

Edwards P., Tsouros A., (2008). A Healthy City is an Active City: a physical activity planning guide, WHO Regional Office for Europe, Copenhagen

Passigato M. (a cura di, 2012). La moderazione del traffico, Quaderni (n.7) del Centro Studi FIAB Riccardo Gallimbeni, FIAB Onlus, Milano.

Piano R. (2014). il nostro futuro è nella parte fragile delle città, in PERIFERIE. Diario del rammento delle nostre città. Report del G124 - 2013/2014, Genova.

Warakanyaka A., Atmodiwirjo P. (2017). Live Beyond Buildings: The street as the everyday living space in Istanbul, Turkey, Environment-Behaviour Proceedings Journal 2 (6), 303-309

## Verso un modello di governance resiliente del patrimonio pubblico: azioni di rigenerazione urbana sull'ex complesso ospedaliero G. B. Giustinian

Carlo Federico dall'Omo\*, Filippo Magni\*\* e Francesco Musco\*\*\*

Il contributo propone alcune considerazioni e proposte rispetto a due domande:

1. Come riqualificare e mantenere gli asset patrimoniali pubblici all'interno dei centri storici;
2. Quali sono le strategie più efficaci affinché questi interventi abbiano sufficiente peso per rivitalizzare situazioni urbane compromesse da abbandono e desertificazione funzionale.

Ci si è posti come prima questione in che cosa consista la governance attuale del patrimonio pubblico, intesa non solo come amministrazione, ma come valorizzazione ed ottimizzazione del sistema di beni strumentali – e non – affidati a soggetti giuridici di carattere pubblico. Ciò che è emerso dall'indagine è che talvolta è vero che alcuni soggetti sono in grado di operare secondo lo spirito del public engagement, ma è altrettanto vero che la maggior parte del patrimonio subisce un'eredità di scelte che a volte sembrano basate sugli interessi economici personali o dalla scarsa considerazione per la cura del patrimonio collettivo. Per proporre un modello alternativo rispetto alle attuali modalità di realizzazione degli interventi e gestione delle opere relative al patrimonio pubblico è stato necessario quantificare il sistema economico di riferimento all'interno del quale una possibile azione si andrebbe ad inserire sia in termini di costi che di ricavi. Il primo passaggio affrontato è stato la determinazione dell'attuale situazione dei principali mercati economici contestualizzati sul centro storico veneziano, la geolocalizzazione degli asset patrimoniali dei principali enti pubblici della città e la quantificazione economica del bene identificato. Il progetto sviluppato sul caso studio dell'Ex Complesso Ospedaliero G. B. Giustinian – nel sestiere di Dorsoduro a Venezia, di proprietà dell'Azienda

Sanitaria Locale – capitalizza le informazioni raccolte all'interno di queste analisi di scenario avvalendosi della cosiddetta PEST Analysis. La Political, Economic, Social-cultural, Technological Analysis è stata dettagliata rispetto ognuno dei quattro fattori che costituiscono l'indagine di scenario, esplicitando e valutando le variabili che, a seconda del possibile trend, avranno un impatto su determinati fattori dell'ambiente, rappresentando per il progetto una possibile minaccia o un'opportunità:

1. Fattori Politici: hanno un importante influsso su come operano gli enti e sui loro risultati oltre ad un impatto rilevante sul sistema performativo generale, come: la salute, l'educazione e il lavoro, sulla capacità di spesa di consumatori e aziende;
2. Fattori Economici: sono ricomprese quelle grandezze che riflettono l'andamento economico di una nazione o di un'area economica (Unione Europea) come l'inflazione, la disoccupazione, il reddito pro-capite, l'andamento dei tassi d'interesse e dei cambi valutari;
3. Fattori Sociali: sono ricompresi quei fattori che valorizzano le componenti sociali di un territorio o di un'area urbana, come le componenti demografiche e socioculturali, le quali ricomprendono la distribuzione anagrafica, le condizioni di salute, l'ecologia e il tasso di crescita della popolazione;
4. Fattori Tecnologici: sono ricomprese le variabili tecnologiche che l'ente adopera o produce, le attività di ricerca e sviluppo o il livello di automazione.

Tale operazione ha permesso di avere una visione della città estremamente dettagliata attraverso la quale pianificare una scelta ed una valutazione degli obiettivi nel modo più accurato possibile. Partendo dalla considerazione iniziale che il sistema urbano abbia subito importanti modificazioni – in particolare nel corso dell'ultimo secolo – sono stati delineati i principali obiettivi del progetto:

1. La predisposizione di un supporto per la nascita e la crescita di un sistema economico più adattivo rispetto ai futuri cambiamenti;
2. l'inserimento di una tipologia di utenza più resiliente all'interno della struttura fisica della città.

Il progetto mira ad avere valore per l'intero centro storico e quindi si sviluppa dalla considerazione che esso possa essere un modello con cui intervenire su di un sistema di

beni simili dal punto di vista tipologico e dal punto di vista patrimoniale. Si è cercato di dimostrare come sia possibile occupare alcuni grandi corpi edilizi della città storica al fine di generare sinergie resilienti rispetto al quadro di mutamento generale. Si aggiunge a questo la considerazione che questa tipologia di intervento può essere attrattiva anche dal punto di vista del finanziamento sia pubblico che privato, in quanto garantisce a potenziali stakeholder l'opportunità di veder soddisfatta nel medio termine l'aspettativa di rientrare sia dell'investimento che di beneficiare del recupero di un patrimonio storico artistico ed architettonico di enorme pregio economico-sociale.

Le azioni progettuali sono state svolte tenendo in considerazione il quadro normativo per la valutazione di interesse pubblico - Valutazione di Pubblica Utilità "Definizione dei criteri e determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera D Ter, del DPR 380/01". Rispetto al suddetto quadro normativo il progetto si è articolato considerando i criteri propri della disciplina dell'Architettura, valutando le opere secondo i canoni della norma e delle prescrizioni relative alle Carte del Restauro:

- la reversibilità dell'intervento;
- l'azione minima;
- la riconoscibilità delle azioni;
- il piano di salvaguardia.

La proposta del progetto, quindi, si contestualizza rispetto ai limiti posti dalla normativa per la tutela dei Beni Culturali. In questo senso ogni considerazione è stata fatta ritenendo il progetto come uno strumento esemplificativo per eventuali forme di contrattazione rispetto alle deroghe ammesse dalla Pubblica Amministrazione. L'esistenza di normative vincolanti - la VPRG ed i limiti posti dal Ministero dei Beni Culturali - non preclude, facendo riferimento agli interventi effettuati nel passato ventennio nel centro storico, il fatto che il progetto, conseguentemente ad una valutazione di interesse pubblico, possa essere attuato ed ampliato agendo in deroga rispetto la normativa vigente. Si vogliono riconoscere i limiti del progetto:

- il fatto che il progetto possa essere stato contestualizzato rispetto ad una realtà

effettiva di cui si ignorano taluni fatti o normative non ancora riportate all'interno degli atti pubblici pubblicati tanto della Pubblica Amministrazione quanto dai singoli enti di progetto,

- il fatto che talune decisioni siano state operate seguendo pedissequamente la normativa vigente, senza considerare il fatto che la Pubblica Amministrazione possa stabilire la modifica delle scelte operative attuando una variante in deroga all'attuale VPRG.

Lo studio della conformazione fisica, della genesi urbana e della situazione socioeconomica del tessuto costituisce uno strumento essenziale per comprendere le capacità e le opportunità che la macchina (città) presenta. Per questa ragione si è ritenuto di compensare la mancanza di dati effettivi per alcuni immobili con altri casi di cui sono note la storia e le vicende recenti, facendo riferimento ad unità della medesima tipologia (conventi, chiese, caserme, edifici industriali). Riassumendo quelli che sono i presupposti di partenza per l'elaborazione del modello si propone il seguente indice di considerazioni:

- il Patrimonio Pubblico italiano è immenso, di enorme pregio, collocato e ramificato nel cuore dei centri storici;
- gli enti gestori che amministrano il patrimonio (Agenzia del Demanio, Pubbliche Amministrazioni e partecipate dallo Stato) non hanno né le risorse né le strutture amministrative per attuare azioni imprenditoriali finalizzate all'elaborazioni e impiego di programmi di investimento e valorizzazione, portandoli a preferire processi di alienazione;
- il fatto che il mercato del turismo sia in costante crescita comporta la necessità di azioni di integrazione, la cui assenza causa un pushing out delle comunità di cittadini dai loro luoghi di residenza;
- l'artigianato locale di qualità è sempre più esiguo;
- il mercato del lavoro presenta una forte mancanza di diversificazione e di opportunità per i giovani.

L'esercizio progettuale viene effettuato sulla città di Venezia perché essa può essere considerata come caso rappresentativo per altri centri storici italiani ed europei, in quanto in questo luogo le problematiche sopraelencate stanno portando alla scomparsa progressiva

della comunità residente ed all'inasprimento delle condizioni di vita nell'habitat urbano. Nello schema sotto riportato si rappresenta lo schema generale dell'elaborato e l'integrazione interdisciplinare che è stata operata per giungere al progetto: (Figura 1)

Ad oggi il complesso ex ospedaliero G.B. Giustinian versa in uno stato di conservazione medio-alto. Alcune parti del complesso hanno la necessità di un risanamento degli spazi consistente, altre, invece, sono già compatibili con gli indirizzi dell'intervento. Il progetto comprende tre diverse tipologie di attività:

- attività artigiane (n. 10):
  - a. locazione di spazi per la produzione ad artigiani esperti in diversi ambiti;
  - b. attività di produzione di artigianato;
  - c. attività esperienziali legate alla tradizione artigiana veneziana;
- residenza studentesca per studenti delle Università Ca' Foscari e Iuav di Venezia (capienza studenti 204; numero camere 78);
- struttura ricettiva alberghiera (56 camere);
- cantiere didattico.

Oltre alle predette attività, il servizio poliambulatoriale continua nelle sue funzioni in aree del complesso distinte dall'area progettuale. Dal computo metrico estimativo è stato ricavato che il costo totale dell'opera ammonta a 11,4 milioni di euro. Oltre ai costi di manutenzione straordinaria necessari all'inserimento delle attività. La selezione dei soggetti di progetto è stata svolta in seguito all'analisi dei mercati. Gli stakeholder identificati sono:

1. le Università di Venezia - Università Ca' Foscari e Iuav - sono composte da un definito numero di studenti immatricolati e da una grande quantità di immobili di proprietà situati in tutto il Centro Storico lagunare;
2. l'Ulss 3 Serenissima - nel dettaglio il Distretto Socio-Sanitario "Venezia Centro Storico, Isole ed Estuario, Cavallino-Treporti" - è composta da un patrimonio pubblico di indefinito valore economico a disposizione di migliaia di utenti;
3. gli artigiani e l'associazione a cui sono iscritti - l'associazione Confartigianato di Venezia - hanno la disponibilità di accesso al mercato turistico attraverso la tipica produzione artigiana;
4. il Patriarcato di Venezia è composto da un patrimonio artistico e culturale

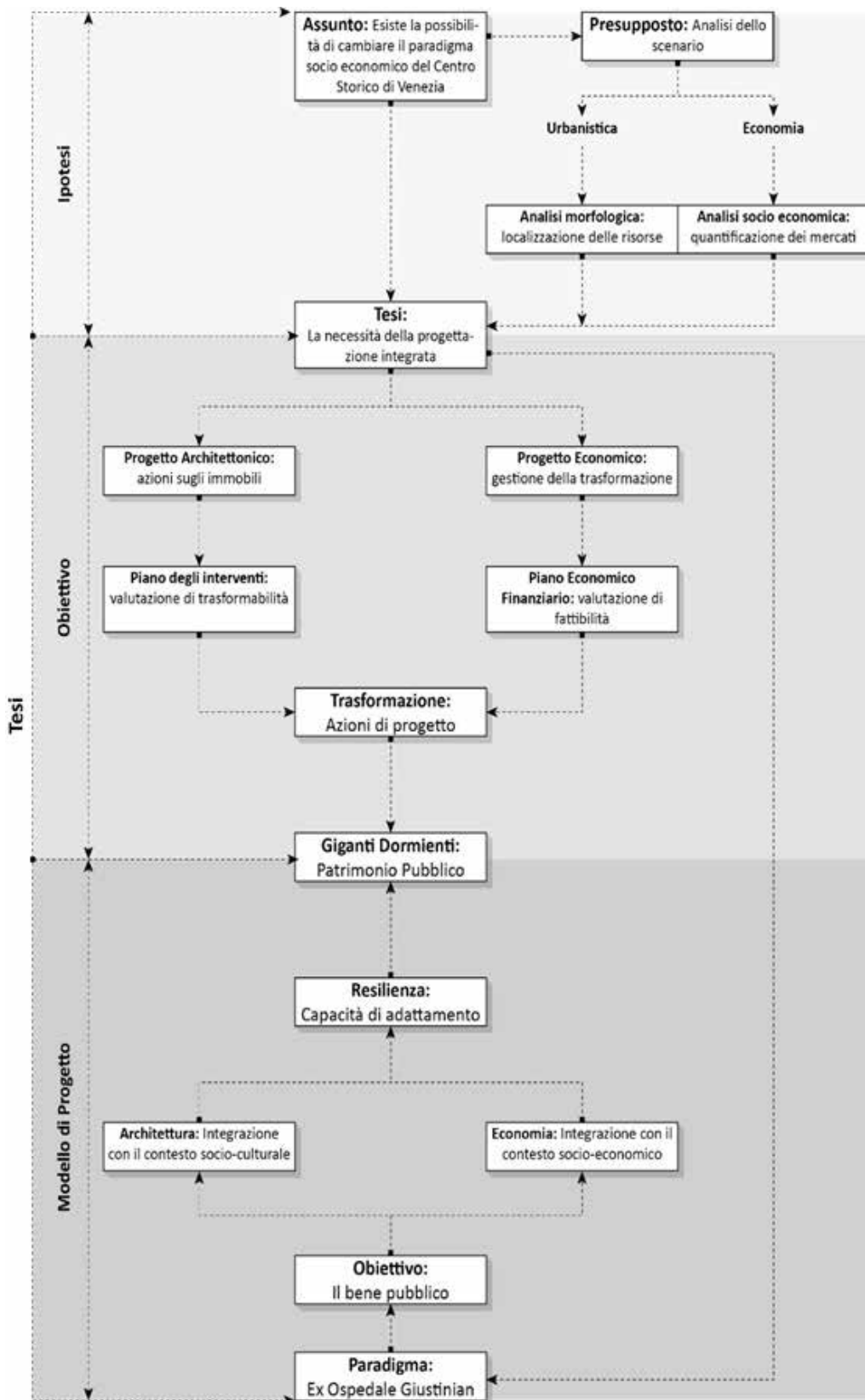


Fig. 1: organizzazione del Progetto

dal valore economico non quantificabile, in quanto costituito da beni mobili ed immobili rappresentativi di storia, cultura ed arte inestimabili economicamente. Da un'analisi degli obiettivi di ciascun soggetto – riportati all'interno dei rispettivi Statuti - emergono delle necessità relative al perseguimento degli scopi sociali e dei mandati

istituzionali. A seconda del soggetto, le singole necessità possono trasformarsi in problematiche di perseguimento degli obiettivi per molte ragioni: alcuni presentano problemi di tipo economico, come la mancanza di risorse finanziarie, altri presentano problemi di tipo sociale, come la mancanza di utenti per svolgere determinate attività o mestieri.

La nascita di una partnership tra questi soggetti consente di mettere a sistema le necessità di ciascuno. In tal modo si instaurerebbe un rapporto di scambio di know-how e di disponibilità che consentirebbe di raggiungere gli obiettivi prefissati in tempi ridotti, con modalità più efficaci e rivolte alla collettività cittadina. Per ogni linea di interazione avviene uno scambio di necessità. Queste sono diverse per ogni soggetto. Le necessità per ogni soggetto di progetto sono:

- a. Università di Venezia – Università Ca' Foscari e Università Iuav:
  - necessità di nuovi spazi dedicati alla didattica e alla residenza per i nuovi immigrati;
  - ricerca continua di innovazione dell'insegnamento e sostenibilità degli spazi;
  - integrazione con la città di appartenenza;
  - accesso a finanziamenti nazionali, europei e privati.
- b. Ulss 3 Serenissima – Distretto Socio-Sanitario "Venezia Centro Storico, Isole ed Estuario, Cavallino-Treporti":
  - diminuzione dei costi di gestione e manutenzione degli immobili e dei macchinari istituzionali;
  - obbligo di alienazione e/o valorizzazione degli immobili secondo quanto disciplinato dall' art. 16, Legge Regionale 7 marzo 2011 n. 7 in tema di "valorizzazione e/o alienazione del patrimonio immobiliare", come modificato dall' art. 1 DGR 24 marzo 2016 n. 339 in tema di "procedure di alienazione dei beni di proprietà regionale";
  - accesso a finanziamenti nazionali ed europei per l'innovazione e la ricerca;
  - migliore qualità del servizio offerto (minori costi, minori tempi di attesa, maggiore efficienza del servizio, etc.).
- c. Associazione Confartigianato di Venezia:
  - disponibilità di nuovi spazi per il lavoro;
  - necessità di un ricambio generazionale;
  - ricerca continua di innovazione nelle arti e nella divulgazione;
  - aumento del generatore di reddito;
  - gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare artistico culturale;
  - accesso ad una maggiore quota turistica rivolta all'esperienza (turismo esperienziale).
- d. Patriarcato di Venezia:

- accesso a finanziamenti nazionali ed europei per l'arte e la cultura;
- valorizzazione del patrimonio immobiliare e mobiliare artistico e culturale;
- gestione del patrimonio immobiliare e mobiliare artistico culturale;
- vincolo di destinazione del patrimonio immobiliare ad uso ecclesiastico.

Questa collaborazione instaura tra i quattro soggetti un rapporto paritario, in cui ciascuno di essi mette a sistema il proprio know-how, la propria esperienza, il proprio patrimonio e le proprie disponibilità.

In particolare, ogni soggetto mette in relazione con gli altri quanto segue:

1. Università di Venezia – Università Ca' Foscari e Iuav: studenti nuovi immatricolati e possibilità di accedere a fondi nazionali ed europei in tema di ricerca, innovazione e sostenibilità;
2. Ulss 3 Serenissima – Distretto Socio-Sanitario “Venezia Centro Storico, Isole ed Estuario, Cavallino-Treporti”: patrimonio immobiliare (complesso ex ospedaliero G.B. Giustinian);
3. Associazione Confartigianato di Venezia: artigiani con elevata esperienza, know-how e possibilità di accedere a fondi nazionali ed europei in tema di arte e restauro;
4. Patriarcato di Venezia: patrimonio artistico e culturale presente all'interno del complesso ospedaliero ex Giustinian (Chiesa di Ognissanti).

Complessivamente lo schema generale di progetto fa riferimento ad una sommatoria di interrelazioni gestite con una strategia di gaming win to win, mirando quindi con ogni azione a soddisfare contemporaneamente gli obiettivi di più stakeholder. Una volta definiti i benefici perseguibili da ciascuno di essi è opportuno definire attraverso quali modalità le attività verranno svolte, per quale modalità di gestione optare per ridurre le inefficienze di sistema e in ultima analisi la descrizione della collaborazione societaria. Ogni soggetto di progetto parteciperà all'utilizzo ed alla gestione dei nuovi spazi disponibili. In particolare questi spazi saranno destinati a quattro tipologie di utilizzo:

1. spazio per attività produttive artigiane;
2. spazio per la residenzialità;
3. spazio per la struttura ricettiva alberghiera;
4. cantiere didattico.

Gli spazi destinati alle attività produttive artigiane – appartenenti alle categorie legno e arredo, artistico, costruzioni e moda - consentono agli stessi artigiani di disporre di nuove botteghe per svolgere i mestieri e le arti, potendo usufruire di locazioni calmierate. Gli artigiani che avranno la possibilità di utilizzare gli spazi avranno l'obbligo di attivare uno scambio di iniziative con l'Università Iuav e l'Università Ca' Foscari. In particolare, saranno soggetti ad un duplice obbligo:

- inserire attività didattiche rivolte alle loro stesse mansioni ed arti: optando

per tale collaborazione tra gli enti universitari e l'ente produttivo è possibile definire un cantiere didattico innovativo rivolto alla produzione artigiana e alla divulgazione di un ricambio generazionale necessario per garantire un futuro alle stesse attività produttive che, ad oggi, corrono il rischio di scomparire nel breve periodo;

- inserire attività artigiane “esperienziali”: optare per la creazione di attività turistiche esperienziali consente: da un lato di sperimentare nuove tipologie di laboratori di moda, design ed artigianato artistico, in-

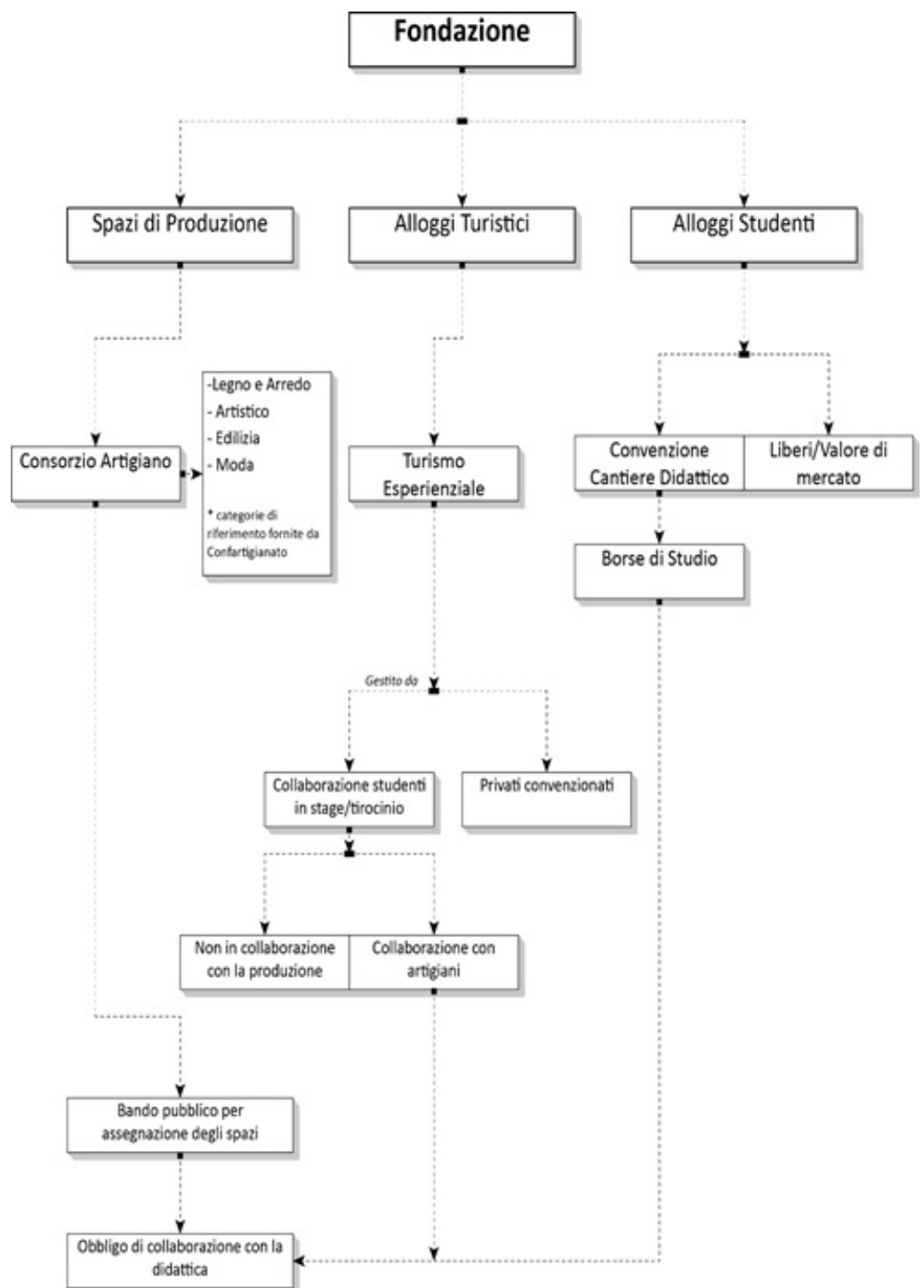


Fig. 2: organizzazione del sistema gestionale del progetto

seriti in percorsi innovati in partnership con gli studenti delle università veneziane un'offerta turistica di questo genere "concede al turista esperienze personalizzate e vissute in prima persona che gli consentano di sperimentare un'autentica visione del territorio", dall'altro consente di gestire il patrimonio turistico senza corrodere il tessuto urbano cittadino.

Gli spazi destinati alla residenzialità sono rivolti a due tipologie di fruitori: la prima categoria si riferisce alla quota di turisti che legano il proprio viaggio ad attività esperienziali; la seconda categoria si riferisce a city users che legano il proprio percorso formativo universitario a corsi didattici dell'Università Ca' Foscari e dell'Università Iuav. La prima categoria di fruitori vede destinarsi una quota del complesso destinato alla residenza ad un prezzo pari a quello di mercato, ma con il vantaggio di poter usufruire di un legame diretto con le attività artigiane. La seconda categoria vede una più grande porzione di complesso destinato alla residenzialità. Questi spazi sono suddivisi in tre macro aree:

- una porzione dedicata agli studenti assegnatari della borsa di studio con vincolo di frequenza ed attività nel cantiere didattico;
- spazi per studenti che a prezzo di mercato accedono alla residenzialità;
- spazi per studenti assegnatari di borsa di studio non vincolati alla frequenza delle attività nel cantiere didattico.

Gli studenti che partecipano al cantiere didattico possono, attraverso il legame tra le università veneziane e il consorzio artigiano, acquisire le conoscenze e le competenze direttamente dai maestri artigiani, intrecciando ad una didattica tradizionale una didattica innovativa incentrata sul lavoro pratico. Di seguito viene proposto lo schema di gestione del sistema G. B. Giustinian: (Figura 2). Il progetto è stato considerato che una figura giuridica quale quella della Fondazione sia la più adeguata per la realizzazione e la gestione delle attività, garantendo un continuo processo di adeguamento al mercato necessario ad assicurare una vita progettuale di lungo termine. Ognuno dei soggetti fornisce un adeguato supporto economico e gestionale all'iniziativa, e collabora alla costituzione del capitale funzionale all'impresa (immobiliare, artistico e culturale). Il progetto è stato sviluppato perseguendo l'idea che esso potesse essere replicabile nella sua compo-

<b>Cannaregio</b>	Ex Orto Botanico
	Convento Sant'Alvise
	Area Bacino Piccolo ed Ex Sommergibilisti
	Area "Sine Die"
	Ex scuola dei meccanici della Celestia
<b>Castello – Arsenale di Venezia</b>	Galeazze, Nappe e Tese
	Convento di Sant'Anna
	Convento di San Pietro di Castello
<b>Dorsoduro</b>	Area Italgas
<b>San Marco</b>	Chiesa delle Terese
<b>San Polo e Santa Croce</b>	Chiesa di San Beneto
	Chiesa di Sant'Aponallinare

nente analitica e metodologica. È stato individuato un insieme di beni immobiliari di carattere analogo a quello dell'Ex Complesso Ospedaliero, denominati "Giganti Dormienti", e per essi è stata sviluppata una possibile applicazione del modello. È stata elaborata un'indagine delle caratteristiche individuali che ha richiesto un'analisi morfologica, storica e comparativa specifica per ricondurre i pattern particolari entro i meccanismi di progetto del "Metodo Giustinian". Per ciò che concerne le operazioni operative si tratta dell'applicazione di funzioni di project planning, project management e business planning tipizzate, ma rese sufficientemente flessibili da coprire un target di fattori applicabili mediante coefficienti specifici in maniera generica. Si è voluto dimostrare come questa tipologia progettuale sia flessibile e adattabile rispetto a spazi sostanzialmente diversi e sia in grado di soddisfare macro e micro obiettivi di singole e diverse situazioni. Il progetto vuole suggerire il fatto che se venissero attivati – teoricamente e contemporaneamente – tutti i Giganti Dormienti si assisterebbe alla formulazione scientifica di un metodo progettuale in grado di rispondere alla richiesta di un rilancio globale del sistema economico, sociale e culturale della città in un lasso di tempo relativamente breve. Sono stati identificati per ogni Sestiere di Venezia quali possono essere quei complessi immobiliari che presentano le caratteristiche ed i requisiti per rientrare nella definizione di "Gigante Dormiente" e, dunque, poter essere oggetto di un progetto di governance alternativo a quello attuale.

Un'analisi delle trasformabilità ammissibili previste dalla VPRG è stata necessaria per

comprendere e manifestare il fatto che le azioni previste siano tanto possibili quanto auspicabili. Facendo riferimento alle fonti storiche, ai dati disponibili sui documenti prescrittivi dell'Amministrazione Pubblica e degli enti proprietari è stata elaborata un'analisi storica generale. Tale procedura è necessaria al fine di contestualizzare i manufatti nella storia della città ricercando nelle pregresse destinazioni d'uso un riscontro della stimata potenzialità di applicazione del modello. La valutazione delle trasformabilità ammissibili è condotta attraverso lo studio dell'Allegato 1 della VPRG per Il Centro Storico di Venezia, Città Antica (DGRV n. 3987 del 09/11/1999 e DGRV n. 2547 del 13/09/2002. Aggiornamenti e varianti). Quest'operazione è necessaria per verificare qual è la vocazione degli immobili e delle aree secondo la normativa a cui la Pubblica Amministrazione è assoggettata, considerando il fatto che lo strumento possa essere soggetto a possibili varianti in deroga concesse in seguito ad una valutazione di pubblica utilità. L'identificazione della tipologia di unità di spazio sulla cartografia allegata alla VPRG e lo studio delle descrizioni morfologiche, delle prescrizioni di intervento e le trasformabilità ammissibili è stato tanto uno strumento utile per capire l'idoneità delle azioni, il relativo costo economico e l'integrazione rispetto al contesto urbano. La valutazione di pubblica utilità è dedotta dal documento "Definizione dei criteri e determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera D Ter, del

DPR 380/01” ed inseguito tradotti all’interno dell’analisi multi obiettivi. In termini operativi per l’inserimento delle nuove funzioni all’interno dell’immobile G. B. Giustinian – quindi per definire l’unità base del modello – è stata imprescindibile l’esecuzione della progettazione preliminare, accedendo in primis alle informazioni sulle dimensioni e in seguito sullo stato di conservazione delle unità valutate. Di seguito viene riportato lo schema di elaborazione del modello: (Figura 3).

Come esplicitato negli obiettivi iniziali del progetto uno dei target principali dell’intervento è il recupero e la rigenerazione dell’a-

rea in cui il bene patrimoniale si trova ad essere inserito. Per poter riferire a tale contesto l’azione progettuale – tanto nel caso del G. B. Giustinian che dell’intero asset di beni – è stata operata una parametrizzazione delle funzioni in essi inserite attraverso il supporto normativo fornito dal Comune di Venezia, estratto dal registro delle deliberazioni del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio comunale n. 34 del 20 marzo 2015, allegato B, “criteri”, e dall’Aggiornamento della Variante al Piano Regolatore del 15 febbraio 2012 – Appendice 2 – Schede degli ambiti assoggettati a Piano

Particolareggiato o a Progetto Unitario. Dalla rielaborazione del quadro normativo è stato prodotto il seguente elenco di macro obiettivi e micro obiettivi riadattati sulla base dei criteri generali stabiliti dal Consiglio Comunale n. 34/2015, allegato B):

A. Obiettivi Urbanistici e Paesaggistico-Ambientali:

1. il miglioramento dell’efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
2. il riordino degli insediamenti esistenti, l’ammodernamento delle urbanizzazioni primarie, secondarie e dell’arredo urbano, il riutilizzo delle aree dimesse, degradate, inutilizzate;

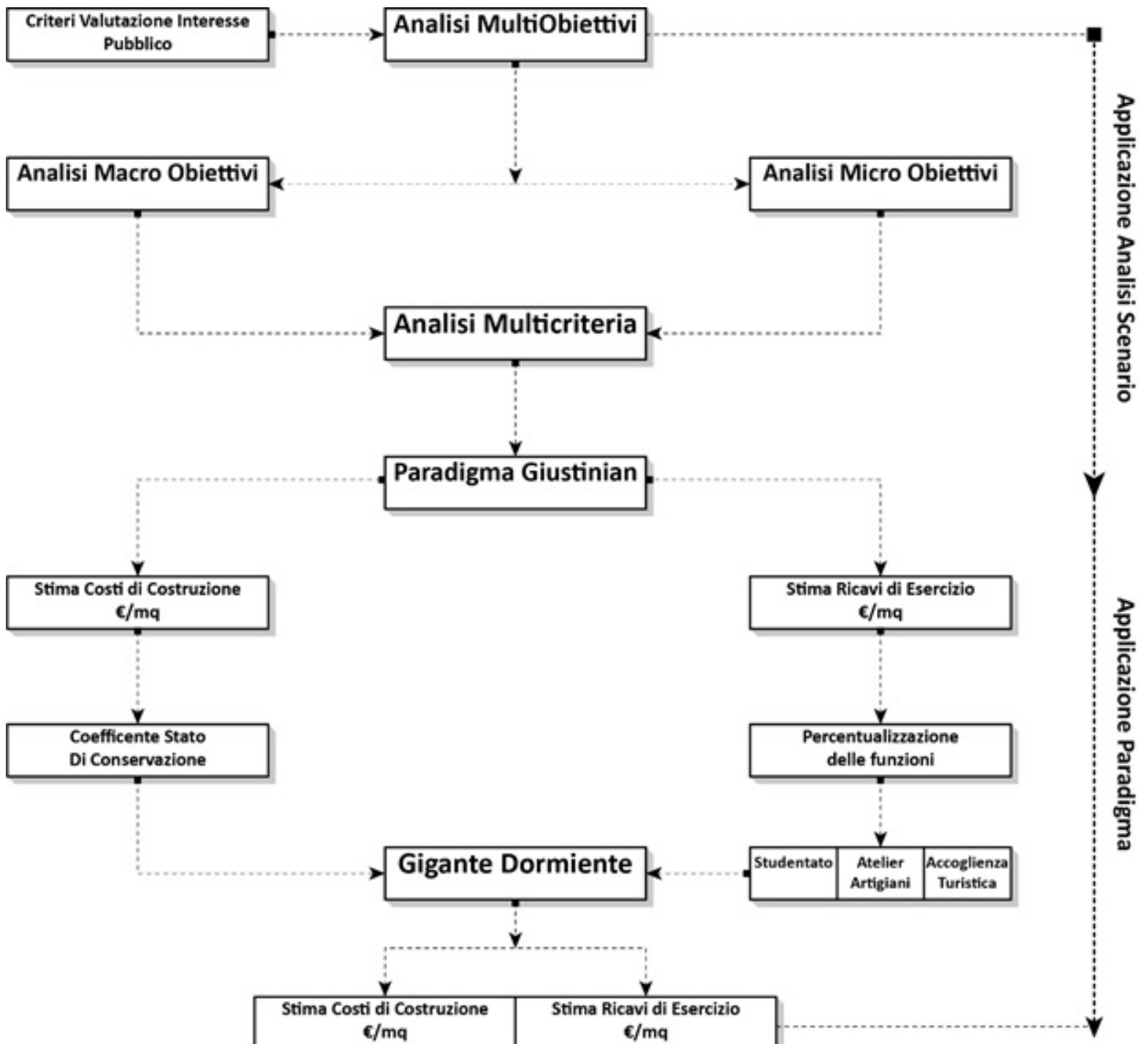


Fig. 3: schema dell’esportabilità del modello

3. la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;

4. il recupero del patrimonio paesaggistico, culturale e monumentale tutelato dal D. Lgs. n. 42/2004 e caratterizzato dal significativo degrado del bene conclamato negli anni e da certificare dall'Autorità preposta la tutela del vincolo;

B. Obiettivo Di Prevenzione E Tutela:

5. il miglioramento e la difesa degli insediamenti dall'erosione atmosferica e del decadimento delle strutture;

6. integrazione con il contesto urbano per tutelare la prestazione del progetto;

C. Obiettivi Economici E Sociali:

7. la capacità di attrarre contributo finanziario finalizzato alla realizzazione di opere/infrastrutture pubbliche;

8. la riduzione/eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;

9. la produzione di reddito/occupazione;

10. la realizzazione di edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva) innovativa;

11. Generazione di opportunità di crescita culturale della comunità;

12. Riduzione dello spopolamento del centro storico ed incremento del numero dei cittadini residenti.

Nello specifico ciascun micro obiettivo è definito nel modo seguente: *(Tabella a destra)*

Il cuore quindi del sistema progetto risulta essere costituito: dalla necessità di rigenerazione del tessuto urbano e dalla cooperazione tra gli attori che in esso operano; dalla necessità della valorizzazione del patrimonio come unico mezzo per operare coesione sociale e sviluppo economico; tutte le azioni progettuali devono avere carattere resiliente, cioè capacità di adattamento rispetto alle variazioni dello scenario globale. Rispetto agli obiettivi identificati è stato reinterrogato il paniere di immobili ed aree su cui applicare il modello G. B. Giustinian con l'obiettivo di valutare sia la vocazione delle aree rispetto agli obiettivi, sia per verificare gli obiettivi stessi rispetto allo scenario urbano. Di seguito viene riportata la matrice di indagine in cui è stato applicato per ogni bene identificato una valutazione numerica da 1 a 10 del micro obiettivo. La matrice ha consentito di sviluppare una gerarchizzazione dei Macro Obiettivi rispetto allo scenario di intervento. Nell'immagine che segue viene riportato un grafico a raggi attraverso il quale è possibile visualizzare come i dati definiti nella tabel-

Micro Obiettivo	Descrizione
A.1	Le azioni mirano al potenziamento dell'offerta dell'infrastruttura pubblica esistente per soppenire al deperimento e consentire il rinnovamento delle dotazioni necessarie all'erogazione dei servizi deputati agli enti coinvolti.
A.2	Il recupero delle porzioni di tessuto urbano abbandonato o versanti in stato di manifesto degrado ed inutilizzo sono inserite nel sistema urbano in modo capillare ed una sistematica funzionalizzazione si rende necessaria per co-sviluppare le sinergie dei luoghi della residenza, della cultura e della produzione.
A.3	La valorizzazione degli aspetti paesaggistici consente, attraverso il mantenimento, la riqualificazione e l'implemento dell'accessibilità alle aree di usufruire di un supporto urbano già esistente sia come catalizzatore di attività ricreativo-culturali che come bacino di resilienza ambientale diffusa.
A.4	Per i beni ascritti al registro di tutela della Soprintendenza dei Beni Culturali che versano in stato di degrado intrinseco o di disconnessione dal contesto socio-economico e culturale in cui sono inseriti si rende fondamentale l'intervento per la fruizione consapevole del bene e per il mantenimento fisico dello stesso.
B.5	Agire in contrasto all'erosione degli agenti di degrado endogeni ed arrestare azione di aggressione endogena alle strutture per mezzo di strategie di intervento che mirino a compensare i danni arrecati e prevenire danni futuri mette il patrimonio nella condizione di perdurare nel tempo.
B.6	L'integrazione con il contesto urbano per mezzo di un progetto di salvaguardi permette al bene e alle funzioni in esso inserito di poter perdurare nel tempo con capacità di resilienza ed adattività.
C.7	La formulazione di progettualità innovative ed economicamente sostenibili per la collettività, per gli <i>stakeholder</i> e per il patrimonio in sé, rende il sistema progettuale attrattivo di risorse economiche e finanziarie per la realizzazione dello stesso con i contestuali contributi per la manutenzione e la valorizzazione del contesto urbano.
C.8	Le azioni di progetto e la ricolonizzazione degli spazi abbandonati, sotto utilizzati o soggetti a desertificazione funzionale, hanno come obiettivo l'integrazione delle realtà sociali emarginate e l'allontanamento di realtà di degrado e illecito.
C.9	La generazione di reddito è subordinata alla disponibilità di spazi ed un supporto socio economico disponibile all'azione imprenditoriale del singolo o all'assorbimento della popolazione inoccupata. L'obiettivo è quindi quello di dotare di spazi lavorativi innovativi le strutture recuperate al fine di incrementare le potenzialità del sistema microeconomico urbano.
C.10	Le necessità di spazi per la residenza universitaria e dei cittadini, i bisogni relativi alla disponibilità per spazi del welfare mette nella condizione i soggetti di progetti di agire efficacemente in un quadro di public engagement conveniente sia per gli stessi che per il sistema collettivo.
C.11	La presenza di una popolazione attiva dal punto di vista culturale permette una crescita sociale collettiva e consente di evitare l'impoverimento del sistema del patrimonio storico artistico, legittimando e motivando investimenti per il suo recupero e la valorizzazione.
C.12	Per motivare qualsiasi intervento nel contesto urbano si rende necessario stabilizzare quello che il fattore fondamentale che caratterizza un agglomerato urbano come città, cioè i suoi cittadini. Intervendendo in controtendenza rispetto al fenomeno di spopolamento attuale si mira al consolidamento della struttura culturale portante del centro storico.

la precedente ci conducono a precisare che l'obiettivo maggiormente soddisfatto dall'insieme dei Giganti Dormienti è l'obiettivo economico e sociale.

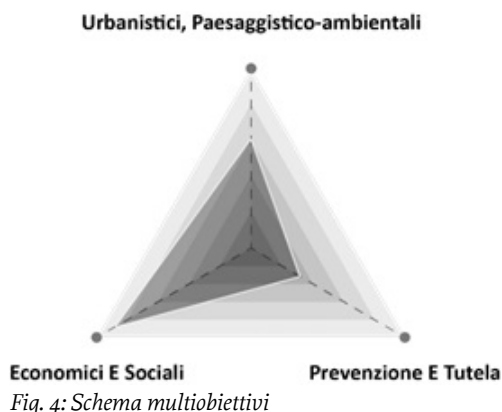


Fig. 4: Schema multiobiettivi

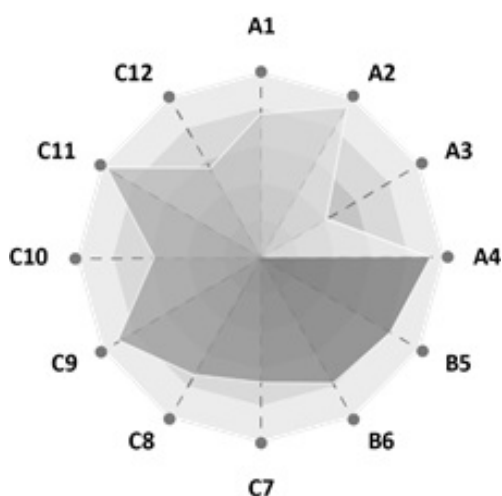


Fig. 5: schema microobiettivi

## Bibliografia

1. "Annuario del Turismo", Comune di Venezia, Venezia, settembre 2016. consultato A. 2015.
2. Brandi C., Teoria del restauro, Einaudi, Torino, 2000.
3. Il Concorso nazionale di idee per l'impostazione del piano regolatore generale del Comune di Venezia, [elaborati di G. Astengo, M. Coppa, E. R. Trincanato], Comune di Venezia, Venezia, 1957 [Suppl. alla "Rivista di Venezia", n. 1 (aprile 1957)].
4. De Carlo G., L'architettura della partecipazione, a cura di S. marini, Quodlibet, Macerata, 2013.
5. Dei Rossi R., Chiarin M., Azienda Serenissima ecco i conti e i progetti, "La Nuova di Venezia e Mestre", A. 17 (2017), n. 322 (22 novembre), pp. 14 - 15.
6. Friedman Y., Utopie realizzabili, Quodlibet, Macerata, 2003.
7. Gasparoli P. - Trovò F., Venezia fragile. Processi di usura del sistema urbano e possibili mitigazioni, Altralinea, Firenze, 2014.
8. Italia Nostra, Italia Nostra difende Venezia, Stamperia di Venezia, Venezia, 1959.

9. Magnani C. - Cegan C. A., Tecniche del progetto di architettura. Strategie sommesse del progetto contemporaneo, Il cardo, Venezia, 1995.
10. Maietta A. - Aliverti P., Il manuale del maker. La guida pratica e completa per diventare protagonisti della nuova rivoluzione industriale, FAG, Milano, 2013.
11. Mancuso F., Venezia è una città. Come è stata costruita e come vive, prefazione di F. Ermani, Corte del Fontego, Venezia, 2009.
12. Musso S. F., Recupero e restauro degli edifici storici. Guida pratica al rilievo e alla diagnostica, EPC Libri, Roma, 2004.
13. Per un'idea di città. La ricerca del Gruppo architettura a Venezia, 1968-1974, a cura di C. Aldegheri e M. Sabini, saggi introduttivi di C. Dardi, G. Polesello e L. Semerani, [con scritti di] C. Aymonino [et al.], CLUVA, Venezia, 1985.
14. Pianificazione e disegno delle università, a cura di G. De Carlo, Edizioni universitarie italiane, Roma, 1968.
15. Rossi A., L'architettura della città, Quodlibet, Macerata, 2016.
16. Rossi A., Autobiografia scientifica, Pratiche, Parma, 1990.
17. Rowe C. - Koetter F., Collage City, Il Saggiatore, Milano, 1984.
18. Samonà G., L'unità architettura-urbanistica. Scritti e progetti: 1929 1973, Angeli, Milano, 1975.
19. Tafuri M., (1973), Progetto e utopia: architettura e sviluppo capitalistico, Laterza, Roma.
20. Tecniche costruttive, dissesti e consolidamenti dei campanili di Venezia, a cura di A. Lionello, Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna, Venezia; Corbo e Fiore, Venezia, 2011.
21. Torsello B. P. - Musso S. F., Tecniche di restauro architettonico, UTET, Torino, 2003, 2 v.
22. Trincanato E. R., Venezia Minore, riedizione e saggi a cura di C. Balistreri Trincanato, E. Balistreri, D. Zanverdi, Codex cultura, Mestre (VE); Sommacampagna (PD), Cierre, 2008.
23. Università Ca' Foscari di Venezia, (2016), Piano Strategico Ca' Foscari 2016-2020, Venezia.
24. Vedovato M., (2016), Corso di Programmazione e Controllo 2016, Università Ca' Foscari di Venezia, Venezia.
25. Venezia: forme della costruzione, forme del dissesto, a cura di F. Doglioni e G. Mirabella Roberti, presentazione di A. Restucci e P. Campostrini, CLUVA, Venezia, 2011.

## Isola Superiore dei Pescatori: Ecomuseo della Pesca e dell'Isola. Strategie per il recupero di un'identità lacuale.

Lavinia Dondi\*

### Peculiarità del contesto

L'Isola dei Pescatori è l'unica, fra le Isole Borromee nel Lago Maggiore, ad essere stabilmente abitata durante tutto l'anno, nonostante sia la più piccola dell'arcipelago. Attualmente, però, gli abitanti si sono drasticamente ridotti ad una trentina di persone, mentre fino alla metà del secolo scorso risultavano un centinaio. L'isola più povera dell'arcipelago, dalla caratteristica forma "a pesce", subisce oggi frequentazioni troppo altalenanti, che ne alterano profondamente il già fragile equilibrio: lo spopolamento invernale si alterna all'invasione turistica primaverile ed estiva, dovuta al forte legame con gli itinerari delle Isole Borromee.

Le vicende storiche legate a questa piccola unità territoriale sono antiche: il borgo, insieme alla cappella e al piccolo cimitero, risalgono all'epoca medioevale, così come la "lisca" di stradine che si conclude nella "coda" terminale dell'isola, dove oggi sorge il piccolo porticciolo.

La pesca è stata storicamente la fonte di reddito principale per gli abitanti, l'attività prevalente che ha scandito la vita sull'isola, plasmandone fortemente il carattere, come molti documenti letterari e iconografici testimoniano. Le pratiche di pesca inducevano i pescatori a condurre una vita in simbiosi con la natura e con i ritmi biologici della fauna ittica di cui loro stessi consentivano il ripopolamento, alimentando il fragile ecosistema isolano.

Negli ultimi due secoli l'attività economica principale dell'isola è stata affiancata da attività legate alla villeggiatura di italiani e stranieri, che ha introdotto lo sviluppo sia di un'offerta di alloggi e residenze di alta qualità, sia un'ospitalità di tipo più economico, servizi gestiti in entrambi i casi da abitanti isolani. L'attività di ristorazione era fortemente legata alla filiera locale, quindi alla pesca, in particolare del pesce persico.

Purtroppo lo scenario attuale appare molto