

Gianluigi Mondaini

Università Politecnica delle Marche | g.mondaini@univpm.it

Francesco Chiacchiera

Università Politecnica delle Marche | f.chiacchiera@staff.univpm.it

PAROLE CHIAVE

piani città; rigenerazione urbana; patrimonio pubblico; riuso; città media

ABSTRACT

Il patrimonio pubblico in disuso rappresenta oggi per le cosiddette "città medie" una straordinaria occasione di rigenerazione urbana. In questi contesti, infatti, le opportunità concesse dalle disponibilità di finanziamenti statali o comunitari sono uniche per ripensare parti anche importanti di città.

In questa prospettiva, il "Piano Città degli Immobili Pubblici" promosso dall'Agenzia del Demanio si configura come modello virtuoso di azione pubblica, capace di mettere a sistema patrimoni inattivi attraverso sinergie istituzionali e con il mondo privato, elaborando visioni strategiche in grado di attivare processi di rigenerazione urbana sostenibili e durevoli.

In questo quadro si inserisce la collaborazione tra l'Università Politecnica delle Marche e l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Marche, che ha condotto allo sviluppo di ricerche strategiche e meta-progettuali per i Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno. L'attività ha individuato strategie di rifunzionalizzazione di edifici e aree degradate, coordinandole con istanze reali, per delineare azioni programmatiche e rigenerative del patrimonio in contesti di grande valore storico e paesaggistico.

Due i casi studio qui affrontati: ad Ascoli Piceno il recupero di un sistema di edifici storici da destinare a Prefettura, Soprintendenza e studentato; ad Ancona una macro-strategia di accessibilità al Parco del Cardeto e la rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Stamura come sede dell'Archivio di Stato.

English metadata at the end of the file

Habitat urbani. Ricerche applicate per i Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno

INTRODUZIONE

La questione del patrimonio di proprietà pubblica in stato di abbandono e di inutilizzo, sebbene questo sia talvolta invisibile o inaccessibile alle comunità locali – in particolar modo quelli di origine militare-conventuale –, rappresenta oggi, e particolarmente in Italia, un aspetto centrale per le politiche urbane e territoriali.¹ Si tratta, in generale, di un insieme eterogeneo di beni – complessi militari dismessi, ex sedi istituzionali, edifici storici spesso in interessanti contesti urbani o naturali – che, nonostante l'indubbio valore intrinseco e contestuale, risultano sottoutilizzati e privi di funzione, o addirittura in stato di rovina e quindi in serio pericolo, costituendo importanti aporie all'interno della trama urbana. Si tratta dunque di un patrimonio fragile che non rappresenta soltanto un problema di degrado fisico e di mancata fruizione, ma anche una perdita di potenziale per lo sviluppo sociale, culturale ed economico della città.² La rigenerazione di tali patrimoni, al contrario, può

trasformarsi in un'opportunità strategica per attivare processi di innovazione urbana. Non si tratta semplicemente di recuperare edifici dismessi, ma di ripensare di questi il ruolo all'interno della città contemporanea, integrando funzioni e servizi capaci di rispondere a bisogni emergenti: nuove forme dell'abitare, spazi per la cultura e la socialità, servizi pubblici e comunitari, funzioni produttive e di ricerca. In questo senso, il progetto architettonico e urbano diventa strumento di mediazione tra memoria e innovazione, capace di tradurre i vincoli di tutela e le stratificazioni storiche in risorse progettuali per la città futura.

Questa prospettiva assume un significato particolare nelle cosiddette "città medie," centri urbani di dimensioni intermedie con ruoli sistemici nell'equilibrio dei territori contestuali. La dimensione media rappresenta una sfida particolarmente rilevante per la rigenerazione urbana e territoriale di ampie aree del Paese.³ Se, infatti, nei grandi



Piano città degli immobili pubblici

Tutti
Firmati
In attesa di firma

Piani città avviati 24

Cerca...

Piano Città di Monza

Scopri il piano

Piano Città di Ascoli Piceno

Scopri il piano

Piano città

- Firmato
- In attesa di firma

Piano Città di Ancona

Firmato il: 2025-02-28T01:00:00+01:00.

Scopri il piano.

Piano Città di Ascoli Piceno

Firmato il: 2023-11-16T01:00:00+01:00.

Scopri il piano.

1

centri urbani troviamo le condizioni economico-sociali e politiche per intercettare fondi e investimenti che permettono agevoli e lineari transizioni dell'esistente, nelle città medie, e in special modo nel contesto marchigiano oggetto di questa indagine, caratterizzato da un policentrismo di città medio-piccole, le occasioni dettate dalle disponibilità di finanziamenti statali o comunitari per la rigenerazione di edifici e di proprietà pubbliche sono uniche per ripensare anche parti importanti di questi contesti urbani, rendendo conseguentemente cruciale l'adozione di strategie integrate e multi-attoriali in cui gli enti pubblici rappresentano strutture amministrativo-decisionali fondamentali per la messa a terra di finanziamenti e buone pratiche di rigenerazione.⁴

In questo scenario, il Piano Città promosso dall'Agenzia del Demanio si configura come un dispositivo innovativo particolarmente efficace in contesti urbani caratterizzati da patrimoni pubblici in disuso ma di alto valore storico. La sua forza risiede nella logica del coordinamento multi-attoriale, che prevede il coinvolgimento, in tutte le fasi del processo di trasformazione, delle amministrazioni locali, degli enti sovracomunali, delle università, degli operatori economici

e dei soggetti del terzo settore, con l'obiettivo di attivare processi virtuosi di rigenerazione e rifunzionalizzazione.

La collaborazione scientifica tra Università Politecnica delle Marche – attraverso il gruppo di ricerca “Hub for Heritage and Habitat” del Dipartimento DICEA – e Direzione Regionale Marche dell'Agenzia del Demanio si inserisce pienamente in questo quadro istituzionale, sviluppata in una serie di ricerche strategiche e meta-progettuali nell'ambito delle attività per l'elaborazione dei Piani Città di Ancona e Ascoli Piceno, due delle cinque città capoluogo delle Marche. In entrambi i contesti, la ricerca ha elaborato scenari e strategie meta-progettuali capaci di coniugare la tutela e valorizzazione del patrimonio storico con l'innesto di nuove funzioni pubbliche e collettive, in coerenza con gli obiettivi dei Piani Città.

LO STRUMENTO DEL PIANO CITTÀ COME VOLANO PER LA RIGENERAZIONE URBANA

Lo strumento del Piano Città degli immobili pubblici promosso dall'Agenzia del Demanio, che rappresenta lo sfondo di azione della ricerca, si configura

18



1
I Piani Città di Ancona e di Ascoli Piceno all'interno del portale dedicato dell'Agenzia del Demanio (rielaborazione degli autori, 2025).

2
Ascoli Piceno, collage fotografico dei compendi di Palazzo Colucci e dell'ex Caserma Umberto I (ph. autori, 2023).

3
Ascoli Piceno, individuazione delle aree di intervento su una immagine satellitare della città (elaborazione degli autori, 2023).

4
Ascoli Piceno, masterplan della strategia metaprogettuale: a sinistra Palazzo Colucci, a destra l'ex Caserma Umberto I (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

2

come strumento di pianificazione per mezzo del quale costruire una strategia immobiliare integrata che consideri tutti gli asset pubblici presenti su un territorio e i diversi fabbisogni, con l'obiettivo di far emergere soluzioni allocative delle funzioni pubbliche in grado di massimizzare l'efficienza dei servizi, la rigenerazione urbana, la sostenibilità integrata delle operazioni immobiliari, il benessere delle comunità, la valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare, anche culturale.⁵

Il Piano Città si configura, quindi, come dispositivo innovativo di pianificazione e di concertazione pubblica e pubblico-privata per la trasformazione del patrimonio costruito in disuso, pensato con l'obiettivo di favorire una visione integrata del patrimonio disponibile in relazione ai fabbisogni urbani e territoriali, per ottimizzare l'uso e la gestione del patrimonio pubblico e attivare progetti di rigenerazione urbana capaci di generare valore sociale, culturale ed economico per la comunità.

Dal punto di vista procedurale, ogni Piano Città si articola in una fase conoscitiva – in cui si mappa il patrimonio, si

analizzano le sue condizioni e si individuano le potenzialità di riuso – e in una fase propositiva, dedicata alla definizione di scenari di trasformazione e piani d'azione immobiliari. Questi ultimi integrano strategie di rifunzionalizzazione, mix funzionali e modelli di gestione sostenibile, con attenzione sia alla fattibilità economica che alla coerenza con le esigenze della città. Particolare importanza è attribuita alla misurazione degli impatti, attraverso indicatori che valutano la sostenibilità ambientale, economica e sociale delle trasformazioni.

A oggi, sono oltre venti i Piani Città avviati in Italia, con l'obiettivo di raggiungere cinquanta casi entro il 2026.⁶ Le esperienze già realizzate, distribuite in contesti urbani differenti per dimensione e caratteri socio-economici, testimoniano la capacità di questo strumento di adattarsi a condizioni locali specifiche e di promuovere un approccio alla rigenerazione fondato sulla sinergia tra pubblico e privato, sul coinvolgimento delle comunità e sulla qualità del progetto. Nei contesti urbani di scala intermedia, inoltre, tale approccio può rappresentare un volano per il recupero di interi comparti storici, incidendo in modo significativo sull'immagine e sulla funzionalità della città. **Fig. 1**

METODOLOGIA DI LAVORO DEI PIANI CITTÀ E APPLICAZIONE AI CASI STUDIO

Il modello operativo dei Piani Città – coincidente con la fase propositiva sopra descritta – si sviluppa secondo una sequenza metodologica articolata in quattro step principali, concepiti per garantire un processo di trasformazione coerente, partecipato e sostenibile.

La prima fase, conoscitiva, è dedicata alla costruzione di una base informativa solida e condivisa attraverso analisi di contesto e indagini preliminari, che consente di individuare con precisione le criticità e le potenzialità, mappando gli obiettivi strategici da perseguire nel medio-lungo periodo. Segue una fase concertativa, nella quale si costruisce una rete relazionale strutturata tra i soggetti coinvolti – amministrazioni locali, enti territoriali, istituzioni nazionali, ma anche attori del settore privato e del terzo settore –, e si definiscono congiuntamente le priorità e gli strumenti di intervento, formalizzati nella sottoscrizione di un Accordo Quadro interistituzionale, che costituisce la cornice di riferimento per le azioni successive. La terza fase, dedicata a programmazione e progettazione, si traduce nell'elaborazione del Piano d'Azione immobiliare, un documento strategico e operativo in cui vengono individuati gli interventi da attuare, le loro modalità di realizzazione e la tempistica di sviluppo, con particolare attenzione all'allocazione ottimale dei servizi pubblici, alla valorizzazione del patrimonio culturale e all'attivazione di catene di valore economico e sociale; è in questa fase che, in particolare, si è svolta l'attività di ricerca applicata ai casi di Ancona e di Ascoli Piceno che, attuata in fase preliminare, è risultata fondamentale per individuare le corrette azioni e strategie di trasformazione.

Infine, la fase di esecuzione riguarda l'attuazione concreta del Piano, attraverso sia iniziative pubbliche sia partenariati pubblico-privato. In questa fase, la progettazione e la realizzazione degli interventi procedono in coerenza con la pianificazione territoriale, accompagnate da un monitoraggio costante degli avanzamenti rispetto al cronoprogramma, e da una valutazione dell'impatto economico, sociale e ambientale delle trasformazioni.

CONTESTO E OBIETTIVI DELLA RICERCA

Il perimetro di lavoro della ricerca è dunque quello definito da questo quadro operativo di collaborazione interistituzionale del Piano Città, secondo cui la valorizzazione del patrimonio pubblico è intesa non soltanto come insieme di interventi edilizi puntuali, ma come parte di una strategia integrata di rigenerazione urbana e territoriale.

L'obiettivo del processo di ricerca applicata per individuare strategie efficaci di rifunzionalizzazione non è soltanto quello di restituire nuovi usi a immobili oggi in disuso, ma anche quello di reinterpretare di questi ultimi il ruolo all'interno della città, ponendoli al centro di reti di spazi, di servizi e di attività capaci di generare valore urbano e sociale.⁷

Gli step della ricerca possono, quindi, essere catalogati in quattro macro-ambiti di lavoro: analisi multiscalar del patrimonio e del contesto su cui quest'ultimo insiste, capaci

di leggere simultaneamente la dimensione dell'edificio, del tessuto urbano e del sistema territoriale, al fine di individuare relazioni, connessioni e potenzialità di trasformazione; elaborazione di strategie di rifunzionalizzazione innovative, che coniughino il rispetto del valore storico-architettonico con l'introduzione di programmi di trasformazione spaziale; definizione di scenari programmatici e di piani di azione che integrino aspetti progettuali, gestionali ed economico-finanziari, orientati alla fattibilità e alla sostenibilità a lungo termine; sperimentazione di processi collaborativi multi-attore, in cui ricerca e progettazione si fondono sin dalle prime fasi in una collaborazione inter-istituzionale con imprese e terzo settore, fondamentali per garantire successo alle operazioni di trasformazione.

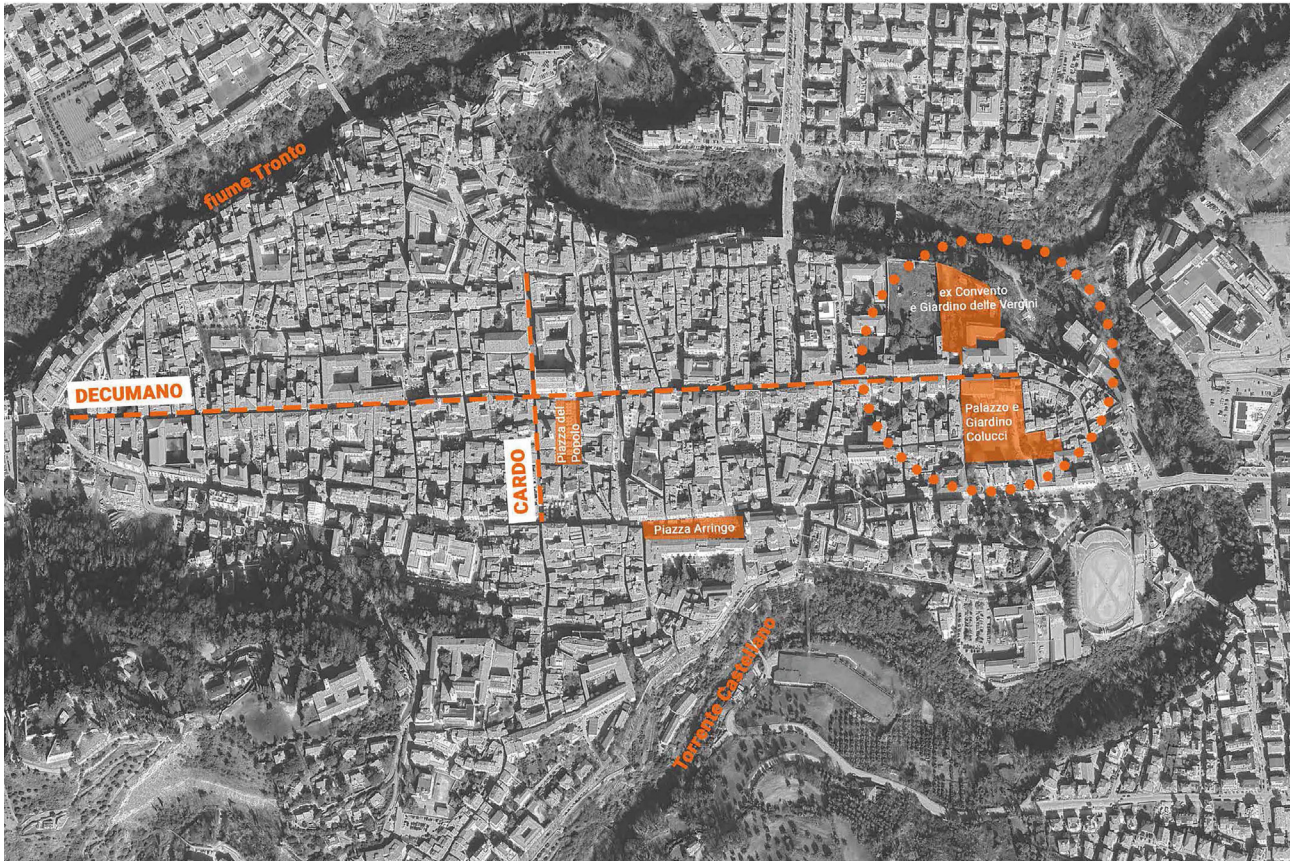
Nei due contesti oggetto di questo contributo, tale metodologia è stata interpretata e adattata attraverso un approccio di ricerca-progetto tipico del lavoro universitario: essa è stata declinata come piattaforma sperimentale di progettazione integrata, capace di connettere il sapere tecnico-scientifico dell'università con le esigenze operative e strategiche delle amministrazioni, generando scenari di trasformazione fondati su un equilibrio tra tutela e innovazione. **Fig. 2**

ASCOLI PICENO

La città di Ascoli Piceno costituisce un caso emblematico di "città media" italiana, in cui la densità di storia e di architettura si intreccia con un paesaggio naturale di straordinaria forza morfologica. Fondata come colonia romana, la città conserva ancora oggi una trama viaria di impianto ortogonale, che si innesta in modo organico sul banco di travertino affiorante, materia prima che è stata per secoli la base delle architetture cittadine, conferendo a buona parte del tessuto urbano un carattere omogeneo e unitario. L'intero centro storico appare infatti come una città di pietra, un paesaggio urbano di grande coerenza visiva e identitaria. Tale struttura si confronta con il paesaggio naturale circostante, in particolare con il torrente Castellano e il fiume Tronto, che delimitano e modellano i ripidi bordi storici soprattutto verso est, contribuendo a definire una dialettica costante tra natura e costruito, tra permanenze storiche e trasformazioni topografiche.⁸

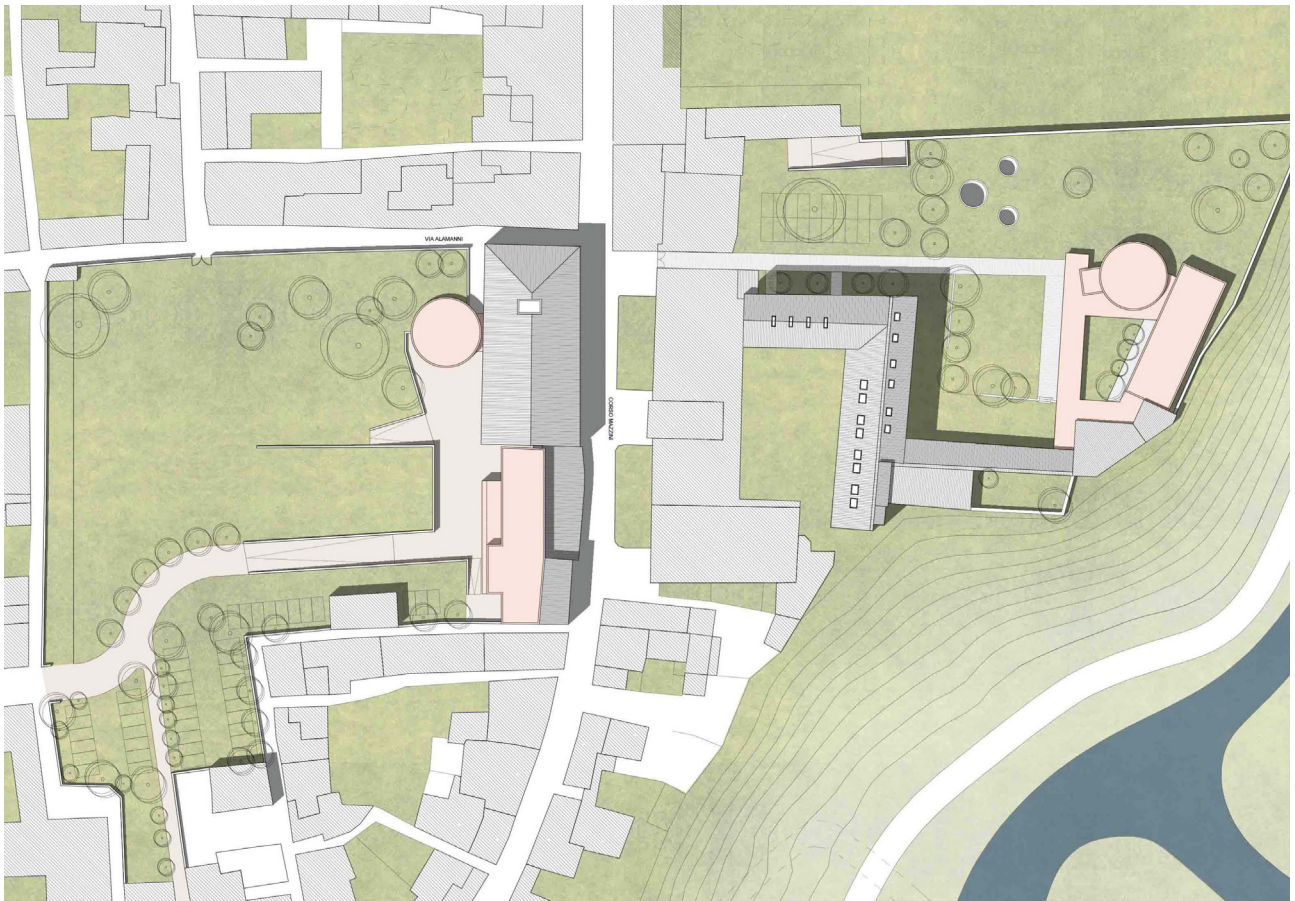
In questo contesto urbano stratificato, nel comparto orientale della città, in un'area attualmente in parte disattivata e in disuso, si collocano due complessi di particolare rilevanza di proprietà dell'Agenzia del Demanio, tra gli elementi fondamentali del Piano Città per il Comune di Ascoli Piceno, uno dei primi siglati in Italia: il complesso di Palazzo Colucci e quello dell'ex Caserma Umberto I. **Fig. 2**

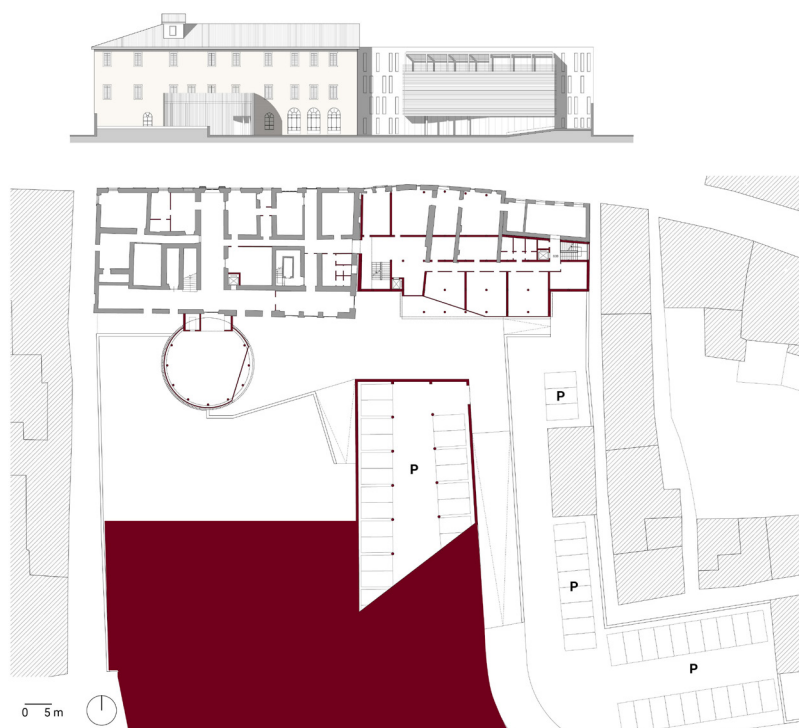
Nel quadro delle attività del Piano Città, i due edifici sono stati individuati come adatti a ospitare la nuova sede cittadina della Prefettura, all'interno di Palazzo Colucci, e una duplice funzione di sede della Soprintendenza Marche Sud e di studentato, negli spazi dell'ex Caserma. **Fig. 3** Le elaborazioni metaprogettuali svolte in sede di ricerca applicata hanno quindi tenuto in conto tali previsioni, lavorando sull'identificazione delle strategie più adatte a ospitare il programma funzionale pre-scelto, e individuando



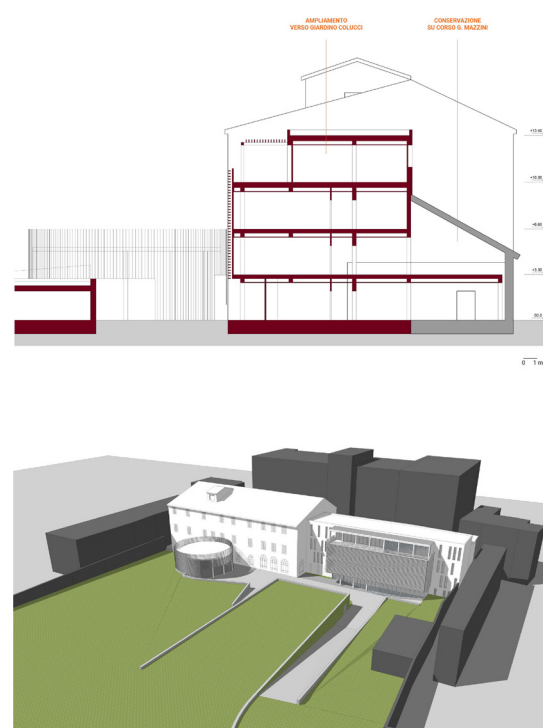
3

4





5



dove necessario le conformazioni di ampliamenti e nuovi volumi in accordo al programma funzionale. **Fig. 4**

PALAZZO COLUCCI

Il Palazzo Colucci, residenza nobiliare che si affaccia su corso Mazzini, sorta tra Sei e Settecento, rappresenta uno degli esempi più significativi dell'architettura aristocratica ascolana. La posizione nel tessuto urbano orientale, la qualità architettonica degli ambienti e la presenza di un ampio giardino pubblico retrostante lo rendono un bene strategico non solo per la memoria storica della città, ma anche per la possibilità di reinterpretare di questa il ruolo in chiave contemporanea. L'edificio si configura come una pregevole architettura storica in muratura portante, la cui configurazione tipologica si presta in modo quasi naturale ad accogliere le nuove funzioni istituzionali. Tuttavia, la superficie complessiva non risulta sufficiente a contenere l'intero programma richiesto dalla Prefettura, ragione per cui il progetto ha ipotizzato una serie di operazioni mirate di demolizione selettiva e ricostruzione nei corpi edilizi adiacenti.

Il primo intervento interessa un corpo di fabbrica minore affacciato su corso Mazzini, la cui facciata storica – di valore identitario – viene conservata, mentre le parti retrostanti vengono sostituite con un intervento in cemento armato. Questa soluzione consente di aumentare la

superficie utile, garantendo spazi adeguati per uffici, archivi e sale polifunzionali, senza alterare l'immagine urbana del decumano storico. Un'operazione analoga riguarda l'edificio d'angolo, già sede della Guardia di Finanza: anche in questo caso il prospetto principale viene preservato, mentre la parte retrostante viene riorganizzata e connessa al nuovo sistema distributivo. **Fig. 5**

Il corpo principale di Palazzo Colucci si articola su tre livelli fuori terra più un sottotetto: il piano terra, accessibile sia da corso Mazzini che dal giardino, accoglie uffici di ricezione e ambienti per conferenze; i piani superiori ospitano uffici di rappresentanza e spazi istituzionali, mentre l'ultimo livello è destinato alla residenza del Prefetto e ad alloggi di servizio. Particolare rilievo assume la proposta di un nuovo volume circolare per conferenze, affacciato sul giardino, concepito come estensione contemporanea che dialoga con la storicità del complesso. L'intero sistema è servito da corpi scala e ascensori distinti – uno di uso pubblico e uno riservato – a sottolineare la duplice natura dell'edificio: istituzionale e rappresentativa da un lato, operativa e funzionale dall'altro. **Fig. 6** L'intervento è completato da un'autorimessa interrata e da parcheggi esterni la cui presenza è *mitigata* dalla vegetazione.

In questa visione, Palazzo Colucci diventa non soltanto la sede rinnovata della Prefettura, ma anche un tassello fondamentale per la riattivazione del giardino storico,



6

previsto come luogo accessibile e integrato al tessuto urbano, con spazi verdi ripensati in coerenza con i nuovi usi collettivi.

EX CASERMA UMBERTO I

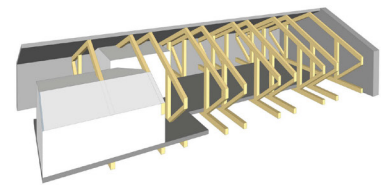
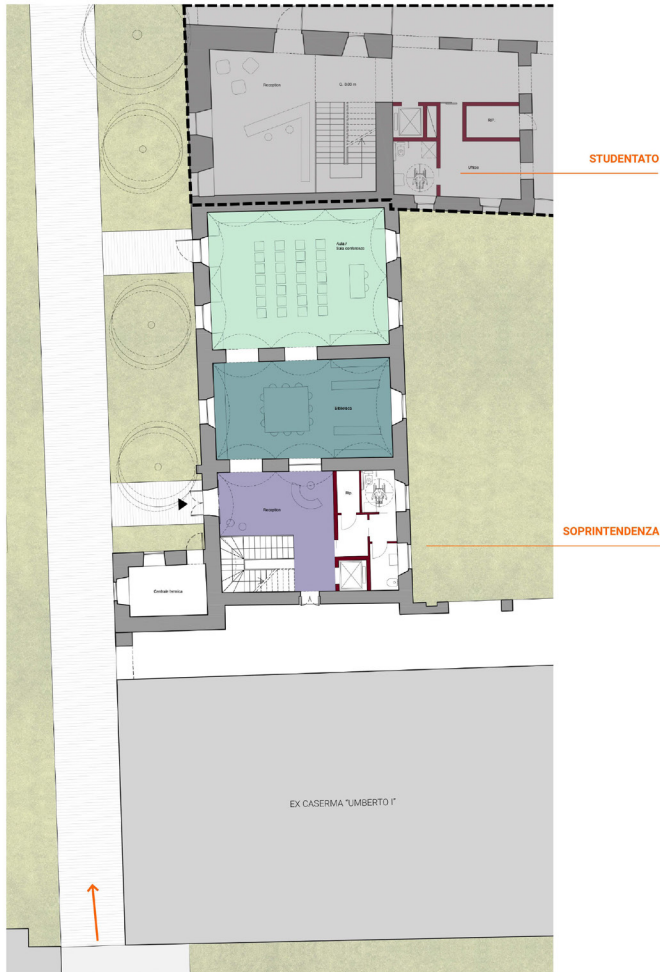
L'ex Caserma Umberto I, già Convento di Santa Maria delle Vergini, rappresenta uno degli episodi più emblematici della stratificazione architettonica e funzionale della città di Ascoli Piceno, rappresentativo di molte delle storie di trasformazione, nell'epoca unitaria, di strutture religiose in caserme statali, adattate a esigenze di alloggiamento e addestramento delle truppe secondo le logiche proprie delle strutture militari post-unitarie. Oggi in stato di degrado e abbandono, il complesso si presenta come un grande vuoto urbano, ma al tempo stesso come un patrimonio carico di significati storici, simbolici e identitari.

Dal punto di vista architettonico, l'ex Caserma si compone di un corpo principale affacciato anch'esso su corso Mazzini, da cui si articolano un braccio a corte e ulteriori volumi retrostanti che delimitano un ampio giardino interno. Questa sequenza spaziale, caratterizzata dalla presenza di portici al piano terra che fungono da soglia tra interni ed esterni, costituisce una risorsa preziosa per la rifunzionalizzazione, poiché permette di reinterpretare il rapporto tra costruito e spazio aperto secondo logiche di accessibilità e condivisione.

L'ipotesi progettuale di valorizzazione elabora un programma ibrido, che coniuga funzioni istituzionali e residenziali. In una parte, il complesso ospiterà la nuova sede della Soprintendenza Marche Sud, articolata su quattro livelli (piano terra, primo, secondo e un terzo in doppia altezza), e servita da un sistema di distribuzione rinnovato con corpi scala e ascensori in grado di garantire l'abbattimento delle barriere architettoniche; **Fig. 7** gli spazi previsti comprendono atrio e reception, biblioteca, sala riunioni, uffici, archivi e aree di servizio, fino agli ambienti direzionali destinati al Sovrintendente. In un'altra parte, vi sarà la realizzazione di un nuovo studentato universitario, pensato per ospitare circa 50 posti letto in 32 unità residenziali di tipologie differenziate (camere doppie, camere singole duplex e miniappartamenti); l'articolazione spaziale si fonda sulla reinterpretazione del muro di spina centrale e dei dislivelli interni, che hanno permesso di configurare residenze simplex e duplex variabili; accanto alle camere, trovano posto spazi comuni e di servizio (soggiorni, cucine condivise, aree di studio e socialità), organizzati attorno ai portici storici e a un nuovo sistema distributivo verticale.

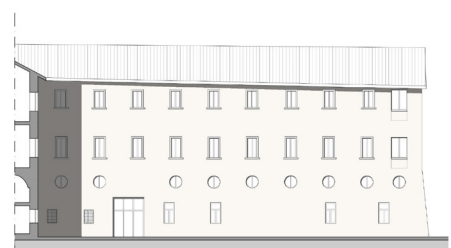
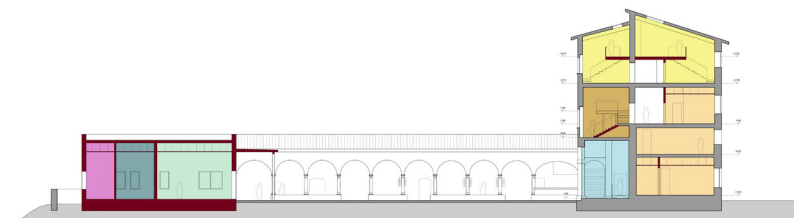
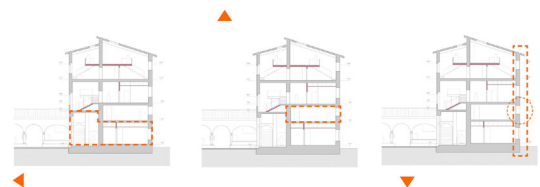
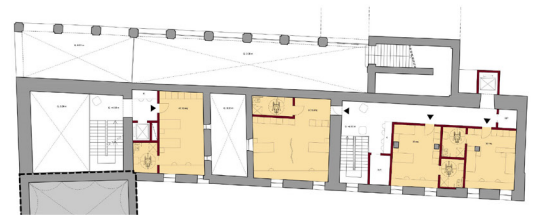
Fig. 8

Un ruolo significativo è affidato al sistema dei servizi collettivi collocati in fondo al lotto, un blocco autonomo ma integrato al complesso: palestra, lavanderia, aula studio polifunzionale e un bar aperto al pubblico, distribuiti intorno



7

8



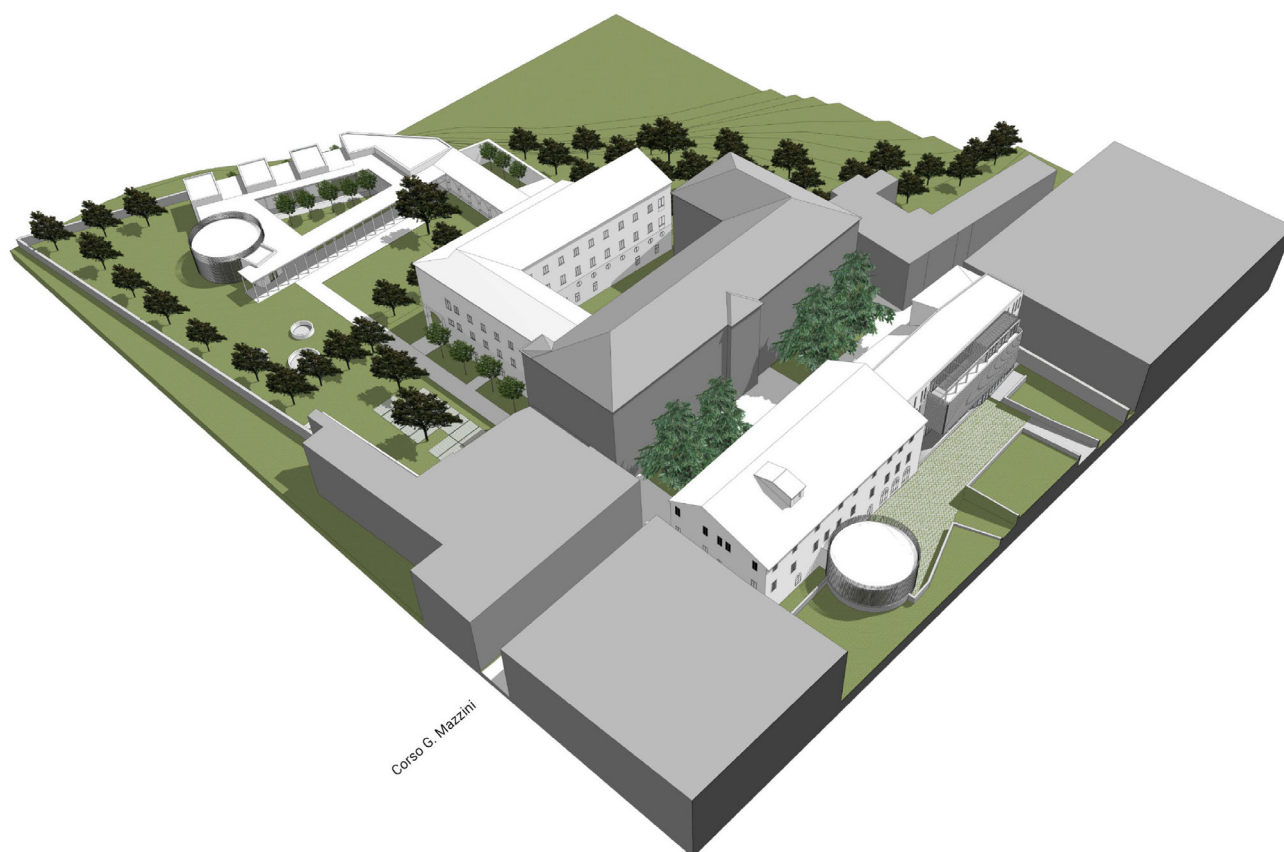
Ascoli Piceno, progetto della sede della Prefettura all'interno di Palazzo Colucci (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

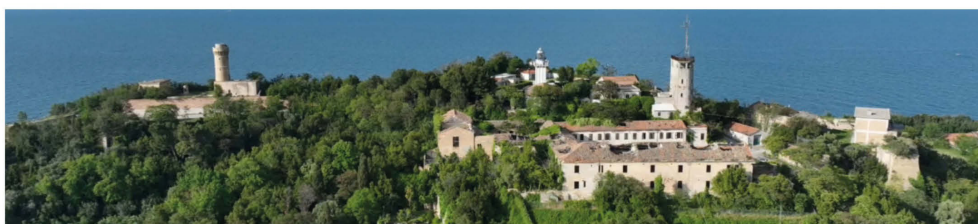
Ascoli Piceno, progetto della sede della Prefettura all'interno di Palazzo Colucci (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

Ascoli Piceno, progetto di rifunionalizzazione dell'ex Caserma Umberto I a sede della Soprintendenza Marche Sud (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

Ascoli Piceno, progetto di rifunionalizzazione dell'ex Caserma Umberto I a studentato (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).

Ascoli Piceno, visione di insieme dei progetti per Palazzo Colucci e l'ex Caserma Umberto I (elaborazione grafica a cura dell'arch. Giovanni Rocco Cellini, 2024).





10

a una nuova corte e connessi a un portico contemporaneo che dialoga con quello preesistente. Questo dispositivo architettonico, oltre a ridefinire la forma del giardino, introduce un linguaggio dichiaratamente attuale, capace di marcare la continuità e al tempo stesso la discontinuità con la stratificazione storica del sito.

In questa visione, l'ex convento-caserma non viene trattato come un contenitore da saturare, ma come un palinsesto architettonico capace di accogliere nuove funzioni pubbliche e collettive. La compresenza di un'istituzione di tutela come la Soprintendenza e di una residenza universitaria fa sì che il complesso si trasformi in una vera infrastruttura civica, aperta tanto alla comunità locale quanto a quella accademica, innescando nuove dinamiche di abitabilità e partecipazione. **Fig. 9**

ANCONA

La città di Ancona, strategicamente situata sul promontorio del Monte Conero, rappresenta un esempio unico di evoluzione urbana strettamente legata alla sua funzione difensiva. Fondata come colonia greca di origine siracusana e sviluppata come avamposto commerciale in epoca romana, la città assunse progressivamente un ruolo di rilievo nel contesto adriatico grazie alla sua posizione strategica e alla conformazione naturale del porto. Nel

Medioevo essa consolidò tale ruolo in virtù della propria indipendenza politica quale repubblica marinara, sostenuta da intensi traffici marittimi e dalla costruzione di strutture difensive e civili che definirono il carattere urbano attorno al porto. A partire dal XVI secolo, l'inclusione di Ancona nello Stato Pontificio determinò una sostanziale trasformazione del tessuto urbano, militarizzato attraverso la realizzazione di un complesso sistema di fortificazioni sui rilievi circostanti. **Fig. 10**

Nella sua storia più recente, la città ha subito profonde trasformazioni indotte da eventi catastrofici sia di origine antropica che naturale: devastata durante la Seconda Guerra Mondiale, colpita dal terremoto del 1971 e ulteriormente segnata dalla frana del 1982. Tali eventi hanno prodotto cambiamenti irreversibili nel tessuto urbano, lasciando vaste aree del centro storico – incluso gran parte del patrimonio fortificato – in condizioni di degrado e abbandono. Questo fenomeno ha generato una sorta di aporia urbana, in cui il centro storico, un tempo cuore pulsante della città, è stato relegato al ruolo di periferia. Oggi, questo paesaggio urbano si presenta frammentato: straordinari strati archeologici convivono con edifici storici ridotti a contenitori vuoti, in attesa di un progetto di rigenerazione capace di restituire loro nuova vitalità.



11

PARCO DEL CARDETO E BASTIONE SAN PAOLO

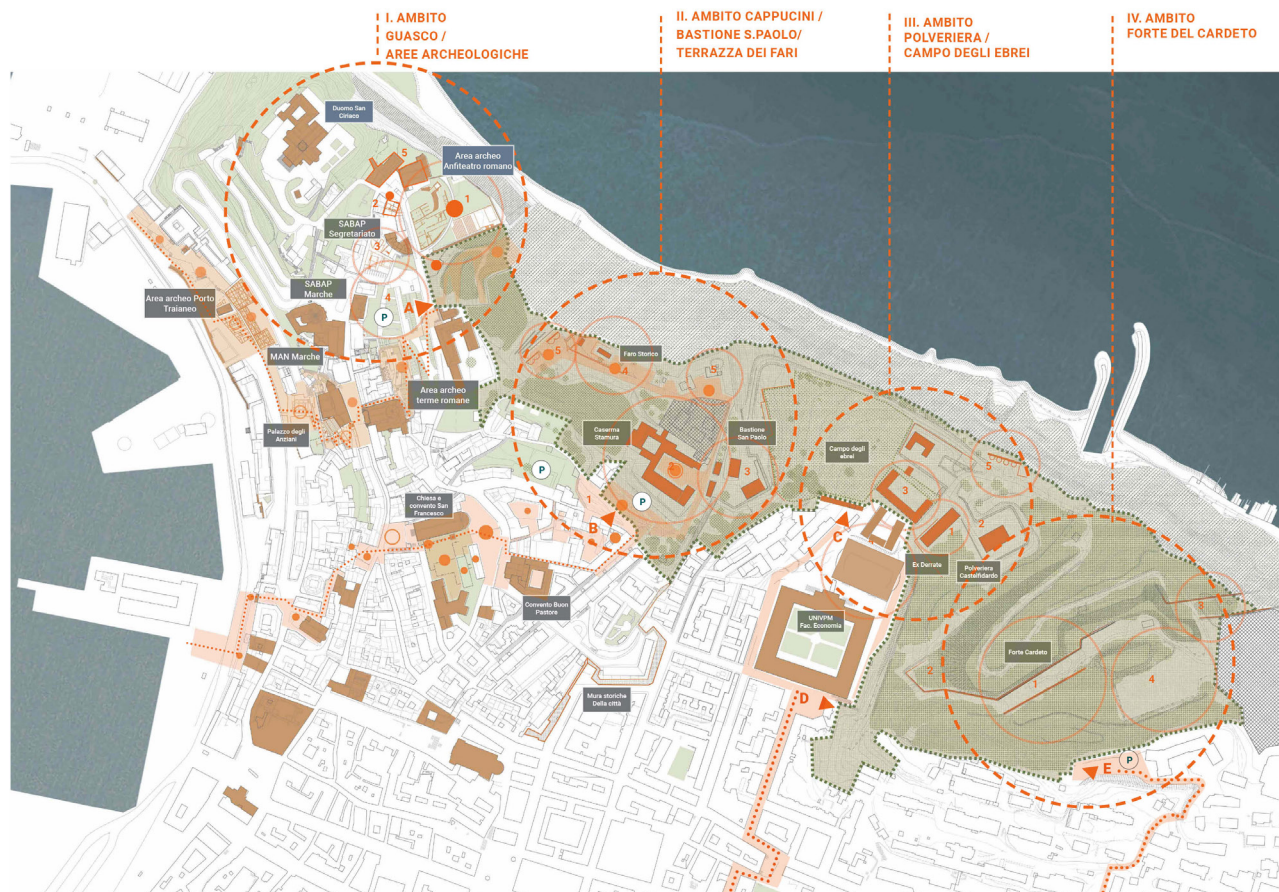
Il caso di Ancona affronta il tema della valorizzazione di un ambito urbano di eccezionale rilevanza paesaggistica e storica: il sistema del Parco del Cardeto e Colle dei Cappuccini, un'area che, pur costituendo una delle principali risorse ambientali e culturali della città, presenta ancora oggi elementi di marginalità e disconnessione rispetto al tessuto urbano circostante.

Il Parco del Cardeto costituisce una delle aree verdi più estese e significative di Ancona, nonché un *unicum* nel panorama dei parchi urbani italiani. Si sviluppa su un'area collinare che rappresenta l'ultima propaggine settentrionale del Parco Naturale Regionale del Conero, protesa verso il mare e caratterizzata da una morfologia orografica di straordinaria complessità. Collocato in posizione di cerniera tra il centro storico e la falesia costiera, il parco si articola su una sequenza di rilievi – il Colle dei Cappuccini, il Colle Cardeto e le aree circostanti – che offrono scorci panoramici unici verso il porto, la città e l'Adriatico.

Dal punto di vista storico, l'area è un eccezionale esempio di paesaggio antropizzato e stratificato: un luogo in cui le componenti naturali e quelle artificiali si sono integrate nel corso dei secoli, dando origine a un sistema territoriale complesso. Essa è inoltre uno straordinario palinsesto di strutture militari e religiose, legate alla sua condizione

orografica sul mare. Da un lato, il Cardeto costituiva una vera e propria macchina da guerra, progettata come baluardo difensivo sul mare a protezione della città e del porto, con un insieme straordinario di manufatti militari e infrastrutture difensive che testimoniano il ruolo strategico svolto dall'area nella storia della città. Questo complesso sistema, sviluppatosi in particolare tra il XVIII e il XIX secolo, era parte integrante della cintura fortificata di Ancona e costituiva un presidio essenziale per il controllo del litorale e l'accesso al porto: come ad esempio le fortificazioni del Bastione San Paolo e del Forte Cardeto, e i manufatti di particolare rilievo storico-monumentale, come la Caserma Villarey – oggi sede del Cluster di Economia dell'Università Politecnica delle Marche – e l'ex Polveriera Castelfidardo. Dall'altro lato, il Cardeto conserva ancora una stratificazione di caratteri religiosi monumentali tra cui è importante in questa sede citare il celebre Cimitero degli Ebrei. L'ex Convento dei Cappuccini rappresenta un esempio chiarissimo della commistione naturale-culturale-antropica del Parco, dunque il focus principale della ricerca sul Piano Città di Ancona. **Fig. 11**

La visione urbana proposta come lettura alla macro-scala, propedeutica alle elaborazioni meta-progettuali successive, si colloca all'interno di un'interpretazione generale dell'area in sezione, che rilegge le stratificazioni cittadine, distillandole



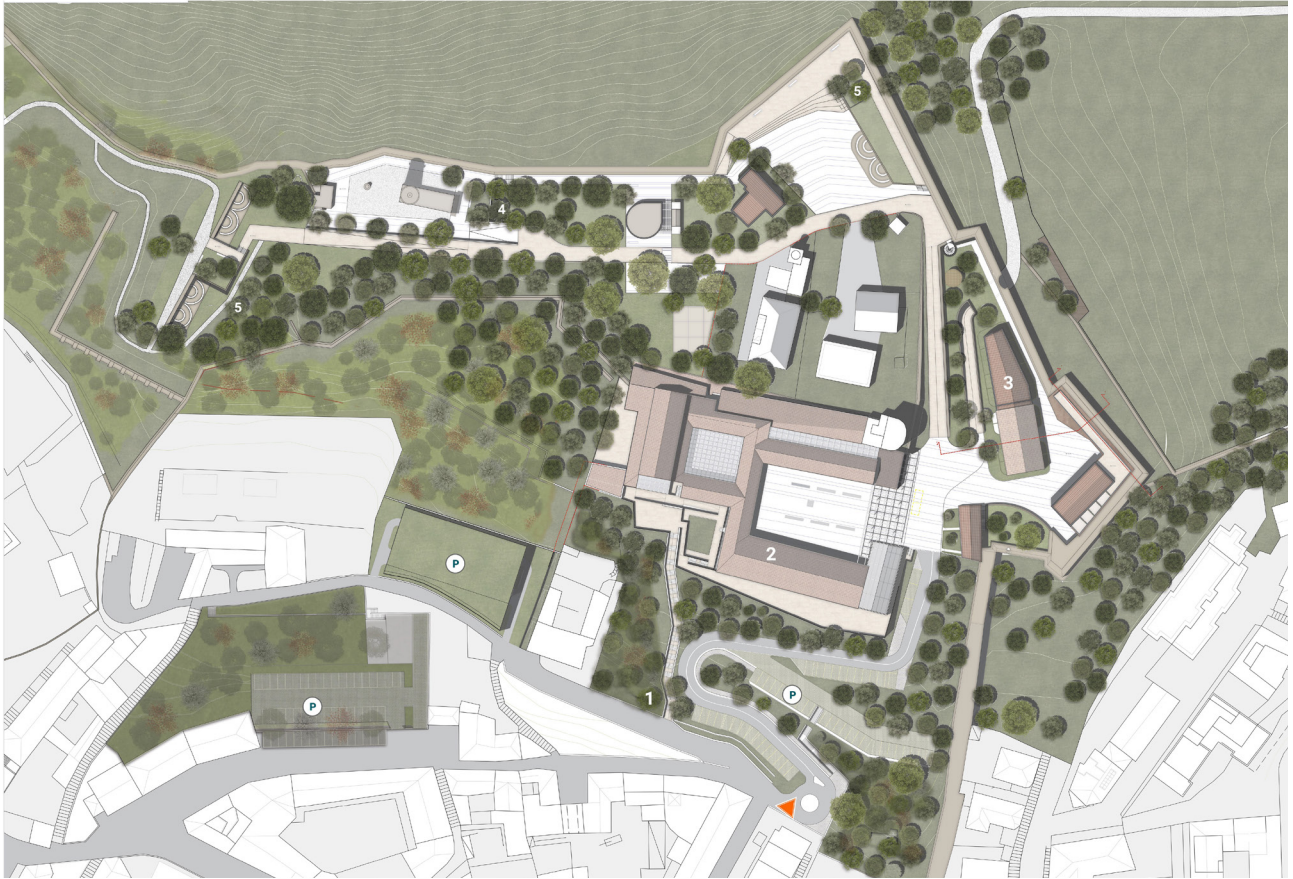
12

e valorizzandole. Ciò si traduce nello sviluppo di percorsi che identificano aree di potenziale rigenerazione urbana, a partire da occasioni di valorizzazione dei siti archeologici e di rifunzionalizzazione delle strutture storiche esistenti. Questi nodi sono in grado di riattivare, nel loro insieme, il corpo storico della città dorica in una sequenza ideale di ascensioni dal porto al mare, che arrivano a collegarsi a un nuovo sistema di ingressi al parco. All'interno di questa macro-strategia di riconnessione del parco con la città (e viceversa), è stato studiato un sistema integrato di accessibilità all'area, che prevede l'aggiunta di parcheggi di interscambio in punti strategici e non invasivi, e di sistemi di accesso meccanizzati, integrati nel pendio collinare. **Fig. 12** La ricerca è iniziata con un'analisi critica e interpretativa del patrimonio costruito nel contesto del parco, individuando tre principali *cluster*. Quello archeologico-monumentale è centrato sui resti archeologici della città romana e sui principali monumenti medievali legati ai poteri religiosi e temporali, che oggi svolgono funzioni culturali, amministrative e religiose (il Comune, l'Arcidiocesi e il Museo Archeologico Nazionale sono ospitati rispettivamente nel Palazzo degli Anziani, nel Duomo di San Ciriaco e nel nobile Palazzo Ferretti). Il *cluster* delle trasformazioni delle strutture militari pre-moderne, connesso al polo economico dell'Università Politecnica, include la sede

della relativa Facoltà nelle Caserme Villarey, il futuro studentato nell'ex magazzino viveri e diversi edifici in attesa di rifunzionalizzazione, come il Polverificio Castelfidardo e l'area delle cosiddette *casematte*. Il *cluster* del Bastione San Paolo, che costituisce la pietra angolare del nuovo sistema di valorizzazione, comprende il complesso dell'ex Caserma Stamura, il sistema fortificato del Bastione, e quello dei fari e delle batterie napoleoniche; la strategia di valorizzazione di quest'area prevede demolizioni selettive di strutture obsolete e incongrue, per configurare una serie di spazi pubblici e l'assegnazione di nuove funzioni alle strutture storiche, rese accessibili da un nuovo sistema di ingressi e servite da parcheggi integrati nel contesto naturale.⁹

BASTIONE SAN PAOLO E CASERMA STAMURA

L'area di pertinenza dell'Agenzia del Demanio è di circa 16.600 mq, di cui l'intervento nell'ex Caserma rappresenta il fulcro centrale, con previsione da parte dell'ente di ospitare lì la nuova sede dell'Archivio di Stato della provincia di Ancona, un centro congressi, oltre alla valorizzazione museale del Bastione e alla previsione di installare lungo il forte un sistema di hotel diffuso, in luoghi strategici e adatti a tale scopo. L'intervento, lungi dal configurarsi come un'operazione isolata, è stato interpretato all'interno di una macro-strategia di accessibilità e connessione urbana,



13

10

Ancona, Parco del Cardeto, scatti da drone (ph. Carlo Muffato, 2023).

11

Ancona, individuazione degli "ambiti" del Parco del Cardeto (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2023).

12

Ancona, analisi dei percorsi di accesso al Parco del Cardeto e individuazione degli "ambiti" di rigenerazione urbana (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2023).

13

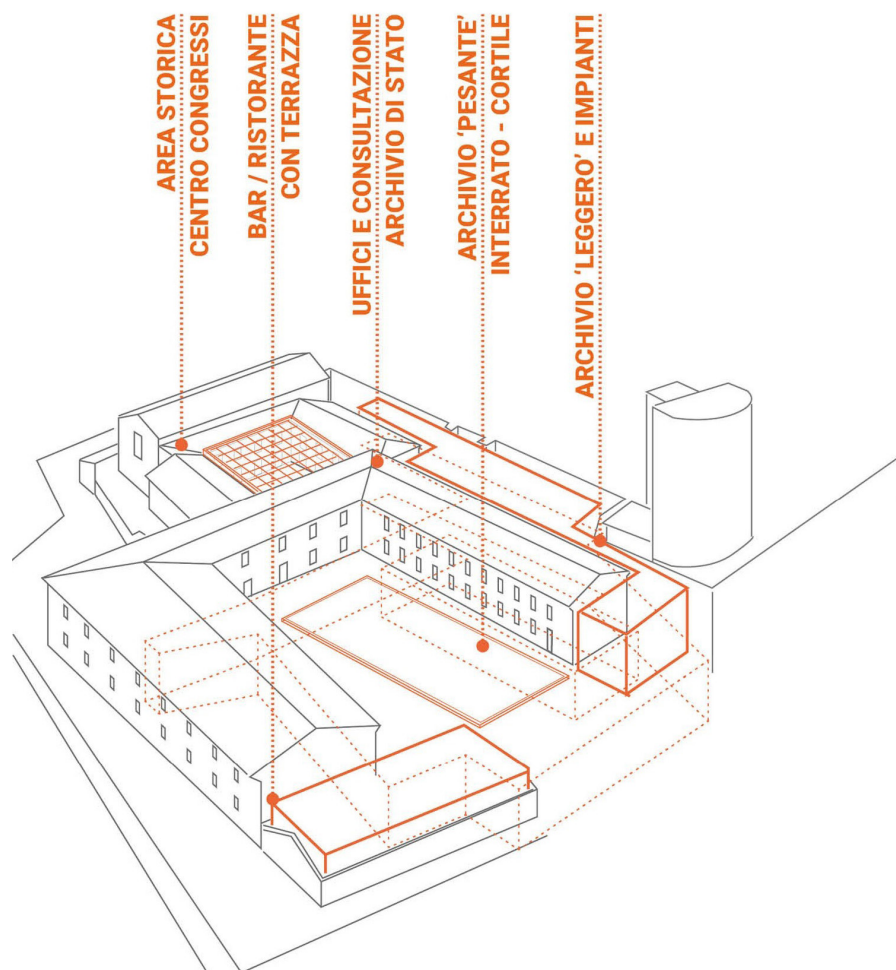
Ancona, masterplan dell'"ambito II" di Colle dei Cappuccini (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024).

14

Ancona, strategia metaprogettuale di intervento sul complesso dell'ex Caserma Stamura. Assonometrico (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024).

15

Ancona, strategia metaprogettuale di intervento sul complesso dell'ex Caserma Stamura. Contributi e potenziali investimenti, planimetrie e sezioni funzionali (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024).



14

volta a integrare maggiormente il parco con il centro storico e a rafforzarne la percezione di acropoli culturale e della memoria. La strategia metaprogettuale per la rigenerazione del Colle dei Cappuccini si articola, quindi, attorno a tre ambiti principali, concepiti come parti di un unico disegno capace di coniugare la dimensione paesaggistica con quella architettonica e culturale. **Fig. 13**

Il primo ambito si occupa delle connessioni e dell'accessibilità, affrontando la questione più ampia dell'integrazione dell'area all'interno della rete urbana. Demolizioni selettive di corpi edilizi incongrui, nuovi accessi e percorsi, aree di attraversamento e di sosta vengono pensati per riconnettere il colle non soltanto al centro cittadino, ma anche al sistema dei poli culturali circostanti: dal Colle Guasco con il Duomo e la Soprintendenza, fino al Museo Archeologico e al circuito dell'anfiteatro romano. L'obiettivo è restituire all'area il ruolo di nodo strategico all'interno di una geografia urbana complessa, superando la sua condizione di arroccamento per trasformarla in un dispositivo territoriale capace di tenere insieme valori ambientali, storici e sociali.

Il secondo riguarda la cosiddetta terrazza dei fari, immaginata come grande asse panoramico che, riconnettendo il vecchio faro al sistema delle batterie risorgimentali, trasforma un percorso oggi marginale e poco

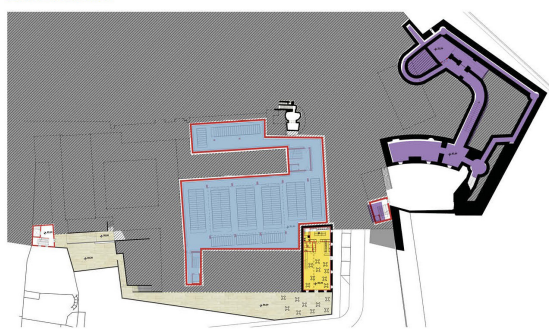
leggibile in una *promenade* urbana aperta alla fruizione per tempo libero, eventi e spettacoli, oltre che alla valorizzazione museale di un importante documento storico quale è il faro, in cui soggiornò ed effettuò esperimenti scientifici Guglielmo Marconi. Qui, dunque, l'obiettivo è valorizzare le eccezionali visuali verso il porto e verso le emergenze monumentali e naturalistiche della città.

Il terzo ambito si concentra invece sul nucleo più consistente del complesso, rappresentato dall'ex Caserma Stamura e dal Bastione San Paolo. Con l'obiettivo di integrare un mix funzionale con un programma innovativo per un edificio aperto alla città, la ricerca si è concentrata sul proporre una rifunzionalizzazione innovativa ed efficace del complesso, reinterpretando la futura funzione archivistica come infrastruttura culturale aperta e dinamica, anche attraverso la previsione di inserire nuove volumetrie e inserti contemporanei ove necessario. **Fig. 14**

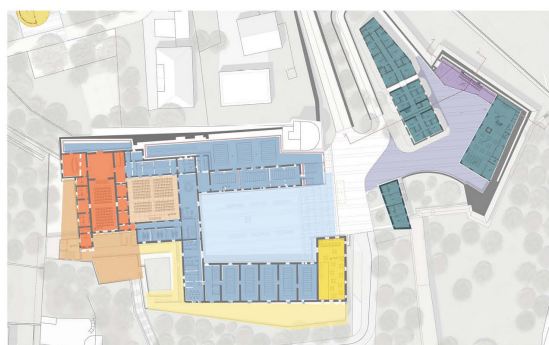
Un aspetto centrale del lavoro di ricerca è stato, quindi, la definizione di un programma funzionale ibrido e innovativo, pensato per coniugare da un lato le esigenze specialistiche legate alla funzione archivistica, dall'altro i bisogni più ampi della comunità urbana. La preoccupazione di fondo è che l'insediamento di una funzione archivistica, se limitata alla sola conservazione documentale, rischi di tradursi in un presidio chiuso, incapace di generare ricadute significative

CONTRIBUTI E POTENZIALI INVESTIMENTI

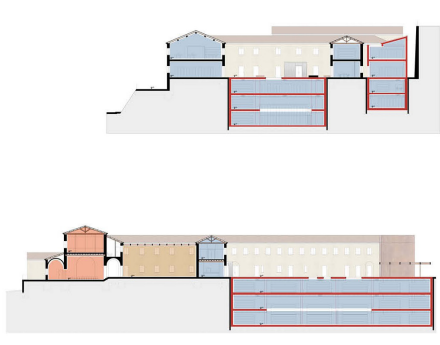
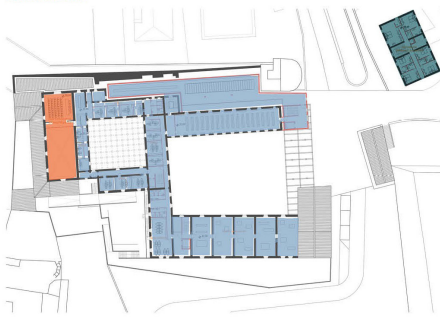
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PUBBLICO

SETTORE ARCHIVIO DI STATO
ARCHIVI
ARCHIVI: SPAZI APERTI

SETTORE SISTEMA MUSEALE
MUSEO MILITARE: EMERGENZE E SERVIZI
MUSEO MILITARE: SPAZI APERTI

SETTORE AMMINISTRAZIONE COMUNALE
MAGAZZINO E SERVIZI PARCO
SPAZI APERTI / VERDE PUBBLICO

PRIVATO

SETTORE CONVEGNI
CONVEGNI
CONVEGNI: SPAZI APERTI E/O COPERTI

SETTORE RISTORAZIONE
BAR / RISTORANTE
BAR / RISTORANTE: SPAZI APERTI

SETTORE RICETTIVO
ALBERGO DIFFUSO

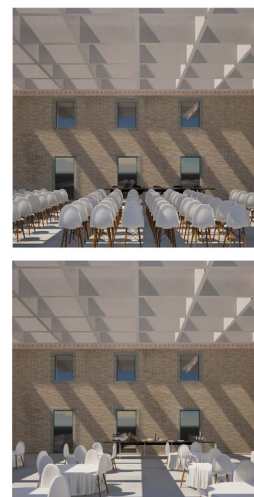
15

sulla vita cittadina. Per questa ragione, il progetto ha immaginato un archivio *aperto*, in cui la dimensione specialistica si integri con spazi destinati alla fruizione pubblica – sale espositive, ambienti per conferenze, un centro di documentazione e ricerca accessibile, aree collettive interne ed esterne – così da trasformare l'ex Caserma in una vera infrastruttura culturale. Tale ibridazione funzionale è pensata per moltiplicare le possibilità di uso, stimolare la frequentazione continuativa e radicare stabilmente il sito nella quotidianità della città. **Fig. 15**

Entrando più nello specifico, si prevede l'inserimento di *infill* volumetrici negli spazi lasciati vuoti o aperti della struttura, sia superficiali che interrati, garantendo il corretto utilizzo di tutte le aree disponibili senza sovraccaricare l'edificio storico. In particolare, l'inserimento di una cassa archivistica al di sotto della corte aperta principale permette di liberare spazi utilizzabili nel rispetto del concetto di "archivio aperto," e quindi per aree didattiche, espositive e laboratoriali. Inoltre, la copertura della corte interna può permettere la creazione di uno spazio polifunzionale, *venue* per eventi, congressi, etc., in complementarietà con gli spazi riconvertiti della vecchia chiesa. **Fig. 16**

Questa visione si inserisce nel contesto più ampio di un cambiamento nel paradigma dell'archivio contemporaneo, ormai concepito non come deposito silente della memoria,

bensì come scatola attiva, permeabile e generativa di esperienza civica. Un esempio emblematico è il Depot Boijmans Van Beuningen a Rotterdam, progettato dallo studio MVRDV e inaugurato nel 2021: un edificio che ribalta la nozione classica di archivio, offrendo uno sguardo dietro le quinte del mondo museale, che rende l'intera collezione d'arte accessibile al pubblico, permettendo alla cittadinanza di vedere il processo di conservazione dal vivo.¹⁰ Analogamente, il recente intervento museale del Victoria and Albert Museum di Londra V&A East Storehouse, progettato da Diller Scofidio + Renfro, rivoluziona il concetto di museo trasformando lo stoccaggio in un'esperienza pubblica: invece di nascondere le collezioni in depositi anonimi, il progetto spettacolarizza e mette in scena tutto il processo archivistico e di immagazzinamento.¹¹ In Italia, analoghe sperimentazioni segnano la dissoluzione di confini tra archivio e museo: il Museo Nazionale Collezione Salce di Treviso presenta una collezione archivistica che, per motivi scientifici e di tutela conservativa, viene musealizzata ed esposta su rotazione temporanea, con mostre tematiche, integrate con installazioni multimediali immersive e un catalogo digitale accessibile al pubblico, coniugando così protezione e accessibilità;¹² il MAXXI di Roma ha sin dalla sua istituzione avviato programmi di valorizzazione e di musealizzazione dei propri archivi con uno spazio dedicato



16

16

Ancona, strategia metaprogettuale di intervento sul complesso dell'ex Caserma Stamura. Mosaico di viste render (elaborazione grafica a cura di Francesco Chiacchiera, 2024).

alle esposizioni temporanee inserite all'interno del percorso espositivo.¹³

Il programma di rifunzionalizzazione dell'ex Caserma Stamura si inserisce, dunque, in un dibattito in continua evoluzione sull'evoluzione dello spazio per archivio, concepito non più come semplice deposito, ma come architettura civica in grado di stimolare nuove forme di socialità, di educazione e di relazione con il visitatore. Si mira, perciò, a trasformare un bene storico militare in un dispositivo culturale aperto, capace di reintegrare il patrimonio nella vita urbana, stimolare dinamiche partecipative e consolidare un ruolo pubblico inclusivo.

CONCLUSIONE

L'analisi condotta sui casi di Ancona e Ascoli Piceno conferma come il patrimonio pubblico in disuso, se reinterpretato in chiave strategica, possa assumere il ruolo di catalizzatore di processi di rigenerazione urbana e territoriale. Tali manufatti, lungi dall'essere considerati problematici da mantenere o come vuoti da colmare, possono essere riletti come risorse attive, capaci di ridefinire assetti urbani e relazioni spaziali di intere porzioni di città.

In questa prospettiva, i Piani Città si rivelano strumenti di *governance* complessa, in grado di mediare fra vincoli normativi, istanze istituzionali, bisogni comunitari e opportunità di investimento, attivando sinergie che

trasformano l'inerzia del patrimonio dismesso in un campo di possibilità progettuali, in cui un aspetto fondante è la sinergia fra enti deputati al governo del territorio, amministrazioni pubbliche, enti governativi e università.

I due casi studio presentati sono esempi positivi di tale sinergia: la *partnership* con l'università può permettere di sperimentare, di verificare le potenzialità delle strutture pubbliche, di costruire visioni e ipotesi di sinergia per poter utilizzare le ricerche come strumenti per avvicinare potenziali investitori.

Il progetto, in tal senso, resta la base per mettere in atto la rigenerazione urbana. In particolare, la definizione di strategie metaprogettuali ha evidenziato come il progetto di architettura possa costituire un dispositivo critico di mediazione tra conservazione e innovazione, consentendo di preservare la memoria storica dei luoghi ma anche di aprire questi a funzioni ibride, plurali e collettive. Ne emerge un paradigma progettuale che interpreta il patrimonio costruito come materia dinamica, da leggere e riscrivere criticamente in funzione delle esigenze contemporanee dell'abitare. In tal senso, le esperienze di Ancona e Ascoli Piceno offrono un contributo metodologico esportabile, proponendo modelli di rigenerazione replicabili in altri contesti urbani, in particolare nelle città medie italiane, dove la questione del riuso del patrimonio pubblico si configura come una delle leve strategiche più rilevanti per orientare il futuro delle trasformazioni urbane.

Il contributo è frutto di un lavoro di ricerca e di una riflessione condivisi tra gli autori. I paragrafi Introduzione, Lo strumento del Piano Città come volano per la rigenerazione urbana, Contesto e obiettivi della ricerca, Ancona sono stati scritti da Francesco Chiacchera, i paragrafi Metodologia di lavoro dei Piani Città e applicazione ai casi studio, Ascoli Piceno, Conclusione, sono stati scritti da Gianluigi Mondaini.

¹ ISTAT stima che gli edifici non utilizzati in Italia, su un totale di 14.452.680, siano 743.435; "Edifici – Censimento della Popolazione e delle Abitazioni 2011," ISTAT, ultimo accesso 5 luglio 2025, http://dati-censimentopopolazione.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DICA_EDIFICI1. Relativamente al pubblico, su un totale patrimoniale di 283 miliardi di €, il valore totale degli edifici pubblici non utilizzati si attesti a circa 12 miliardi; *Il Sole 24 Ore*, "Mef, in Italia 1 milione di immobili pubblici: valgono 283 miliardi," 9 maggio 2018, <http://www.ilssole24ore.com/art/mef-italia-1-milione-immobili-pubblici-valgono-283-miliardi-AEYtnIE>.

² Sulla nozione di patrimonio fragile si veda: Lorenzo Pignatti, cur., *Territori fragili. Saggi ed approfondimenti dopo IFAU 2018* (Gangemi Editore, 2020); Juhani Pallasmaa, "Hapticity and the Time: Notes on Fragile Architecture," *The Architectural Review*, n. 1239 (2000): 78–84.

³ Per "città media" si intende generalmente, nel contesto degli studi urbani, un centro con una popolazione compresa tra 50.000 e 250.000 abitanti, non rientrante nella categorizzazione delle città metropolitane, ma che svolge ruolo e funzioni urbane rilevanti in ambito economico, sociale, culturale e amministrativo sul territorio contestuale. La città media è quindi un polo funzionale intermedio, capace di offrire servizi essenziali e specializzati. Si veda al proposito: Massimo Dicecca, *La città media* (Libria, 2018), 45; Francesco Alberti, *Slack City. Strategie, piani e progetti per la città media* (Maggioli Editore, 2018), 32; Patrizia Gabellini, Chiara Merlini, Paolo Savoldi e Federico Zanfi, *Urbanistica per una città media. Esperienze a Modena* (FrancoAngeli, 2023), 58.

⁴ Si veda a proposito del ruolo del pubblico nelle pratiche di rigenerazione urbana: Arturo Lanzani, *Rigenerazione urbana e territoriale al plurale: Itinerari in un campo sfocato* (FrancoAngeli, 2024).

⁵ "Piani Città degli immobili pubblici," Agenzia del Demanio, ultimo accesso 14 febbraio 2026, <https://www.agenziademanio.it/it/accordi-protocolli-convenzioni/piani-citta-immobili-pubblici/>.

⁶ Al momento le città firmatarie sono, per la maggior parte, appunto realtà rientranti all'interno della categorizzazione di "città media": Monza, Novara, Potenza, Torino, Ancona, Udine, Messina, Napoli, Lodi, Cagliari, Pizzighettone, Benevento, Siena, Rimini, L'Aquila, Civitavecchia, Belluno, Gaeta, Verona, Piacenza, Modena, Bari, Ascoli Piceno, Reggio Calabria (in attesa di firma). Si veda ancora: <https://www.agenziademanio.it/it/accordi-protocolli-convenzioni/piani-citta-immobili-pubblici/>.

⁷ Relativamente al tema del riuso a fini culturali e pubblici, la letteratura è particolarmente vasta; si riportano qui i testi risultati di particolare utilità ai fini della ricerca: Pisana Posocco e Manuela Raitano, cur., *La seconda vita degli edifici: Riflessioni e progetti* (Quodlibet, 2016); Jörg Schroder, Maurizio Carta e Susanne Hartmann, *Creative Heritage* (Jovis, 2018); Bie Plevoets e Koenraad Van Cleempoel, *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline* (Routledge, 2019); Martina Baum e Kees Christiaanse, *City as Loft. Adaptive Reuse as a Resource for Sustainable Urban Development* (ETH, 2012); Françoise Bollack, *Old Buildings, New Forms* (The Monacelli Press, 2013).

⁸ Sulla città di Ascoli Piceno si veda: Umberto Laffi, Marinella Pasquinucci ed Emilio Gabba, *Asculum I: Storia di Ascoli Piceno nell'età antica* (Giardini, 1975); AA.VV., *Storia di Ascoli, Vol. I – Dai Piceni all'età romana*, (Librati Editore, 2021); AA.VV., *Storia di Ascoli, Vol. II – Il Medioevo* (Librati Editore, 2021); Adele Anna Amadio, *Ascoli Piceno* (Franco Maria Ricci Editore, 1997).

⁹ Sulla città di Ancona e le sue vicende storico-militari si veda: Rosario Pavia ed Ercole Sori, *Le città nella storia d'Italia. Ancona* (Laterza, 1990); Ercole Sori, *Ancona 1870–1900. Storia narrativa della città. Dallo Stato Pontificio a Roma Capitale* (Bookstones, 2017); Vittorio Salmoni, "Ancona 1882. Dopo la frana," in *Ricostruzioni: Architettura, città, paesaggio nell'epoca delle distruzioni*, cur. Alberto Ferlenga e Nina Bassoli (Silvana Editoriale, 2018), 105–10.

¹⁰ Il progetto, è stato tra i primi a ridefinire il rapporto tra deposito e spettatore. Si veda "Depot Boijmans Van Beuningen," MVRDV, Projects, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://www.mvrdv.com/projects/10/depot-boijmans-van-beuningen>.

¹¹ I visitatori accedono direttamente alle scaffalature, potendo osservare laboratori di conservazione e i curatori al lavoro, e perfino potendo richiedere la presentazione personalizzata di oggetti. La concezione tradizionale del museo è invertita, mettendo il visitatore al centro del processo archivistico. È così concepito un ibrido tra archivio, museo e laboratorio di ricerca, dove conservazione e divulgazione convivono nello stesso spazio. Si veda "V&A East Storehouse," DSRNY, Projects, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://dsrny.com/project/v-and-a-east-storehouse>.

¹² Si veda: "Museo nazionale Collezione Salce," Catalogo generale dei Beni Culturali, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://catalogo.beniculturali.it/CulturalInstituteOrSite/DBunicoCG132053>.

¹³ Denominato Centro Archivi. Si veda "Centro Archivi," MAXXI, ultimo accesso 12 luglio 2025, <https://www.maxxi.art/centro-archivi/>.

BIBLIOGRAFIA

Agenzia del Demanio. *L'Italia e i suoi beni: Il patrimonio immobiliare dello Stato al servizio della pubblica amministrazione, dei territori, dei cittadini e delle imprese*. Agenzia del Demanio, 2023.

Agenzia del Demanio. *Piano Città degli immobili pubblici. Focus Tematico*. Agenzia del Demanio, 2024.

Alberti, Francesco. *Slack City. Strategie, piani e progetti per la città media*. Maggioli Editore, 2024.

Amadio, Adele Anna. *Ascoli Piceno. Edizione bilingue: italiano e inglese*. Franco Maria Ricci Editore, 1997.

Ashley, Amanda Johnson, e Touchton, Michael M. "Reconceiving Military Base Redevelopment." *Urban Affairs Review* 52, n. 3 (2016): 391–420.

Baum, Martina, e Kees Christiaanse. *City as Loft. Adaptive Reuse as a Resource for Sustainable Urban Development*. ETH, gta Verlag, 2012.

Bertini, Maria Barbara, *I custodi della memoria. L'edilizia archivistica italiana statale del XX secolo*. Maggioli Editore, 2014.

Bollack, Françoise. *Old Buildings, New Forms*. The Monacelli Press, 2013.

Camerin, Federico, e Francesco Gastaldi. *Rigenerare le aree militari dismesse: Prospettive, dibattiti e riconversioni in Italia, Spagna e in contesti internazionali*. Maggioli Editore, 2021.

Dicecca, Massimo. *La città media*. Libria, 2018.

Laffi, Umberto, Marinella Pasquinucci, ed Emilio Gabba. *Asculum I: Storia di Ascoli Piceno nell'età antica*. Giardini, 1975.

Lanzani, Arturo. *Rigenerazione urbana e territoriale al plurale: Itinerari in un campo sfocato*. FrancoAngeli, 2024.

Pallasmaa, Juhani. "Hapticity and the Time: Notes on Fragile Architecture." *The Architectural Review*, n. 1239 (2000): 78–84.

Pavia, Rosario, ed Ercole Sori. *Le città nella storia d'Italia*. Ancona. Laterza, 1990.

Plevoets, Bie, e Koenraad Van Cleempoel. *Adaptive Reuse of the Built Heritage: Concepts and Cases of an Emerging Discipline*. Routledge, 2019.

Pignatti, Lorenzo, cur. *Territori Fragili. Saggi ed Approfondimenti dopo IFAU 2018. Collana "Architettura, Urbanistica, Ambiente."* Gangemi Editore, 2020.

Posocco, Pisana, e Manuela Raitano, cur. *La seconda vita degli edifici: Riflessioni e progetti*. Quodlibet DiAP Print, 2016.

Salmoni, Vittorio. "Ancona 1882. Dopo la frana." In *Ricostruzioni: Architettura, città, paesaggio nell'epoca delle distruzioni*, a cura di Alberto Ferlenga e Nina Bassoli, 105–10. Silvana Editoriale, 2018.

Schroder, Jörg, Maurizio Carta e Susanne Hartmann. *Creative Heritage*. Jovis, 2018.

Sori, Ercole. *Ancona 1870–1900. Storia narrativa della città. Dallo Stato Pontificio a Roma Capitale*. Bookstones, 2017.

AA.VV. *Storia di Ascoli, Vol. I – Dai Piceni all'età romana*. Librati Editore, 2021.

AA.VV. *Storia di Ascoli, Vol. II – Il Medioevo*. Librati Editore, 2021.

Applied Research for “Piani Città”. Programs of Ancona and Ascoli Piceno Municipalities

Gianluigi Mondaini

Francesco Chiacchiera

KEYWORDS

piani città; urban regeneration; public heritage; reuse; medium-sized cities

ABSTRACT

Disused public heritage represents an extraordinary opportunity for urban regeneration in the so-called “medium-sized cities.” In these contexts, the availability of national or European funding opportunities constitutes a unique chance to rethink buildings or even substantial parts of the urban fabric.

In this perspective, the “Piano Città” promoted by the Italian State Property Agency (Agenzia del Demanio) stands as a virtuous model of public action, capable of activating institutional and private synergies, while developing strategic visions that trigger sustainable and durable urban regeneration processes.

Within this framework, the collaboration between the Marche Regional Directorate of the State Property Agency and Marche Region Polytechnic University has led to the development of strategic design research for the “Piani Città” of Ancona and Ascoli Piceno municipalities. The work has identified strategies for the adaptive reuse of degraded buildings and areas, aligning them with real and pressing needs, in order to define programmatic and regenerative actions for the built heritage in contexts of great historical and landscape value.

This paper discusses two case studies: in Ascoli Piceno, the recovery of a system of historic buildings to house the Prefecture, the Superintendence, and a student residence; in Ancona, a macro-strategy to improve accessibility to the Parco del Cardeto and the adaptive reuse of the former Caserma Stamura as the new seat of the State Archives.

Gianluigi Mondaini

Università Politecnica delle Marche |
g.mondaini@univpm.it

Architetto, Professore Ordinario in Composizione Architettonica e Direttore del Dipartimento di Eccellenza DICEA UNIVPM. Ha insegnato in varie facoltà italiane e internazionali. È socio fondatore dello studio Mondaini Roscani Architetti Associati. Ha pubblicato diversi volumi monografici e scritto numerosi saggi su libri e riviste.

Architect, Full Professor of Architectural Design and Director of DICEA Department of Excellence, Università Politecnica delle Marche. He has taught at several Italian and international faculties. He is a founding partner of Mondaini Roscani Architetti Associati. He has published several monographs and authored numerous essays in books and journals.

Francesco Chiacchiera

Università Politecnica delle Marche |
f.chiacchiera@staff.univpm.it

Architetto, dottore di ricerca in Architettura, Scienze dell'Ingegneria; è assegnista di ricerca e docente a contratto presso il DICEA UNIVPM, dove si occupa di temi legati al riuso adattivo e alla rigenerazione. Collabora ai programmi didattici dell'Accademia Adrianea di Architettura e Archeologia.

Architect, PhD in Architecture and Engineering Sciences; he is a postdoctoral research fellow and adjunct lecturer at DICEA, Università Politecnica delle Marche, where he focuses on adaptive reuse and regeneration. He also contributes to the educational programs of the Adrianea Academy of Architecture and Archaeology.