



IL FUTURO DI FORTE MARGHERA

Venezia Mestre

Una proposta progettuale che nasce dall'esperienza sul campo



marcopolosystem geie

Marzo 2012

con la collaborazione di



1. INTRODUZIONE

2. STATO DELL'ARTE

- 2.1 Studi
- 2.2 Esperienza di gestione
- 2.3 Istanze ed aspirazioni dal territorio

3. OBIETTIVI FUTURI

- 3.1 Proposta funzionale per Forte Marghera

4. QUALE RECUPERO

- 4.1 Scenario di riferimento
- 4.2 Contenuti

5. QUALE GESTIONE

- 5.1 Attori della governance
- 5.2 Strumenti della governance
- 5.3 Struttura gestionale
- 5.4 Titoli di godimento di edifici ed aree

6. QUALI COSTI

- 6.1 Piano di controllo economico

Marco Polo System geie gestisce Forte Marghera dal 2004, con un primo incarico sancito dalla delibera comunale n. 394 del 23 luglio, nell'ambito della gestione del coordinamento e valorizzazione del "Museo diffuso del Campo trincerato di Mestre", rinnovato successivamente annualmente fino alla delibera n. 376 del 13 giugno 2008, che ne assegna la gestione fino a quando il forte non verrà assegnato a terzi. In tutti questi anni ha dedicato numerosi studi ed iniziative alla questione del suo recupero e riutilizzo. Inoltre ha ricevuto negli anni numerosissime proposte e studi, prodotti da soggetti pubblici, privati, studiosi, cittadini. Dalla riflessione basata su questo patrimonio di conoscenza scaturisce la proposta progettuale di Marco Polo System geie, che individua un percorso a guida pubblica per il progressivo restauro dell'area ed il suo utilizzo pubblico quale parco culturale urbano, con il concorso di attività compatibili anche ad opera di soggetti privati.

Rilievo degli edifici e della vegetazione

2.1 Studi

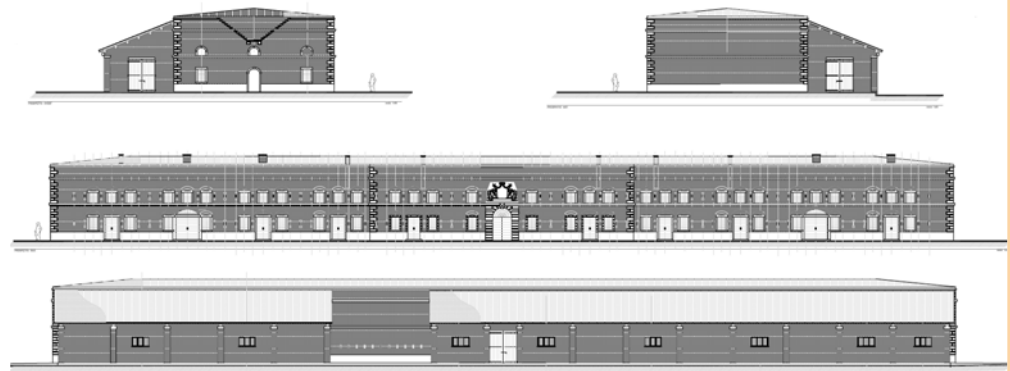
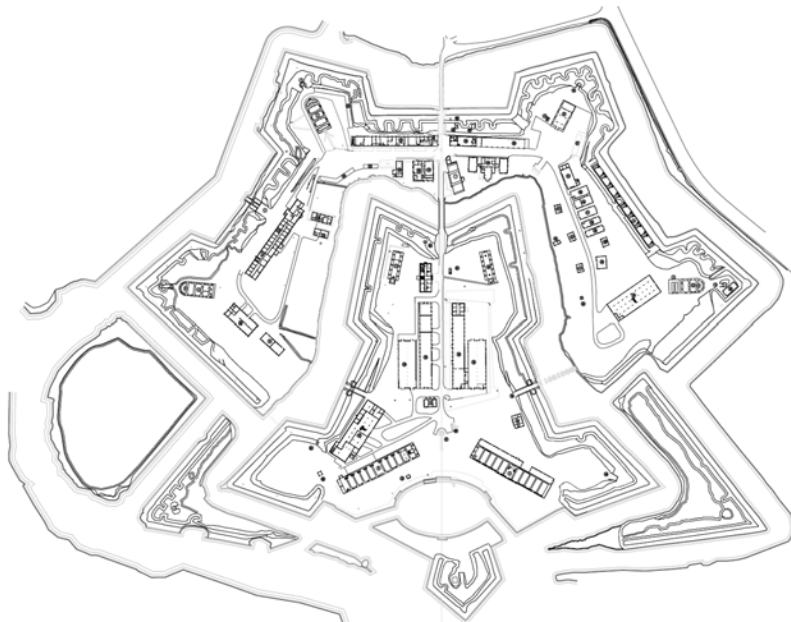
2

data: 10 ottobre 1997

titolo: Rilievo planimetrico e altimetrico dell'area di pertinenza Forte Marghera

committente: Comune di Venezia

Questo studio, che consiste nel rilievo topografico, architettonico e vegetazionale dell'area di pertinenza di Forte Marghera, commissionato dal Comune di Venezia e realizzato dalla società SAICO, costituisce il punto di partenza per tutti gli studi sul Forte dopo il suo abbandono da parte delle forze armate nel 1996. È un lavoro molto importante perché fotografa con un elevatissimo livello di dettaglio lo stato e le condizioni al tempo " t_0 " degli utilizzi non militari del Forte. Dopo 15 anni da questo studio le condizioni fisiche sono mutate e, dopo il processo di riappropriazione civile del bene, per avviare l'effettivo processo di recupero è necessario aggiornarlo.



Catalogo delle fortificazioni storiche del Veneto

2.1 Studi

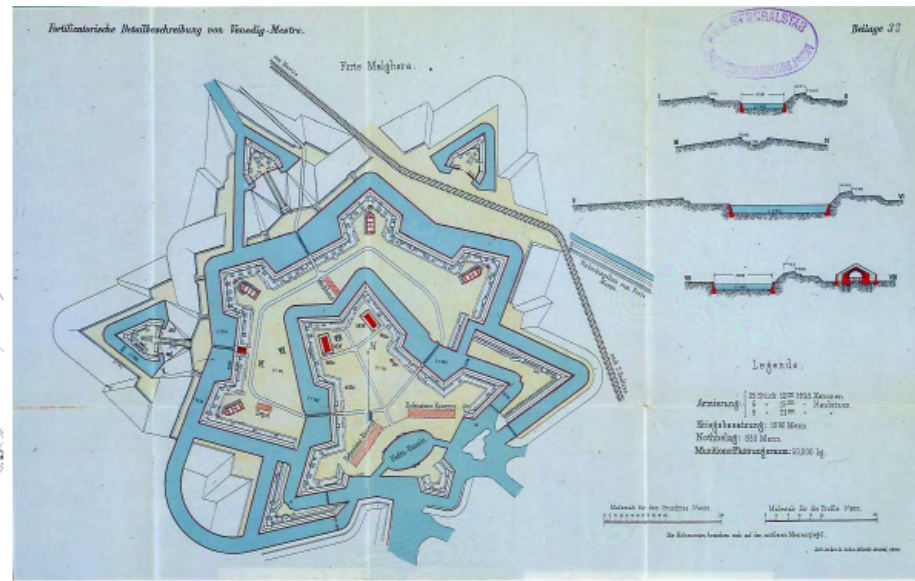
2

data: 30 agosto 2008

titolo: Prime linee guida per il riuso e la valorizzazione dei sistemi difensivi storici del Veneto (con Catalogo delle fortificazioni storiche nel Veneto)

committente: Regione del Veneto

Il Catalogo fornisce una base conoscitiva sistematica ed esaustiva, in ambito GIS (Sistema informativo geografico/territoriale), delle 181 fortificazioni storiche della "Piazza di difesa marittima di Venezia" e della "Regione fortificata veronese", attraverso la raccolta, la strutturazione e restituzione sia elettronica che cartacea di dati ed informazioni identificative, geografiche, metriche, descrittive, cartografiche, storiche, iconografiche e qualitative. Una seconda parte dello studio fornisce le linee guida per l'inserimento, la tutela e la valorizzazione degli oggetti catalogati nell'ambito degli strumenti di pianificazione territoriale a livello regionale, provinciale e comunale.

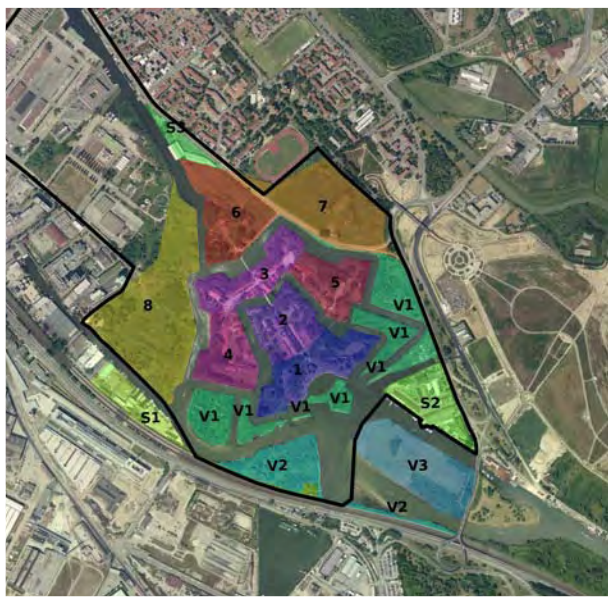


data: 9 dicembre 2010

titolo: Masterplan per il recupero urbanistico di Forte Marghera - Fase I, Studi preliminari e indirizzi. Studio Progetto Pilota ACT4PPP

committente: Unione Europea - Programma Central Europe

Si tratta di un lavoro di valutazione finanziato dall'UE che risponde alla domanda espressa dal Comune di Venezia sulla fattibilità economica di soluzioni di partenariato pubblico-privato con la tecnica del project finance. La costruzione di scenari con diversi gradi di trasformazione ed ipotesi di utilizzo ha condotto alla chiara indicazione della loro non fattibilità economica. L'analisi di ulteriori scenari privi di elementi di economia finanziaria, che richiedono certezza di significative plusvalenze e tempi celeri di trasformazione, ha consentito di individuare percorsi alternativi basati su elementi di economia reale, autorecupero e impegno pubblico.



La gestione di Forte Marghera è sempre stata orientata verso la **massimizzazione della capacità di attirare investimenti** per garantire alla cittadinanza il massimo beneficio possibile in termini di fruibilità del bene e di rivalutazione del contesto urbano.

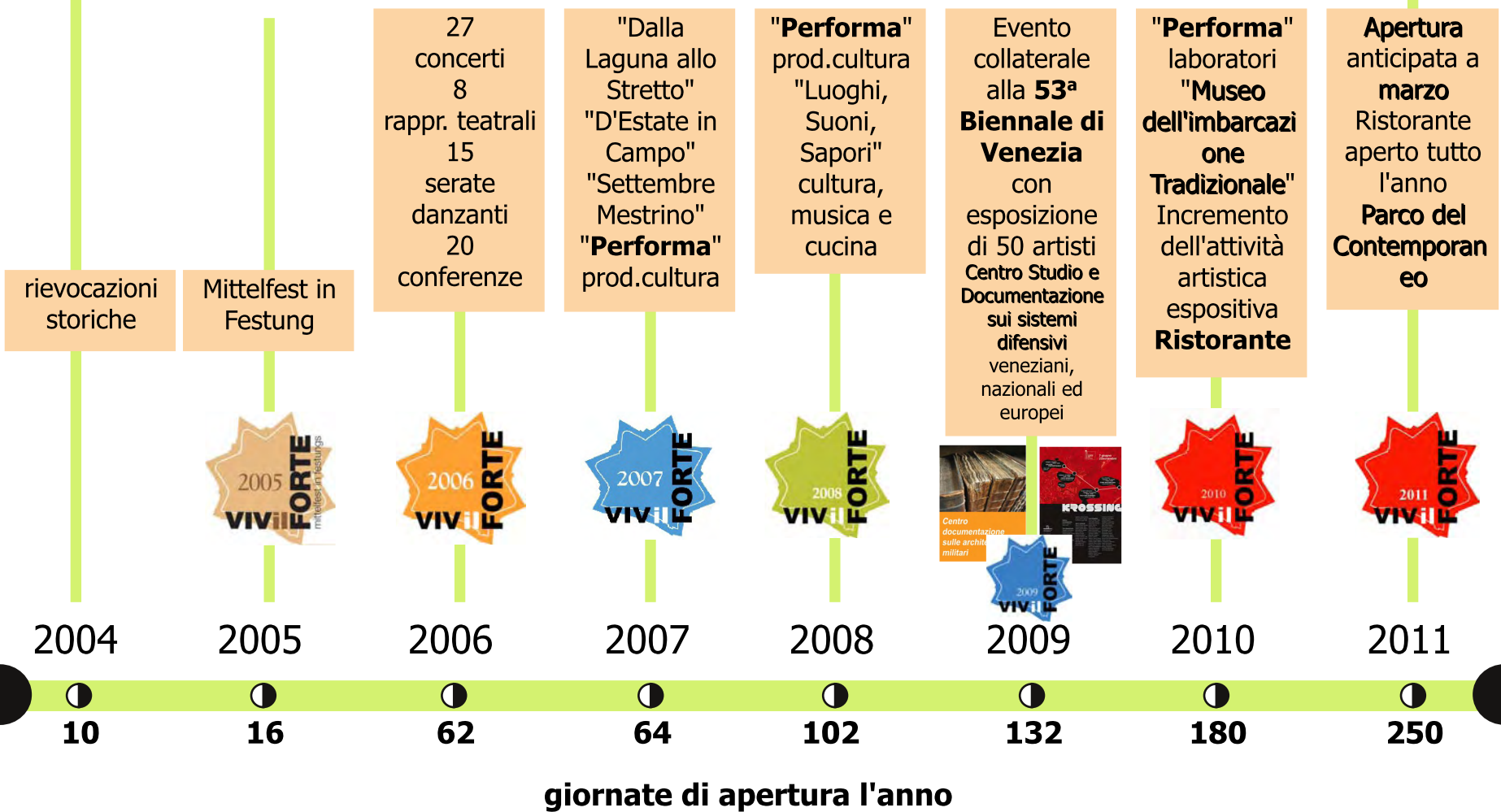
Allo stesso tempo la gestione ha cercato di mantenere alta l'attenzione all'enorme potenzialità legata all'interpretazione di Forte Marghera come uno dei nodi principali del sistema territoriale costituito dal patrimonio difensivo storico di Venezia, comprendente il Campo trincerato di Mestre ed i forti, gli ottagoni e le batterie presenti in laguna e nel litorale oltre che parte strategica e di pregio del territorio veneziano.

Le funzioni di ricerca scientifica, promozione, sviluppo della fruizione, si sono intrecciate nelle diverse azioni realizzate o in corso di realizzazione.

Malgrado l'incertezza dell'orizzonte temporale disponibile, la gestione e le iniziative di Marco Polo System geie, hanno mostrato che Forte Marghera rappresenta una grande opportunità per il territorio.



Programma di eventi culturali e attività di spettacolo che hanno permesso di riaprire il forte alla città, finanziato dal programma comunitario Interreg.





Centro di Studio e Documentazione sui sistemi difensivi veneziani, nazionali ed europei

Il Centro è operativo a Forte Marghera da aprile 2009, ed offre una sala studio, consultazione e conservazione di materiale archivistico e bibliografico relativo al sistema difensivo veneziano che comprende anche un fondo fotografico ed una raccolta di riproduzioni concernenti le fortificazioni veneziane conservate presso l'Archivio di Stato e il Museo Correr di Venezia.

Ampia la rassegna bibliografica dedicata alle strutture difensive presenti nel Veneto e a quelle relative ai sistemi fortificati e alle architetture militari italiane ed europee. Per questi ultimi, in particolare, il Centro sta implementando un "archivio digitale" composto da oltre duecento volumi di letteratura scientifica e da svariato materiale informativo e promozionale.

L'archivio comprende anche una nutrita raccolta di copie, su supporto informatico, di documenti provenienti dall'Archive de l'Armee di Parigi e dall'Archivio dell'arma del Genio di Roma; un cospicuo elenco di libri di storia generale, guide turistiche e storiche riguardanti città fortificate italiane ed europee; filmati, foto e immagini riguardanti il Campo Trincerato di Mestre e una rassegna stampa contenente gli articoli giornalistici, usciti negli ultimi 12 anni sulla stampa locale, riguardanti i forti del CTM.

Dal lavoro del Centro di Studio e Documentazione sono sorte delle collane editoriali, i **quaderni**, di materiali non solo di studio e approfondimento, ma anche di diffusione e conoscenza, attorno al tema delle architetture militari. I quaderni non si voglio proporre come strumenti specialistici, già abbondanti in questo ambito, ma come occasione e stimolo per raccontare e approfondire la storia di un territorio e delle genti che vi hanno vissuto.

La collana si compone di tre sezioni:

"Serenissima" - rivolta alle architetture militari veneziane nell'Adriatico e nel Mediterraneo;

"La difesa di Venezia" - a raccontare la storia della Piazza di difesa marittima di Venezia con i suoi più di 100 forti, vera antologia a cielo aperto della architetture militari tra il 1400 e la prima guerra mondiale;

"Sistemi difensivi" - con uno sguardo al resto d'Italia e d'Europa attraverso la fitta rete di partenariato sviluppata in questi anni dalla Marco Polo System.

Ad oggi sono stati pubblicati:

M. Scroccaro, I forti alla guerra. La piazza di difesa marittima di Venezia e il campo trincerato di Mestre durante la prima guerra mondiale, Milano, 2001;

G. Perbellini (a cura di), Famagosta a Cipro, Milano, 2011.

Sono in corso di stesura e di prossima uscita:

A. Busso, M. Scroccaro, 100 a difesa dei forti di Venezia. La compagnia cacciatori svizzeri a Venezia nel 1848/49;

C. Pietrobon, M. Scroccaro, Mestre in grigioverde. La terraferma nella grande guerra;

M. Ferrari Bravo, Dal leone di San Marco all'aquila bicipite. Gli arsenali di Venezia, Pola e Cattaro durante la prima guerra mondiale;

D. Sbobba, 1867. Il Veneto visto da un militare italiano.

Nella collana **"Patrimonio veneziano nel Mediterraneo"**, sono stati invece editi:

M. Ferrari Bravo, S. Tosatto, Gli arsenali oltremarini della Serenissima, Milano 2010;

G. Romanelli, C. Tonini, Corfù la perla del levante, Milano, 2010;

M. Scroccaro, M. G. Andrianakis, Candia e Cipro. Le due isole "maggiori" di Venezia, Milano, 2010;

G. Perbellini, Cipro la dote di Venezia, Milano, 2011;

M. Scroccaro, Ionie ed Egee le signorie private di Venezia, Milano, 2012:

Sono in uscita: AA.VV, Albania Veneta, Venezia nei Balcani.

La collana **"itinerari storico culturali della serenissima"**:

M. F. Demirhan, D. Santalana, Percorsi Veneziani nel mediterraneo. Sistemi di difesa, rotte commerciali e insediamenti, Crocetta del Montello, 2010;

P. Bizjak, Difesa di Venezia, Crocetta del Montello, 2011;

È in uscita un secondo volume sulla Turchia, sull'Istria e la Dalmazia, sul sistema fortificato di Verona e due guide per itinerari turistici sui sistemi di difesa di Venezia e di Verona.



Arte del Contemporaneo - Krossing

Evento collaterale della 53° Esposizione Internazionale d'Arte della Biennale di Venezia con la collaborazione di Comune di Venezia, Provincia di Venezia, Comune di Udine, Istituzione Parco della Laguna, Centro Candiani-Galleria Contemporaneo, Municipalità di Venezia Murano Burano, Accademia di Belle Arti di Venezia, Province di Roma, Livorno e Firenze, Galleria Nazionale di Tirana, C.I.S.C.A.S.E. Ist. Curdo di Istanbul, M.K.M. Centro Culturale della Mesopotamia.

Evento artistico articolato tra terraferma e laguna, in luoghi fortemente simbolici del carattere molteplice del territorio veneziano. In Centro Storico alla Sala San Leonardo di Venezia, nella laguna (nell'isola di Sant'Erasmo) alla Torre Massimiliana, nella città nuova alla Galleria Contemporaneo di Mestre. Al centro lo straordinario complesso di Forte Marghera (Venezia Mestre) luogo di passaggio tra centro storico e continente, in trasformazione da "macchina" militare a spazio pubblico. L'evento ha sperimentato il superamento delle divisioni costituite tra ideazione, produzione, esposizione e fruizione dell'opera d'arte, linguaggio utile per il superamento dei confini politici e culturali esistenti tra i territori coinvolti. Una apertura di confini che Krossing ha proposto anche attraversando il territorio veneziano utilizzando una rete di spazi significativi per le rispettive valenze storiche, naturalistiche, culturali, paesaggistiche e per la testimonianza dei processi di trasformazione in atto.

Performa **Performa**

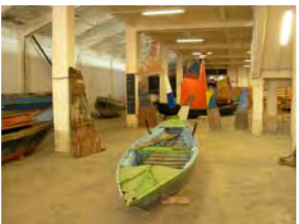
Dal 2006 il progetto si occupa di attivare delle esperienze pilota capaci di dare forma ad un utilizzo di immobili e strutture di Forte Marghera, verificare la consistenza, quantitativa e qualitativa, della domanda di spazi per le produzioni culturali sia attuale che potenziale, collaudare la fungibilità di alcuni immobili, verificare l'effettiva utilità che diversi soggetti possono trarne, soprattutto per quanto riguarda fattori strategici quali il posizionamento geografico e la compresenza con altri soggetti potenziali partner, fornitori o clienti, con i quali creare reti produttive competitive in un settore, quello dell'industria culturale, caratterizzato dalla forte interdipendenza tra le singole organizzazioni.





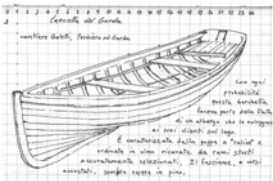
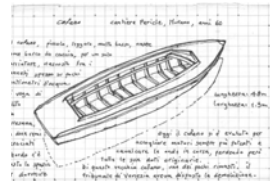
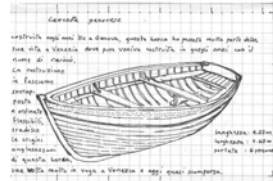
MIT Museo dell'Imbarcazione Tradizionale

Tutti sanno che Venezia è città “acquatica”, con una grande tradizione di piccole barche tipiche. Nel mondo, la gondola è considerata il simbolo della città. Meno noti gli altri tipi di barche, che nella loro secolare evoluzione hanno servito da strumento per ogni attività, dal trasporto delle merci, alla pesca. Meno nota è la dimensione acquatica della terraferma, che Mestre ha seppellito sotto allo sviluppo urbano dell'ultimo secolo. Proprio nell'ambito della recente riflessione e sperimentazione di riutilizzo e di rigenerazione urbana che Marco Polo System geie ha sviluppato intorno a Forte Marghera, riaffiora con forza l'antica funzione dell'area, cerniera tra terraferma e laguna, negata per due secoli all'uso civile. La barca tipica diventa il collegamento simbolico con la cultura della laguna ed i tanti forti che vi si trovano e il veicolo sostenibile per la sua fruizione. L'idea di dedicare uno spazio di Forte Marghera ad una forma evoluta di musealità, un museo vivo, parte di una più ampia rete nel territorio, rende conto della vocazione culturale che lo statuto di monumento gli impone, ed ha trovato immediato, diffuso e cospicuo interesse.



Il progetto prevede di proporre al visitatore, oltre alla visita alla collezione, la possibilità di vedere come si costruisce, si usa e si ripara una barca tipica.

Nel primo anno di attività, grazie al contributo di alcune associazioni, il progetto ha già prodotto importanti risultati. Il futuro promette moltissimo.



data: 30 dicembre 2010

titolo: Valorizzazione del patrimonio di imbarcazione in legno tipica e tradizionale della laguna di Venezia

autore: Marco Polo System e Comune di Venezia

finanziamento: 200.000€ da parte della Regione Veneto con DGR n.3499 del 30 dicembre del 2010.

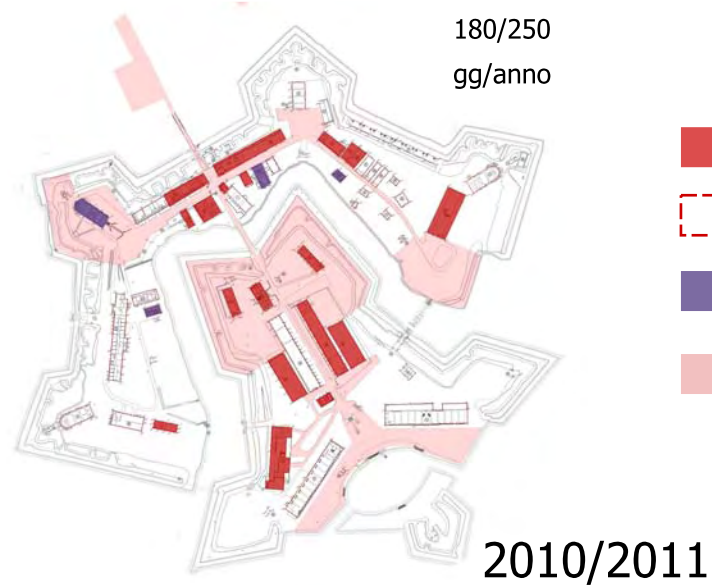
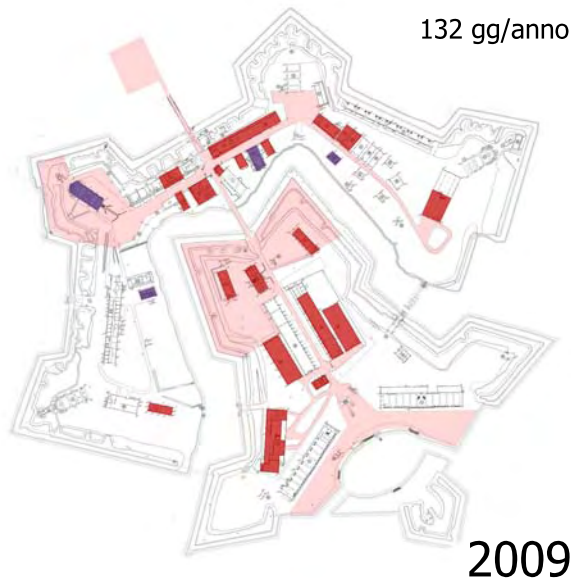
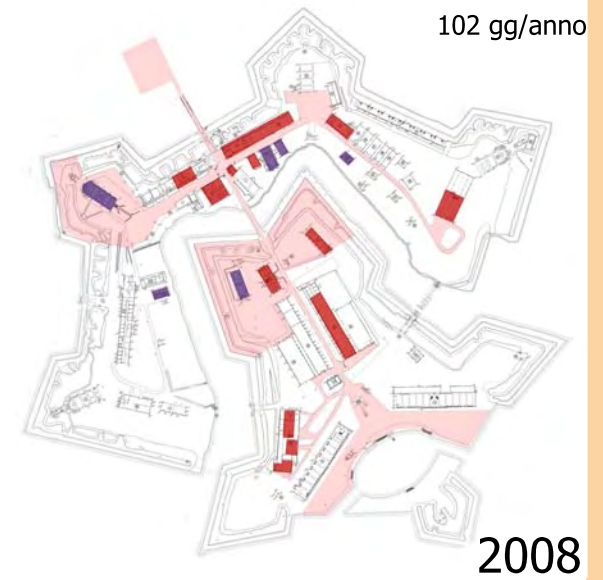
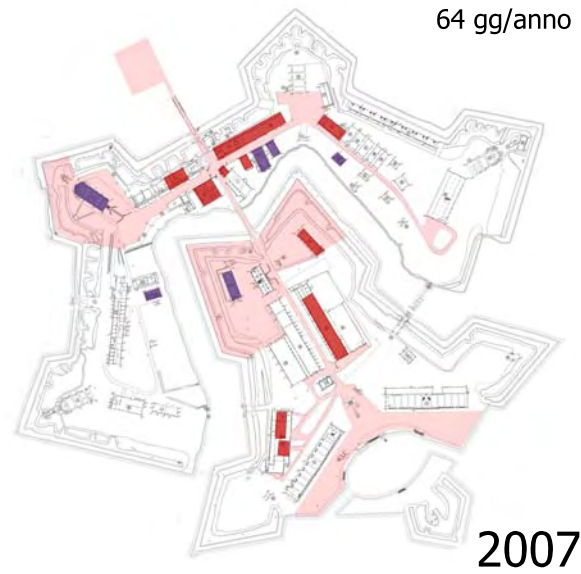
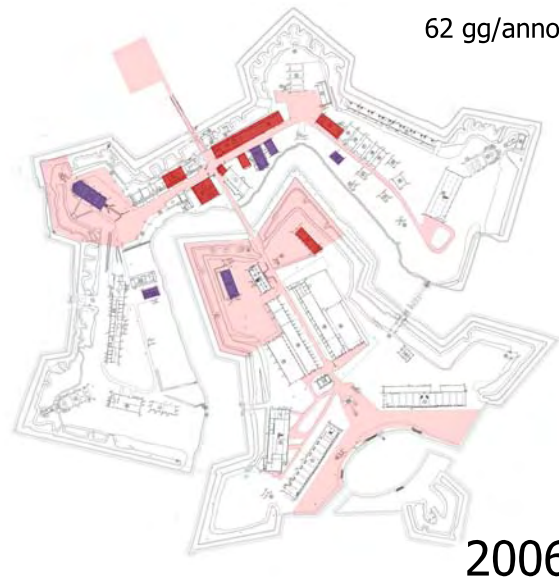
Il progetto che vede il coinvolgimento del Comune di Venezia, di tutti i comuni della Riviera Veneta, di alcuni comuni lungo le aste fluviali e delle principali istituzioni ed associazioni che si occupano della valorizzazione dell'imbarcazione tradizionale, prevede attività di studio e promozione, sia sul territorio veneto che nell'ambito del Museo dell'Imbarcazione Tradizionale presso Forte Marghera, con la finalità di catalogare e promuovere l'imbarcazione tradizionale.



Utilizzo immobili

2.2 Esperienza di gestione

2



-  edifici utilizzati
-  edifici inagibili/crollati
-  edifici in uso a esterni
-  aree utilizzzate

ISTITUZIONI

Comune di Venezia	Provincia di Venezia	Università di Graz
Consiglio d'Europa	Regione del Veneto	Università di Weimar
Accademia di Belle Arti di venezia	Comune di Udine	Soprintendenza B. A. P. di Venezia e Laguna
IUAV	Comune di Sospirolo	
Università Cà Foscari di Venezia	Università di Nova Gorica	

ASSOCIAZIONI

Amici della Sampierota	CNGEI	Il Calcio	Upsport
ARCI	Controvento	Il Posto	Vortice
Art Kontakt	Concilio dell'Arte	Krisis	
Arzanà	El Felze	La Periferia	
Cantiere Corpo Luogo	Eventi Arte venezia	Pandora	
CEA	Galleria Contemporaneo	Spiazzi	
Circolo velico Casanova	Historica Memoria	UISP	

IMPRESE

Cooperativa Città del Sole	Imagecom
Cooperativa Controvento	Tecnoluci
Cosma Costruzioni	Venezia Fiere



- edifici utilizzati
- edifici inagibili/crollati
- edifici in uso a esterni
- aree aperte al pubblico

Gli studi realizzati e l'esperienza di gestione maturata, hanno indicato che la **gestione** ed il **recupero** dell'area devono preferibilmente **confrontarsi con i temi intrinseci ai valori che esprime il "monumento"**, ovvero i temi:

- della cultura e delle tradizioni del territorio veneziano e di terraferma,
- della valorizzazione del patrimonio storico fortificato,
- dello sviluppo di produzioni creative,
- del tempo libero,
- dell'educazione storica e ambientale del sistema di gronda, della laguna e dell'entroterra veneziano.

Nell'attuale fase di gestione Marco Polo System persegue gli **obiettivi** di:

- massimo allargamento del numero di soggetti utilizzatori di spazi del forte,
- progressivo recupero e riutilizzo di alcuni immobili attualmente inagibili,
- miglioramento dei servizi per i visitatori,
- auto-sostenibilità economica della gestione e del recupero.

Marco Polo System ha attivato **nuove modalità di partecipazione agli oneri di gestione del forte** a carico dei partner e degli utilizzatori. I proventi così ottenuti sono destinati a coprire i costi di gestione e gli interventi necessari al miglioramento, messa in sicurezza e recupero funzionale di spazi ed immobili del forte, secondo le necessità che vengono definite da un piano condiviso con il Comune di Venezia e con i soggetti che partecipano alle attività del forte, in modo da assicurare l'opportuna condivisione e partecipazione pubblica alle scelte.

Parallelamente Marco Polo System continua nella **ricerca di contributi pubblici** per sostenere questo processo che per la sua natura di supporto al patrimonio culturale ed ambientale pubblico rientra pienamente tra gli oggetti destinatari di aiuti regionali, nazionali ed europei. I contributi fino ad ora recuperati consistono in:

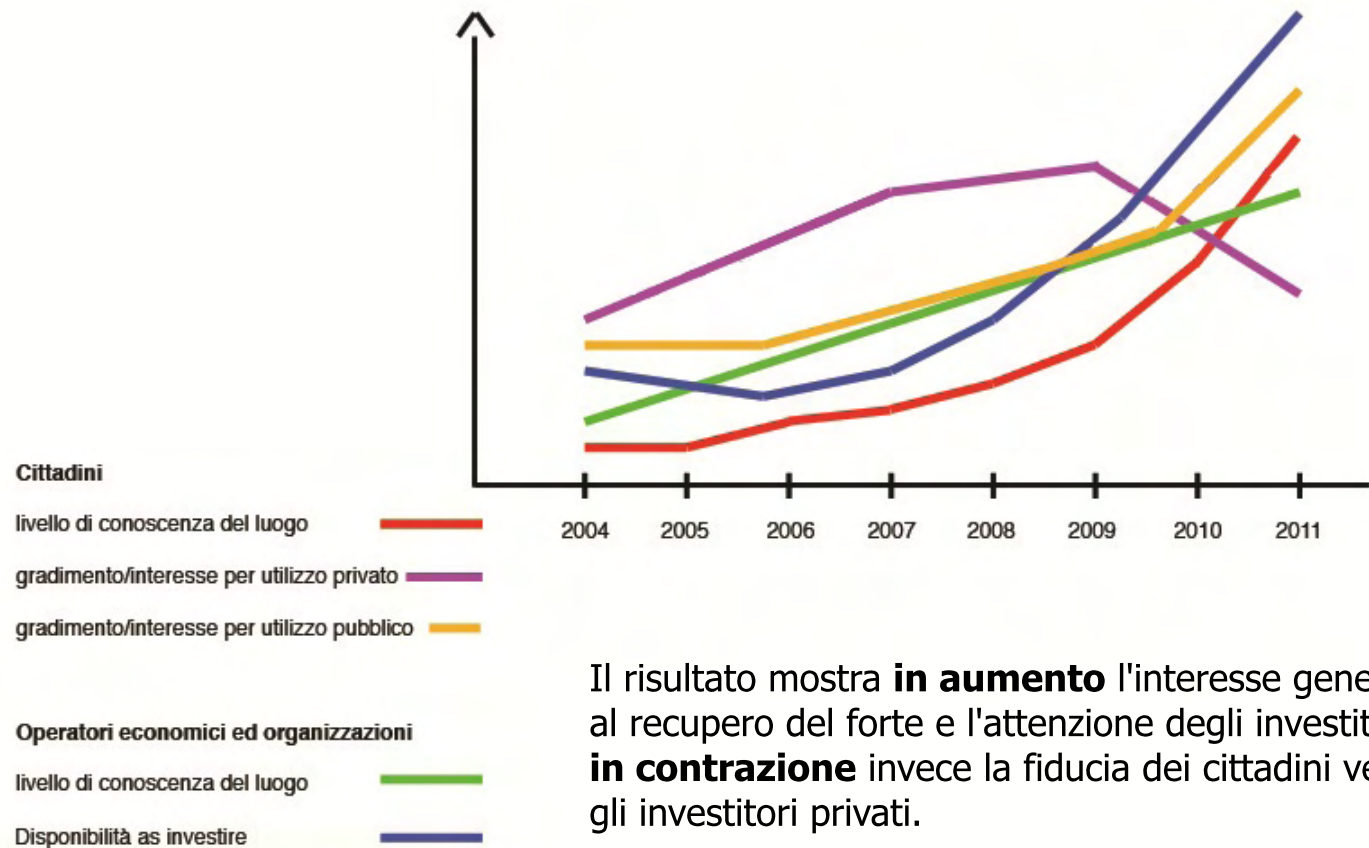
- 200.000€ per il Museo dell'Imbarcazione Tradizionale dalla Regione Veneto con Accordo di Programma allegato al Dgr n. 3499 del 30 dicembre 2010,
- 50.000€ dalla Regione Veneto con Dgr n. 2280 del 29 dicembre 2011, per le attività legate al settore Arte Contemporanea, che hanno come obiettivo la valorizzazione del territorio.

La **caratterizzazione ambientale** realizzata dal Comune di Venezia attraverso Veritas è stata finanziata dalla Regione del Veneto. Sono in corso di verifica ulteriori iniziative di sostegno:

- 500.000€ per bonifica e valorizzazione paesaggistica tramite la Legge Speciale per Venezia da parte della Regione Veneto.

Nella gestione del forte, adottare un orientamento al **marketing culturale** ha significato aumentare l'attenzione ai risultati ed alle reazioni prodotte dalle azioni.

Lo schema sintetizza l'evoluzione del risultato della promozione del forte:



Il risultato mostra **in aumento** l'interesse generale al recupero del forte e l'attenzione degli investitori, **in contrazione** invece la fiducia dei cittadini verso gli investitori privati.

Dal 2007 Marco Polo System ha realizzato attività ed **incontri pubblici** dedicati a sensibilizzare e coinvolgere la cittadinanza circa il futuro di Forte Marghera:

2007 29 set — Convegno "Il forte possibile"

2008 13 giu — Convegno "Forte Marghera Istruzioni per l'uso"

2009 27 nov — Convegno "Forte Marghera una grande opportunità per la città"

2009 03 dic — Seminario "La ricerca del gruppo di lavoro del progetto Act4PPP"

2009 12 dic — Seminario "La ricerca svolta nell'ambito di corsi IUAV"

2009 17 dic — Seminario "La gestione del forte di Marco Polo System e il progetto Performa"

2009 18 dic — Seminario "Le proposte di riutilizzo"

2010 19 nov — Convegno "Dai castelli alle piazze di difesa – un patrimonio e una risorsa per il Veneto"

2011 21 apr — Convegno "Forte Marghera dallo studio alle proposte"

L'8 luglio 2011 Marco Polo System ha lanciato "**Il laboratorio partecipato: idee per Forte Marghera**" che continua con un ciclo di incontri pubblici coordinati da MPS e tenuti al forte nei giorni 8, 15 e 27 luglio, 5 agosto, 7 e 26 settembre. Obiettivo del laboratorio è coinvolgere i cittadini nel processo di decisione sul futuro del forte. Per tale occasione sono stati prodotti un sito web dedicato, 12.000 brochure, depliant in tre lingue (italiano, inglese e francese) e altro materiale informativo. Successivamente nel mese di ottobre si è costituito un gruppo spontaneo che scelta la metodologia dell'OST, si è reso autonomo e sta ora producendo con il patrocinio del Comune di Venezia un percorso di progettazione partecipata dimostrando come è forte l'interesse verso il patrimonio ambientale e naturalistico dell'area e la necessità di non cedere il forte ad iniziative a guida privata.

In questi anni Forte Marghera è riuscito ad intercettare **target specifici** di fruitori e operatori pubblici-privati.

In particolare si è rilevato un luogo capace di attrarre:

associazioni

**intellettuali e
studiosi**

cittadini

**istituzioni
pubbliche**

**produttori e consumatori del settore
culturale e dell'intrattenimento**

Il risultato ottenuto è un **unicum** difficilmente ripetibile ed esportabile, i cui confini non si limitano al territorio comunale ma si allargano a quello internazionale, data la presenza a livello locale di un secondario numero di competitors.

Seguendo questa spontanea attrattività di Forte Marghera, il **mercato di riferimento** risulta essere quello del consumo e della produzione legati al:



tempo libero



cultura e creatività



natura



enogastronomia



**divertimento e
integrazione sociale**



**salute e
benessere**

In continuità con quanto elaborato in questi anni (es. **bando RES** - progetto per l'istituzione di un centro di restauro delle architetture militari) si è costituito un "**gruppo di lavoro tecnico per la progettazione di Forte Marghera**" di cui fanno parte alcuni soggetti provenienti da istituzioni (Università) e dal mondo professionale che hanno collaborato in questi anni con Marco Polo System.

Scopo di questo gruppo è sistematizzare le risultanze dei tanti studi, al fine di produrre un master plan per il recupero del forte, e lavorare mettendo insieme le relazioni con istituzioni scientifiche nazionali ed internazionali al fine di costruire a Forte Marghera un "**luogo di riferimento europeo**" sul tema del restauro, della valorizzazione e del management delle architetture militari.

Parallelamente al gruppo di lavoro tecnico si è costituito il "**gruppo di lavoro marketing e fund raising per Forte Marghera**" che monitora la possibilità di investimenti pubblici e studia meccanismi per rapporti con privati.

Questi gruppi di lavoro possono costituire l'ossatura di quella struttura tecnico-amministrativa che Marco Polo System si propone di essere per conto del Comune, nella fase di realizzazione del processo di trasformazione di Forte



creatività
produzione culturale
arte
mestieri
sperimentazione
informazione
▣ educazione
trasmissione conoscenza
memoria
storia
socialità
aggregazione
associazione
scambio
natura
tempo libero
oasi

L'**esperienza fatta sul campo** da Marco Polo System, gli studi svolti in questi anni e le collaborazioni costruite anche a livello europeo, oltre che sul territorio locale, hanno messo in evidenza le caratteristiche proprie del bene culturale Forte Marghera, che possono essere così sintetizzate:

- presenza di un **clima favorevole alla creatività**, capace di concretizzarsi nella produzione e consumo di beni e servizi culturali, seguito da un virtuoso processo di trasmissione di know-how locale
- **attrattività** di un **turismo culturale, naturalistico, ricreativo ed educativo**
- essere **punto di riferimento del territorio**, per aver contribuito alla produzione e disseminazione di valori sociali, incentivando l'integrazione sociale e la formazione del capitale sociale.

sviluppo sostenibile

competitività del territorio

vision del territorio

patrimonio culturale-ambientale
della collettività

capitale relazionale

vocazioni e peculiarità endogene

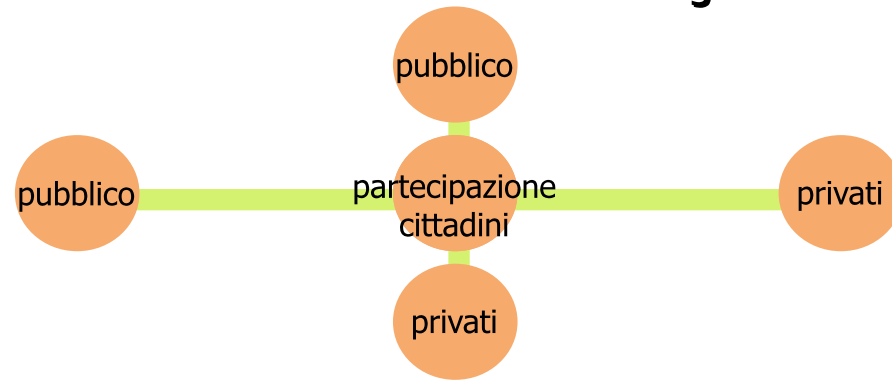
riorganizzazione e coesione del
territorio

Il progetto futuro su Forte Marghera deve essere un'occasione per dare un ulteriore impulso allo **sviluppo sostenibile** e alla **competitività del territorio**.

L'idea **Forte Marghera – Parco Culturale** vuole essere una **soluzione realistica e operativa** di creare sviluppo, attraverso:

- 1) la **valorizzazione** delle fondamentali opportunità intrinseche nel **patrimonio culturale di Forte Marghera**,
- 2) il **rafforzamento** del processo di **riorganizzazione e coesione del territorio** comunale e metropolitano.

Forte Marghera – Parco Culturale è un progetto di tutti che prevede di evolversi e rafforzarsi attraverso un continuo **dialogo con tutti gli stakeholders**.



Basato su una governance che mira all'**integrazione intersettoriale delle policy** che investono l'area di Forte Marghera, il dialogo verticale ed orizzontale fra i livelli di governo, partenariato pubblico e privato, la partecipazione dei cittadini.



Forte Marghera – Parco Culturale è un **progetto sostenibile** perché in grado di garantire la co-evoluzione dei differenti sottoinsiemi che caratterizzano il territorio: il sistema economico, sociale e fisico-ambientale. Solo un tale approccio può mantenere i ricercati livelli positivi di utilità e benessere collettivo.

Parco culturale europeo - aree tematiche e attività

3.1 Proposta funzionale per Forte Marghera

3



Parco del Contemporaneo: progetto già avviato con offerta di studi-atelier, gallerie, residenze artistiche, laboratorio performativo e spazi espositivi.

Formazione e documentazione: sul restauro, il recupero, la valorizzazione ma anche il management delle architetture fortificate.

Scenografia teatrale: polo europeo di formazione e produzione di scenografia teatrale, televisiva e cinematografica (Accademia delle Belle Arti)

Musica e giovani: spazi di aggregazione giovanile per la formazione alle arti come musica, cinema, laboratori, sala prove, sala incisione.

Imbarcazione tipica: museo statico, didattica museale, laboratorio didattico-funzionale, esposizioni temporanee, magazzino museale, rimessaggio e riparazione, stazionamento imbarcazioni tradizionali, itinerari acquatici.

Memoria del Territorio Fortificato: uffici direzione, centro documentazione, didattica ausilio alla visita, musealità dinamica e diffusa, connettività per la fruizione museale del territorio, aree performative e spettacolo, servizi di manutenzione, sicurezza e guardiania, laboratori e studi professionali privati.

Parco naturalistico e per il tempo libero: integrazione con il Parco di San Giuliano e con i sistemi dei parchi di terraferma e dei forti del Campo trincerato, educazione ambientale, feste ed eventi, concerti, servizi ristoro, servizi ricettivi, sport accessibile sul piano sociale (disabili).

Spazi aggregativi: per incontro, confronto ed integrazione sociale.

Associazionismo: iniziative, eventi, sedi, esposizioni.

OBIETTIVI FUTURI

Le funzioni e le attività che si insedieranno a Forte Marghera risponderanno ai principi di **complementarietà** e **sinergia**.

Nel loro insieme contribuiranno a sostenere un luogo dove la **CULTURA** è il tema collante e generatore di un processo di sviluppo aperto al territorio.

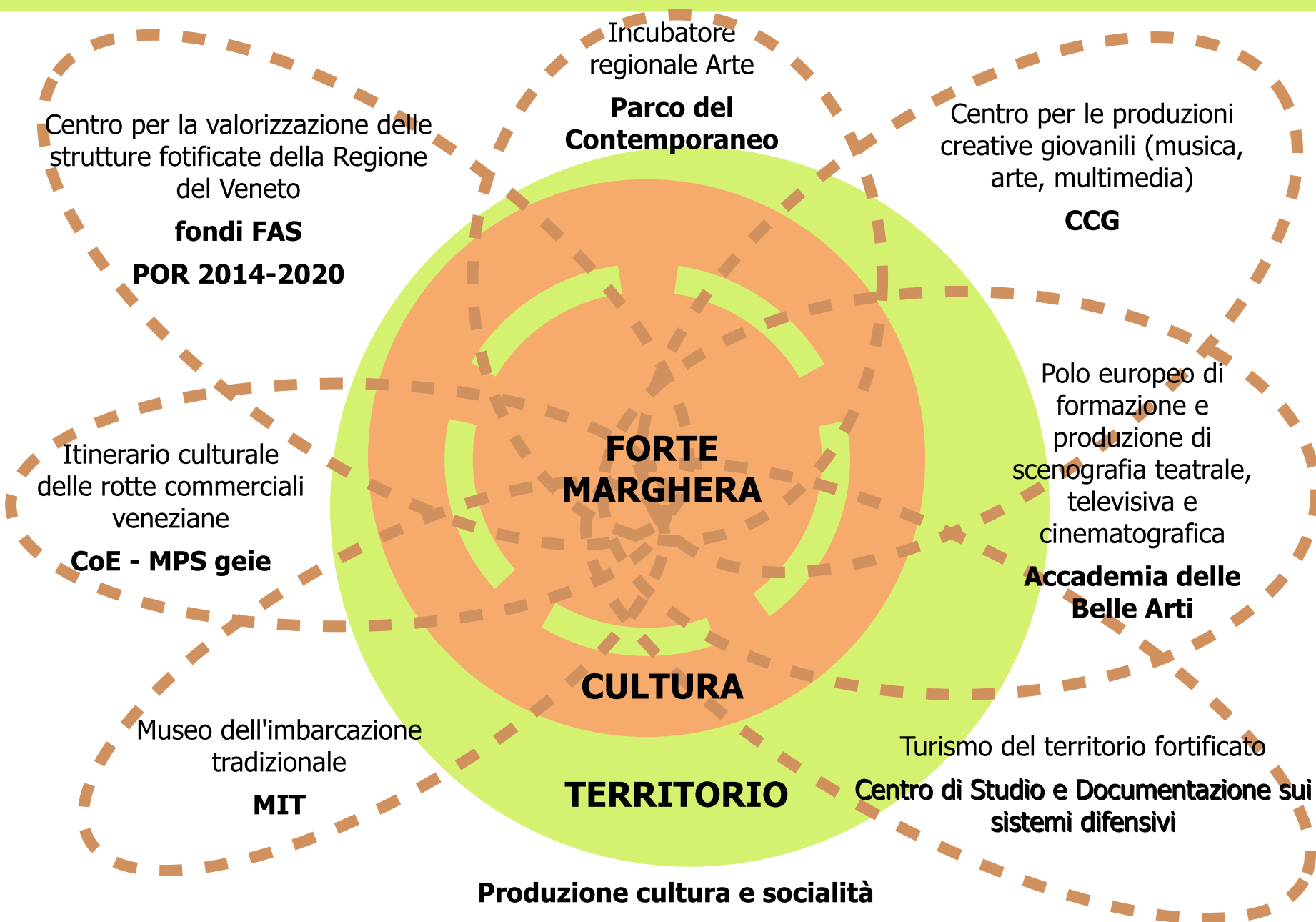
La proposta funzionale si lega anche alla possibilità di investire nel breve-medio periodo risorse reperibili tramite fondi pubblici (alcuni già assegnati, altri in itinere) e ad alcuni progetti che parallelamente si stanno concretizzando, come:

- Centro per la valorizzazione delle strutture fortificate della Regione Veneto tramite i fondi FAS e POR 2014-2020
- Incubatore di imprese da fondi POR-FESR
- Centro giovani
- Centro risorse per il Consiglio di Europa per itinerario culturale delle rotte commerciali veneziane

Venezia con il NordEst, Capitale della Cultura Europea 2019

3.1 Proposta funzionale per Forte Marghera

3



OBIETTIVI FUTURI

Mix funzioni nel breve periodo

3.1 Proposta funzionale per Forte Marghera

3

EDIFICI

- arte
- forti
- barche
- servizi per fruizione
- magazzini
- altri concessionari
- non agibile

SPAZI

- aperti al pubblico
- aperti al pubblico con limitazioni
- preclusi al pubblico
- terrapieni aperti al pubblico con limitazioni
- canale non navigabile
- canale navigabile

PERCORSI

- aperti al pubblico



OBIETTIVI FUTURI

Come modello di riferimento si colloca tra gli scenari "conservativo" e moderatamente innovativo", invece come modello gestionale è più simile a quello "misto-autorecupero", secondo gli scenari elaborati durante la Fase 1 (ACT4PPP), ma di fatto viene prefigurato un nuovo scenario.

Processo di trasformazione

- su arco di tempo **pluridecennale**
- fatto di **piccoli passi**, secondo condizioni e disponibilità
- **obiettivi** a breve, medio e lungo periodo, che rispondono anche alle esigenze della città
- governato da un **Masterplan a regia unica pubblica**, per fasi a breve, medio e lungo periodo, che garantisca flessibilità e controllo della qualità e del raggiungimento degli obiettivi
- **sviluppato per parti**, alcune delle quali con funzioni di innesco e strategiche a garanzia della continuità

Tutela dei beni culturali

- alcuni edifici vincolati richiedono restauri molto costosi, che necessitano il recupero di finanziamenti importanti
- conservazione della **identità culturale** dell'intero complesso, trasformazioni fisiche limitate e previa approvazione da parte della soprintendenza

Fattibilità economica

recupero legato più all'**economia reale** che a quella finanziaria: operazione mista tra funzioni pubbliche e attività economiche reali, nel quadro di un prevalente uso pubblico, in alternativa ad un'operazione di economia finanziaria, in un quadro di uso non prevalentemente pubblico.

Mobilità

- **limitare** la mobilità individuale motorizzata per evitare di mettere in crisi il traffico
- area più adatta a **mezzi di trasporto non motorizzati o collettivi**
- **coordinamento** con gli strumenti di governo della mobilità locale
- eventuali **convenzioni con ACTV** o altri soggetti per aumentare l'offerta di mezzi di trasporto collettivo

Classi di usi

- principalmente **pubblici** per almeno 30 anni (imposto dalla Legge sulla finanza pubblica perchè l'area è stata acquistata in regime di diritto di prelazione da parte di enti pubblici)



Tipologie di intervento

- da individuare su immobili, spazi scoperti, spazi acquei e infrastrutture





Il **Masterplan/Piano di Recupero** è un **contenitore** che raccoglie tutte le iniziative politiche e legislative inerenti il recupero di Forte Marghera. Può essere paragonato a quello che nell'attività legislativa sono i Testi Unici. È di fatto un **programma di lavoro** che accompagna e controlla il processo di trasformazione per tutto il tempo che sarà necessario, anche alcuni decenni. Consente alla proprietà di **darsi degli obiettivi** e di individuare gli strumenti ed i partner opportuni con cui raggiungerli. È soggetto alla esclusiva approvazione da parte della proprietà, ma è **sottoposto alla condivisione più ampia** da parte di cittadinanza ed enti preposti a vario titolo al governo del territorio, aperto alla partecipazione e soggetto a continue revisioni.

Proposta - Masterplan di Recupero e sviluppo nel tempo

5.2 Strumenti della governance

Fattibilità del project
finance

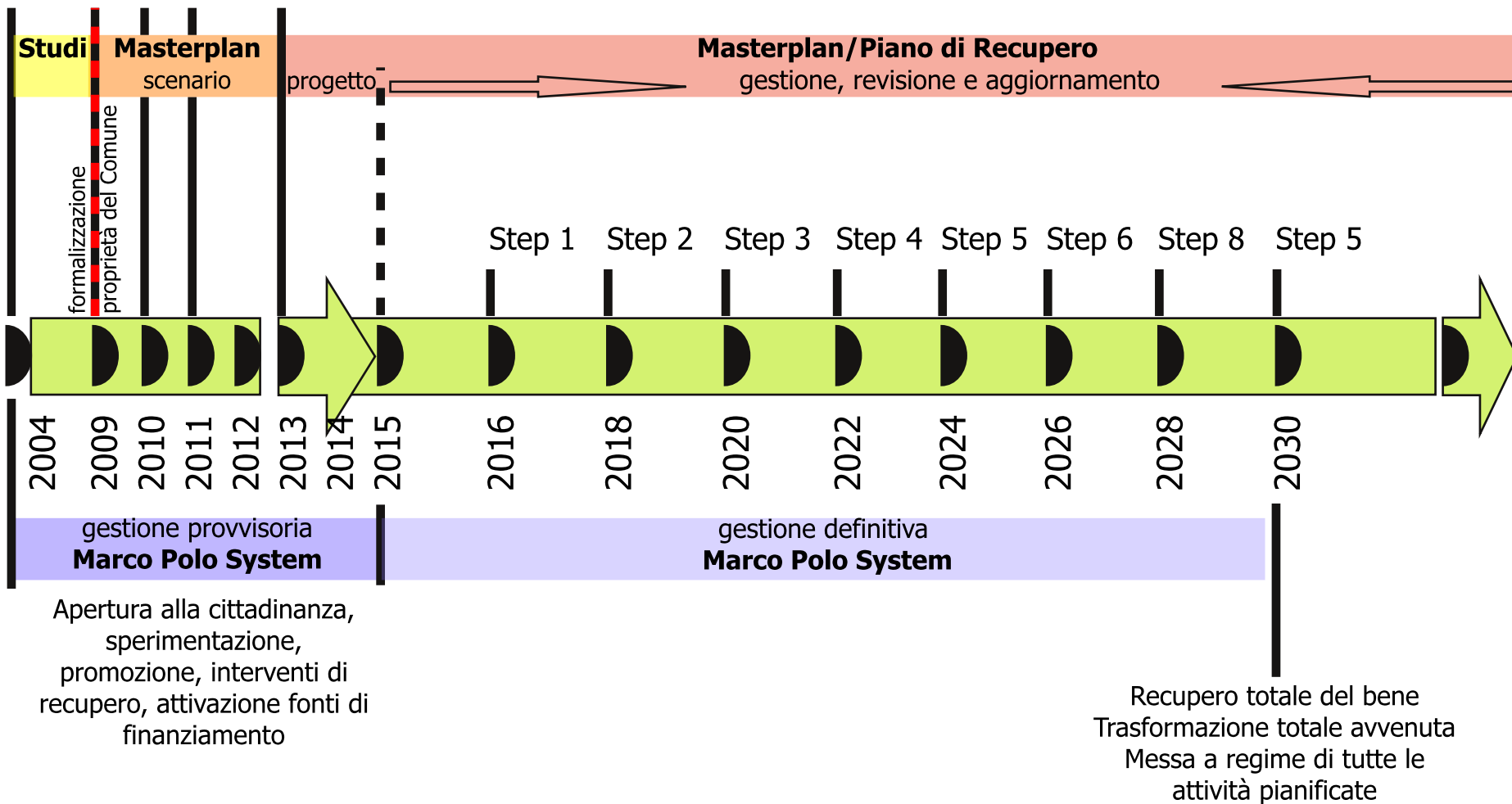
Scenari alternativi

Scenario misto pubblico-
autorecupero. Avvio della
fase di individuazione di
soggetti e fonti di
finanziamento

Fase 1a
Fase 1b
Fase 2a

Fase 2b

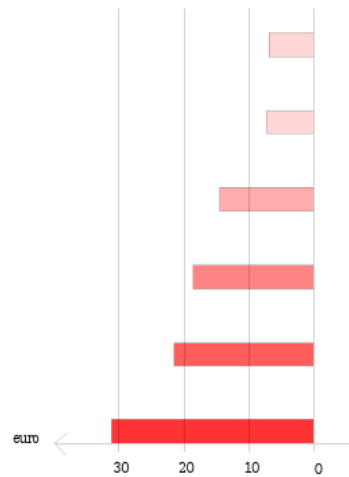
Il Progetto del Masterplan deve contenere anche le **Linee Guida per un Piano di conservazione/manutenzione programmata** che accompagna la vita del patrimonio da tutelare, nello spirito di mettere in atto dopo i restauri una conservazione preventiva



Proposta - Conservazione/manutenzione programmata

5.2 Strumenti della governance

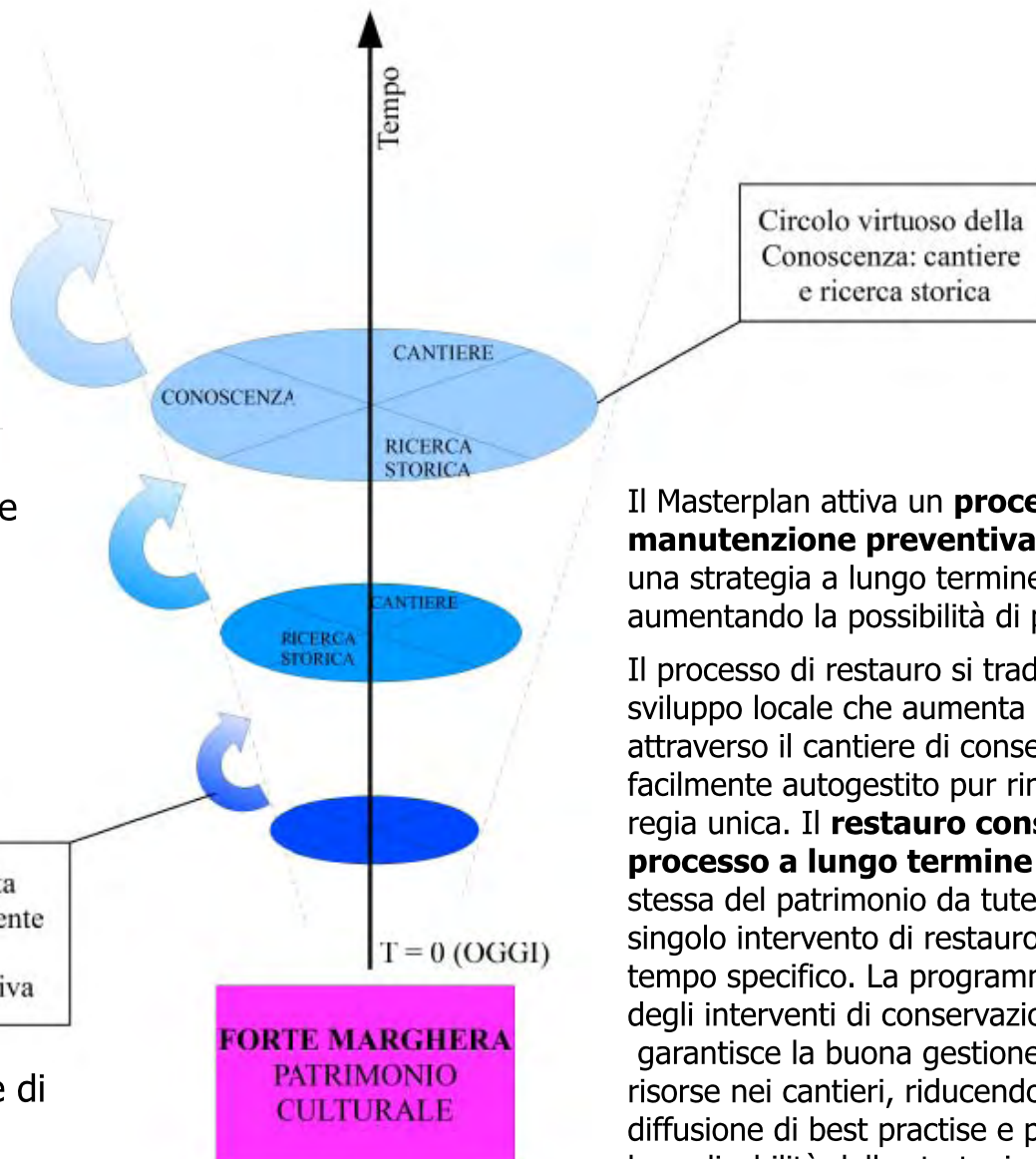
5



Ottimizzazione risorse economiche

Nella Gestione Integrata l'output della fase precedente diventa input per quella successiva

Gestione del cantiere di restauro

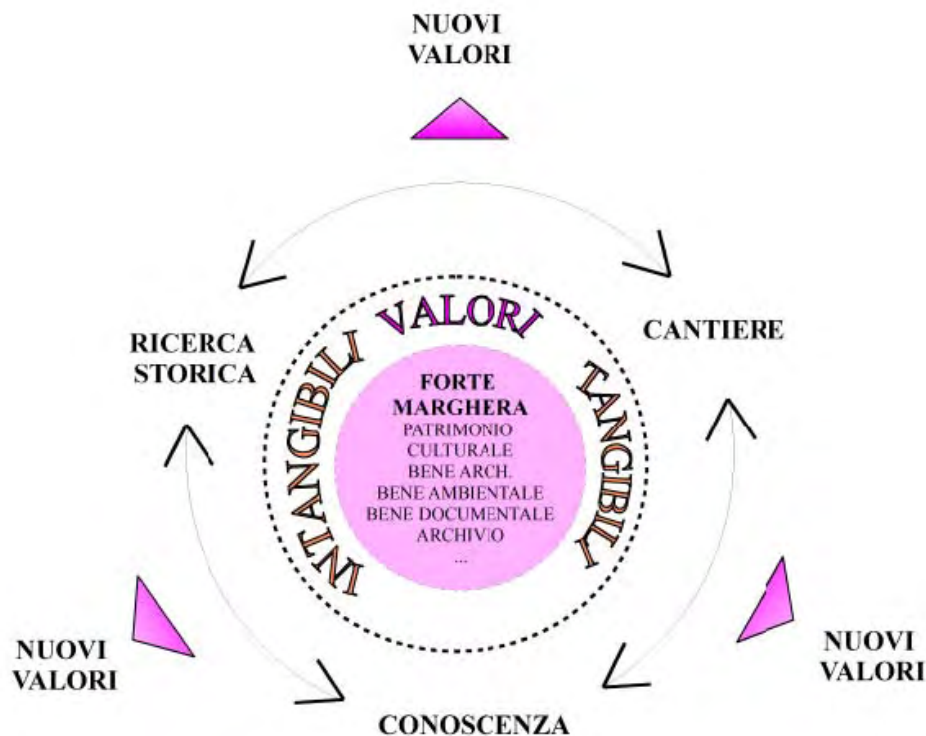


Il Masterplan attiva un **processo di conservazione e manutenzione preventiva e programmata**: definisce una strategia a lungo termine che riduce i costi e i rischi aumentando la possibilità di prevenzione.

Il processo di restauro si traduce in una strategia di sviluppo locale che aumenta il capitale delle conoscenze attraverso il cantiere di conservazione e manutenzione, facilmente autogestito pur rimanendo coordinato da una regia unica. Il **restauro conservativo** si organizza in un **processo a lungo termine** che accompagna la vita stessa del patrimonio da tutelare, si supera l'approccio del singolo intervento di restauro invasivo, collocato in un tempo specifico. La programmazione e il coordinamento degli interventi di conservazione e manutenzione garantisce la buona gestione ed ottimizzazione delle risorse nei cantieri, riducendone i costi e permette la diffusione di best practise e progetti pilota che consentono la replicabilità delle strategie di intervento.

QUALE GESTIONE

Conservazione/manutenzione preventiva e programmata



La **valorizzazione** di Forte Marghera si attua attraverso la creazione di un **sistema culturale integrato** che, attraverso interventi per la messa in rete e la promozione del patrimonio culturale mobile e immobile, nonché intangibile, diventa **fonte di sviluppo locale**.

Il patrimonio culturale è un'opportunità di incremento del capitale intellettuale e sociale locale, oltre ad essere oggetto di valorizzazione per il turismo culturale.

Il **Masterplan innescava il circuito virtuoso** che permette di approfondire continuamente il valore e il significato del patrimonio tutelato, tramite la documentazione storica e il cantiere di restauro conservativo, l'analisi dei materiali e dei fenomeni di degrado, la frequentazione diretta dell'opera, occasione d'osservazione puntuale e ravvicinata del manufatto, che guida anche la ricostruzione archeologica della storia degli edifici e delle aree.



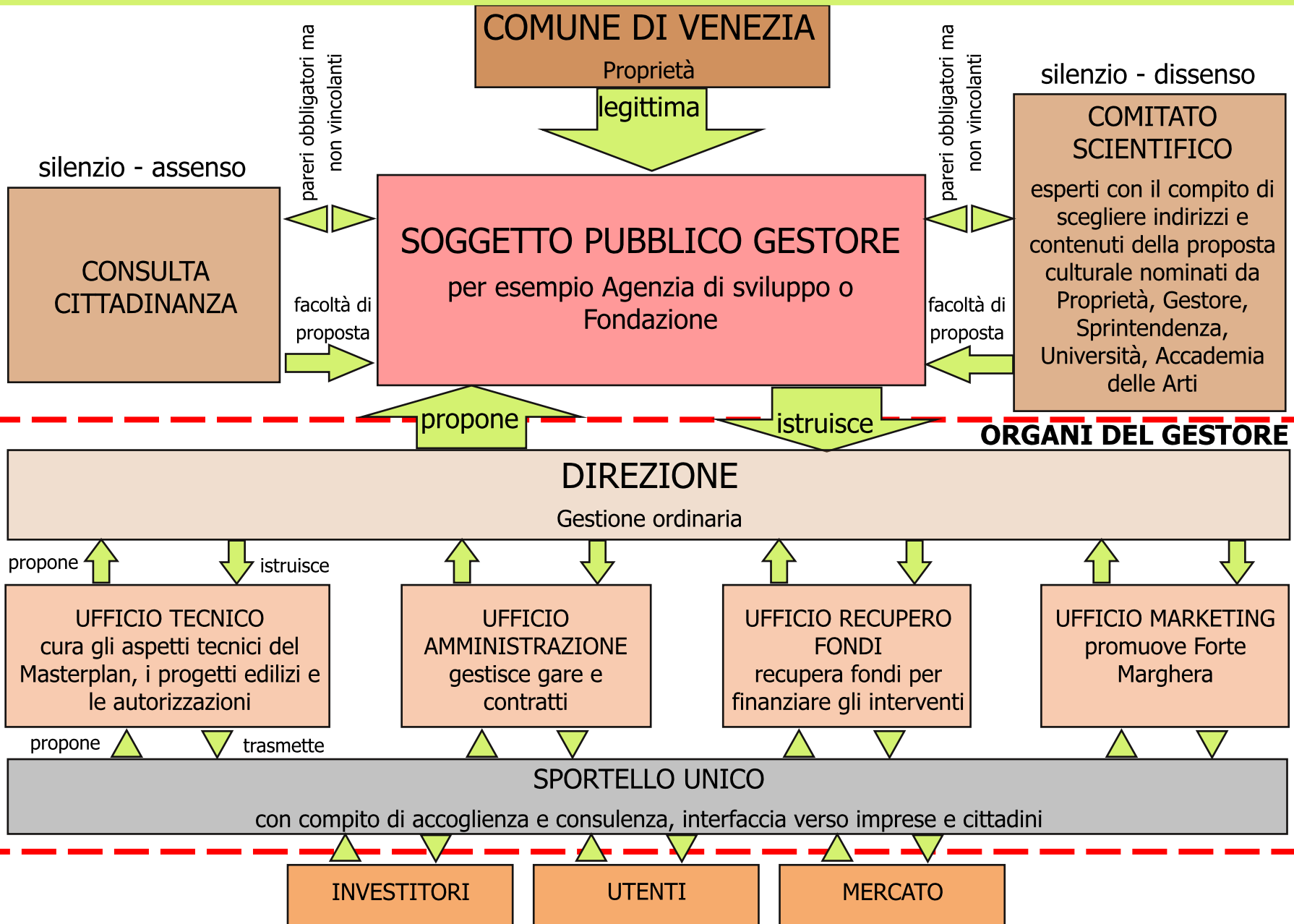
Il Masterplan/Piano di Recupero deve controllare la **trasformazione per fasi** e prevedere una distribuzione delle funzioni ed un utilizzo degli spazi con la possibilità anche di assetti temporanei diversi da quelli definitivi. Lo stesso scenario di lungo termine deve essere suscettibile di adattamento alle opportunità ed alle necessità future. Deve recepire le indicazioni provenienti dalla strumentazione urbanistica, anche relativamente alle aree contermini, ma può anche fornire indicazioni agli stessi, questo perché parte dal presupposto di integrare l'oggetto della riqualificazione con il contesto urbano. Deve fornire ai privati le **opportunità**, per le quali questi

devono pagare (in termini di minori rendite), mentre spesso i PPP vengono visti come meri strumenti per ottenere finanziamenti pubblici. Deve essere accompagnato da un **Piano di Controllo Economico**, anch'esso soggetto a revisione.

Dal punto di vista formale il Masterplan/Piano di Recupero si **compone** di:

- Piano di Manutenzione programmata per controllare il processo di conservazione
- Varianti al PRC (se necessari)
- Interlocuzione con Provincia e Regione per modifiche ai Piani Territoriali (se necessari)
- Variante al Piano Guida per il Piano di San Giuliano (probabilmente non più necessaria dopo la delibera del 19 marzo scorso)
- Piano Urbanistico Attuativo (può essere fatto per stralci, di tipo tematico, come ad esempio uno per il sistema acqua, uno per il sistema del verde, uno per il sistema dell'accessibilità o oppure stralci per gestire le trasformazioni coordinate con quelle delle aree contermini)
- Verifiche e soluzioni di contenziosi circa lo stato patrimoniale dell'area soggetta a Masterplan
- Strumenti di Programmazione economica da parte del Comune
- Contratti e convenzioni tipo da adattare caso per caso
- Delibere di Giunta e di Consiglio su aspetti vari

La trasformazione di Forte Marghera assume le caratteristiche e i connotati di un **programma complesso** con una pluralità di funzioni e con diverse tipologie di intervento, che coordina le trasformazioni fisiche con la programmazione economica.



Modalità d'uso (tutte le modalità d'uso si intendono compatibili con i vincoli monumentali e paesaggistici nonché con le prescrizioni del masterplan):

- sub-concessione a soggetti privati o pubblici per **usi privati**, con pagamento di canone e oneri di ristrutturazione urbanistica e edilizia, limitatamente ad edifici o porzioni di edifici (è esclusa la sub-concessione privata di aree scoperte, se non per pertinenze di dimensioni ridotte, per rispetto delle norme che tutelano l'uso pubblico del bene nel suo complesso), a breve, medio o lungo termine;
- sub-concessione a soggetti privati o pubblici per **usi pubblici**, con pagamento di canone e oneri di ristrutturazione urbanistica, relativamente ad edifici o aree scoperte,

a breve, medio o lungo termine;

- utilizzo diretto da parte del gestore per **usi funzionali** alla gestione del bene;
- utilizzo diretto da parte della proprietà;
- gestione di spazi per la realizzazione di attività richieste dal gestore, con possibilità di utilizzo privato residuale, conguaglio economico **uso da parte del gestore affidato a terzi**.

Costi (tendenzialmente da ipotizzare per ciascuna unità minima d'intervento):

- messa in sicurezza senza riutilizzo
- messa in sicurezza con riutilizzo
- ristrutturazione minima (per gli immobili che non richiedono restauro)
- ristrutturazione completa, nel rispetto delle prescrizioni sulle barriere architettoniche e dell'efficienza energetica (per gli immobili che non richiedono restauro)
- restauro, nel rispetto — laddove possibile — delle prescrizioni sulle barriere architettoniche e dell'efficienza energetica
- sistemazione delle aree scoperte

Prima ipotesi di interventi

6.1 Piano di controllo economico

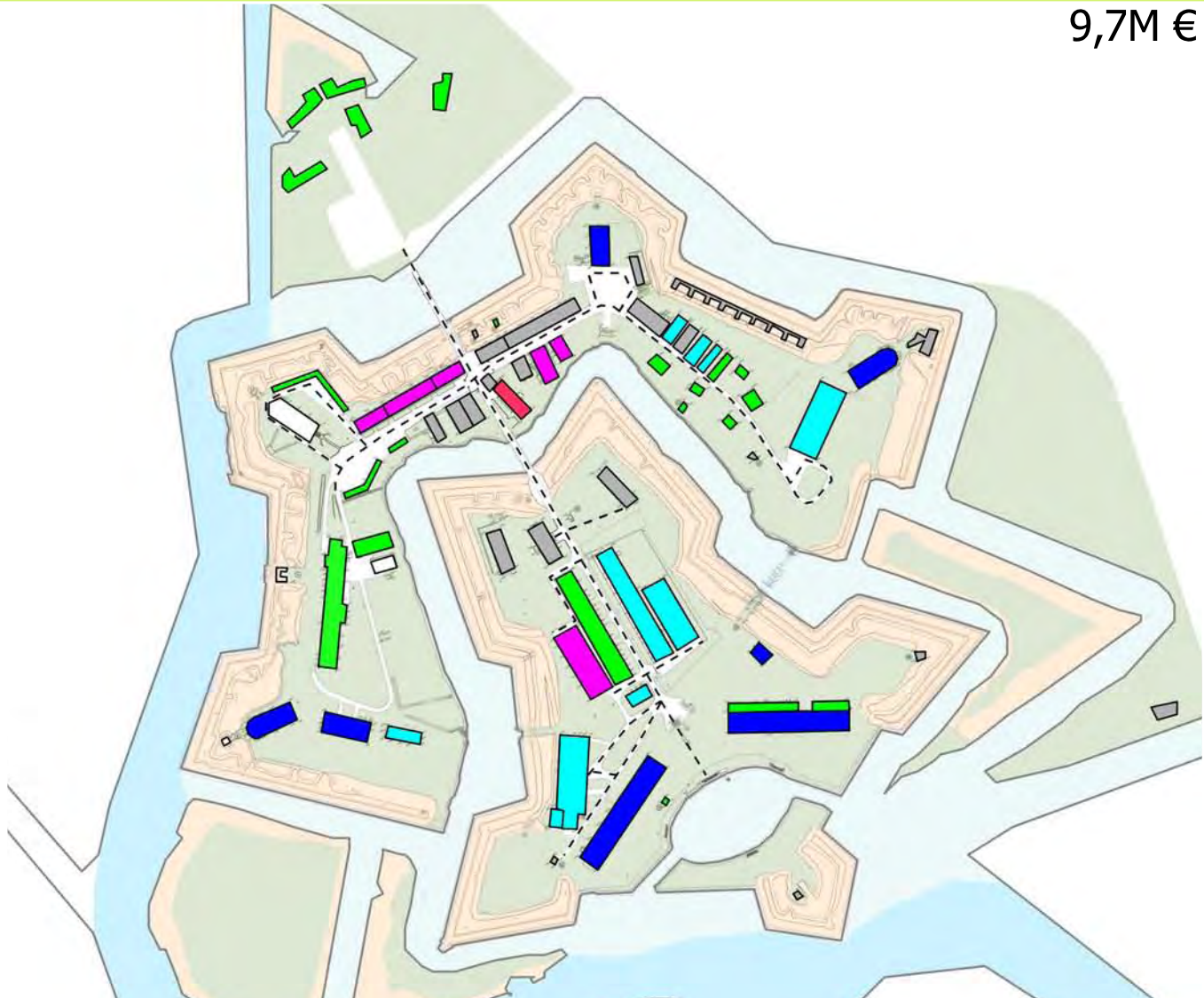
6

9,7M €

- restauro
- ristrutturazione
- messa in sicurezza conservativa
- messa in sicurezza semplice
- manutenzione straordinaria
- manutenzione ordinaria
- nessun intervento

Edifici	7,2M €
Spazi scoperti	2M€
Spese Tecniche	400.000€
Sottoservizi	76.000€

A questi costi andrebbero aggiunti anche quelli relativi a bonifiche non esattamente computabili e marginamenti circa 7.000-9.000€/ml (per 11km di riva) a seconda che l'intervento sia di tipo ingegneria naturalistica o di tipo conservativo di recupero in masegni.



Gli interventi di questa prima fase hanno come obiettivo la messa in sicurezza di immobili storici per evitare crolli, la continuazione della gestione provvisoria Marco Polo System ovvero la transizione verso la gestione definitiva.

QUALI COSTI

Per dimostrare la fattibilità economica in linea di principio della proposta avanzata, si è provato a fare una simulazione tra:

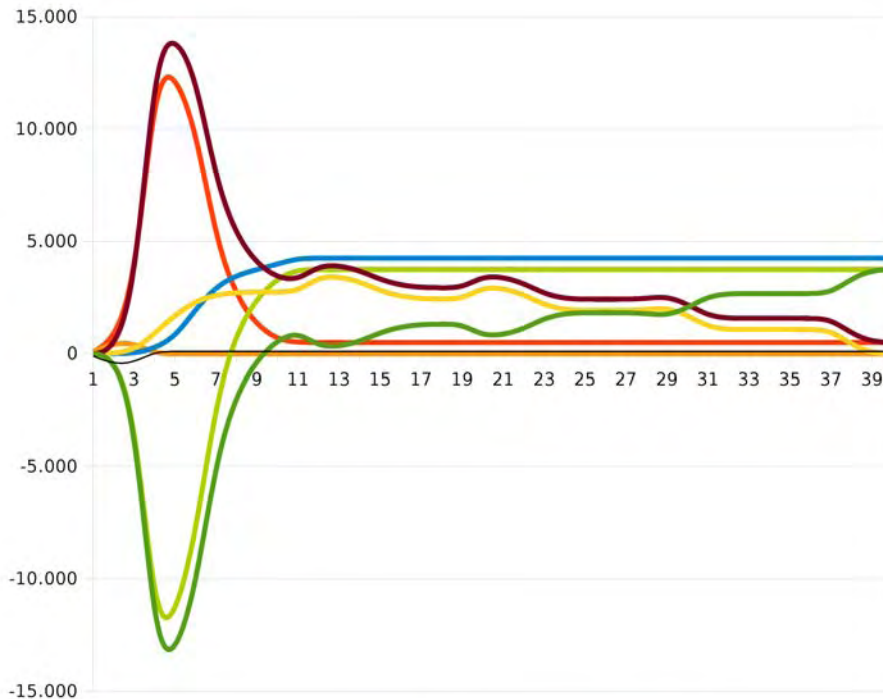
- Scenario realizzato in **progetto di Economia Finanziaria**, con costi interventi di **63M di €**, in 40 anni
- Scenario realizzato in **progetto di Economia Reale**, senza finanziarizzazione degli interventi, con costi di **44M di €** in 40 anni. In questo caso lo scenario viene definito misto pubblico autorecupero, perchè legato a finanziamenti pubblici e a operatori economici che quando entrano recuperano con propri fondi.

Eliminazione delle «costrizioni» del
Progetto di Economia Finanziaria:

- **Costo del denaro**
(rappresentava oltre il 50% dei costi finanziari globali)
- **Tempestività** della trasformazione
(era necessario mettere tutta la superficie lorda di pavimento a reddito il prima possibile)
- **Surplus** di trasformazione
(era necessario mettere a disposizione una massa critica minima di superficie lorda di pavimento dell'ordine di almeno il 200% di quella attuale)
- **Trade-off** tra redditività e funzioni pubbliche
(era tollerabile un massimo di 7% di funzioni pubbliche, mentre la legge dello Stato impone «prevalente destinazione pubblica per almeno 30 anni»)
- **Profitto**
(era necessario realizzare plusvalenze significative, sia tramite l'emissione di obbligazioni, sia tramite dividendi diretti)

Principali caratteristiche del **Progetto di Economia Reale:**

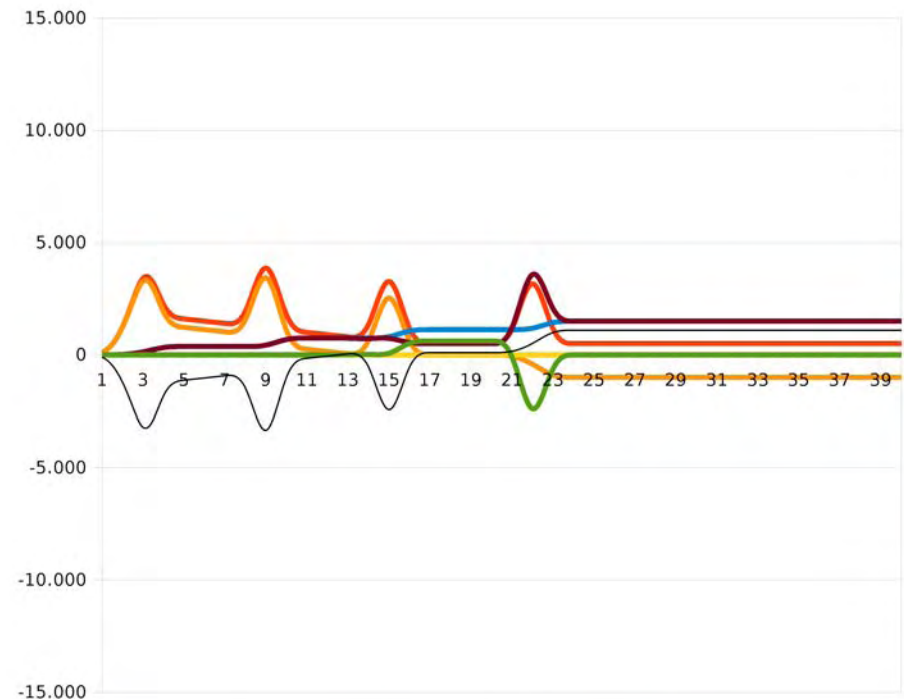
- **Costi** per interventi e gestione
(riduzione di circa il 30%)
- **Tempi** della trasformazione
(nessuna imposizione, per esempio due, tre o quattro fasi di interventi in 10, 15 o 20 anni e pareggio di bilancio a 40 anni)
- **Entità** della trasformazione
(non è necessario aumentare la cubatura o la superficie lorda di pavimento)
- **Funzioni pubbliche**
(tutto il forte ha funzione pubblica, l'imprenditoria privata da insediare è funzionale al mantenimento della destinazione pubblica e dell'apertura dell'areale alla città)
- **Pareggio di bilancio**
(principio guida sia per la gestione pubblica, sia per l'imprenditoria privata da insediare, come modello di economia sostenibile di riferimento)



Costi per interventi Finanziamenti pubblici Ricavi
Bilancio costi-ricavi Costo del denaro Costi finanziari
Ricavi netti Bilancio pubblico

Progetto di Finanza - distributivo

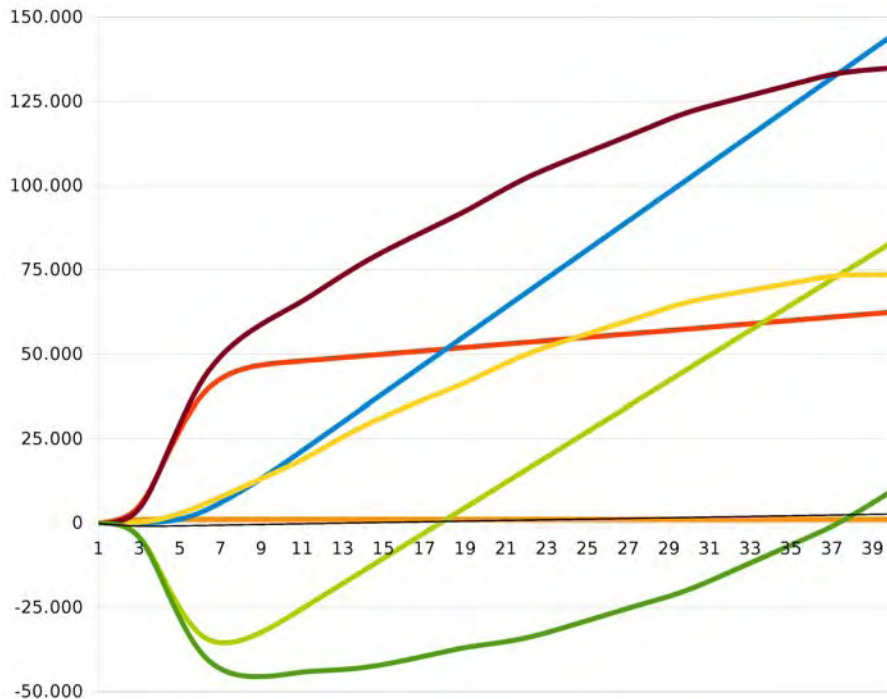
- forte sforzo finanziario iniziale, che comporta costi del denaro significativi
- costo del denaro si azzera solo durante l'ultimo decennio
- necessità di portare i ricavi a livelli importanti in tempi rapidi (meno di dieci anni)
- il livello dei ricavi necessario non permette di attuare l'indirizzo della «prevalente destinazione pubblica per almeno 30 anni»



Costi per interventi Finanziamenti pubblici Ricavi
Bilancio costi-ricavi Costo del denaro Costi finanziari
Ricavi netti Bilancio pubblico

Progetto di Economia reale - distributivo

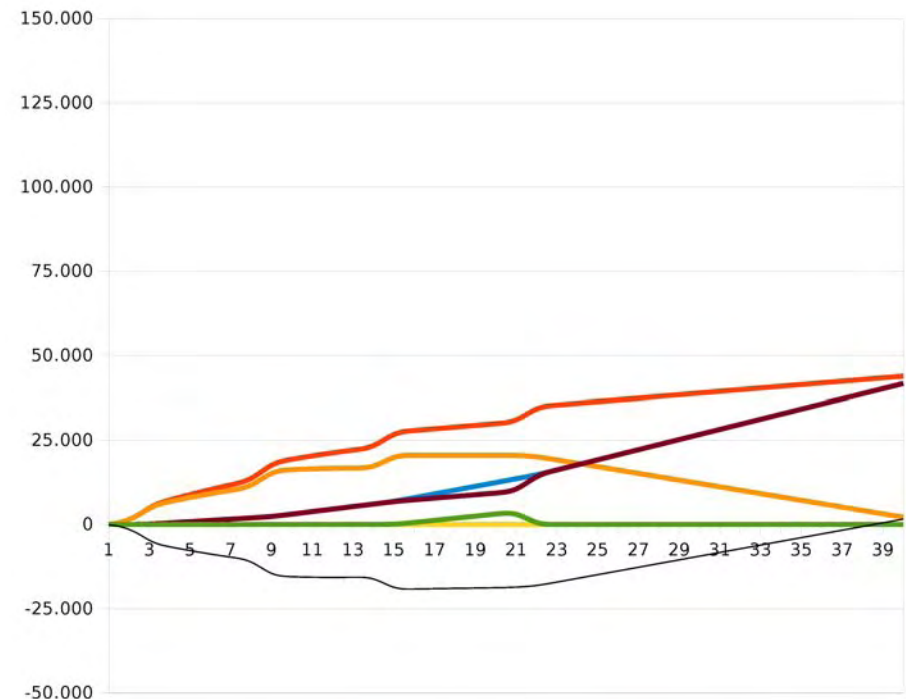
- impegno finanziario distribuito, programmato in base alla disponibilità di finanziamenti pubblici
- assenza di costo del denaro
- obiettivo a lungo termine di portare i ricavi a livelli sufficienti per ripagare il finanziamento pubblico delle fasi di costruzione
- il livello dei ricavi è compatibile con la «prevalente destinazione pubblica per almeno 30 anni»



Costi per interventi Finanziamenti pubblici Ricavi
Bilancio costi-ricavi Costo del denaro Costi finanziari
Ricavi netti Bilancio pubblico

Progetto di Finanza - cumulativo

- costo del denaro fa più che raddoppiare i costi finanziari, rendendo necessari livelli di redditività molto elevati
- investimento con rendimento netto significativo solo nel lungo periodo (40 anni)
- investimenti a medio termine (10 anni) tramite emissione di obbligazioni durante la prima metà di durata del progetto



Costi per interventi Finanziamenti pubblici Ricavi
Bilancio costi-ricavi Costo del denaro Costi finanziari
Ricavi netti Bilancio pubblico

Progetto di Economia reale - cumulativo

- costi finanziari equilibrati con costo del denaro azzerato
- pareggio di bilancio tra finanziamenti pubblici e ricavi, sotto forma di canoni delle attività economiche ospitate o iniziative dirette della proprietà o del gestore

Interventi:

- interventi finanziabili in autofinanziamento da parte dei soggetti pubblici e privati che intervengono nell'area del forte
- interventi finanziabili con fondi pubblici (UE, Regione, ecc.)
- interventi finanziabili con il concorso di autofinanziamento e fondi pubblici

Risorse:

- fondi pubblici o privati una tantum per l'avvio di attività o processi di recupero e riutilizzo
- fondi pubblici o privati continui nel tempo per il sostegno di attività o processi di recupero e riutilizzo
- recupero progressivo di risorse attraverso la messa a frutto delle attività e dei processi di recupero e riutilizzo
- autorecupero da iniziative sociali

Per la parte di **immobili di utilizzo privato** (associazioni ed imprese) vengono attivate concessioni di durata variabile (da 1 giorno a 30 anni) che prevedono il pagamento di un prezzo al metroquadro, per mese, ponderato in funzione della qualità dell'immobile e della rilevanza dell'attività svolta.

Gli incassi coprono i costi di gestione e manutenzione oltre all'ammortamento dei costi di recupero sostenuti dal gestore. Per evitare esposizioni finanziarie eccessive, il gestore può affidare il recupero di un immobile all'utilizzatore, detraendo l'importo (oneri finanziari inclusi) dal canone della concessione.

Gli utilizzatori di immobili che affrontano ingenti anticipi del canone concessorio a copertura degli investimenti otterranno quindi una durata della concessione adeguata.

Il Comune di Venezia potrà destinare uno **spazio per l'autorecupero da parte dell'associazionismo**.