione>

Dettagli progetto vincitore del concorso (Mariagrazia Barletta 2019)

https://www.unipd.it/sites/unipd.it/files/2019/professioneArchitetto06_04_19.pdf