

Proprietà: **Regione Lombardia - ERSAF**

Immobili: **Riccagioia e Riccagioietta**

Oggetto:

**Relazione di approfondimento sulle potenzialità del compendio immobiliare
in Comune di Torrazza Coste e Comune di Montebello della Battaglia**



Sommario

Struttura.....	3
Comprensorio	3
Riccagioia	4
Riccagioietta	4
Stato di fatto	4
Norme di PGT:.....	5
Attuali previsioni PGT Comune di Torrazza Coste	5
Attuali previsioni PGT Comune di Montebello della Battaglia	6
Sviluppi possibili.....	7
Richieste del committente.....	8
Potenzialità insediative attuali.....	9
Consistenza del complesso di Riccagioietta.....	9
Possibilità di sviluppo.....	10
Scenari di sviluppo	10
Tutto allo stesso gestore.....	10
Diversi gestori	10
Inserimenti attività	11
Riccagioia	11
Riccagioietta	12
Comprensorio	13
Suggerimenti ambientali.....	14
Conclusioni.....	17

Struttura

La proprietà immobiliare di Regione Lombardia in gestione ad ERSAF oggetto di studio si compone, oltre che di diversi ettari di suolo, di due complessi immobiliari denominati rispettivamente Riccagioia e Riccagioietta.

Comprensorio

Il compendio immobiliare si trova tra i terreni di proprietà nella prima collina dell'Oltrepò pavese, tra amene alture non distanti dal centro abitato di Torrazza Coste e più lontano dal Comune di Montebello della Battaglia.

Riccagioia si trova in Comune di Torrazza Coste mentre Riccagioietta si trova in Comune di Montebello della Battaglia; i due complessi distano in linea d'aria meno di 200m e sono collegati da una strada bianca denominata Cascina Maresca.



Terreni 54,44 ha

Seminativo 23,89 ha
Portainnesti 2,07 ha
Vigneti impiantati con aut. Region. 3,78 ha
Vigneti 1,10 ha
Vigneti solamente per produzione 3,47 ha
Collez. stor. 3,08 ha
Collez. Dimostrativi e di selezione 8,41 ha
Frutteto vecchie var. melo pero 0,43 ha
Tare. incolti 4,54 ha

RICCAGIOIA

Corpo C-D-I-L 2'051 mq
Corpo E-E'-F-G-A-B e cantine 4'090 mq

RICCAGIOIETTA

Piano TERRA 460mq
Piano PRIMO 460mq

Riccagioia

Riccagioia si compone di due spazi a corte:

il primo racchiuso da un edificio a forma di ferro di cavallo sul quale si ha l'accesso principale e di rappresentanza al complesso;

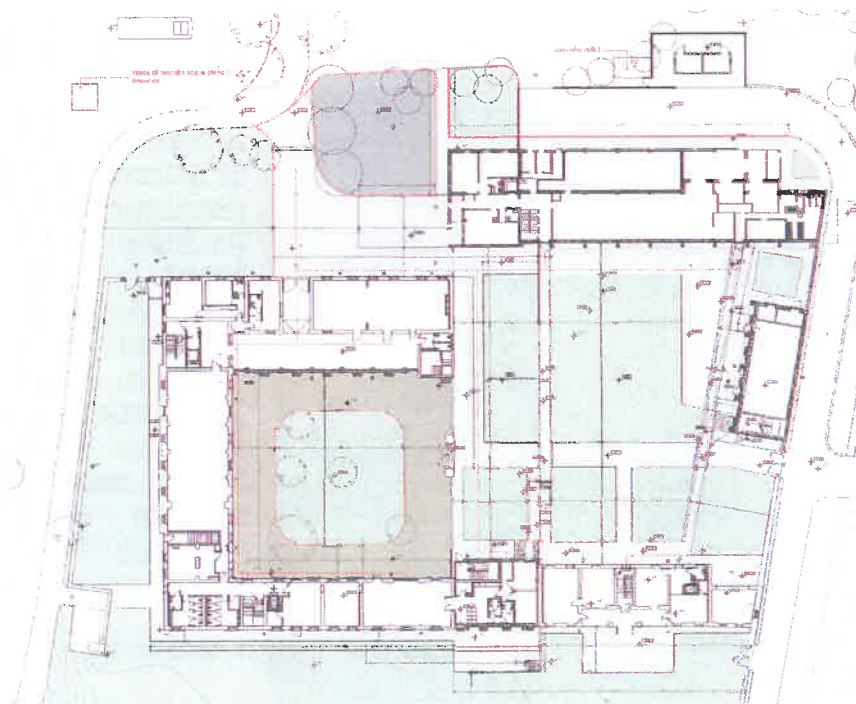
il secondo delimitato da un corpo storico con annesso piccolo porticato e da tre elementi di nuova costruzione posizionati in corrispondenza dei preesistenti corpi di fabbrica adibiti ad attività di servizio.

Tutto il complesso è stato soggetto a lavori di ristrutturazione terminati nell'anno 2010 che hanno visto l'inserimento di spazi a laboratorio, a cantina di vinificazione, a uffici, a riunione e conferenza, ad aule didattiche e biblioteca oltre che a deposito.

Riccagioietta

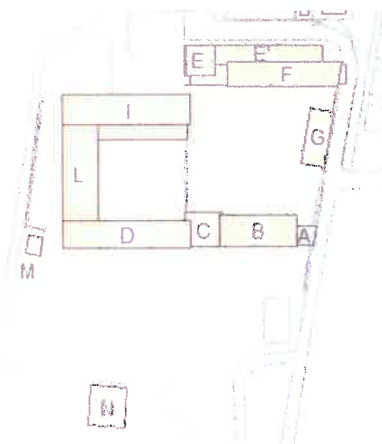
Riccagioietta, ormai in avanzato stato di degrado, si compone di due corpi di fabbrica, anche parzialmente senza tetto.

Stato di fatto

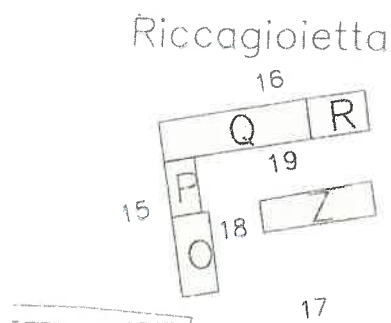


Riccagioia si compone di edifici identificati con lettere e attualmente suddiviso in blocchi funzionali:

Planimetrie di Riccagioia ricavate dall'ultimo intervento di ristrutturazione dell'anno 2010.



- A-B: UFFICI ERSAF
- E-E'-F: LABORATORI ERSAF
- G: Deposito ERSAF
- C-D-I-L: UNIVERSITÀ
- M: vecchia C.T.
- N: CAB ENEL-CENTRALE T.-TERMOTERAPIA



Riccagioietta, allo stato lasciato a rudere conta sulla presenza di alcuni volumi come identificati in immagine

Planimetrie derivate da studio di fattibilità del 2005 ed estratto di mappa catasto terreni

Norme di PGT:

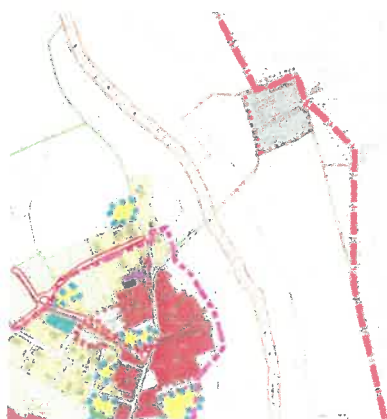
Attuali previsioni PGT Comune di **Torrazza Coste**

Nel PGT del Comune di Torrazza Coste l'area oggetto di studio viene identificata nel seguente modo nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.



Piano delle Regole – tavola PdR 01 di “vincoli sovraordinati”

Riccagioia viene annoverata tra i “beni ed immobili soggetti a tutela in base a normativa statale” ed in particolare in base alla norma “Beni Culturali – Parte II, Titolo I, Capo I del D.Lgs.42/2004 e s.m.i.” viene identificata come “immobile assoggettato a prescrizione di tutela automatica ai sensi dell’art.12” identificata poi al n.5 denominato “Cascina Riccagioia”

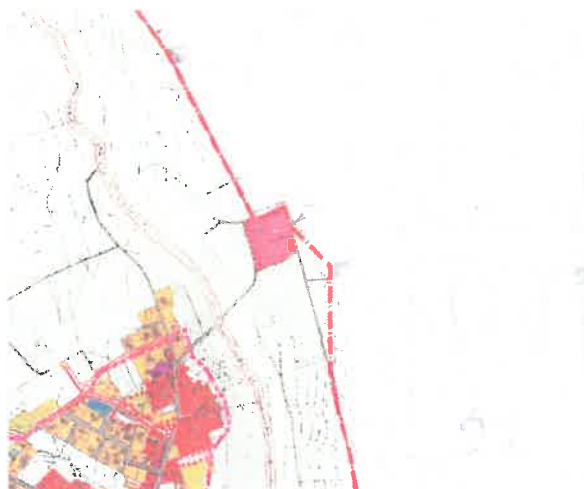


Piano delle Regole – tavola PdR 02 di “aree ed ambiti sottoposti a specifica disciplina”

Riccagioia viene identificata come “servizio e impianto tecnologico esistente di livello sovracomunale” dedicato a “servizi pubblici” e in quanto tale si rimanda al Piano dei Servizi per meglio identificarne le potenzialità e le prescrizioni poiché la funzione Servizi comprende proprio tutti i Servizi previsti dal Piano dei Servizi

Piano dei Servizi – tavola PdS 01 di “progetto del sistema dei servizi”

Riccagioia viene identificata come “attrezzatura e servizio pubblico o di interesse pubblico esistente o in attuazione di livello sovracomunale” ed in particolare come “attrezzatura di interesse generale civile” poi anche individuate come “ERSAF – Ente Regionale per i Servizi all’Agricoltura e alle Foreste della Regione Lombardia”



Piano dei Servizi – tavola PdS 02 di “rete ecologica comunale”

Riccagioia viene identificata come facente parte della “Rete Ecologica Comunale (REC)” identificata come “area agricola strategica”

Tali aree sono disciplinate all’art.13 delle NA del PdS.



In quanto “attrezzatura e servizio pubblico o di interesse pubblico esistente o in attuazione di livello sovracomunale” ai sensi dell’art.8 del PdS la diretta realizzazione è demandata alla proprietà ai sensi dell’art.4 pt.3 delle NA dello stesso PdS dove l’art.4 pt.3 dice che non configurano vincolo espropriativo e non sono soggette a decadenza le previsioni del PdS che demandano al proprietario dell’area la diretta realizzazione di attrezzature e servizi, ovvero ne contemplino la facoltà alternativa all’intervento della pubblica amministrazione.

Attuali previsioni PGT Comune di Montebello della Battaglia

Nel PGT del Comune di Torrazza Coste l’area oggetto di studio viene identificata nel seguente modo nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi.



Piano delle Regole – tavola 1 di “disciplina urbanistica intero territorio comunale”

PIANO DI RECUPERO n.6	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
AVVISTO DALL'AR	Arretrati e Contenzioso Generale
DESTINAZIONE D'USO AMMESSA	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
INDICAZIONE DELL'USO	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
PRELIEVO DI COORDINATE	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
MATERIA DEL RITO	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
INIZIATIVA DELL'AR	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
OSTACOLI ALL'USO	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
ESCLUSIVITA' DI USI	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
CONTENUTI DELLA CONVENZIONE	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
DOTAZIONE INFINITA DI AREA AD USI TURBICO	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
ALTRE PRESCRIZIONI	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari
NOTE	Area 6,00 ettari L. 5,00 ettari



Piano dei Servizi – tavola 1 di
"individuazione aree per servizi
esistenti e previsti"

A livello di NTA del PGT si evince quindi che il complesso di Riccagioietta:
 è un ambito di interesse generale nel quale sono ammesse le destinazioni di tipo sportivo, ricreativo, culturale, di ricerca, di formazione, assistenziale;
 ha un indice volumetrico pari a 0,5mq/mq di St e un rapporto di copertura massimo consentito del 50% della Sf;
 ha un numero di piani massimo consentito pari a quelli attuali o pari a 2 per eventuali nuove costruzioni;
 deve rispettare una distanza dai confini minima di 5m se diversa dalla costruzione a confine;
 all'interno deve garantire una dotazione minima di spazi da destinare ad uso pubblico prescritta dalle normative;
 deve prevedere il recupero del complesso edilizio esistente, conservandone l'impianto planivolumetrico originario e le rilevanti caratteristiche architettoniche con eventuali nuove edificazioni che dovranno riproporre tipologie e materiali in organico rapporto con l'esistente ammettendo attività di tipo agriturismo ad integrazione dell'azienda agricola esistente.

Da colloqui avuti con gli uffici comunali di competenza e con le parti istituzionali si confermano le potenzialità di servizio di interesse sovracomunale dei luoghi per il quale si lascia aperta la possibilità di inserimento di servizi e funzioni di vario genere ed uso.

Richieste del committente

La richiesta della proprietà si fonda sulla volontà di creare un ecosistema in cui Innovazione, Valori della Tradizione, Vocazione del Territorio, Eco-sostenibilità e Benessere si fondono per un futuro basato sull'economia circolare e, quindi, puntando l'attenzione sulle aziende del settore che utilizzano processi, materiali e tecnologie atte a ridurre l'impatto ambientale dei processi di lavorazione utilizzando fonti di energia rinnovabili e riciclando gli elementi di scarto della produzione al fine di salvaguardare l'ambiente.

Il modello di sviluppo economico proposto dalla sede di Riccagioia sarà incentrato sulla ricerca di un equilibrio tra sostenibilità, innovazione e territorio con un modello di economia circolare.

La volontà del committente è quella di creare un centro di valorizzazione turistico vocato all'enogastronomia dei prodotti tipici locali che, allo stesso tempo, sfruttando le tecnologie e le competenze digitali a supporto del processo di trasformazione e valorizzazione del territorio che includa sostenibilità ambientale, si indirizzi all'agricoltura 4.0 con un campus laboratorio.

Lo stesso sito dovrà avere funzione di hub di coworking e startup, anche in collaborazione con le università e gli enti pubblici in partenariato pubblico-privato.

La volontà è di ottenere un Experience Centre, un luogo dedicato ad Aziende e Amministrazioni Pubbliche per scoprire e sperimentare i vantaggi offerti dalla Digital Transformation, supportare le Aziende e le Pubbliche Amministrazioni e cogliere tutti i benefici offerti dalla Digital Transformation con l'aumento dell'efficienza operativa, l'innovazione dei modelli di business e dei servizi offerti e il miglioramento dell'interazione con clienti/utenti finali.

La volontà è di creare o promuovere una startup che può essere dedicata ad aiutare il percorso di innovazione dell'azienda agricola creando un laboratorio fisico-reale dove sperimentare l'innovazione con soluzioni digitali messe poi a disposizione delle aziende di settore, nell'intento della valorizzazione dei prodotti e del fattore identitario e di eccellenza del territorio locale.

Economia Circolare:

1. **ECO PROGETTAZIONE:** Progettare i prodotti pensando fin da subito al loro impiego a fine vita, quindi con caratteristiche che ne permetteranno lo smontaggio o la ristrutturazione.
2. **MODULARITÀ E VERSATILITÀ:** Dare priorità alla modularità, versatilità e adattabilità del prodotto affinché il suo uso si possa adattare al cambiamento delle condizioni esterne.
3. **ENERGIE RINNOVABILI:** Affidarsi ad energie prodotte da fonti rinnovabili favorendo il rapido abbandono del modello energetico fondato sulle fonti fossili.
4. **APPROCCIO ECOSISTEMICO:** Pensare in maniera olistica, avendo attenzione all'intero sistema e considerando le relazioni causa-effetto tra le diverse componenti.
5. **RECUPERO DEI MATERIALI:** Favorire la sostituzione delle materie prime vergini con materie prime seconde provenienti da filiere di recupero che ne conservino le qualità.

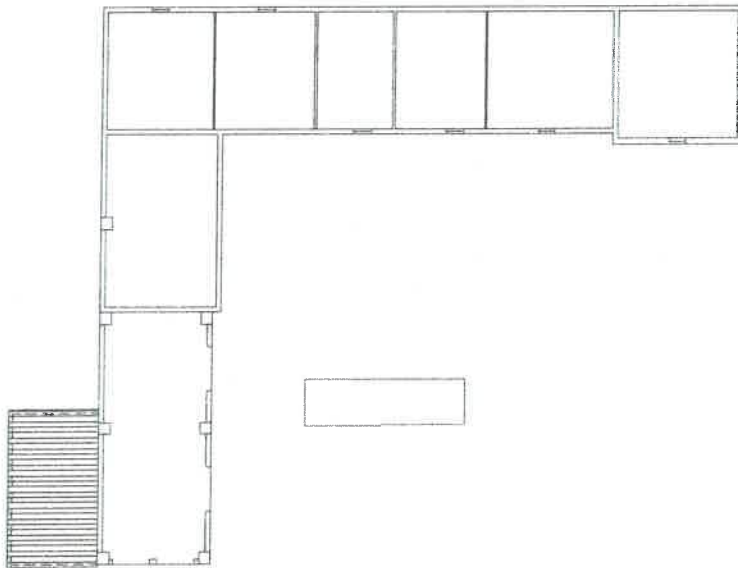
Potenzialità insediative attuali

Consistenza del complesso di Riccagioietta

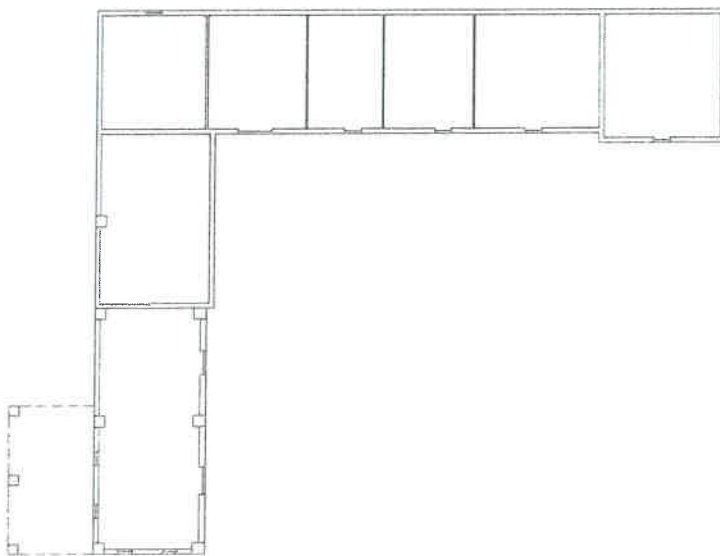
Il compendio di Riccagioietta risulta essere in stato di abbandono e decadente quindi non praticabile per uno studio ed un rilievo degli spazi interni ma, con l'ausilio di documentazione messa a disposizione dal committente, di planimetrie catastali depositate, di fotografie di archivio consultate e attraverso la rielaborazione dei dati in ingresso si è potuto avere cognizione della forma e della consistenza di massima dei luoghi per poterne ipotizzare un coerente utilizzo.

Riccagioietta risulta essere un fabbricato con pianta ad L di 2 piani fuori terra senza interrato e senza sottotetto praticabile. La pianta si ripete in modo identico ai due piani con una superficie a piano di circa 460mq.

Pianta piano PRIMO



Pianta piano TERRA



Possibilità di sviluppo

Il compendio in analisi potrà ospitare attività di interesse generale per le quali si ammette l'attività legata allo sviluppo di un'economia circolare di valorizzazione dei prodotti locali e dello studio e dell'approfondimento delle specie autoctone e da inserire nella conduzione e sperimentazione.

Il tutto con una gestione sviluppata di integrazione con lo sviluppo di una rete di comunicazione e informazione sovraordinata per l'attrazione di specializzazioni e attrazione di fruizioni diverse del luogo con possibilità di sperimentare un percorso salutare e di benessere potendo anche soggiornare in spazi dedicati con accessoria ristorazione per l'approfondimento della degustazione dei prodotti locali.

Tipicamente il complesso di Riccagioia potrebbe inserire spazi per il soggiorno nei corpi della corte principale dove si possono rifunzionalizzare le aree già adibite a cucina e mensa in ambiti di degustazione dei prodotti dell'esperienza locale, di carattere più convegnistico e formativo gli ampi altri spazi del piano terra della corte storica; adibiti a SPA le cantine al piano interrato del corpo D. Confermata la funzione di uffici alla palazzina B come pure la funzione di studio e analisi dei laboratori del piano primo del corpo E-E'F e la funzione operativa degli spazi al piano terra dello stesso edificio; mentre accessori alle attività del piano terra del precedente edificio saranno gli spazi del corpo G; dedicati alla conservazione ed alla degustazione dei prodotti locali saranno gli spazi del corpo A e la cantina del corpo B. da demolire invece i due depositi in fronte all'edificio B all'esterno della corte.

Espansione della limitata porzione della SPA al piano interrato di Riccagioia può essere lo spazio di Riccagioietta dove, dopo un primo momento di avviamento dell'attività in Riccagioia, si può trasferire tutta l'attività complementare all'approfondimento della cultura locale con l'inserimento di vasche e ambiti di rilassamento e depurazione, riconvertendo le cantine del corpo D in attività più legate a quelle insediate in Riccagioia.

Nell'ottica della rifunzionalizzazione del compendio, di basilare importanza risulta essere la riqualificazione del percorso che unisce Riccagioia a Riccagioietta con la rivisitazione della strada bianca, magari anche segnata da una nuova piantumazione di bordo a filare.

Scenari di sviluppo

Tutto allo stesso gestore

In riferimento alla ristrutturazione dell'edificio, si potrebbe intervenire nell'ottica di ricollocare il complesso immobiliare ad unico gestore che coordinerebbe la gestione delle diverse attività in modo da condividere e coordinare tempi e modalità di utilizzo degli spazi per ottimizzare la conduzione e legare lo sviluppo delle singole attività alle opportunità generate dalle altre garantendo un'integrazione globale delle risorse e una circolarità dell'economia aziendale.

In questa modalità di conduzione si potrebbe riconfermare fondamentalmente l'attuale allaccio ai servizi riducendo gli oneri di intervento e riconvertendo semplicemente gli spazi per i quali vengono previste nuove funzionalità.

Dall'esperienza maturata e dal confronto con la letteratura di settore, si può ipotizzare un costo di ristrutturazione su superficie lorda di costruito al lordo delle murature perimetrali pari a 1'400€/mq, per interventi di rifunzionalizzazione completa, e di 1'050€/mq, per interventi di rivisitazione e personalizzazione degli spazi.

Diversi gestori

La suddivisione delle funzioni e le gestioni differenziate legate alle diverse attività insediate comporta una maggior attività di sezionamento e rivisitazione degli impianti a fronte di una possibilità di migliore contabilizzazione dei consumi e di una mirata separazione delle utenze.

Fondamentalmente la separazione in diversi gestori non risulta essere complicata a fronte della possibilità di legare comunque il singolo fruitore allo specifico corpo di fabbrica individuato per l'attività.

Nuovamente l'intervento, al lordo delle murature perimetrali, sulla superficie del costruito sulla quale si interviene avrà un costo parametrico, desunto da precedenti esperienze e bibliografia di settore, pari a 1'200€/mq, per le parti su cui si interviene.

Inserimenti attività

Riccagioia

RICCAGIOIA-attività al piano PRIMO

Legenda:

-  R. RICETTIVO
-  LABORATORIO
-  UFFICIO
-  ACCESSORI



Superfici:

ricettivo = 1'219mq laboratori = 569mq uffici = 236mq accessori = 143mq

RICCAGIOIA-attività al piano TERRA

Legenda:

-  CONVEGNISTICO FORMATIVO
-  R. RICEVIMENTO CUSTODE
-  SERVIZI ALLA SPA
-  R. RICETTIVO
-  RISTORAZIONE
-  CUCINA
-  UFFICIO
-  ACCESSORI
-  FUNZIONI OPERATIVE



Superfici:

convegnistico formativo = 730mq ricevimento custode = 130mq servizi alla SPA = 137mq
 ricettivo connettivo = 68mq cucina = 125mq ristorazione = 193+44=237mq uffici = 236mq
 accessori = 143mq funzioni operative = 173+559=732mq

RICCAGIOIA-attività al piano INTERRATO

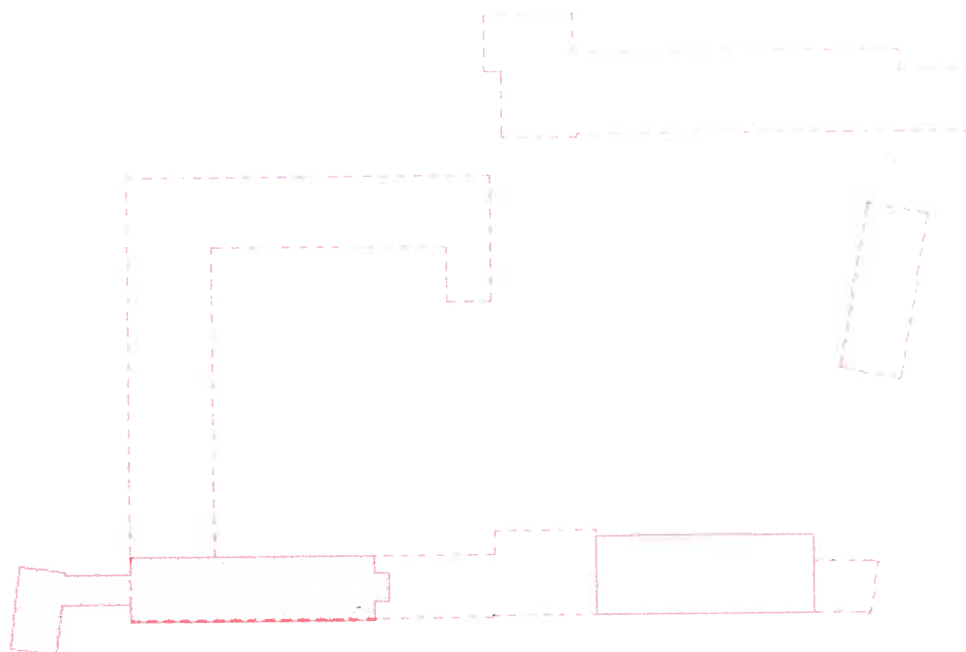
Legenda



SPA



RESTORAZIONE

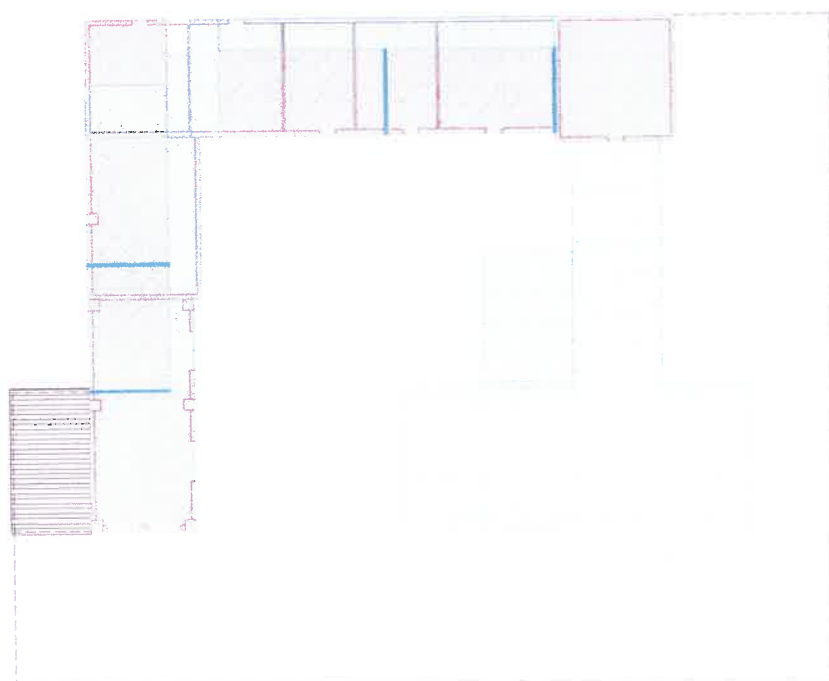


Superfici:

SPA = 305mq

cantina di degustazione = 239mq

Riccagioietta



Pianta piano PRIMO

In **rosso** spazi per gli appartamenti e/o le camere

In **azzurro** spazi connettivi orizzontali

In **verde** collegamento verticale -scala-

In **giallo** collegamento verticale -ascensore-



Pianta piano **TERRA**

In **arancione** spazi per le sale di trattamenti e per le vasche

In **marrone** spazi di ricevimento e di servizio oltre che spogliatoi

In **azzurro** spazi connettivi orizzontali

In **verde** collegamento verticale -scala-

In **giallo** collegamento verticale -ascensore-

In **azzurro a tratto largo** vasca esterna con trattamenti collegata all'interna

Comprensorio



L'intervento si potrebbe estendere sulle strade di prima pertinenza, strettamente collegate agli immobili oggetto di valorizzazione come schematicamente indicato in figura.

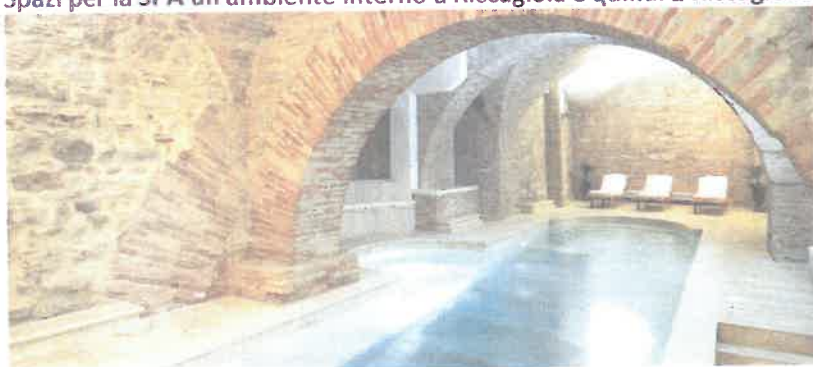
 Strada bianca in calcestre in riqualificazione assieme al complesso edificato

 Strada bianca di percorso ciclabile esterno all'intervento

 Strada in asfalto di collegamento secondario

 Nuova conformazione del complesso di Riccagioietta

Spazi per la SPA un ambiente interno a Riccagioia e quindi a Riccagioietta



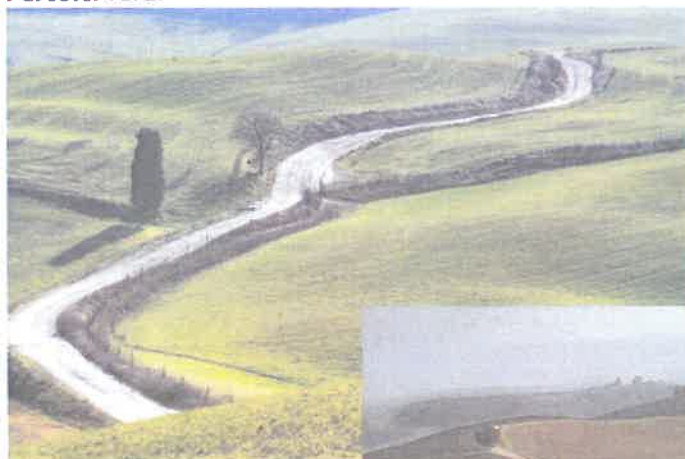


Piscina Salus per Aquam





Percorsi verdi



Strade bianche

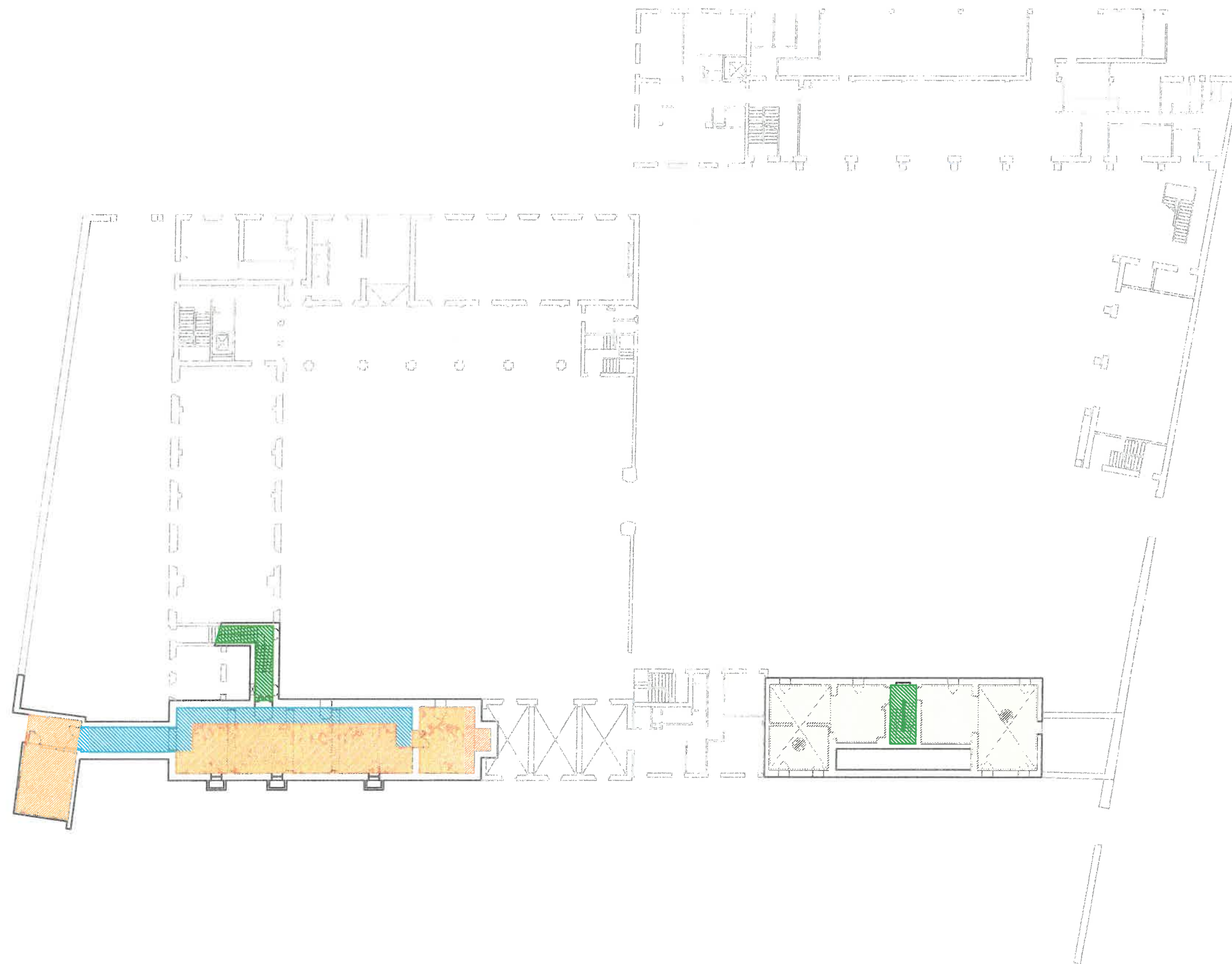




INTERVENTO: Rifunionalizzazione
edificio di Riccagioia
OGGETTO: Pianta piano primo
SCALA: 1:400



INTERVENTO: Rifunionalizzazione
edificio di Riccagioia
OGGETTO: Pianta piano terra
SCALA: 1:400



INTERVENTO: Rifunionalizzazione
edificio di Riccagioia
OGGETTO: Pianta piano interrato
SCALA: 1:400