

# Dalla conoscenza dinamica del patrimonio dismesso alla valorizzazione culturale

Arch. Stefania Proli

Associazione Spazi Indecisi



Comune di  
BERTINORO



Collegio Provinciale  
Geometri e Geometri Laureati  
di Forlì-Cesena

## > Il patrimonio dismesso come innesco

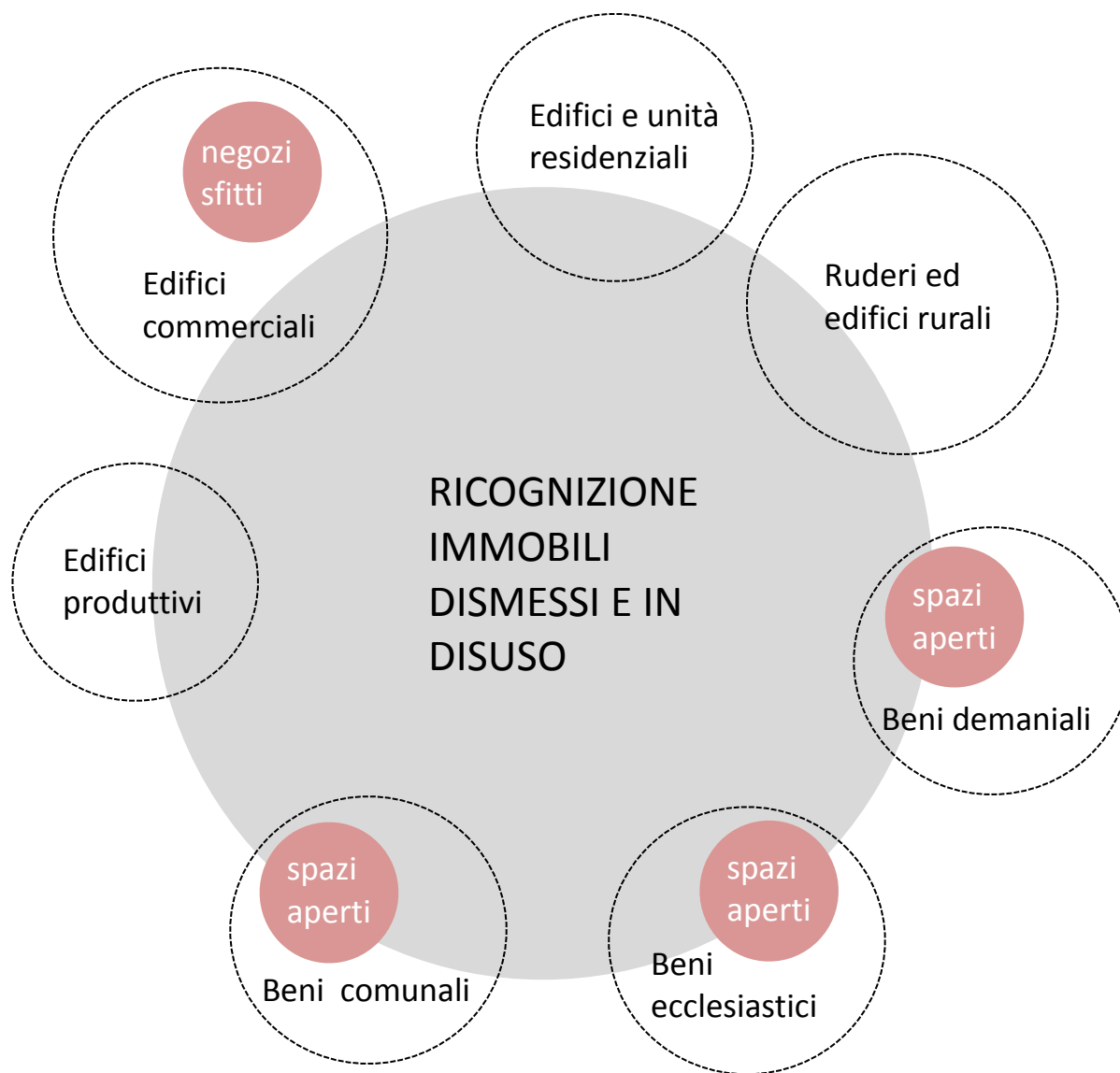
Uno degli elementi innovativi introdotti dalla **LR 24/2017** è il **riconoscimento degli usi temporanei** come strumento funzionale all'innesco di processi di rigenerazione

- art.15 >** predisposizione dell'albo degli immobili disponibili per la rigenerazione (albo degli immobili dismessi)
- art.16 >** promuove gli usi temporanei “allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di immobili e spazi urbani dismessi o in via di dismissione e favorire, nel contempo, lo sviluppo di iniziative economiche, sociali e culturali”



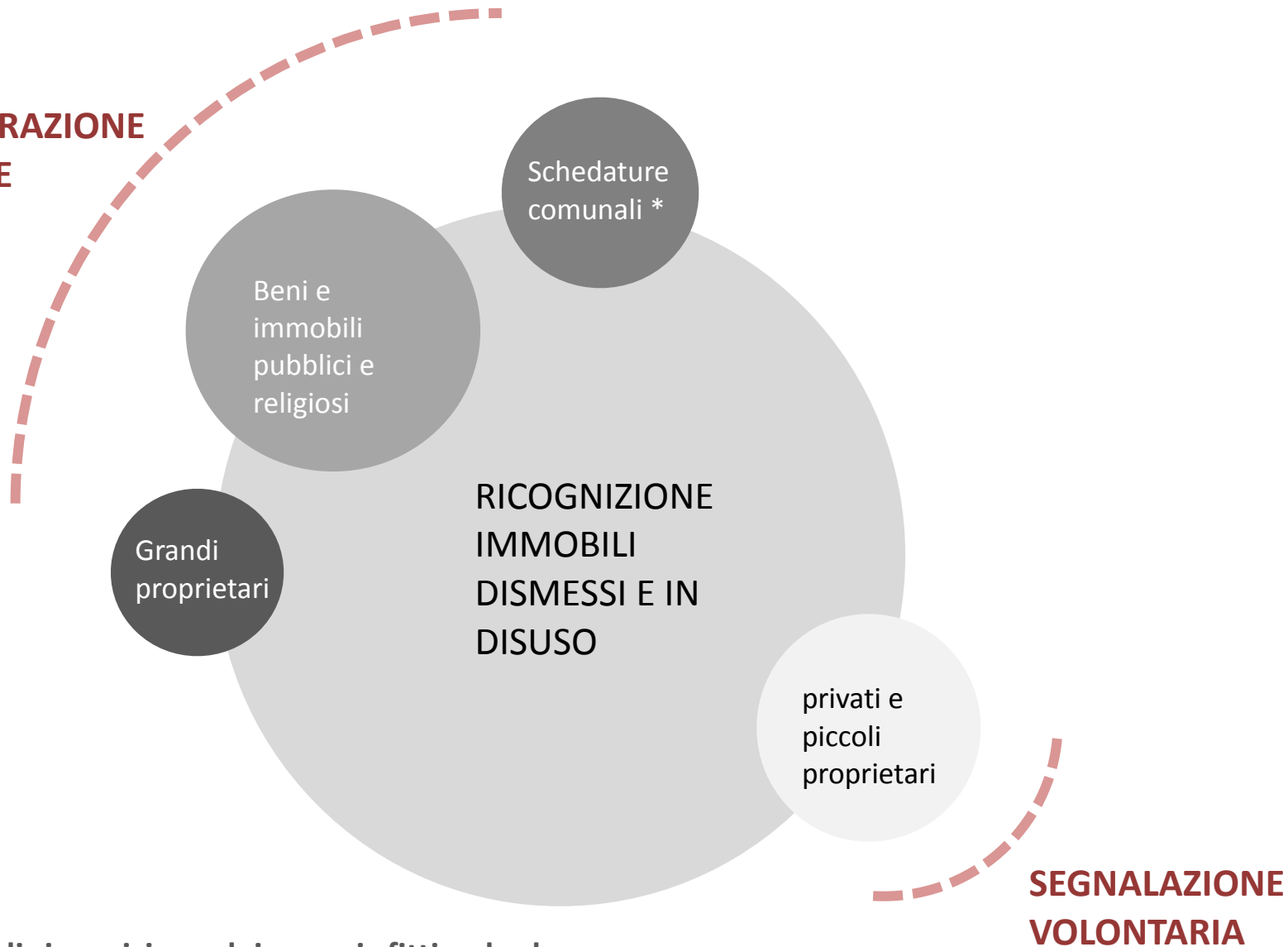
riuso temporaneo di EXATR, Forlì

## > Rilevare i beni dismessi e in disuso



## > Rilevare i beni dismessi e in disuso

**AMMINISTRAZIONE  
COMUNALE**



\* Schede di ricognizione dei negozi sfitti, schede immobili rurali

# > Scheda di catalogazione

**primo livello >**  
caratteristiche generali del bene

**secondo livello >**  
caratteristiche particolari del bene

**terzo livello >**  
strategia di rigenerazione

**informazioni di base**  
compilabile dall'ente/  
pubblicabile

**informazioni aggiuntive**  
compilabile dalla proprietà/  
pubblicabile previo nulla osta

**informazioni "ad uso  
interno"**  
informazioni da processo

# > Categorie

## **immobili>**

di proprietà pubblica e privata



## **spazi aperti >**

slarghi/parcheggi/parchi/percorsi  
sottoutilizzati o degradati



## **negozi sfitti>**

locali sfitti nei centri abitati



# > Conoscere i beni dismessi e in disuso

SCHEDA IMMOBILI DISMESSI  
 COMPILABILE DALL'ENTE/PUBBLICABILE  
 COMPILABILE DALLA PROPRIETÀ/PUBBLICABILE PREVIO NULLA OSTA  
 INFORMAZIONI DA PROCESSO

## LOCALIZZAZIONE

codice bene <small>(elenco numerato degli immobili dismessi (1, 2, ...))</small>	I2
nome del bene <small>(nome evocativo (esempio Ex officina, Ex Perschiera))</small>	Ex dancing Montemaggio [Monte dei Capuccini]
indirizzo	Via Capuccini
località	Bertinoro Centro

## CARATTERISTICHE GENERALI

proprietà	<input checked="" type="checkbox"/> pubblica <input type="checkbox"/> privata
documentazione fotografica esterna	data sopralluogo: 29 maggio 2020
 pozzo nel giardino	 terrazza
 porticato	 giardino

 retro	 vista dal portico
 area bar	 vista anterie
 area di ingresso	 facciata dall'ingresso
identificativo catastale	foglio 50 mappale 99
destinazione catastale	A04-D02
destinazione d'uso da regolamento urbanistico	Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola specializzata di elevata connotazione paesaggistica [Art. A-19c]
vincoli urbanistici/paesaggistici presenti	Rispetto infrastrutture tecnologiche, vincolo idrogeologico, area a rischio frana
tipologie di uso non compatibili	<input type="checkbox"/> attività culturali/ricreative <input type="checkbox"/> attività commerciali e artigianato <input checked="" type="checkbox"/> attività direzionale/uffici <input type="checkbox"/> bar <input type="checkbox"/> ristorazione <input type="checkbox"/> piccola ristorazione <input type="checkbox"/> sport <input type="checkbox"/> attività educative <input checked="" type="checkbox"/> attività produttive <input type="checkbox"/> attività ricettive

# > Conoscere i beni dismessi e in disuso

	<input type="checkbox"/> altro _____
accessibilità	<input checked="" type="checkbox"/> carrabile <input checked="" type="checkbox"/> pedonale <input type="checkbox"/> trasporto pubblico <input type="checkbox"/> presenza di barriere architettoniche <input type="checkbox"/> altro _____

## CARATTERISTICHE PARTICOLARI

documentazione fotografica interna	data sopralluogo: 29 maggio 2020
<p>bar ingresso</p> 	<p>ingresso</p> 
<p>ingresso e bar</p> 	<p>sala</p> 
<p>scale</p> 	<p>servizi igienici</p> 
anno di costruzione	XI secolo
anno di ristrutturazione	2000?

anno di dismissione	2008?
estensione	superficie interna (mq) 760 superficie cortili esterne (mq) 3360
presenza servizi igienici	<input checked="" type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
presenza impianti tecnologici	<input checked="" type="checkbox"/> elettrico <input checked="" type="checkbox"/> riscaldamento/acqua calda sanitaria <input checked="" type="checkbox"/> raffrescamento <input type="checkbox"/> altro _____
utenze attive	<input type="checkbox"/> luce <input type="checkbox"/> acqua <input type="checkbox"/> gas
<p>stato di conservazione</p> <p>&gt; ottimo/buono/immediatamente utilizzabile            &gt; agibile            necessaria di interventi da finire, ma può comunque essere utilizzato per certi usi            &gt; non agibile non utilizzabile senza interventi su strutture/impianti</p>	<input type="checkbox"/> ottimo <input type="checkbox"/> buono <input checked="" type="checkbox"/> agibile* <input type="checkbox"/> non agibile <input type="checkbox"/> altro _____
<p>descrizione</p> <p>informazioni storiche e/o destinazioni d'uso nel tempo</p>	<p>*L'edificio è stato oggetto recentemente di atti di vandalismo</p> <p>Il primo castello fu eretto sulla cima del monte sul finire dell'anno 1000, mentre lungo il declivio vi sorgevano case, giardini, vigne, oliveti che gli valsero il nome di 'Maggio'. La bastia fu ricostruita nei secoli successivi per essere definitivamente abbattuta all'inizio del XV secolo. Fu sostituita da una chiesa nuova, costruita in memoria dell'anacoreta Macario. Nel 1539 il luogo fu abitato dai Frati Francescani e da allora il Monte fu denominato anche dei 'Cappuccinini'. Nel 1630 costruirono un pozzo che ricorda quello di San Patrizio ad Orvieto. Dopo essere stata oggetto della requisizione napoleonica, nel 1871 la struttura fu abbandonata dai frati e, dopo essere diventata proprietà comunale, fu destinata a luogo turistico. Nel dopoguerra ospitò un giardino zoologico infantile. Nel sito del Convento venne poi aperto un albergo ristorante con annessa pista da ballo. Nel Monte si trovano anche una croce alta 22 metri, eretta nel 1905, e numerose strutture tecnologiche radiotelevisive. Il ristorante e la pista da ballo sono rimasti in attività fino al 2008(?)</p>

## DISPONIBILITÀ



# > Conoscere i beni dismessi e in disuso

disponibilità degli spazi	<input type="checkbox"/> parziale specificare _____ <input type="checkbox"/> totale <input checked="" type="checkbox"/> solo aree esterne
disponibilità ad ospitare eventi	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
disponibilità ad aderire a processi di riuso temporaneo attivati dal Comune	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no
disponibilità a eventuale canone agevolato	<input type="checkbox"/> sì <input type="checkbox"/> no

## PROPRIETÀ

nome cognome > ad uso interno	Comune di Bertinoro
contatti > ad uso interno	

## POTENZIALE DI RIUSO

<b>interesse della comunità sullo spazio</b> questo dato può emergere dall'indagine effettuata tramite questionario e ascolto della comunità in particolare prendendo in considerazione: necessità di spazi (tipologie e usi) vicinanza ad aree di interesse fenomeni di criticità presenti	<input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> normale <input type="checkbox"/> basso <input type="checkbox"/> indifferente
<b>impatto per la comunità</b> questo dato emerge dalla fase di co-progettazione prendendo in considerazione il possibile stato e gli sviluppi potenzialmente innescati	<input type="checkbox"/> alto <input type="checkbox"/> normale <input type="checkbox"/> basso <input type="checkbox"/> indifferente

# > Mappatura aperta

The screenshot displays a web interface for a public property listing. On the left, a red header bar contains a back arrow, the text 'Albo Immobili dismessi - Co...', and a close 'X' icon. Below this, the property title 'I2\_EX DANCING MONTE MAGGIO' is shown. The details include: 'NOME: Ex Dancing Monte Maggio [Monte dei Capuccini]', 'INDIRIZZO: Via Capuccini - Bertinoro Centro', 'PROPRIETA': Pubblica, 'CONDIZIONE: discreta [recenti atti vandalici]', 'FOGLIO E MAPPALE: F 50, mp 99', and 'DATA SOPRALLUOGO: 29 maggio 2020'. A small photograph of a white building with a red roof is visible. The main area is a Google Map showing the location with several colored pins (blue, green, red) and labels for 'Casina Pontorno' and 'Agriturismo Sette Colonne'. The map includes standard Google Maps controls like a search bar, zoom in/out buttons, and a scale bar at the bottom.



Mapa dei beni immobili dismessi o in disuso / Mymaps

# > Mappatura aperta e incrementale



Comune di Bertinoro  
PROVINCIA DI FORLÌ - CESENA  
5° SETTORE EDILIZIA ED URBANISTICA

## AVVISO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE PER LA SEGNALAZIONE DI EDIFICI ED AREE DA INCLUDERE NELLA MAPPATURA DEGLI IMMOBILI DISMESSI E DISPONIBILI PER LA PROMOZIONE DELLE POLITICHE DI RIUSO E RIGENERAZIONE URBANA

Il Comune di Bertinoro ha avviato il processo di formazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), previsto dalla Legge Regionale Urbanistica n. 24/2017, che prevede la definizione di strategie e politiche in base alle quali sviluppare progetti e azioni di riuso e rigenerazione urbana.

Con la strategia di rigenerazione urbana del PUG si intendono promuovere politiche e progetti di trasformazione del territorio integrati senza consumare nuovo suolo. L'obiettivo, nel mutato quadro socio-economico, è favorire una crescita urbana maggiormente sostenibile, in grado di porre al centro delle proprie azioni la qualità dello spazio urbano e del costruito, favorendo la restituzione alla comunità di aree ed edifici abbandonati o sottoutilizzati ed il recupero di spazi dismessi, anche attraverso pratiche di riuso temporaneo.

La L.R. 24/2017 prevede che i Comuni procedano ad "un'approfondita analisi dei tessuti urbani esistenti, redigendo, tra l'altro, il censimento degli edifici che presentino una scarsa qualità edilizia, non soddisfacendo innanzitutto i requisiti minimi di efficienza energetica e sicurezza sismica, e delle aree dismesse, non utilizzate o abbandonate e di quelle degradate" (art. 22 comma 6) e, in aggiunta, predispongano l'albo degli immobili disponibili per la rigenerazione di (art. 15).

A tale scopo il Comune intende conoscere la disponibilità dei soggetti interessati ad attivare processi di riuso e di recupero del proprio patrimonio edilizio dismesso, al fine di promuovere la riattivazione degli spazi e formare un quadro conoscitivo dello stato del patrimonio immobiliare esistente.

### 1. Oggetto della manifestazione di interesse

E' possibile segnalare edifici dismessi o in via di dismissione, negozi sfitti e spazi aperti abbandonati o sottoutilizzati, che andranno a costituire la "Mappa dei beni immobili dismessi o in disuso", sia pubblici che privati, utilizzando il modulo allegato. La mappa sarà pubblicata sul sito del Comune consultabile online e periodicamente aggiornata.

Il presente avviso è finalizzato esclusivamente alla predisposizione di una ricognizione degli immobili, finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse, non comportante né impegni o vincoli per le parti interessate.

### 2. Finalità e opportunità offerte dalla manifestazione di interesse

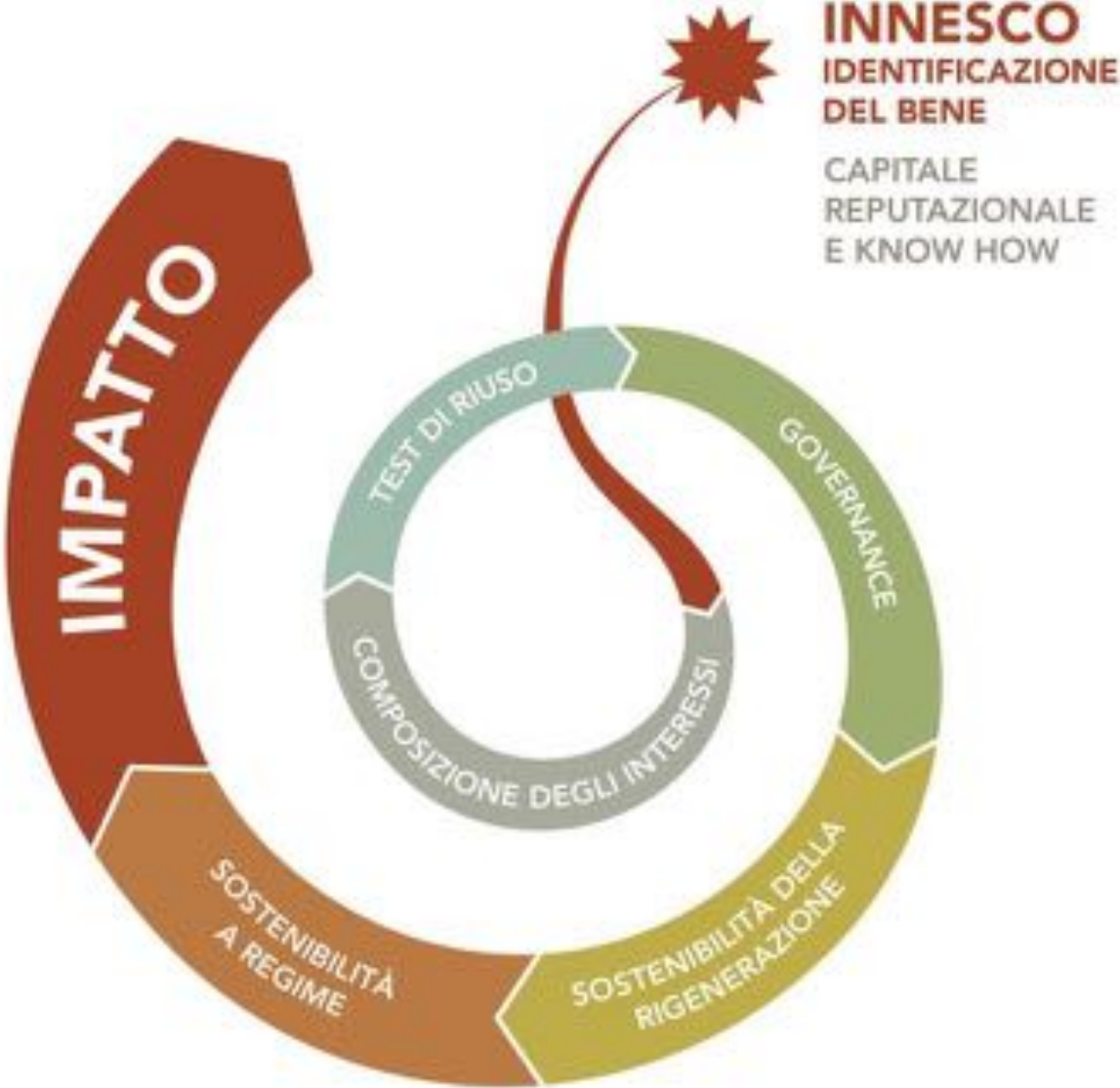
Con il presente avviso è possibile segnalare beni immobili (edifici, locali e spazi aperti) per:

#### A. PROGETTI DI RIUSO E VALORIZZAZIONE PROMOSSI DAL COMUNE

Il Comune intende individuare spazi idonei, tra quelli segnalati, per trasferire o creare, previa convenzione con i proprietari ed eventuali soggetti gestori, servizi per la comunità, rispondendo a bisogni sociali e culturali.

Il Comune potrà selezionare uno o più immobili segnalati per elaborare progetti di riuso da candidare ai prossimi bandi di finanziamento regionali, statali ed europei.

# > Patrimonio dismesso e usi temporanei nel processo di rigenerazione



Fonte: Doppiozero



**Grazie per l'attenzione**

**[www.spaziindecisi.it](http://www.spaziindecisi.it)**

**[info@spaziindecisi.it](mailto:info@spaziindecisi.it)**