

## Allegato 1

Il progetto riguarda la valorizzazione del patrimonio immobiliare che interessa il complesso della cinta Monumentale di fortificazione della città di Pizzighettone, in particolare la porzione che si propone a Nord, ad oggi dismessa e che da tempo subisce un degrado continuo e perdurante.

I Beni sono sottoposti alla tutela ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 che tutela i beni culturali e ambientali di prestigio. L'imponente impianto fortificato che cinge la città di Pizzighettone costituisce un esempio, eccezionalmente quasi integro, di architettura militare bastionata. Le potenti strutture fortificate non sono semplici segmenti di mura, ma anche sconfinati spazi coperti (le casematte), ricchi di potenzialità e suggestioni.

L'intervento di valorizzazione che l'amministrazione comunale vorrebbe andare a realizzare avrà una forte valenza sul sistema di attrazione turistica e culturale su scala non solo locale, ma anche provinciale e regionale. Da anni, inoltre, è in corso una tendenza al decremento della popolazione residente, specie nel centro storico ed il programma di valorizzazione, con tutto l'indotto che da esso deriva, sembra poter essere lo strumento privilegiato per attuare un'inversione di tendenza che riporti l'ambiente urbano al centro della crescita e dello sviluppo dell'intero territorio.

Il primo elemento che si intende valorizzare è il mantenimento in uso delle strutture, attività senza la quale l'intero complesso, oggi ancora "vivo" per il sistema di gestione scelto, verserebbe in uno stato di non agibilità. Solo il mantenimento di un utilizzo funzionale quotidianamente confermato, infatti, consente a questo incredibile complesso di mantenere livelli accettabili di conservazione e di essere costantemente controllato e mantenuto.

Sulla base della situazione attuale che presenta delle criticità oltre che dei rischi, si vengono a generare i seguenti punti di forza e opportunità a sostegno della candidatura.

### **PUNTI DI FORZA**

- Forte potenzialità attrattiva nei confronti del turismo culturale ed ambientale;
- Consistenza del patrimonio ambientale, storico, storico-artistico e culturale;
- Crescente domanda di turismo attivo e diversificato;
- Possibilità di differenziazione dei servizi turistici offerti;
- Forte identità della città nei confronti delle tradizioni storiche;
- Turismo non legato alla stagionalità;
- Capacità e volontà di innovare;
- Buon livello di conservazione del tessuto urbanistico e storico;
- Possibilità di sviluppo di un Turismo sostenibile, ambiente e culturale;
- Buona concentrazione di Beni Culturali;
- Esistenza di una forte vocazione alla valorizzazione dei prodotti agroalimentari;
- Buona attitudine da parte della popolazione per le attività di valorizzazione;
- Presenza di associazionismo no profit attivo dedicato alla valorizzazione;
- Presenza di ampie aree destinate a parco;

- Presenza di un importante asse di penetrazione fluviale;
- Presenza di aziende green che utilizzano tecnologie avanzate inserite in un comparto agricolo tradizionale;
- Presenza di una articolata filiera agroalimentare;
- Presenza di un consolidato "Distretto del Commercio" per lo sviluppo delle potenzialità locali (manifestazioni e fiere legate);
- Esistenza una forte collaborazione tra l'Amministrazione e le Associazioni di cittadini per la comunicazione e promozione turistica e per la programmazione di eventi.

## **OPPORTUNITÀ**

- Forte incremento e sviluppo del comparto turistico per la presenza di un elevato potenziale legato al patrimonio ambientale e storico-artistico presente;
- Possibilità di notevole sviluppo delle capacità ricettive;
- Ridotta intensità turistica dell'area che offre perciò ampi spazi di sviluppo di forme elevate di turismo sostenibile;
- Elevato indotto socio-economico e culturale legato allo sviluppo delle opportunità presenti;
- Presenza di una attiva partecipazione della popolazione alle attività di recupero che offre elevate possibilità di coinvolgimento e di condivisione sociale;
- Integrità del paesaggio;
- Sensibilità dell'opinione pubblica nei confronti del patrimonio ambientale e culturale e possibilità di sviluppo sostenibile delle risorse presenti;
- Aumento dell'interesse verso il turismo "verde" e il turismo culturale;
- Elevata propensione alla concertazione tra soggetti pubblici e privati per la promozione e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale.

## **PUNTI DI DEBOLEZZA**

- Pizzighettone offre un limitatissimo ventaglio di strutture ricettive (per lo più bed and breakfast e affittacamere) e l'offerta non è sufficientemente diversificata;
- Carezza di infrastrutture turistiche e settori complementari;
- Limitata esperienza nella promozione e nel marketing territoriale;
- Ridotto coordinamento tra le diverse offerte del territorio e della città;
- Lenta tendenza al decremento della popolazione residente (specie nel centro storico);
- Scarsa valorizzazione degli edifici storici privati;
- Nell'ambito produttivo agricolo non si sono sviluppate strutture con percorsi didattici e turistici.

## **RISCHI**

- Perdita di competitività del settore turistico per inadeguatezza dell'offerta;
- Insufficiente dinamismo nei confronti delle opportunità economiche potenzialmente presenti;
- Inadeguato legame tra le attività di promozione turistica e quelle legate alle altre risorse del territorio;
- Difficoltà di gestione per la carezza di infrastrutture materiali e immateriali;
- Non sufficiente incisività dell'attività di promozione turistica;

- Problemi di accessibilità all'area;
- Scarsa presenza di rete tra le diverse offerte turistiche;
- Inefficacia delle attività di coordinamento tra le amministrazioni ed il sistema produttivo.

Gli interventi che verranno messi in atto sono volti al mantenimento costante ed al potenziamento di funzioni compatibili e sostenibili, che consentiranno da un lato la manutenzione continua dei Beni monumentali costituiti dal sistema urbano di fortificazione e dall'altro favoriranno la trasformazione di questo patrimonio storico e architettonico in una effettiva risorsa per la comunità e per il territorio. L'obiettivo è rendere Pizzighettone un luogo d'interesse per il turismo culturale, per il turismo ambientale e per quello delle eccellenze agroalimentari, grazie ad iniziative anche di carattere economico, in grado di attrarre investimenti per fare della città una vetrina per ogni tipo di attività di eccellenza.

Il restauro ed il completo recupero delle strutture monumentali richiede investimenti cospicui che un Ente locale non è in grado di coprire autonomamente, infatti, è stato stimato che, su una "casa tipo" denominata "casa matta" di circa 100 mq il costo di recupero è pari a euro 700/mq; di cui si intende il rifacimento tetto e copertura, oltre che rendere agibili gli ambienti.