

Francesco Gastaldi

Università Iuav di Venezia | gastaldi@iuav.it

Alessia Cibir

The University of Sydney | alessia.cibir@sydney.edu.au

Federico Camerin

UVA – Universidad de Valladolid | federico.camerin@uva.es

PAROLE CHIAVE

rigenerazione urbana; aree militari; patrimonio immobiliare pubblico

ABSTRACT

La dismissione e valorizzazione del patrimonio immobiliare del Ministero della Difesa italiano e le ricadute in termini di policy sono state parzialmente esaminate nell'ambito degli studi urbani. Negli ultimi due decenni, una serie di azioni è stata adottata in Italia per la rigenerazione urbana di edifici militari dismessi attraverso collaborazioni pubblico-privato. I progetti derivano da studi di fattibilità, concorsi internazionali di progettazione e recepimento della normativa nazionale nelle politiche e strumenti urbanistici locali. Tuttavia, diversi fattori hanno rallentato alcuni processi, ad esempio la pandemia e il suo impatto sul mercato immobiliare. Il risultato è stato il perdurare di situazioni di sottoutilizzo e abbandono di molte aree militari dismesse, aggravandone lo stato di degrado, portando a opportunità mancate. Questo lavoro indaga criticità ed effetti di questo prolungato fenomeno attraverso una lettura critica e interpretativa di fattori che si intrecciano: evoluzione della legislazione statale, ruolo delle amministrazioni locali e dei soggetti privati, protagonismo dal basso. Viene analizzato il caso di Padova, soffermandosi sulle inerzie, gli attori ma anche i risultati dei processi di recupero e valorizzazione di ex caserme.

English metadata at the end of the file

Le inerzie nella rigenerazione urbana delle caserme abbandonate

PATRIMONIO PUBBLICO DEMANIALE, CASERME E RIGENERAZIONE URBANA ¹

Nel luglio 2024, l'Agenzia del Demanio presenta alla Camera dei Deputati il rapporto annuale delle attività relative alla gestione e riqualificazione del patrimonio immobiliare dello Stato. In quella sede, gli immobili di proprietà pubblica, poco utilizzati, sono considerati "strumento di rigenerazione urbana e sviluppo dei territori per creare valore economico, sociale, culturale e ambientale."² La dismissione del patrimonio pubblico demaniale ai fini di una valorizzazione e riqualificazione è un tema che ha animato le politiche pubbliche nazionali negli ultimi due decenni, e che ha suscitato profondo interesse negli studi urbani. Nel contesto italiano, le ricerche si sono focalizzate sull'evoluzione normativa nazionale, sugli impatti nella rigenerazione urbana a scala locale, sulla creazione di luoghi attraverso l'uso informale delle aree abbandonate, sull'interpretazione di progetti e strategie di riuso.³ Il patrimonio pubblico militare è stato studiato anche in contesti internazionali, quali Spagna, Turchia, Est Europa e Stati Uniti d'America.⁴

Quella delle caserme abbandonate è emersa come una questione rilevante di rigenerazione urbana per la rivalorizzazione storica e più in generale per lo sviluppo economico delle città, anche quelle di medie dimensioni e quelle localizzate nelle aree costiere.⁵ Inoltre, il particolare significato delle aree militari per lo sviluppo della comunità locale, la cultura e l'aggregazione sociale è emerso come fondamentale in alcuni casi specifici. Un esempio è l'ex Caserma Passalacqua di Novara che, grazie al partenariato pubblico-privato di dieci attori, tra cui istituzioni locali, cooperative sociali e no profit, è oggi un centro di aggregazione giovanile e culturale.

L'importanza del patrimonio pubblico militare è dimostrata essere essenziale nell'ambito della pianificazione urbana sostenibile, della transizione ecologica e della rigenerazione.⁶ Queste aree con il loro patrimonio immobiliare pubblico si contraddistinguono per la vasta eterogeneità degli edifici, alcuni di valenza storica e architettonica, e la presenza di

ampi spazi aperti e di reti infrastrutturali consolidate, tutti elementi preziosi per nuove trasformazioni urbane.⁷

Nonostante la loro rilevanza per la rigenerazione urbana, la transizione dalla vita militare a quella civile per questi siti, contaminati, isolati, carichi di patrimonio storico, è tutt'altro che semplice.⁸ I processi sono caratterizzati da molteplici barriere e inerzie a causa della molteplicità di attori, della difficoltà da parte delle istituzioni locali nel recepire la normativa nazionale, delle lungaggini temporali nelle procedure amministrative e urbanistiche, e dei conflitti che si generano in termini di visioni e progetti.⁹

Come detto, vari autori hanno sottolineato come l'eccessiva commercializzazione, il valore economico e di locazione delle aree, spesso in prossimità o all'interno di centri urbani, vadano a discapito dei valori materiali e immateriali dei complessi militari, e degli immaginari a favore delle comunità locali. Altri hanno discusso l'assenza di partecipazione o consultazione delle stesse, in casi di perdita o sottosviluppo del patrimonio immateriale dell'ambiente costruito e naturale.¹⁰ Altri studiosi ancora hanno sottolineato il complesso equilibrio tra la conservazione di strutture storicamente significative e il loro adattamento all'uso contemporaneo, ma la riconversione di aree militari è spesso complicata da questioni quali contaminazione dei suoli e degli edifici.¹¹

Un recente programma del Ministero della Difesa denominato "Caserme Verdi" si configura come l'obiettivo prioritario di una strategia integrata concepita per fornire risposte concrete e sinergiche alle pressanti istanze di rigenerazione ambientale, rivitalizzazione sociale e valorizzazione economica della presenza militare in alcune città italiane.¹² In questo senso, il progetto trascende la mera dimensione edilizia militare per farsi promotore attivo di un nuovo welfare urbano, volto a garantire i diritti fondamentali alla salute e all'istruzione, attraverso un modello che mette a disposizione dell'intera collettività civile servizi e infrastrutture precedentemente esclusivi. Parallelamente l'apertura e la rifunzionalizzazione di questi compendi mirano a trasformare siti storicamente isolati in nodi vitali di una rete di prossimità capace di favorire il riequilibrio territoriale. Infine, la strategia risponde alle moderne sfide dell'abitare mediante la creazione di poli alloggiativi innovativi e autosufficienti dal punto di vista energetico, che seguono i principi della green economy per assicurare standard di vita elevati e sostenibili sia per il personale della Difesa che per i cittadini residenti nelle aree limitrofe.

Il passaggio dalla fase puramente teorica alla concreta attuazione sul territorio del programma "Caserme Verdi" si è sostanziato nell'individuazione di 28 infrastrutture strategiche, distribuite in modo baricentrico lungo l'intera penisola per garantire una copertura operativa e sociale omogenea.¹³ Per trasformare i criteri di efficienza e apertura urbana in realtà cantierizzabili, la Difesa ha avviato inizialmente quattro progetti pilota prioritari, situati a Pordenone, Roma, Foggia e Milano, necessari per testare la validità del modello in contesti urbanistici profondamente differenti tra loro. Questo progresso metodologico ha

portato alla redazione di otto masterplans di dettaglio che definiscono le trasformazioni per complessi situati in città come Fossano (Cuneo), Forlì, Capua (Caserta) e Palermo, delineando un percorso in cui ogni intervento non è più un episodio isolato ma parte di una standardizzazione qualitativa nazionale. Questa situazione va letta anche alla luce dell'evoluzione di recenti conflitti e crisi internazionali (Ucraina, Medio Oriente e Iran), che sollevano nuovi interrogativi in materia di difesa e ruolo delle forze armate, anche a livello europeo, come dimostra il piano Readiness 2030 (iniziativa precedentemente noto come ReArm Europe) per rafforzare le capacità militari dell'Unione Europea,¹⁴ e che hanno portato alcuni Paesi a ripensare l'organizzazione e le modalità di reclutamento dei propri eserciti.¹⁵

Nonostante l'avanzamento degli studi e delle esperienze di rigenerazione in Italia, poca attenzione viene riservata alle inerzie urbane nello spiegare i tempi prolungati, le impasse e le discontinuità ma anche le accelerazioni che contraddistinguono i processi di rigenerazione del patrimonio pubblico militare. Il presente articolo intende provare a colmare tale vuoto.

Premesso ciò, si anticipa che questo contributo si articola in quattro sezioni principali. La prima sezione offre una revisione del concetto di inerzia a partire dagli studi urbani, riflettendo sulla sua applicazione nella complessità del tema della rigenerazione urbana delle aree militari. La seconda sezione presenta un inquadramento del caso studio di Padova e del suo patrimonio pubblico militare abbandonato, che – lo si anticipa qui – è peculiare per l'analisi dei relativi processi di rigenerazione urbana. La terza sezione mappa le inerzie che li hanno caratterizzato e stanno caratterizzando la rigenerazione urbana di tali aree. La quarta sezione analizza nel dettaglio i processi relativi a due manufatti in particolare, la Caserma Piave e la Caserma Prandina, fornendone una ricostruzione cronologica. Infine, la quinta sezione conclude l'articolo evidenziando come il caso studio di Padova rappresenti un paradigma significativo per comprendere le inerzie e la complessità dei processi di riqualificazione delle aree militari in contesti urbani.

Per la sua analisi, inizialmente sono state identificate le aree militari in stato di abbandono o sottoutilizzo, o che attraversano una fase di rigenerazione nell'area di Padova, a partire da documenti amministrativi del Comune e dell'Agenzia del Demanio. Successivamente sono state ricostruite le fasi di rigenerazione attraverso un'analisi dei meccanismi casuali, che comprende tre categorie principali di fonti: i) documenti di pianificazione urbanistica e di progetto del Comune di Padova quali varianti specifiche delle caserme, piani degli interventi, piani di assetto del territorio e norme tecniche attuative, progetti di rigenerazione quali masterplan ed elaborati progettuali sviluppati da società di consulenza architettonica vincitrici di bandi d'asta; ii) atti amministrativi (deliberazioni di Consiglio Comunale, determine dirigenziali, bandi di gara e contratti di aggiudicazione); iii) documentazione partecipativa (verbali di processi partecipativi, report di consultazioni pubbliche,

materiali informativi per la cittadinanza); iv) comunicati istituzionali e stampa con riferimento a quotidiani locali quali Il Gazzettino e Il Mattino di Padova. Tali documenti sono stati recuperati dai siti istituzionali di Agenzia del Demanio e Comune, e da archivi digitali di fonti giornalistiche.

Per garantire una comprensiva raccolta di dati e documenti, un'ulteriore ricerca con parole chiave combinate quali "ex caserma," "Padova" e "nome caserma" è stata effettuata su Google. Questo ha garantito l'accesso a documentazione prodotta da associazioni locali e comitati, che è stata analizzata considerando la cronologia degli eventi.

INERZIE NELLA RIGENERAZIONE URBANA COMPLESSA

Il concetto di inerzia trova spazio nelle teorie relative a sviluppo urbano sostenibile, resilienza ed ecologia urbana, per spiegare fenomeni di resistenza al cambiamento e persistenza di situazioni di sottoutilizzo territoriale.¹⁶ Gli studi urbani sostengono che tale concetto contestualizzato negli ecosistemi urbani comprenda componenti istituzionali, infrastrutturali, sociali, caratterizzando l'inerzia come multidimensionale e in grado di imprimere rigidità ai sistemi urbani, che essa rende meno flessibili e agili quando si trovano a affrontare fattori scatenanti di transizione e cambiamenti. Di conseguenza, si potrebbe sostenere che le inerzie sono come barriere e, in questo specifico caso, come fattori che impattano negativamente i processi di rigenerazione urbana del patrimonio immobiliare militare. Si è sostenuto infatti che:

Molte città contemporanee [...] presentano un'inerzia sostanziale in tutto l'ecosistema urbano: (1) Le strutture costruite o ingegnerizzate conferiscono un'inerzia fisica inflessibile alle infrastrutture urbane; è difficile e costoso apportare cambiamenti sostanziali all'ambiente costruito delle città—versiamo molto cemento quando costruiamo le città; (2) la governance compartimentalizzata in molte città comporta una considerevole inerzia istituzionale al cambiamento—non sembra casuale che spesso gli edifici più monolitici di una città ospitino il governo cittadino, e (3) c'è spesso una considerevole inerzia sociale che deve essere superata quando si considerano soluzioni innovative e nuovi sistemi—questa è la mentalità del "il cambiamento va bene purché accada a qualcun altro."¹⁷

Tuttavia, l'inerzia non è solo negativa ma può essere anche positiva. In tal senso essa è stata definita come proprietà desiderabile che emerge in un sistema urbano dove e i fattori che aprono i processi si auto-alimentano, consentendo al sistema di rigenerarsi attraendo meccanismi di feedback che fanno procedere i processi di transizione. Un altro studio ha sviluppato questo concetto e dimostrato come l'inerzia positiva si sia manifestata per esempio nella città di Kitakyushu, in Giappone, dove una serie di fattori scatenanti e le relazioni tra gli attori hanno consentito il superamento delle barriere e il proseguimento di un approccio sperimentale alla transizione e alla riqualificazione urbana della città. Il riconoscimento della città come capofila di un

network internazionale e lo status che ne è conseguito, da parte del governo cittadino, ha scatenato appunto un'inerzia positiva e un effetto a cascata, per cui la città ha proseguito e rinforzato i processi di transizione sostenibile.¹⁸

A Padova, immaginando le aree militari dismesse come in transizione, e la loro rigenerazione urbana come sistema multifattoriale, allora il concetto di inerzia può essere utilizzato per capire la complessità, e sviluppare strategie di intervento mirate a superare le barriere e facilitare processi virtuosi. Qui quindi si sostiene che il concetto di inerzia costituisca sia uno strumento interpretativo, sia un oggetto di analisi nei processi di rigenerazione urbana del patrimonio pubblico militare. Da un lato, infatti, l'inerzia rappresenta una categoria interpretativa che permette di leggere e comprendere i rallentamenti, le resistenze, le discontinuità ma anche i cambiamenti che caratterizzano questi processi. Dall'altro lato, essa diventa fenomeno da indagare, richiedendo un'analisi delle sue forme specifiche, dei fattori che la generano e delle modalità attraverso cui si manifesta. Solo così, gli attori che operano nei processi di rigenerazione possono acquisire sensibilità verso le sfide che (si spera) implementino processi efficienti, sostenibili, inclusivi e di utilità pubblica.

IL CASO STUDIO DI PADOVA. LE AREE MILITARI

Come già anticipato, Padova rappresenta un caso studio peculiare per l'analisi dei processi di rigenerazione urbana del patrimonio militare dismesso. Situata nel nord-est italiano, la città conta al 2025 una popolazione di 207.412 abitanti, configurandosi come la terza realtà urbana del Veneto per dimensione demografica, dopo Verona e Venezia.¹⁹ La presenza dell'Università degli Studi, una delle più antiche d'Europa essendo fondata nel 1222, ne ha profondamente caratterizzato l'evoluzione urbana. Questo fattore ha generato una crescente pressione sul mercato immobiliare, con fenomeni di aumento dei costi abitativi e di studentification del centro storico, e una domanda costante di nuove abitazioni e spazi pubblici verdi che la pianificazione urbana fatica a soddisfare.

La vocazione militare di Padova affonda le radici nella sua posizione strategica e nel ruolo svolto durante i conflitti mondiali del XX secolo. Dalla Prima Guerra Mondiale fino al secondo dopoguerra la città ha rappresentato un nodo logistico in gestione dell'invio di battaglioni, trasferimento delle risorse militari e belliche al fronte, e organizzazione di reparti militari e reggimenti. La presenza di aree militari e caserme attive è tuttavia diminuita dopo il crollo dell'Unione Sovietica, che ha portato a una dimissione definitiva o a un cambio di destinazione d'uso.

Paradossalmente, nonostante il Comune abbia ottenuto nel 2022 un consistente finanziamento di 21.484.906,57 euro per progetti di rigenerazione urbana nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e del Next Generation EU – testimoniando una chiara priorità politica verso la rigenerazione urbana – nessuna quota di questo finanziamento è stata destinata alla riqualificazione delle aree militari dismesse. Questo elemento evidenzia una disconnessione tra le risorse finanziarie disponibili



1

Padova, Caserma Piave in via Cristoforo Moro (Federico Camerin, 2025).

1

e la valorizzazione del patrimonio pubblico militare, rappresentando di per sé un indicatore delle inerzie che caratterizzano questi processi.

A ogni modo, la scelta di Padova come caso studio si giustifica, oltre a quelle già enunciate, per diverse ragioni metodologiche ed empiriche.

In primo luogo, la città presenta 7 aree militari in stadi differenti del loro percorso di riqualificazione, dalla completa inattività (4 caserme) al sottoutilizzo (1 caserma), fino a processi di rigenerazione avanzati (2 caserme). Di queste 7 caserme, 4 sono ancora di proprietà dell'Agenzia del Demanio, 1 di proprietà dell'Università di Padova (ex Caserma Piave), e 1 di proprietà del Comune (Caserma Giacomo Prandina). Quest'ultima è diventata di proprietà comunale nel 2021, a seguito di una permuta la cui intesa era stata firmata nel 2018 tra il Comune, il Ministero della Difesa e l'Agenzia del Demanio. La permuta prevedeva in cambio la cessione allo Stato, da parte del Comune, di un'area in via Anelli – corrispondente all'ex complesso Serenissima –, con l'abbattimento degli edifici e il cambio della destinazione d'uso tramite variante urbanistica.²⁰ **Tab.**

1 Questa varietà di elementi consente di appurare come le diverse tipologie di inerzia – istituzionale, procedurale, economica e sociale, culturale – si manifestino in contesti simili ma con dinamiche evolutive distinte.

In secondo luogo, la pressione urbana e abitativa, generata dalla presenza universitaria e dalla crisi abitativa, la domanda di spazi pubblici e il dibattito sul consumo di suolo rendono particolarmente evidente il costo-opportunità rappresentato dal mancato utilizzo di queste aree strategiche. In terzo luogo, la disponibilità di documentazione amministrativa, progettuale e mediatica relativa ai processi di trasformazione permette una ricostruzione dettagliata delle dinamiche che hanno caratterizzato questi processi negli ultimi due decenni.

Le aree prese in esame sono localizzate in prossimità o all'interno del centro storico, divenendo particolarmente appetibili per lo sviluppo sostenibile, sociale ed economico della città. **Figg. 1–3**

LE INERZIE NEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA

La ricostruzione della storia e dei processi delle sette caserme padovane permette di identificare induttivamente e analizzare le relative inerzie, che sono state raggruppate secondo le già citate tipologie. L'obiettivo, in ogni caso, non è tanto quello di comparare sistematicamente le sette caserme e dettagliarne di ognuna le inerzie, quanto quello di capire come queste, negative o positive che siano, si manifestino, e se, e come, queste inerzie abbiano facilitato

Area militare	Area (m²)	Localizzazione	Progetto di riqualificazione	Stato d'uso attuale	Proprietà attuale	Fase del processo
Caserma Romagnoli	28.845	Via Chiesanuova, Via Giovanni Michelotti	Dibattito su idee progettuali	Abbandono e inattiva	Comune di Padova e Agenzia del Demanio	In vendita tramite Invimit – Fondo i3 Sviluppo Italia Comparto 8 Quarter
Caserma De Bertolini	21.981	Via San Giovanni di Verdara	No	Sottoutilizzo - Sede del Dipartimento Militare di Medicina Legale	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	Ancora sede del Dipartimento Militare di Medicina Legale di Padova
Caserma Angelo Barzon	3.978	Via Melchiorre Cesarotti – Centro Storico	No	Abbandono e inattiva	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	In vendita tramite Cassa Depositi e Prestiti Real Asset Sgr
Palazzo Rinaldi	1.607	Via Rinaldo Rinaldi – Centro Storico	No	Abbandono e inattiva	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	In vendita tramite Invimit Variante urbanistica approvata (Comune Padova)
Caserma Vittoriano Cimmarrusti	6.500	Via Brigata	No	Abbandono e degrado	Agenzia del Demanio - Ministero della Difesa	Inutilizzata abbandonata
Caserma Giacomo Prandina	24.333	Via Niccolò Orsini	Sì – Progetto Parco delle Mura San Benedetto	Non utilizzata – in transizione	Comune di Padova	Attuazione progetto
Caserma Piave	27.402	Via Cristoforo Moro, Riviera Paleopaca	Sì – Progetto: Piave Futura	Non utilizzata – in transizione	Università di Padova	Attuazione progetto

Tab 1
Aree militari dismesse a Padova. Profilo (elaborazione a cura degli autori, 2025).



2

2
Padova, Caserma Prandina in via Niccolò Orsini (Federico
Camerin, 2025).

3

3
Padova, Caserma Romagnoli in via Chiesanuova (Federico
Camerin, 2025).



i processi di transizione delle caserme dalla vita militare a quella civile.

La **tab. 2** riporta una visione di sintesi, dove per ciascun tipo inerzia è fornita la descrizione sviluppata e i temi identificati a partire dall'analisi empirica del patrimonio militare demaniale dismesso di Padova. È interessante osservare come queste inerzie spesso si presentano simultaneamente o in diverse fasi del ciclo di vita dei processi di rigenerazione urbana, aumentandone la complessità ma anche i risultati. Per esempio, nel 2021 l'area della Caserma Piave è caratterizzata simultaneamente da inerzie normative e ambientali; la Soprintendenza stabilisce che non potranno essere realizzati nuovi edifici e non potrà essere modificato il terreno, aumentando la percezione di vuoto nel contesto paesaggistico. Parallelamente, la Caserma Barzon è affetta da inerzie normative.

In entrambi gli esempi citati, la simultanea presenza di molteplici tipi di inerzie ha bloccato la riqualificazione delle aree, che ad oggi risultano inutilizzate e ancora in vendita tramite Cassa Depositi e Prestiti (nel caso della Piave) e INVIMIT (nel caso della Barzon). Un aspetto cruciale nell'analisi delle inerzie nei processi di rigenerazione urbana di Padova è rappresentato, come già detto, dai meccanismi causali. Esempio paradigmatico ne è la relazione tra inerzie normative e fisiche, che di seguito si vedrà nel dettaglio.

LE INERZIE ISTITUZIONALI E NORMATIVE

Le inerzie normative, esemplificate per esempio dal caso di Palazzo Rinaldi, sono intenzionalmente progettate per essere permanenti e irreversibili, una doppia resistenza composta da vincoli di tutela culturale che si stratificano nel tempo, operando simultaneamente non solo sul piano giuridico-amministrativo ma anche su quello materiale-fisico. Questi vincoli generano quello che può essere definito come un "congelamento selettivo" delle potenzialità trasformative del patrimonio edilizio.

Parallelamente, le inerzie istituzionali, come dimostrato dal percorso undecennale della Caserma Piave, si manifestano attraverso dilatazioni temporali che superano sistematicamente le previsioni iniziali, rivelando come la natura multi-istituzionale della governance generi accumuli di tempi morti intrinseci a necessità di coordinamento tra logiche operative e temporali profondamente eterogenee.

La maggior parte delle aree militari di Padova è caratterizzata da inerzie normative, in particolare da vincoli architettonici e culturali stabiliti dalla Soprintendenza e da altri enti deputati alla tutela.²¹ Palazzo Rinaldi, collocato nel pieno centro storico della città, è dichiarato di interesse culturale ed, essendo costruito in epoca rinascimentale, sottoposto a una tutela disposta verso tutti i futuri proprietari.²² Questo evidenzia come i vincoli, indipendenti dai proprietari, trascendano le dinamiche di mercato e le volontà di futuri attori privati. Non si tratta quindi di semplici rallentamenti procedurali; il vincolo è "inflexibile alle infrastrutture urbane."²³

Il caso della Caserma Piave illustra come l'apparente linearità dei processi normativi mascheri complessità procedurali che generano inerzie temporali significative.²⁴ Nel giugno 2017, la firma del Protocollo d'Intesa tra Ministero della

Difesa, Agenzia del Demanio, Comune e Università degli Studi di Padova avvia formalmente il processo di transizione da uso militare a civile. Ne segue l'Accordo di Attuazione del luglio 2017, che definisce cronoprogrammi e procedure operative specifiche. Una variante urbanistica, adottata dal Comune nel febbraio 2018, riclassifica l'area da "Impianti Militari" a "Università," definendola simultaneamente "zona di degrado" e "di interesse culturale."²⁵ Lo schema di convenzione e approvazione del Piano Urbanistico Attuativo viene firmato nel 2020.²⁶ Il Comune approva il piano di recupero nel 2021. L'appalto dei lavori è assegnato ad Ar.Co Lavori nell'aprile 2025 – otto anni dopo la firma del Protocollo d'Intesa –, con completamento previsto per il 2028.²⁷ Nonostante ciò, le varianti e la cessione completa dell'area all'Università viene confermata attraverso un comunicato stampa solamente nel febbraio 2025.²⁸

Tutto ciò è prova del fatto che le procedure competitive (concorso di progettazione e successivo appalto) e la necessità di coordinamento tra multiple istituzioni generano tempi morti che si accumulano lungo tutto il processo, trasformando quello che appariva come un iter procedurale standard in un percorso undecennale. La persistenza di queste inerzie, nonostante la presenza di un utilizzatore finale chiaramente identificato – l'Università degli Studi di Padova – e la disponibilità di risorse finanziarie, indica che i fattori di rallentamento sono intrinseci alla natura multi-istituzionale della governance del patrimonio ex-militare, dove ogni passaggio procedurale richiede allineamento tra logiche temporali e operative profondamente diverse.

LE INERZIE FISICHE E INFRASTRUTTURALI

Le inerzie fisiche e infrastrutturali costituiscono una categoria di resistenze materiali che si radicano nelle specificità costruttive e funzionali del patrimonio militare dismesso, condizionando strutturalmente i processi di rigenerazione attraverso vincoli tecnici e ambientali di notevole complessità. Questi impedimenti si manifestano in diverse dimensioni: attraverso i vincoli distributivi degli edifici militari storici che resistono alla riconversione funzionale; mediante l'inadeguatezza delle infrastrutture tecnologiche che richiede investimenti consistenti; tramite la necessità di bonifica ambientale che prolunga significativamente i tempi di intervento e incrementa il budget; infine attraverso la complessità dell'integrazione con i tessuti urbani esistenti, dove le aree militari storicamente concepite come enclaves autonome devono essere ripensate per garantire permeabilità e connessione urbana.

Tali resistenze materiali interagiscono con i vincoli normativi di tutela storico-artistica, amplificando i costi e i tempi di rigenerazione e contribuendo a spiegare il perdurare di situazioni di sottoutilizzo, nonostante le pressioni del mercato immobiliare e le politiche pubbliche di incentivazione.

Le inerzie fisiche e infrastrutturali sono comuni nelle aree militari demaniali di Padova. Lastre di amianto sono state rilevate nella Caserma Cimmarusti, portando il Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto ad aprire un bando di gara per la sanificazione, bonifica

Inerzie	Temi
Istituzionali - Normative	• Quadro normativo nazionale in continua evoluzione e difficoltà di adattamento degli strumenti urbanistici attuativi locali • Complessi procedimenti di autorizzazione per edifici vincolati dalla Soprintendenza • Difficoltà nell'applicazione di strumenti attuativi ad aree militari eterogenee • Tempi dilatati per procedure amministrative, approvazioni. • La Variante delle Varianti (Romagnoli) • Scarsa inclusione delle aree militari in politiche di rigenerazione strategica più ampia
Fisiche - Infrastrutturali	• Insufficienza di strumenti finanziari pubblici per la rigenerazione • Elevati costi d'acquisto, sfavorevoli condizioni di mercato, assenza investitori • Edifici non adeguati agli standard moderni di sicurezza ed efficienza con ristrutturazione necessaria • Contaminazione da amianto, rifiuti, agenti chimici con bonifica necessaria
Sociali	• Comitati ed organizzazioni locali si oppongono a proposte progettuali di rigenerazione • Comitati ed organizzazioni come guardiani di valori immateriali • Organizzazioni locali e studi di consulenza entrano nel processo decisionale e di rigenerazione attraverso espressione di interesse al partenariato pubblico-privato, o partecipazione a bandi.

Tab 2

Le inerzialità nei processi di rigenerazione urbana delle aree militari a Padova (elaborazione a cura di Alessia Cibin, 2025).

e manutenzione straordinaria.²⁹ Similmente, la Caserma Prandina presenta strutture instabili a rischio di cedimento strutturale, costruzioni già crollate, aree verdi in stato di abbandono e proliferazione incontrollata di vegetazione selvatica invasiva.³⁰ Un altro esempio è rappresentato dalla Caserma Piave che risulta contaminata da idrocarburi e metalli, così come rilevato da un'indagine ambientale svoltasi nel 2021.³¹

LE INERZIE SOCIALI

Le inerzie sociali rappresentano la resistenza di gruppi organizzati o comunità locali ai processi di cambiamento urbano, a visioni di trasformazione e a progetti di rigenerazione percepiti come estranei alle identità territoriali, che si manifesta attraverso la difesa di valori, talvolta immateriali, quali la memoria storica, l'identità urbana, il consumo di suolo, e la sostenibilità ambientale e sociale. Tale resistenza può emergere in diverse fasi: prima o dopo un eventuale percorso partecipato, durante i dibattiti. Le inerzie sociali hanno caratterizzato significativamente

il processo dell'ex Caserma Prandina. Il Comitato Mura di Padova ha sottolineato a più riprese la necessità di recuperare il tratto di mura cinquecentesche in via Orsini, che costituisce il confine occidentale della caserma, indipendentemente dal progetto di rigenerazione e dagli usi futuri che nel 2017 si stavano dibattendo.³² Due anni dopo, nel 2019, nonostante l'attivazione del processo partecipativo da parte del Comune,³³ un gruppo di diciannove associazioni e comitati ha criticato la lentezza istituzionale, ma anche la troppa attenzione data alle proposte degli attori economici locali, finalizzate a rendere permanente e anche a aumentare la capacità di un parcheggio provvisorio nell'area della caserma, a discapito del verde.³⁴ Di nuovo, in seguito alla demolizione di palazzine non vincolate e di una sala ottocentesca della Prandina, l'associazione ha contestato la scarsa trasparenza e l'incoerenza dell'amministrazione tra le azioni intraprese e i risultati emersi dal processo partecipativo dell'Agenda 21, che aveva concordato l'apertura degli spazi della Prandina per finalità turistiche e di valorizzazione del sito.³⁵ Di nuovo,

nel 2025, a seguito di un annunciato studio di fattibilità tecnico-economica, Legambiente ha contestato al Comune il masterplan, che è definito "di una disarmante banalità dal punto di vista progettuale."³⁶

Al contrario, un chiaro esempio di inerzia sociale positiva con effetto a cascata è rappresentato dal caso della Caserma Piave, il cui progetto di rigenerazione sta attualmente attraversando la fase di attuazione. Ciò è significativo perché indica che non solo l'avvenuta rigenerazione delle aree ma anche il precedente processo può essere fonte di sviluppo economico. In questo caso il progetto di riqualificazione proposto ha aperto l'opportunità di sviluppare sinergie tra attori: Ascom Confcommercio infatti ha espresso la volontà di essere coinvolto nella valorizzazione delle aree limitrofe.³⁷

CONCLUSIONI

Il caso studio di Padova con le sue sette caserme, i relativi attori e inerzie dimostra che per affrontare e gestire la rigenerazione urbana delle aree militari dismesse si richiede una profonda conoscenza e capacità di comprensione di un panorama legislativo, normativo e urbanistico vasto, complesso ed eterogeneo. Inoltre, occorre consapevolezza del fatto che una vasta rete di attori con interessi diversi, spesso conflittuali, entra sempre in gioco nelle diverse fasi dei processi di trasformazione. Detto ciò, per risolvere le inerzie è necessario intervenire in più punti del sistema.

Fra gli elementi frenanti, a livello locale: la mancanza di una preventiva conoscenza dello stato di manutenzione in cui versa il patrimonio dismesso, l'assenza di interazioni virtuose e di giochi cooperativi tra i diversi livelli amministrativi (statale, regionale, comunale), la difesa di rendite di posizione e micro interessi da parte dei militari (o di altri soggetti della pubblica amministrazione), i problemi correlati alle bonifiche di siti ed edifici, e quindi a costi difficilmente valutabili.

Va anche sottolineato che forte limite delle amministrazioni locali è la mancanza di una reale capacità di progetto, intesa come strumento per immaginare possibili nuovi usi di spazi e luoghi inquadrati in scenari complessivi. Spesso i Comuni, oltre a non avere risorse economiche, non dispongono di risorse umane e competenze necessarie a seguire iter così complessi. L'assenza di strategie di sviluppo territoriale e di prospettive di futuro chiare e fissate in documenti programmatici contribuisce ad ostacolare l'iniziativa imprenditoriale, l'interazione, la collaborazione e il coordinamento fra le diverse parti in causa.

Lo studio delle inerzie nei processi di rigenerazione urbana delle caserme di Padova ci consente di delineare le implicazioni per le pratiche e le politiche urbane; il monitoraggio degli effetti a cascata e delle dinamiche di auto-rinforzo può fare leva sia per superare la rigidità sia per avviare iniziative che consentano di trasformare le inerzie negative in positive.

¹ Federico Camerin ha realizzato questo lavoro nell'ambito del progetto di ricerca "Las propiedades militares en Europa: Estrategias de Regeneración y sus efectos sobre Procesos de Producción Socio-Espaciales" (RYC2022-037235-I). Questo contratto è finanziato dal Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades e Agencia Estatal de Investigación attraverso il Plan Estatal de Investigación Científica, Técnica y de Innovación 2021–23, e cofinanziato dal FSE+. Riguardo nello specifico a questo contributo, Francesco Gastaldi si è occupato di Concettualizzazione, Metodologia, Validazione, Risorse, Supervisione, Amministrazione del progetto, Scrittura – Revisione e editing; Alessia Cibirin di Analisi formale, Indagine, Cura dei dati, Scrittura – Bozza originale; Federico Camerin di Scrittura – Revisione e editing, Visualizzazione, Acquisizione dei finanziamenti.

² "L'Italia e i Suoi Beni. Creare Valore Con Gli Immobili Dello Stato. Rapporto 2024," Agenzia del Demanio, ultimo accesso 18 agosto 2025, <https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/italia-e-i-suoi-beni-2024/>.

³ Federico Camerin, "Former Military Barracks as Places for Informal Placemaking in Italy. An Inventory for New Insights," *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability* 17, n. 2 (2024): 190–213; Francesco Gastaldi e Federico Camerin, "Processi Di Dismissione Degli Immobili Militari. Temi e Problemi Aperti per La Rigenerazione Urbana in Italia," *Scienze Regionali* 16, n. 1 (2017): 103–21; Francesco Infussi, Chiara Merlini e Gabriele Pasqui, "La Dismissione Delle Aree Militari: Un'occasione per Le Politiche Di Rinnovo Dei Centri Storici," *Planum. The Journal of Urbanism* 2, n. 25 (2012): 1–7; Davide Ponzini e Marco Vani, "Planning for military real estate conversion: collaborative practices and urban redevelopment projects in two Italian cities," *Urban Research & Practice* 7, n. 1 (2014): 56–73.

⁴ Ece Ural e Yucel Can Severcan, "Assessing User Preferences Regarding Military Site Regeneration: The Case of the Fourth Corps Command in Ankara," *Cities* 129, n. 103807 (2022): 1–9; Celestina Fazio, Giulia Fernanda Grazia Catania e Federica Sortino, "The Recovery of Disused Infrastructure and Military Areas in Spain and Italy, Contributions to the Regeneration of Territories," in *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2024 Workshops. ICCSA 2024. Lecture Notes in Computer Science*, cur. O. Gervasi, B. Murgante, C. Garau, D. Taniar, A.M.A. C. Rocha e M.N. Faginas Lago, (Springer, Cham, 2024), 107–22; Ljiljana Jevremović, Ana Stanojević, Isidora Đorđević e Branko Turnšek, "The Redevelopment of Military Barracks between Discourses of Urban Development and Heritage Protection: The Case Study of Niš, Serbia," *Spatium*, n. 46 (2021): 22–35.

⁵ Federico Camerin e Francesco Gastaldi, cur., *Rigenerare le aree militari dismesse. Prospettive, Dibattiti e Riconversioni in Italia, Spagna e in Contesti Internazionali* (Maggioli Editori, 2021).

⁶ Federico Camerin e Rafael Córdoba-Hernández, "Los cuarteles abandonados como vacíos urbanos. Reutilización y regeneración en los casos italianos de Lupi di Toscana y Santa Caterina," *Urbano* 28, n. 51 (2025): 116–27; Taja Ivanc e Adela Petrovic, "Cultured Sites of Contestation: Choosing Between Resistance and Submission to Culture-led Regeneration of Former Military Barracks," *Urban Affairs Review* 0, n. 0 (2025): 1–46; Federico Camerin e Rafael Córdoba Hernández, "What Factors Guide the Recent Spanish Model for the Disposal of Military Land in the Neoliberal Era?," *Land Use Policy* 134, n. 106911 (2023): 1–12.

⁷ Samer Bagaeen, "Redeveloping Former Military Sites: Competitiveness, urban sustainability and public participation," *Cities* 23, n. 5 (2006): 339–52; Samer Bagaeen e Celia Clark, cur., *Sustainable Regeneration of Former Military Sites* (Routledge, 2016).

⁸ Bagaeen, "Redeveloping Former Military Sites," Gastaldi e Camerin, "Processi Di Dismissione Degli Immobili Militari."

⁹ Camerin, "Former Military Barracks as Places for Informal Placemaking in Italy," Gastaldi e Camerin, "Processi Di Dismissione Degli Immobili Militari."

¹⁰ Ural e Severcan, "Assessing User Preferences Regarding Military Site Regeneration."

¹¹ Gastaldi e Camerin, *Rigenerare le aree militari dismesse*.

¹² "Caserme Verdi: Per Un Esercito All'avanguardia in Un Paese Moderno," Ministero della Difesa, 3 luglio 2019, <https://www.difesa.it/primopiano/caserme-verdi-per-un-esercito-allavanguardia-in-un-paese-moderno/60408.html>.

¹³ Si veda definizione e dibattito sul concetto di green economy, in "Green Economy and Development in Small Urban Municipalities: Towards Sustainable Community Development," cur. Rosario Turvey, *GeoJournal* 80 (2015): 607–18.

¹⁴ Davide Genini, "Restructuring the EU's Defence Industrial Base amid Geopolitical Shifts," *Maastricht Journal of European and Comparative Law* 32, nn. 5-6 (2025): 530–51.

¹⁵ Andrea Lavazza, "Il Triste Ritorno in Europa della Leva Obbligatoria: Ecco Dove," *Avvenire*, 28 ottobre 2025, https://www.avvenire.it/attualita/il-triste-ritorno-in-europa-della-leva-obbligatoria-ecco-dove_100128.

¹⁶ Patsy Healey, *Urban Complexity and Spatial Strategies. Towards a Relational Planning for Our Times* (Routledge, 2007).

¹⁷ Daniel L. Childers, Steward T.A. Pickett, J. Morgan Grove, Laura Ogden e Alison Whitmer, "Advancing Urban Sustainability Theory and Action: Challenges and Opportunities," *Landscape and Urban Planning* 125 (2014): 320–28. Traduzione a cura degli autori.

¹⁸ Sigourney Irvine e Xuemei Bai, "Positive Inertia and Proactive Influencing Towards Sustainability: Systems Analysis of a Frontrunner City," *Urban Transformations* 1, n. 1 (2019): 1–27.

¹⁹ "Popolazione Residente," ISTAT, ultimo accesso 12 marzo 2026, <https://demo.istat.it/>.

²⁰ "Padova: Firmata La Permuta Prandina - Via Anelli Dove Nascerà La Nuova Questura," Agenzia del Demanio, 12 luglio 2021, <https://www.agenziademanio.it/it/sala-stampa/notizie/anno-2021/dettaglio-notizia-2021/5dd9c2fe-e316-11eb-95a1->

²¹ La Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Padova, Treviso e Belluno svolge un ruolo cruciale nella rigenerazione delle aree militari attraverso tre funzioni principali: tutela del patrimonio storico-architettonico mediante vincoli e dichiarazioni di interesse culturale, controllo autorizzativo su restauri e nuovi usi degli edifici vincolati, e definizione di linee guida progettuali per gli interventi.

²² "Palazzo Rinaldi Già Conte Mario Padova, - 1953," Catalogo Generale dei Beni Culturali, ultimo accesso 2 marzo 2026, <https://catalogo.beniculturali.it/detail/ArchitecturalOrLandscapeHeritage/0500365284>.

²³ Childers, Pickett, Grove, Ogden, Whitmer, "Advancing Urban Sustainability Theory and Action."

²⁴ "Piave Futura: Documentazione di Concorso," Università degli Studi di Padova, ultimo accesso 2 marzo 2026, <https://www.unipd.it/piavefutura/concorso/documenti>.

²⁵ "Variante al Pi - Area Caserma Piave," Comune di Padova, ultimo aggiornamento 7 dicembre 2024, <https://www.comune.padova.it/variante-al-pi-area-caserma-piave>.

²⁶ "Piano di Recupero nell'Ex Caserma Piave in Via Cristoforo Moro," Comune di Padova, ultimo aggiornamento 6 dicembre 2024, <https://www.comune.padova.it/piano-di-recupero-nell'ex-caserma-piave-cristoforo-moro>.

²⁷ "Piave Futura: Documentazione di Concorso," Università degli Studi di Padova, ultimo accesso 2 marzo 2026, <https://www.unipd.it/piavefutura/concorso/documenti>.

²⁸ "Ex Caserma Piave: Conclusa l'acquisizione Di Tutta l'area Da Parte Dell'Università," Università degli Studi di Padova, 19 febbraio 2025, <https://www.unipd.it/sites/unipd.it/files/EX%20CASERMA%20PIAVE%20CONCLUSA%20L'ACQUISIZIONE%20DI%20TUTTA%20L'AREA%20DA%20PARTE%20DELL'UNIVERSITA'.pdf>.

²⁹ "Conferimento Incarico Professionale Esterno per Progettazione Definitiva Ed Esecutiva per Manutenzione Straordinaria e Adeguamento Immobile Fp1 Denominato Ex Caserma Cimarrusti Sito in Via Brigata Padova 18 Padova," Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto, Gazzetta Amministrativa, ultimo accesso 2 marzo 2026.

https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/; "Conferimento Incarico Professionale Esterno per Piano Di Sicurezza e Coordinamento Stima Dei Costi Della Bonifica d'Amianto Coord in Materia Di Sicurezza e Salute Durante Esecuzione Lavori Ex Caserma Cimarrusti Via Brigata Padova 18 Padova," Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto, Gazzetta Amministrativa, ultimo accesso 2 marzo 2026, https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/.

³⁰ "SINTESI Del Piano Di Sviluppo SAN BENEDETTO - EX CASERMA PRANDINA," Comune di Padova. 12 marzo 2025, https://www.comune.padova.it/sites/default/files/2025-03/Sintesi%20del%20Piano%20di%20Sviluppo%20San%20Benedetto%20ex%20Prandina_signed.pdf.

³¹ Alberto Rodighiero, "Terreno Inquinato, Slitta Il Recupero Dell'ex Caserma," *Il Gazzettino*, 6 maggio 2021, https://www.ilgazzettino.it/pay/padova_pay/terreno_inquinato_slitta_il_recupero_dell_ex_caserma-5942193.html.

³² Il Comitato Mura di Padova è un'associazione locale attiva nei dibattiti pubblici, dedicata alla salvaguardia delle mura storiche cittadine e alla loro valorizzazione nei processi di sviluppo urbanistico. "Ex Caserma Prandina: Un'opportunità Anche per Le Mura - Comitato Mura Di Padova," Comitato Mura di Padova, 26 agosto 2017, <https://www.muradipadova.it/notizie-comunicati-appuntamenti-archiviati/130-notizie/ultime/707-ex-caserma-prandina-unopportunita-anche-per-le-mura>.

³³ Il percorso partecipativo per la riqualificazione dell'ex Caserma Prandina è stato attivato con delibera della Giunta Comunale di Padova nel dicembre 2018, e si è svolto tra febbraio e giugno 2019.

³⁴ "Un progetto per il Parco Giacomo Prandina," Legambiente Padova, 8 marzo 2020, <https://www.legambientepadova.it/un-progetto-per-il-parco-giacomo-prandina/>; Daniele Pernigotti, "A Padova i parchi diventano parcheggi. Il caso del 'Prandina,'" *Altraeconomia*, 17 luglio 2025, <https://altreconomia.it/a-padova-i-parchi-diventano-parcheggi-il-caso-del-prandina/>.

³⁵ "Progetto Parco Prandina a Padova, Appello delle Associazioni: 'La Città Ha Bisogno di Parchi Alberati e Spazi Sociali,'" 23 maggio 2025, <https://www.laboratorioinchiesta.it/2025/05/progetto-parco-prandina-a-padova-appello-delle-associazioni-la-citta-ha-bisogno-di-parchi-alberati-e-spazi-sociali/>.

³⁶ "Riqualificazione ex Caserma Prandina: Serve più attenzione," Legambiente Padova, 30 maggio 2025, <https://www.legambientepadova.it/riqualificazione-ex-caserma-prandina-serve-piu-ambizione/>.

³⁷ Marco Miazzo, "Aule e Laboratori, Il Nuovo Piano Di Investimenti Del Bo. La Promessa: Oltre 420 Milioni in Tre o Quattro Anni," *Il Gazzettino*, 14 dicembre 2022, https://www.ilgazzettino.it/nordest/padova/universita_bo_cantieri_piano_triennale_edilizia-7111264.html.

BIBLIOGRAFIA

Bagaeen, Samer Ghaleb, e Celia Clark. *Sustainable Regeneration of Former Military Sites*. Routledge, 2016.

Bagaeen, Samer Ghaleb. "Redeveloping Former Military Sites: Competitiveness, Urban Sustainability and Public Participation." *Cities* 23, n. 5 (2006): 339–52.

Camerin, Federico, e Rafael Córdoba-Hernández. "Los cuarteles abandonados como vacíos urbanos. Reutilización y regeneración en los casos italianos de Lupi di Toscana y Santa Caterina." *Urbano* 28, n. 51 (2025): 116–27.

Camerin, Federico. "Former Military Barracks as Places for Informal Placemaking in Italy. An Inventory for New Insights." *Journal of Urbanism: International Research on Placemaking and Urban Sustainability* 17, n. 2 (2024): 190–213.

Camerin, Federico, e Rafael Córdoba Hernández. "What Factors Guide the Recent Spanish Model for the Disposal of Military Land in the Neoliberal Era?" *Land Use Policy*, n. 134 (2023): 1–12.

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

Childers, Daniel L., Steward T. A. Pickett, J. Morgan Grove, Laura Ogden, e Alison Whitmer. "Advancing Urban Sustainability Theory and Action: Challenges and Opportunities." *Landscape and Urban Planning* 125 (2014): 320–28.

Fazia, Celestina, Giulia Fernanda Grazia Catania e Federica Sortino. "The Recovery of Disused Infrastructure and Military Areas in Spain and Italy, Contributions to the Regeneration of Territories." In *Computational Science and Its Applications – ICCSA 2024 Workshops. ICCSA 2024. Lecture Notes in Computer Science*, vol. 14820, a cura di O. Gervasi, B. Murgante, C. Garau, D. Taniar, A.M.A. C. Rocha, M.N. Faginas Lago. Springer, 2024.

Gastaldi, Francesco, e Federico Camerin. "Processi di dismissione degli immobili militari. Temi e problemi aperti per la rigenerazione urbana in Italia." *Scienze Regionali* 16, n. 1 (2017): 103–20.

Genini, Davide. "Restructuring the EU's Defence Industrial Base amid Geopolitical Shifts." *Maastricht Journal of European and Comparative Law* 32, nn. 5-6 (2025): 530–51.

Healey, Patsy. *Urban Complexity and Spatial Strategies: Towards a Relational Planning for Our Times*. Routledge, 2006.

Infussi, Francesco, Chiara Merlini e Gabriele Pasqui. "La dismissione delle aree militari: Un'occasione per le politiche di rinnovo dei centri storici." *Planum The Journal of Urbanism* 25, n. 2 (2012): 1–7.

Irvine, Sigourney, e Xuemei Bai. "Positive Inertia and Proactive Influencing towards Sustainability: Systems Analysis of a Frontrunner City." *Urban Transformations* 1, n. 1 (2019): 1.

Ivanc, Taja, e Adela Petrovic. "Cultured Sites of Contestation: Choosing Between Resistance and Submission to Culture-Led Regeneration of Former Military Barracks." *Urban Affairs Review* 0, no. 0 (2025): 1–46.

Jevremović, Ljiljana, Ana Stanojević, Isidora Đorđević e Branko Turnšek. "The Redevelopment of Military Barracks between Discourses of Urban Development and Heritage Protection: The Case Study of Niš, Serbia." *Spatium*, n. 46 (2021): 22–35.

Lavazza, Andrea. "Il triste ritorno in Europa della leva obbligatoria: ecco dove." *Avvenire*, 28 ottobre 2025. https://www.avvenire.it/attualita/il-triste-ritorno-in-europa-della-leva-obbligatoria-ecco-dove_100128.

Miazzo, Marco. "Aule e laboratori, il nuovo piano di investimenti del Bo. La promessa: oltre 420 milioni in tre o quattro anni." *Il Gazzettino*, 14 dicembre 2022. https://www.ilgazzettino.it/nordest/padova/universita_bo_cantieri_piano_triennale_edilizia-7111264.html.

Pernigotti, Daniele. "A Padova i parchi diventano parcheggi. Il caso del 'Prandina'." *Altra Economia*, 17 luglio 2025. <https://altreconomia.it/a-padova-i-parchi-diventano-parcheggi-il-caso-del-prandina/>.

Ponzini, Davide, e Marco Vani. "Planning for Military Real Estate Conversion: Collaborative Practices and Urban Redevelopment Projects in Two Italian Cities." *Urban Research & Practice* 7, n. 1

(2014): 56–73. Rodighiero, Alberto. "Terreno inquinato, slitta il recupero dell'ex Caserma." *Il Gazzettino*, maggio 2021. https://www.ilgazzettino.it/pay/padova_pay/terreno_inquinato_slitta_il_recupero_dell_ex_caserma-5942193.html.

Turvey, Rosario. "Green Economy and Development in Small Urban Municipalities: Towards Sustainable Community Development." *GeoJournal* 80, n. 5 (2015): 607–18.

Ural, Ece, e Yuçel Can Severcan. "Assessing User Preferences Regarding Military Site Regeneration: The Case of the Fourth Corps Command in Ankara." *Cities* 129, no. 103807 (2022): 1–9.

Agenzia del Demanio. "L'Italia e i suoi beni. Creare valore con gli immobili dello Stato. Rapporto 2024." Ultimo accesso 18 agosto 2025. <https://www.agenziademanio.it/it/in-evidenza/litalia-e-i-suoi-beni-2024/>.

Agenzia del Demanio. "Ex Caserma Piave: Conclusa l'acquisizione di tutta l'area da parte dell'Università." 19 febbraio 2025. <https://www.agenziademanio.it/export/sites/demanio/download/comunicatistampa/Comunicato-stampa-Ex-Caserma-Piave.pdf>.

Agenzia del Demanio. "Padova: firmata La permuta Prandina - Via Anelli dove nascerà la nuova questura," 12 luglio 2021. <https://www.agenziademanio.it/it/notizia/Padova-firmata-la-permuta-Prandina-Via-Anelli-dove-nascerà-la-nuova-Questura>.

Catalogo Generale dei Beni Culturali. "Palazzo Rinaldi già Conte Mario." Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://catalogo.beniculturali.it/detail/ArchitecturalOrLandscapeHeritage/0500365284>.

Comitato Mura di Padova. "Ex caserma Prandina: un'opportunità anche per le Mura." 26 agosto 2017. <https://www.muradipadova.it/notizie-comunicati-appuntamenti-archiviati/130-notizie/ultime/707-ex-caserma-prandina-unopportunita-anche-per-le-mura->.

Comune di Padova. "Percorso partecipato di Agenda21: l'area dell'ex caserma Prandina - anno 2019." Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://www.comune.padova.it/percorso-partecipato-di-agenda21-larea-dell-ex-caserma-prandina-anno-2019>.

Comune di Padova. "Piano di recupero nell'ex caserma Piave in via Cristoforo Moro. - 2021" Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://www.comune.padova.it/piano-di-recupero-nell-ex-caserma-piave-cristoforo-moro>.

Comune di Padova. "Variante al Pi - area Caserma Piave - 2018." Ultimo accesso 7 settembre 2025. <https://www.comune.padova.it/variante-al-pi-area-caserma-piave>.

Comune di Padova. "Rigenerazione urbana (PNRR)" Ultimo accesso 4 settembre 2025. <https://www.comune.padova.it/rigenerazione-urbana-pnrr>.

Comune di Padova. "Sintesi del Piano di Sviluppo San Benedetto – ex Caserma Prandina." 12 marzo 2025. https://www.comune.padova.it/sites/default/files/2025-03/Sintesi%20del%20Piano%20di%20Sviluppo%20San%20Benedetto%20ex%20Prandina_signed.pdf.

ISTAT. "Popolazione residente." Marzo 2026, <https://demo.istat.it/>

Legambiente Padova. "Riqualificazione ex caserma Prandina: serve più ambizione." 30 maggio 2025. <https://www.legambientepadova.it/riqualificazione-ex-caserma-prandina-serve-piu-ambizione/>.

Legambiente Padova. "Un progetto per il Parco Giacomo Prandina." 8 marzo 2020. <https://www.legambientepadova.it/un-progetto-per-il-parco-giacomo-prandina/>.

Ministero della Difesa. "Caserme Verdi: Per un Esercito all'avanguardia in un Paese moderno." 3 luglio 2019. <https://www.difesa.it/primopiano/caserme-verdi-per-un-esercito-allavanguardia-in-un-paese-moderno/60408.html>.

Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto. "Conferimento incarico professionale esterno per Piano di Sicurezza e coordinamento stima dei costi della bonifica d'amianto coord in materia di sicurezza e salute durante esecuzione lavori ex Caserma Cimarrusti via Brigata Padova 18 Padova." *Gazzetta Amministrativa*, 13 dicembre 2016. https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_

[ban_gar_con/2016/Documenti_1481635693426/](https://www.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/2016/Documenti_1481635693426/).

Provveditorato Regionale alle Opere Pubbliche per il Veneto.

"Conferimento incarico professionale esterno per progettazione definitiva ed esecutiva per manutenzione straordinaria e adeguamento immobile Fp1 denominato Ex Caserma Cimarrusti sito in via Brigata Padova 18 Padova." *Gazzetta Amministrativa*, 13 dicembre 2016. https://ww2.gazzettaamministrativa.it/opencms/opencms/_gazzetta_amministrativa/amministrazione_trasparente/_veneto/_provveditorato_regionale_alle_opere_pubbliche_per_il_veneto/110_ban_gar_con/2016/Documenti_1481625225415/.

Università degli Studi di Padova. "Piave Futura Documentazione di Concorso." Ultimo accesso 2 marzo 2026. <https://www.unipd.it/piavefutura/concorso/documenti>.

"Progetto Parco Prandina a Padova, appello delle associazioni:

'La città ha bisogno di parchi alberati e spazi sociali'." *LIES –*

Laboratorio dell'inchiesta economica e sociale, 23 maggio 2025.

<https://www.laboratorioinchiesta.it/2025/05/progetto-parco-prandina-a-padova-appello-delle-associazioni-la-citta-ha-bisogno-di-parchi-alberati-e-spazi-sociali/>.

Inertia in Urban Regeneration of Abandoned Military Barracks

Francesco Gastaldi

Alessia Cibir

Federico Camerin

KEYWORDS

urban regeneration; military sites; public real estate assets

ABSTRACT

The dismissal and valorization of the Italian Ministry of Defense's real estate heritage and its policy implications have been partially examined within urban studies. Over the last two decades, several policy tools have been adopted in Italy for the urban regeneration of decommissioned military buildings through public-private partnerships. Design projects derive from feasibility studies, international design competitions, and the incorporation of national regulations into local urban policies and planning instruments. However, several factors have slowed down some processes, such as the pandemic and its impact on the real estate market. The result has been the persistence of situations where underutilization and abandonment of many decommissioned military areas have aggravated their state of decay. The underutilization and continuous abandonment of military barracks have led to missed opportunities for regeneration processes. This work investigates the criticalities and effects of the prolonged phenomenon of failed regeneration processes of these areas through a critical and interpretative analysis of interconnected factors: evolution of state legislation, role of local administrations and private actors, grassroots protagonism. The contribution analyzes the case of Padova, focusing on inertias, actors, as well as the results of recovery and valorization processes of former barracks.

Francesco Gastaldi

Università Iuav di Venezia | gastaldi@iuav.it

Professore Associato di Urbanistica all'Università Iuav di Venezia con numerose pubblicazioni su politiche abitative e rigenerazione urbana. PhD in pianificazione territoriale e sviluppo locale, Politecnico di Torino (2001). Research fellow, Università di Genova (2004–07).

Associate Professor of Urban Planning at University Iuav of Venice with extensive publications in housing policies and urban regeneration. PhD in territorial planning and local development, Politecnico di Torino (2001). Research fellow, University of Genoa (2004–07).

Federico Camerin

UVA – Universidad de Valladolid | federico.camerin@uva.es

Attualmente ricercatore senior post-dottorato "Ramón y Cajal" presso l'Universidad de Valladolid (UVA). PhD in Architettura presso l'UVA, e presso la Bauhaus-Universität Weimar nell'ambito dell'European Joint Doctorate "urbanHist" (2020).

He is currently senior postdoctoral researcher "Ramón y Cajal" at Universidad de Valladolid. PhD in Architecture from UVA, and from Bauhaus-Universität Weimar within the European Joint Doctorate "urbanHist" (2020).

Alessia Cibir

Ricercatrice indipendente | alessiacibir@gmail.com

Ricercatrice in governance e politiche urbane. PhD in Built Environment, University of Technology Sydney (2025). Attualmente impegnata nell'insegnamento presso la University of Sydney, e nella ricerca presso la University of Technology Sydney.

She is currently postdoctoral researcher at The University of Sydney. PhD in Built Environment, University of Technology Sydney (2025). Currently teaching at The University of Sydney and researching at University of Technology Sydney.