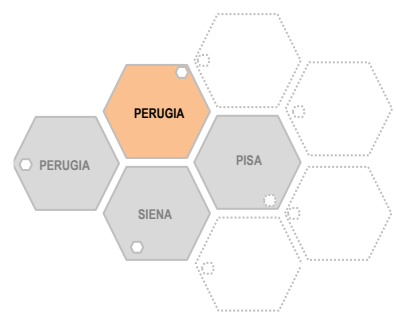


I "PIANI CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI" DELL'AGENZIA DEL DEMANIO
UN'OCCASIONE PER CONTRIBUIRE AD ATTUARE GLI ASSI STRATEGICI PER IL FUTURO DELLE CITTA'



PIANO CITTÀ DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA

Iniziative di urbanizzazione, riqualificazione e rigenerazione del patrimonio immobiliare pubblico

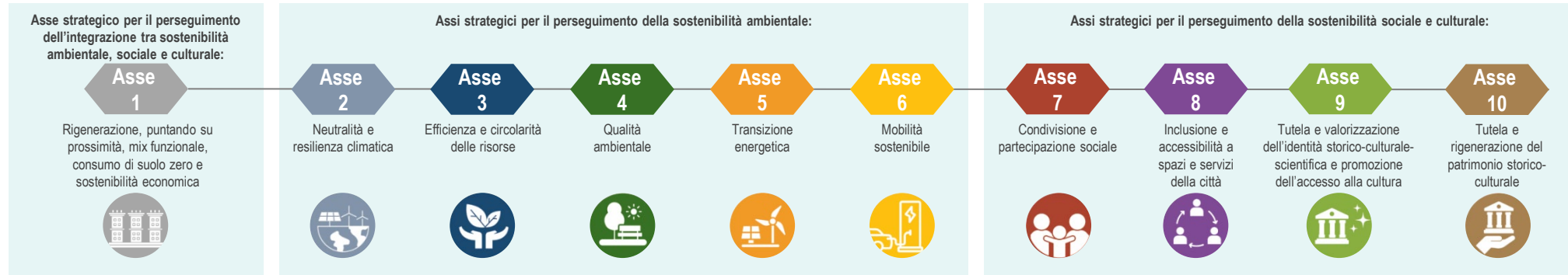
EXECUTIVE SUMMARY



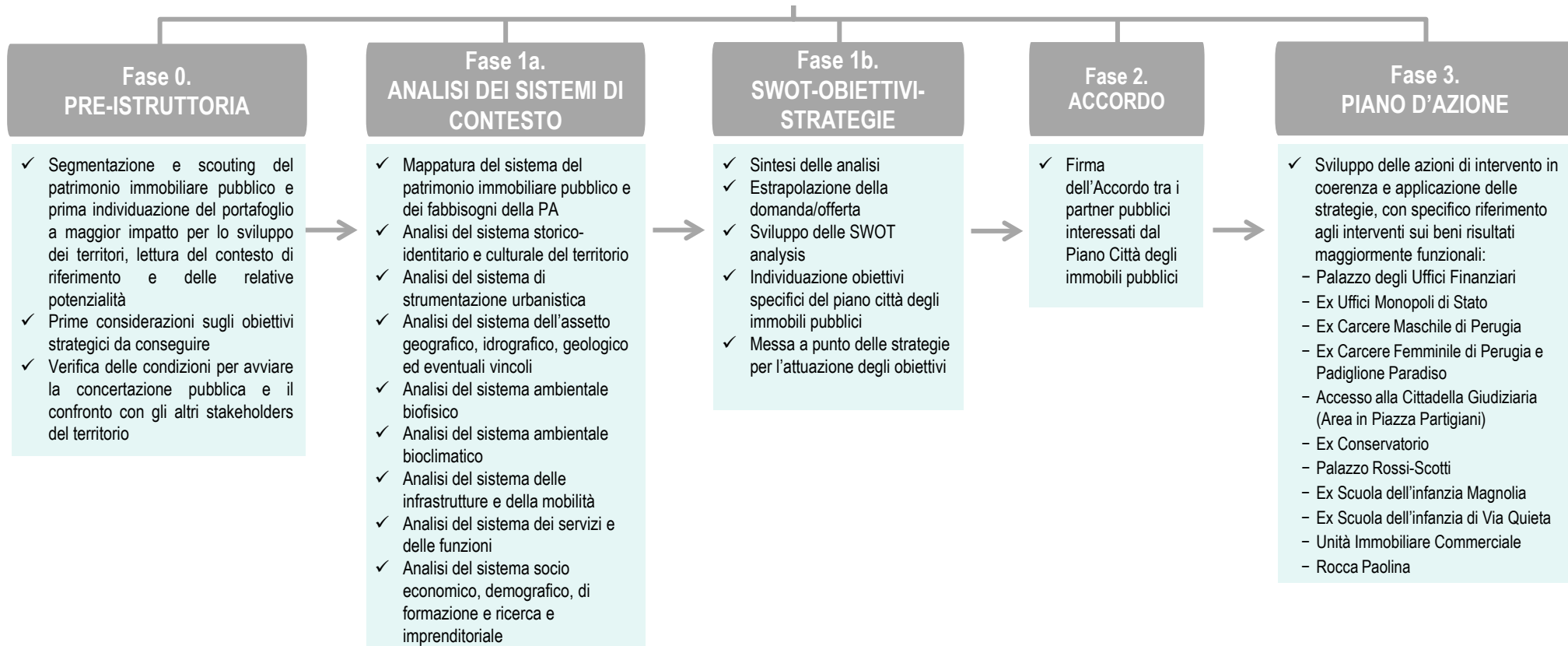
LA VISIONE DEI PIANI CITTÀ

Il "Piano Città degli immobili pubblici" costituisce un nuovo strumento di analisi, pianificazione e indirizzo alla progettazione verso il conseguimento degli obiettivi di sostenibilità, capace di raccordare gli immobili pubblici, in primis quelli dello Stato, con i diversi livelli della pianificazione urbana e della progettazione ambientale, per fare da volano e alimentare i più ampi processi rigenerativi nelle città

ASSI STRATEGICI



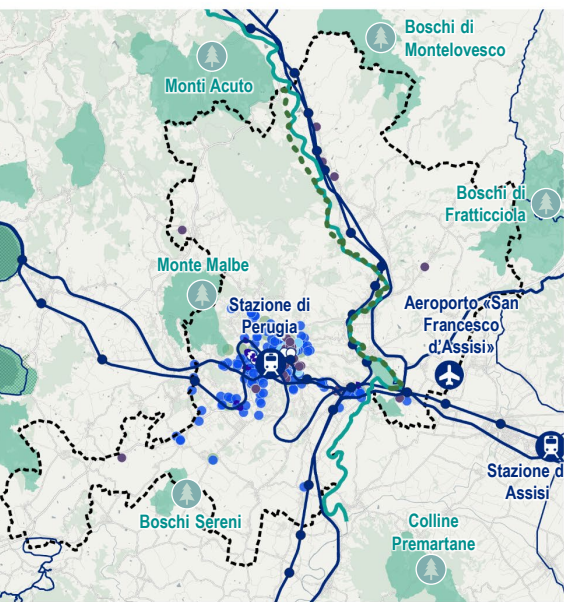
PIANO CITTÀ DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA



FASE 1a

ANALISI DEI SISTEMI DI CONTESTO

Perugia, incastonata tra le colline della verde Umbria, è la città dove il medioevo si respira ancora tra pietre antiche e panorami senza tempo. Nei suoi vicoli intrecciati, tra archi etruschi e palazzi rinascimentali, si ritrova l'anima autentica di una terra che unisce arte, spiritualità e gusto. Qui, l'aroma del cioccolato e l'eco dei rinomati festival si fondono con la vitalità culturale della città universitaria, creando un luogo che custodisce gelosamente il proprio passato mentre guarda con curiosità e coraggio al futuro.



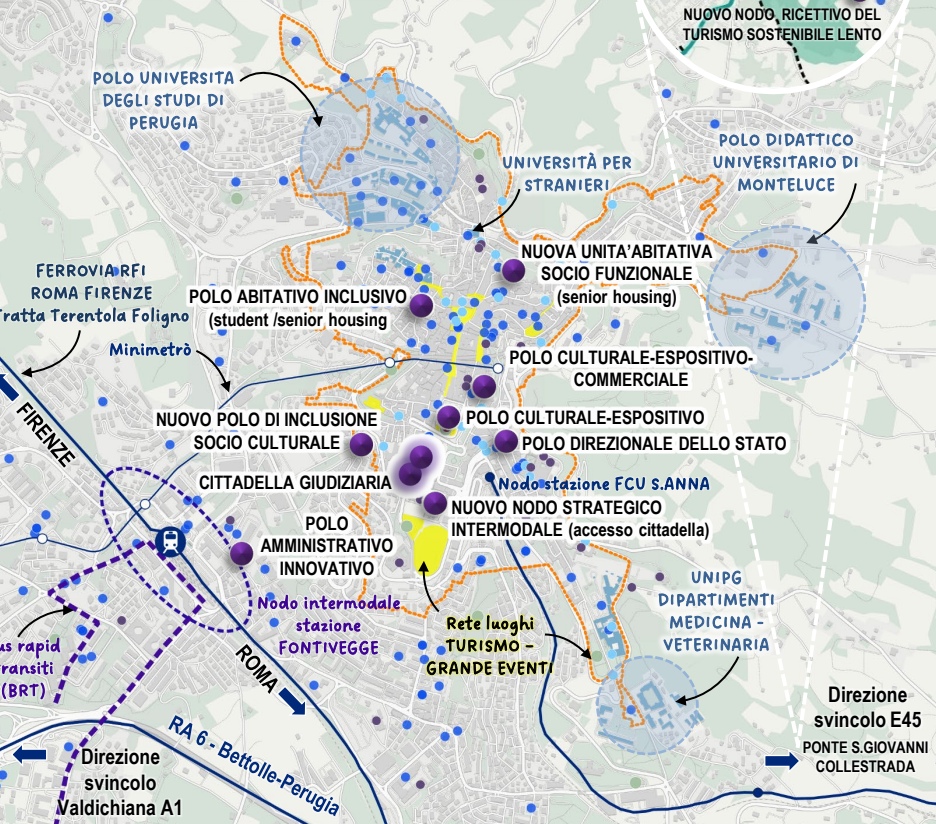
IL SISTEMA DEL PATRIMONIO PUBBLICO

IL SISTEMA STORICO, IDENTITARIO E CULTURALE

IL SISTEMA NATURALE

IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

IL SISTEMA DEI SERVIZI



Il presente documento delinea, per ciascun **sistema di contesto** analizzato, le principali peculiarità della città di Perugia sotto il profilo immobiliare, pianificatorio e strategico, storico-identitario e culturale, naturale, ambientale e idrogeologico, infrastrutturale, dei servizi, sociale, demografico ed economico. Tale analisi restituisce una **SWOT Analysis** che evidenzia punti di forza, di debolezza, opportunità e minacce per il territorio, costituendo la base conoscitiva del **Piano Città degli Immobili Pubblici di Perugia**.

Perugia è una città di impianto collinare e antichissima formazione, con origini etrusche e un'evoluzione urbana fortemente stratificata, consolidata tra Medioevo e Rinascimento. Il centro storico, organizzato sui crinali dominanti, rappresenta il nucleo identitario della città ed è caratterizzato da un tessuto compatto, dalla cinta muraria e da rilevanti emergenze monumentali di valore storico-architettonico quali l'Acropoli, il Palazzo dei Priori, la Fontana Maggiore, la Cattedrale di San Lorenzo e la Rocca Paolina.

Le politiche recenti hanno posto al centro la tutela e valorizzazione del patrimonio storico e degli spazi pubblici, promuovendo interventi di conservazione e riqualificazione del centro storico e dei principali poli monumentali. In tale contesto rientrano le operazioni di riorganizzazione di piazze e assi urbani strategici, tra cui la riprogettazione di **Piazza Partigiani** come **nuovo accesso urbano** di penetrazione e come **nodo di connessione** con la nuova **Cittadella Giudiziaria**, con l'obiettivo di migliorare l'accessibilità, rafforzare la fruizione urbana e attrarre flussi turistici, nel rispetto dei caratteri identitari del luogo.

Il patrimonio immobiliare pubblico, ampio e diversificato, costituisce una risorsa strategica per le politiche di rigenerazione urbana, la transizione ecologica (in particolare in campo energetico), il miglioramento della qualità ambientale e il rafforzamento dell'accessibilità e del sistema dei servizi urbani.

Nel quadro delle politiche di rigenerazione urbana e razionalizzazione del patrimonio pubblico, si inserisce l'intervento di riqualificazione del **complesso ex Carcerario Maschile, Femminile e Paradiso**, che prevede la rifunzionalizzazione e il recupero di un ambito urbano strategico, favorendo la ricucitura del tessuto edilizio, il rafforzamento delle relazioni con lo spazio pubblico circostante e la valorizzazione del sito sotto il profilo storico e della memoria collettiva.


Perugia rappresenta un **polo universitario e culturale** di rilievo nazionale e internazionale, fondato sulla presenza dell'Università degli Studi italiana e di quella per Stranieri e su un sistema culturale dinamico, arricchito da istituzioni, spazi e grandi eventi di richiamo. Tale ruolo rafforza la vitalità urbana e la riconoscibilità della città nel panorama culturale italiano. Contestualmente, Perugia svolge una funzione centrale a scala regionale quale **polo amministrativo, sanitario, formativo e dei servizi**; tuttavia, la distribuzione disomogenea delle dotazioni e la parziale sottoutilizzazione di immobili pubblici strategici evidenziano margini di miglioramento per il potenziamento dei servizi di prossimità e dei processi di inclusione sociale.

Il sistema infrastrutturale di Perugia è fortemente condizionato dalla morfologia collinare del territorio. Le reti stradali e ferroviarie assicurano adeguate connessioni a scala regionale e nazionale, mentre la mobilità urbana presenta una struttura complessa, in particolare nel collegamento tra centro storico e periferie. In questo contesto, il **Minimetrò** costituisce un'infrastruttura distintiva, con potenzialità di maggiore integrazione nelle politiche di mobilità sostenibile, che sarà integrata dalla nuova Linea Bus Rapid Transit (BRT) in corso di realizzazione. La presenza dell'Aeroporto Internazionale dell'Umbria S. Francesco di Assisi rafforza ulteriormente l'accessibilità e il ruolo territoriale della città.

Dal punto di vista sociale e demografico, Perugia è caratterizzata dalla compresenza di una popolazione residente in progressivo invecchiamento e da gruppi temporanei di studenti universitari e turisti che generano una domanda diversificata di spazi e servizi, accentuata da dinamiche di polarizzazione tra centro storico e ambiti periferici che rendono necessarie politiche integrate di rigenerazione urbana e coesione sociale.

L'economia urbana si fonda prevalentemente sui settori della pubblica amministrazione, dell'università e della ricerca, del turismo culturale e dei servizi. In tale contesto, il patrimonio immobiliare pubblico assume un ruolo strategico quale leva per uno **sviluppo urbano sostenibile**, attraverso **processi di rifunzionalizzazione, riuso e valorizzazione** capaci di attivare nuove opportunità economiche, sociali e culturali senza ulteriore consumo di suolo. Risulta particolarmente rilevante, in questo senso, l'operazione di razionalizzazione prevista per il **Palazzo degli Uffici Finanziari**.

La concomitanza di circostanze e fattori diventa occasione per attuare le strategie per il futuro della Città, che il Piano Città esplicita in 10 ASSI STRATEGICI volti alla sostenibilità ambientale, alla sostenibilità sociale e culturale e alla loro reciproca integrazione. Il Piano Città degli immobili pubblici di Perugia diventa così uno degli strumenti per governare le convergenze tra le azioni della **CITTÀ** e le azioni dell'**Agenzia del Demanio**, attraverso il ruolo propulsivo degli interventi di rigenerazione urbana, razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.



**ANALISI
DEI SISTEMI
DI CONTESTO**



1. MAPPATURA DEL SISTEMA DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E DEI FABBISOGNI DELLA PA

- Analisi del portafoglio immobiliare statale
- Analisi del portafoglio immobiliare di altri enti
- Analisi dei fabbisogni delle PP.AA.
- Analisi delle condizioni energetiche e sismiche del portafoglio immobiliare



2. ANALISI DEL SISTEMA DI STRUMENTAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI INDIRIZZO DELLA P.A.

- Analisi della pianificazione urbana, territoriale, infrastrutturale e del paesaggio
- Analisi degli strumenti strategici e degli atti di indirizzo pluriennali delle Amministrazioni



3. ANALISI DEL SISTEMA STORICO-IDENTITARIO E CULTURALE DEL TERRITORIO

- Analisi dei caratteri storico-identitari del territorio
- Analisi dei beni del patrimonio storico-culturale del territorio
- Analisi dei servizi di carattere culturale offerti dal territorio



4. ANALISI DEL SISTEMA DELL'ASSETTO OROGRAFICO, IDROGRAFICO, GEOLOGICO E DEGLI EVENTUALI VINCOLI

- Analisi del sistema orografico
- Analisi del sistema idrografico
- Analisi del sistema geologico



5. ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE BIOFISICO

- Analisi del sistema del verde
- Analisi del sistema delle acque



6. ANALISI DEL SISTEMA AMBIENTALE BIOCLIMATICO

- Analisi della ventilazione e della qualità dell'aria
- Analisi del soleggiamento e della temperatura
- Analisi delle precipitazioni e dell'umidità



7. ANALISI DEL SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DELLA MOBILITÀ

- Analisi dello stato di fatto delle infrastrutture della mobilità a livello regionale
- Analisi dello stato di fatto delle infrastrutture della mobilità a livello comunale



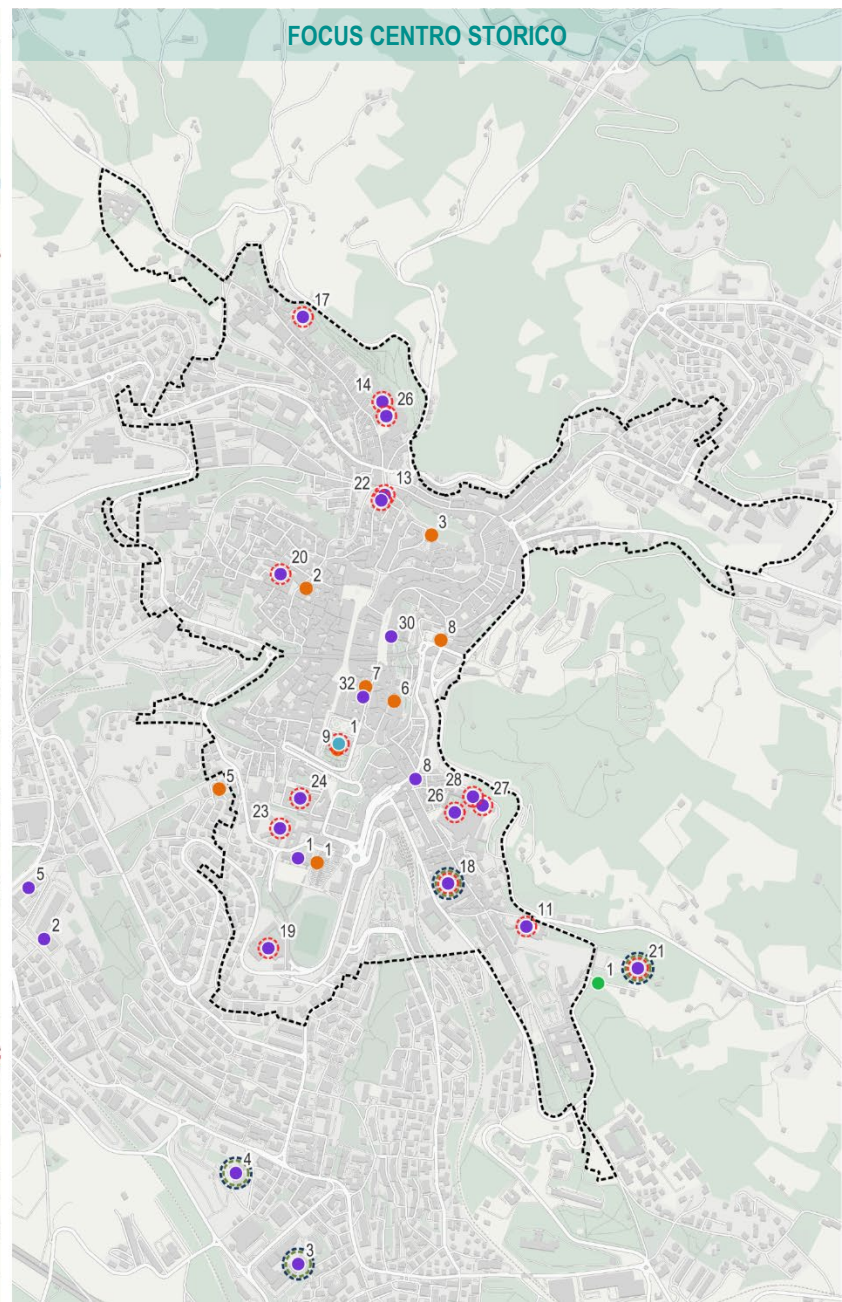
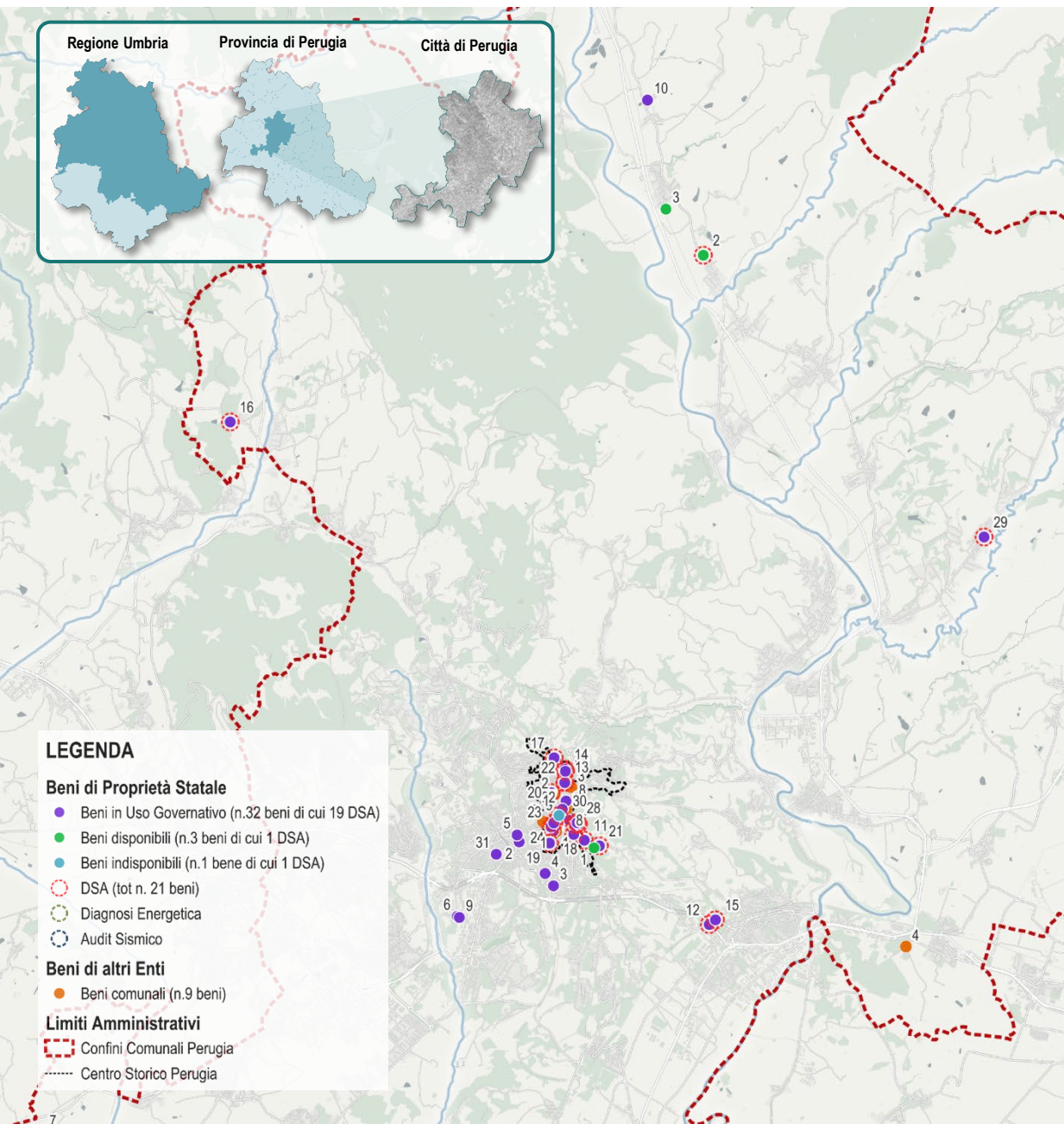
8. ANALISI DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE FUNZIONI

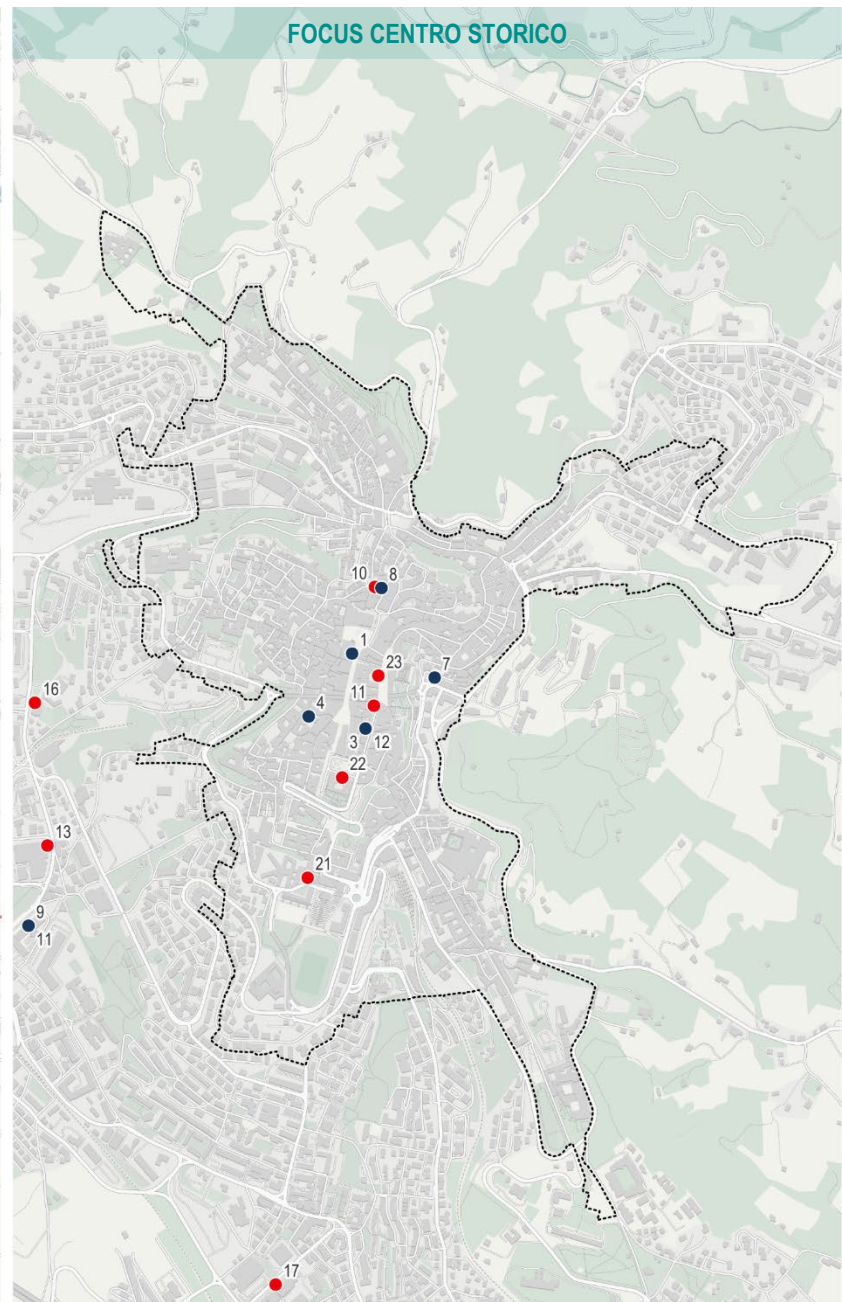
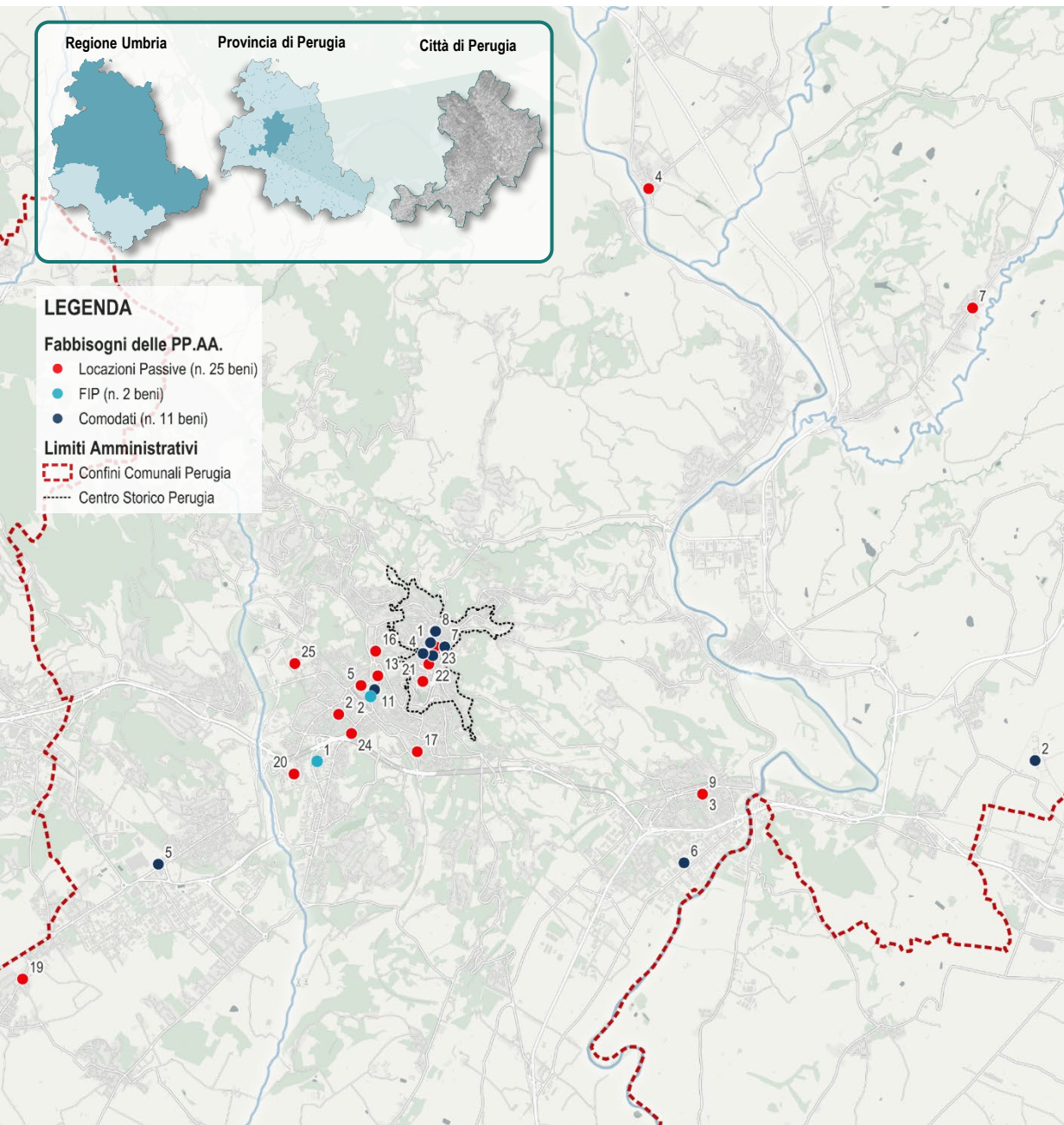
- Analisi del sistema di servizi attualmente presenti sul territorio urbano
- Analisi del sistema delle funzioni attualmente presenti negli immobili dello Stato



9. ANALISI DEL SISTEMA SOCIO ECONOMICO, DEMOGRAFICO, DI FORMAZIONE E RICERCA E IMPRENDITORIALE

- Analisi delle dinamiche socio-economiche
- Analisi delle risorse pubbliche attive
- Analisi del mercato immobiliare ed indicatori demografici ed edilizi
- Analisi dei fabbisogni per le esigenze residenziali universitarie
- Analisi dei fabbisogni per le infrastrutture sportive







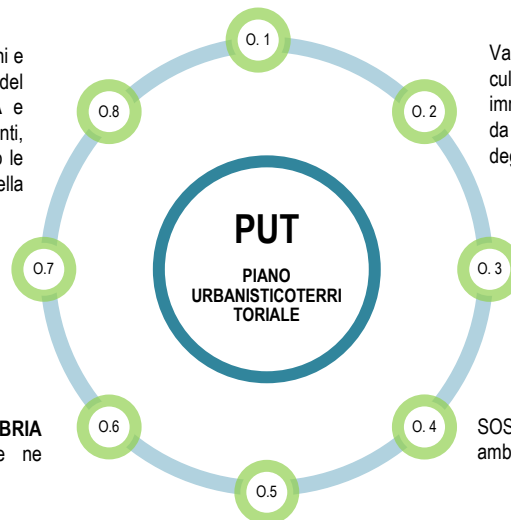
2. ANALISI DEL SISTEMA DI STRUMENTAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI INDIRIZZO DELLA P.A.

Favorire e potenziare l'integrazione dell'economia dell'Umbria in quella dell'Italia centrale, aumentando la coesione interna, a partire da quella dei due distretti principali, il perugino ed il ternano

Mettere in rete e favorire nuove interrelazioni tra beni e attività culturali, istituzioni e nuove forme sociali del terzo settore (es **PARCHI DELLA CULTURA** e offerta di eventi articolata sui filoni già esistenti, religioso culturale e storico-folkloristico) migliorando le condizioni di accesso ai luoghi del patrimonio e della cultura dell'Umbria

Promozione del concetto di "**UMBRIA-MUSEO-DIFFUSO**", completamento del sistema museale e valorizzazione della rete bibliotecaria

Promozione e diffusione della **IMMAGINE DELL'UMBRIA** da articolare con tecnologie più avanzate, che ne definiscano l'insieme



Valorizzare il sistema delle risorse naturali e culturali stabilendone le cautele immediatamente operanti e quelle di dettaglio da trasferire nel sistema di pianificazione degli Enti locali

Sviluppare le potenzialità del sistema delle città attraverso la cooperazione e l'integrazione, realizzando specifiche reti telematiche per i servizi alle imprese e ai cittadini

SOSTENIBILITA' Promuovere la sostenibilità ambientale e sociale del sistema dei trasporti

Sviluppare le potenzialità dello spazio rurale, elevando il grado di cooperazione, solidarietà e produttività di territori deboli.

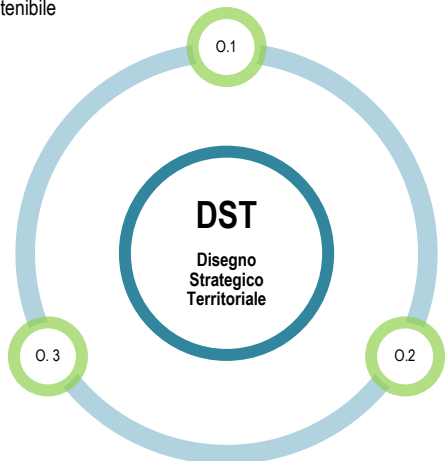
RETI DI CITTÀ COME INFRASTRUTTURA TURISTICO AMBIENTALE CULTURALE

Riqualificazione dei centri storici mediante riuso del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di nuovo suolo
Progetto Tevere e Progetto Appennino valorizzazione dei due grandi sistemi ambientali come assi portanti del paesaggio e del turismo sostenibile

CENTRI STORICI COME PORTE DI ACCESSO AL PAESAGGIO UMBRO

Riqualificazione dei centri storici mediante riuso del patrimonio edilizio esistente, limitando il consumo di nuovo suolo

AGENDA URBANA: programma d'azione **Ambiti di Rivitalizzazione Prioritaria (ARP)** per rigenerazione aree dismesse.



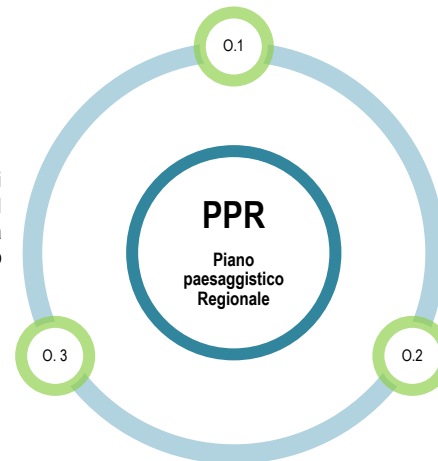
INFRASTRUTTURE E RETI ENERGETICHE COME ARMATURA PORTANTE DEL SISTEMA INSEDIATIVO

interventi di mobilità dolce, inclusione sociale e innovazione digitale.

- Sviluppo delle direttrici longitudinali e trasversali Nord-Sud (es. E45) e Est-Ovest, non solo come viabilità ma come corridoi di sviluppo economico.
- Cablaggio e banda larga: Interventi per la digitalizzazione totale del territorio, centri e nelle aree industriali.

Individuare le strutture identitarie proprie di ciascun paesaggio alle diverse scale (territoriale locale) e orientare le azioni pianificatorie individuando ambiti da tutelare, da valorizzare e da integrare nei progetti di trasformazione urbana e territoriale.

Attivare progetti territoriali integrati che valorizzino il paesaggio, migliorino la qualità dei luoghi e promuovano uno sviluppo sostenibile.



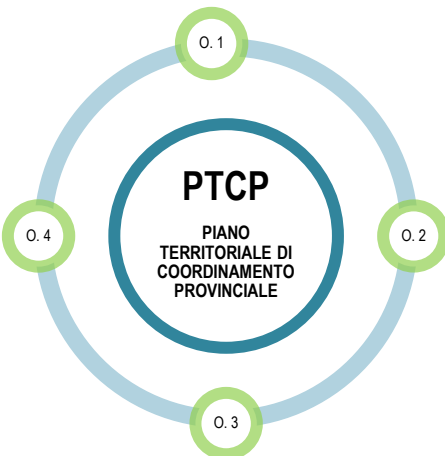
Coordinare le politiche dei diversi soggetti pubblici e privati, promuovendo un approccio integrato tra tutela, valorizzazione e innovazione fornendo una **visione guida sui principali temi di trasformazione:** Urbanizzazione diffusa, trasformazione dei paesaggi agrari, infrastrutturazione, sviluppo turistico e cambiamenti ambientali.



2. ANALISI DEL SISTEMA DI STRUMENTAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI INDIRIZZO DELLA P.A.

INTEGRARE SVILUPPO E TUTELA: promuovere una crescita territoriale equilibrata, che valorizzi le risorse naturali, paesaggistiche e culturali, considerate fondamentali per il futuro della comunità provinciale.

COORDINARE LE POLITICHE DI GESTIONE DEL RISCHIO idraulico e idrogeologico e la loro integrazione nella pianificazione urbanistica locale



COSTRUIRE UN QUADRO CONOSCITIVO INTEGRATO attraverso il Sistema Informativo Territoriale (SIT) per supportare le decisioni pubbliche.

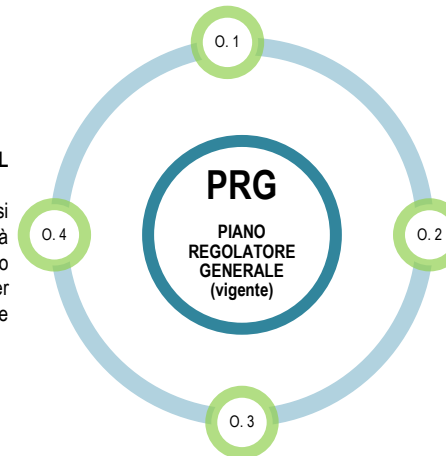
DEFINIRE LA STRUTTURA DELL'ASSETTO TERRITORIALE attraverso l'individuazione degli "interventi prioritari di iniziativa provinciale"

- messa a sistema della viabilità regionale con la costruzione di una rete che distribuisce e non accentra;
- creazione di una viabilità di alleggerimento che, insieme a politiche di regolamentazione modale, possa migliorare le condizioni di accessibilità al capoluogo ed alle varie parti della regione;
- promozione di azioni tendenti alla rilocalizzazione insediativa, ed in particolare produttiva

Obiettivi prioritari per Ambiti della concentrazione controllata (Perugia)

SEMPLIFICAZIONE NORMATIVA: Definizione di una zonizzazione chiara per facilitare l'attuazione delle previsioni di piano.

GESTIONE DEL TERRITORIO: Regolazione degli usi del suolo e dell'attività edificatoria, attraverso l'uso di piani attuativi per interventi pubblici e privati.



RIQUALIFICAZIONE URBANA: Definizione di regole per il recupero e la riqualificazione della città consolidata e dei nuovi insediamenti.

ASSETTO TERRITORIALE: Disegno coerente del territorio, relazionando il centro storico, le aree di recente formazione e il paesaggio naturale.

- mantenimento e potenziamento delle funzioni residenziali;
- mantenimento e potenziamento delle attività commerciali al minuto e per pubblici esercizi e delle attività artigianali compatibili con la residenza;
- soddisfacimento delle esigenze legate alla presenza e permanenza nel Centro Storico di istituzioni quali Comune, Provincia, Regione, Prefettura, Amministrazione della Giustizia, Università, Soprintendenze e Archivio di Stato;
- valorizzazione di tutto il patrimonio edilizio-architettonico per favorire il mantenimento e lo sviluppo del terziario culturale e artistico;
- mantenimento delle funzioni formative e di quelle ricettive,
- miglioramento dell'accessibilità tenendo conto del carattere del **Centro Storico come centro di gravitazione territoriale**, a livello regionale, attraverso il potenziamento del trasporto pubblico e delle infrastrutture per il trasporto in sede propria, tenendo conto anche dell'obiettivo di rivalorizzazione socio-economica dei borghi medioevali.

Obiettivi prioritari per il centro storico

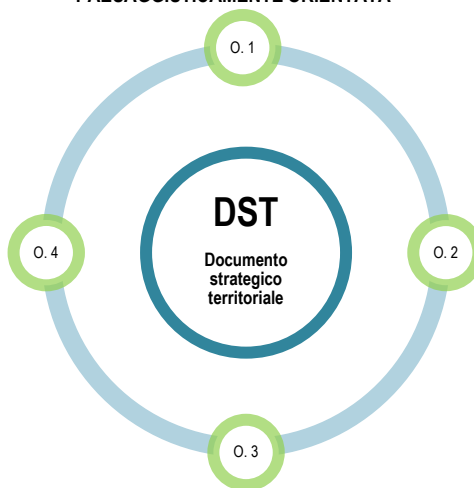


2. ANALISI DEL SISTEMA DI STRUMENTAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI INDIRIZZO DELLA P.A.

LINEE STRATEGICHE

LS1 - Riconfigurare e qualificare il sistema lineare del Tevere
 LS2 - Qualificare il ciclo delle acque e del drenaggio urbano e territoriale di torrenti, canali e reti idrauliche.
 LS3 - Rigenerare e qualificare la rete degli spazi aperti pubblici e privati dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico.
 LS4 - Ridurre diffusamente la vulnerabilità di edifici e tessuti edilizi ai rischi di origine naturale e antropica (idrogeologico, idraulico e sismico).
 LS5 - Migliorare la qualità dell'aria e del microclima urbano per garantire adeguate condizioni di benessere e salute della popolazione e degli ecosistemi.
 LS6 - Sviluppare forme di adeguata governance e processi sociali collaborativi orientati alla rigenerazione urbana e ambientale.

OS1 – PERUGIA CITTÀ RESILIENTE PER UNA TRANSIZIONE ECOLOGICA PAESAGGISTICAMENTE ORIENTATA



OS4 – PERUGIA CITTÀ RIGENERATA, ABITABILE E SICURA

LS1 - Potenziare la rete degli spazi aperti e la loro qualificazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e sociale come componente qualificante e strutturante del sistema delle infrastrutture verdi e blu.
 LS2 - Valorizzare gli edifici speciali dismessi o mal utilizzati come centralità per servizi e funzioni turistico-culturali, ludico-ricreative e sociali di qualità.
 LS3 - Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità
 LS4 - Valorizzare e riqualificare la rete delle microcittà, dei borghi storici e dei nuclei frazionali
 LS5 - Sviluppare politiche e programmi di nuovo welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali.

OS3 – PERUGIA CITTÀ DI UN'ECONOMIA SOSTENIBILE E ATTRATTIVA

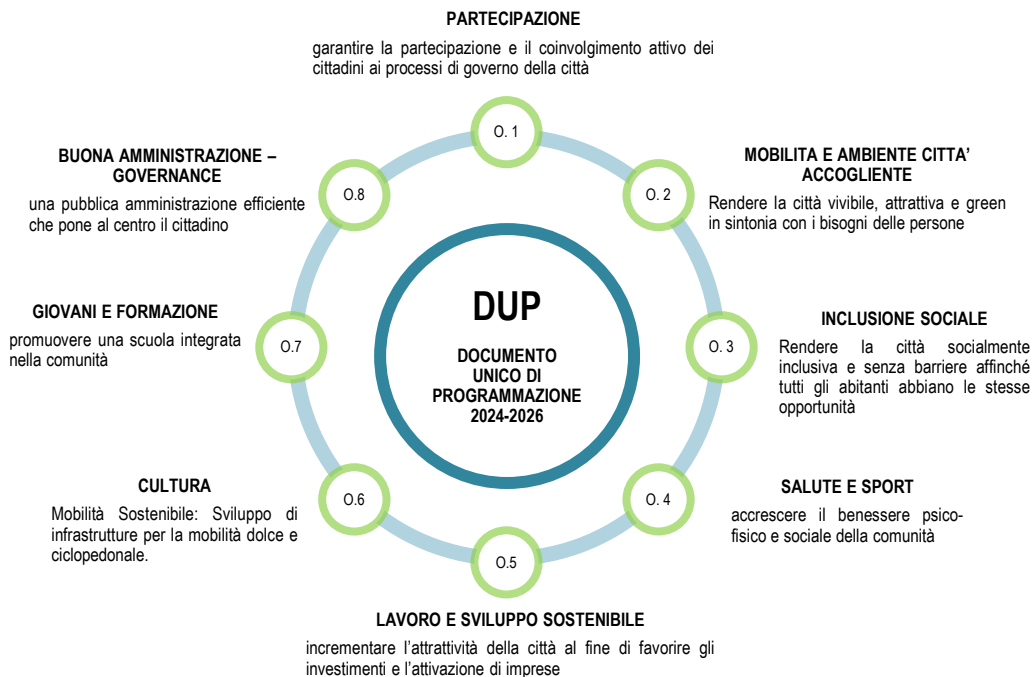
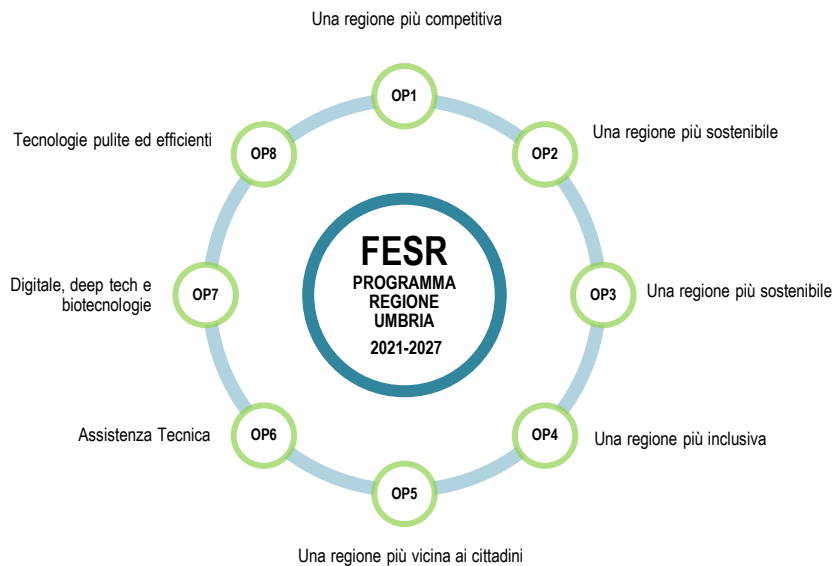
LS1 - Incentivare la sostenibilità e tipicità della produzione agricola di filiera e contrastare l'abbandono agricolo.
 LS2 - Incentivare e razionalizzare la filiera del legno.
 LS3 - Promuovere il recupero e la valorizzazione di sistemi integrati cultura-natura diversificando l'offerta turistico-ricettiva
 LS4 - Potenziare il ruolo dell'università come centro propulsore di formazione, ricerca, sviluppo di servizi innovativi nei settori scientifici, dei beni culturali, della produzione culturale e della creatività.
 LS5 - Promuovere lo sviluppo sostenibile di una rete di produttori di eccellenza per valorizzare le filiere economiche locali, anche in sinergia con Università e servizi innovativi.
 LS6 - Sviluppare forme di economia circolare orientate a una rigenerazione urbana green e adattiva.

OS2 – PERUGIA CITTÀ DELL'ACCESSIBILITÀ MULTISCALARE INTERNAZIONALE E DI PROSSIMITÀ.

LS1 - Potenziare le connessioni del sistema ferroviario e stradale alla rete TEN-T e a quella di scala regionale.
 LS2 - Potenziare il ruolo e il posizionamento nazionale e internazionale dell'aeroporto San Francesco d'Assisi.
 LS3 - Realizzare una rete integrata di TPL innovativo su ferro e gomma a servizio della città e del territorio.
 LS4 - Qualificare i tracciati FS ed FCU come ferrovie urbane del territorio perugino e potenziare le intermodalità fra queste, il trasporto pubblico locale, il trasporto privato su gomma e la mobilità ciclopedonale.
 LS5 - Consolidare e ampliare una rete ciclopedonale continua e diffusa.
 LS6 - Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici e per stimolare nuove imprenditorialità.



2. ANALISI DEL SISTEMA DI STRUMENTAZIONE DELLA PIANIFICAZIONE E DEGLI ATTI DI INDIRIZZO DELLA P.A.



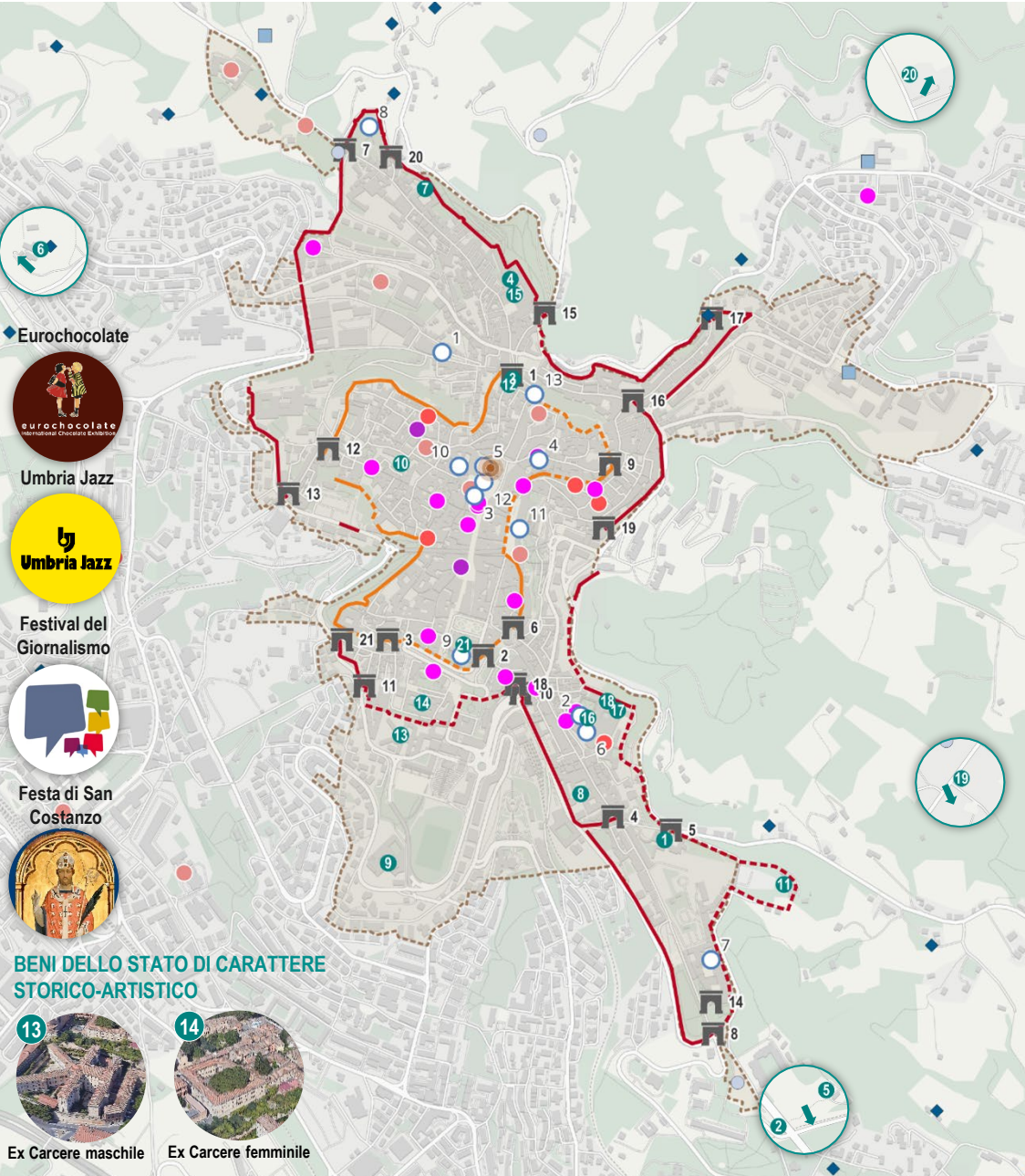


PATRIMONIO STORICO E ARCHITETTONICO NON DEMANIALE

- Mosaico di Orfeo e le Fiere
- Tomba Etrusca dei Cai Cutu
- Palazzo dei Priori (o comunale)
- Palazzo Sorbello
- Cattedrale di San Lorenzo
- Basilica di San Domenico
- Basilica di San Pietro
- Chiesa di San Michele Arcangelo
- Rocca Paolina
- Arco di Via delle Volte
- Palazzo del Capitano del Popolo
- Fontana Maggiore
- Fortezza di Porta Sole

PATRIMONIO STORICO E ARCHITETTONICO DEMANIALE

- Ex Caserma S. Girolamo
- Sepolcro dei Volumni
- Arco Etrusco
- Cappella 500esca annessa alla Chiesa di S. Agostino
- Zona Archeologica della Necropoli Etrusca del "Palazzone"
- Villa Colle del Cardinale
- Complesso immobiliare "Ex Saffa"
- Caserma Grecchi - Garibaldi
- S. Giuliana - Scuola di Lingue Estere dell'Esercito (Ex Sk 145)
- Palazzo San Bernardo
- Compendio La Pineta destinato a Comando Regionale Umbria e Comando Provinciale di Perugia Corpo Forestale dello Stato
- Immobile di Via Pozzo Campana - locale Ex Falegnameria
- Ex Carcere maschile di Perugia
- Ex Carcere femminile di Perugia e Pad. Paradiso
- Distretto Militare
- Ex Convento S. Domenico - Museo
- Ex Convento S. Domenico - Archivio di Stato
- Ex Convento S. Domenico
- Ex Scuola Elementare di Colombella
- Ex Casa Cantoniera Resina
- Ricovero Antiaereo sottostante il Palazzo del Governo



Eurochocolate



Umbria Jazz



Festival del Giornalismo



Festa di San Costanzo



BENI DELLO STATO DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO

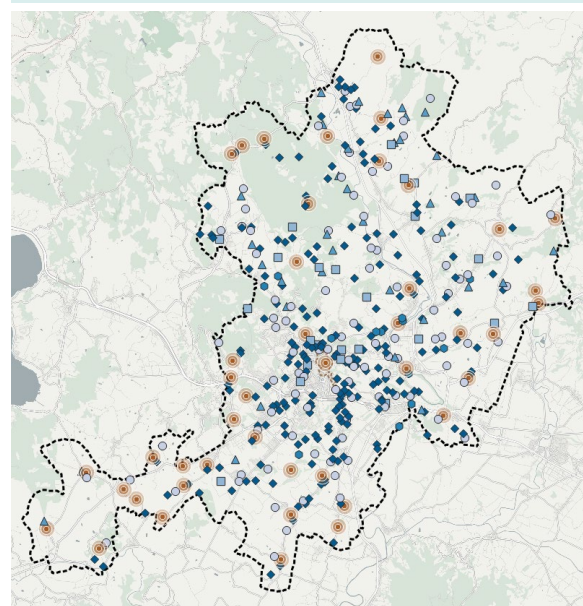


Ex Carcere maschile



Ex Carcere femminile

PTCP – EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE



LEGENDA

- Confini Centro Storico Perugia
- Beni del patrimonio storico-culturale**
 - Demanio Storico-Artistico
 - Patrimonio non demaniale
- Mura e Porte**
 - Perugia Porte mura
 - Mura etrusche_visibile
 - Mura etrusche_non visibile
 - Mura medievali_visibile
 - Mura medievali_non visibile
- PTCP_Emergenze storico architettoniche**
 - Centri e Nuclei Storici
 - Chiese e luoghi di culto
 - Conventi e complessi religiosi
 - Infrastrutture storiche civili e militari
 - Molini
 - Residenze di campagna, edilizia rurale storica
- Servizi di carattere culturale**
 - Centro/Associazione Culturale
 - Biblioteca
 - Museo
 - Teatro



	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
ANALISI DEI CARATTERI STORICO-IDENTITARI DEL TERRITORIO	<ul style="list-style-type: none"> Perugia possiede un vasto patrimonio immobiliare e culturale, con grande valore storico, artistico e architettonico Il patrimonio immobiliare di Perugia riflette una continuità storica che va dall'epoca etrusca a quella medievale e rinascimentale Il Comune ha adottato un sistema digitalizzato e accessibile che favorisce una gestione più efficiente del patrimonio 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di incrementare l'attrattività della città e del centro storico attraverso la valorizzazione del territorio e degli immobili storici, per i quali, al fine di consentirne la fruizione, devono essere previsti interventi di adeguamento strutturale e funzionale 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di attrarre investimenti privati, collaborazioni e partenariati pubblico-privati per il recupero e la gestione degli spazi pubblici Adozione di tecnologie digitali per migliorare la fruizione e la promozione del patrimonio storico-culturale materiale e immateriale 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che la desertificazione commerciale del centro storico possa compromettere la valorizzazione del patrimonio Rischio che altre città umbre o italiane possano attrarre maggiori investimenti e visitatori
ANALISI DEI BENI DEL PATRIMONIO STORICO-CULTURALE DEL TERRITORIO	<ul style="list-style-type: none"> Il vasto patrimonio storico della città costituito dalle mura cittadine, chiese, palazzi e musei funge da catalizzatore per la rigenerazione urbana Il patrimonio è profondamente radicato nell'identità cittadina, favorendo il senso di appartenenza e la partecipazione civica I beni storico-culturali sono forti attrattori consolidati per il turismo 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di adeguare i vincoli normativi alle esigenze di rigenerazione del patrimonio storico, per garantire la tutela dello stesso e l'efficienza degli interventi Necessità di rafforzare le risorse economiche per la manutenzione e il restauro degli immobili storici, per una programmazione finanziaria più strutturata e sostenibile Necessità di migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei beni, favorendone l'adattabilità a nuovi usi compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di Fondi PNRR, Art Bonus e bandi regionali per sostenere progetti di rigenerazione culturale Utilizzo di tecnologie innovative, come la realtà aumentata, QR code e app per valorizzare i beni storico-culturali in chiave contemporanea Sviluppo di partenariati pubblico-privati per coinvolgere imprese, fondazioni e associazioni nella gestione e valorizzazione dei beni 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che lo spopolamento del centro storico possa ridurre l'efficacia degli interventi di rigenerazione del patrimonio storico-culturale Rischio che la valorizzazione culturale, se non correttamente gestita, possa portare un aumento dei costi e fenomeni di esclusione sociale Rischio che la vulnerabilità climatica del territorio e la scarsa manutenzione degli immobili possano compromettere la conservazione dei beni
ANALISI DEI SERVIZI DI CARATTERE CULTURALE OFFERTI DAL TERRITORIO	<ul style="list-style-type: none"> Eventi culturali (concerti, cinema, teatro) animano piazze, parchi, e chioschi, rendendo vivi e fruibili i beni pubblici Attività diffuse nei quartieri favoriscono la partecipazione dei cittadini e il senso di appartenenza Festival come «Umbria Jazz» e il «Festival Internazionale del Giornalismo» attirano visitatori e valorizzano indirettamente il patrimonio immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di destagionalizzare l'offerta di eventi e iniziative, al fine di garantire un utilizzo continuativo e più equilibrato degli spazi pubblici, per l'intero anno Necessità di ottimizzare le risorse destinate alla gestione e manutenzione degli spazi per eventi culturali, attraverso una pianificazione economica sostenibile e modelli organizzativi più efficienti 	<ul style="list-style-type: none"> Potenziamento dei servizi culturali per riqualificare aree marginali o degradate Sviluppo di reti e infrastrutture culturali grazie alla collaborazione tra istituzioni, associazioni e imprese per una gestione condivisa e sostenibile dei beni pubblici 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che un uso intensivo e non regolamentato degli spazi pubblici possa danneggiare il patrimonio Rischio che, in assenza di una strategia organizzativa e gestionale di lungo periodo, l'offerta dei servizi culturali presenti sul territorio possa risultare effimera



4. ANALISI DEL SISTEMA DELL'ASSETTO OROGRAFICO, IDROGRAFICO, GEOLOGICO E DEGLI EVENTUALI VINCOLI

	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
SISTEMA OROGRAFICO	<ul style="list-style-type: none"> • Paesaggio collinare suggestivo e panoramico • Presenza di crinali e terrazze naturali che offrono spazi per funzioni culturali, turistiche e ricreative • Forte integrazione tra patrimonio storico e paesaggio naturale (es. borghi collinari, ville storiche) 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di migliorare l'accessibilità delle aree collinari attraverso interventi infrastrutturali e di mobilità dedicati • Necessità di orientare la pianificazione verso soluzioni progettuali compatibili con le condizioni morfologiche dei siti • Necessità di rafforzare le attività di monitoraggio e manutenzione del territorio, per prevenire e gestire il rischio idrogeologico e i fenomeni franosi 	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di finanziamenti per la rigenerazione urbana e la valorizzazione del paesaggio (PNRR, fondi europei) • Sviluppo del turismo lento e sostenibile legato al paesaggio collinare • Sviluppo di progetti di forestazione urbana e resilienza climatica per valorizzare la morfologia naturale del territorio • Collaborazioni pubblico-private per il recupero di immobili in contesti panoramici 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio che eventi climatici estremi aggravino l'instabilità dei versanti • Rischio che l'abbandono di immobili pubblici in aree marginali determini fenomeni di degrado urbano • Rischio che l'assenza di una visione strategica integrata tra pianificazione urbanistica, tutela ambientale e valorizzazione immobiliare comprometta l'efficacia degli interventi di sviluppo e rigenerazione
SISTEMA IDROGRAFICO	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza del fiume Tevere e di numerosi torrenti (Caina, Genna, Maroggia) che attraversano o lambiscono aree urbane e periurbane • Potenziale paesaggistico e ambientale elevato, utile per progetti di rigenerazione urbana • Opportunità di valorizzare immobili pubblici vicini ai corsi d'acqua come poli culturali, turistici o ricreativi • Alta presenza di percorsi fluviali e ciclopedonali esistenti o in progetto (es. Greenways lungo il Tevere). 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di mitigare il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso interventi di prevenzione e pianificazione compatibili con la sicurezza del territorio • Necessità di rafforzare l'integrazione tra pianificazione urbanistica e gestione del reticolo idrografico minore, assicurando un approccio coordinato e sostenibile • Necessità di ottimizzare i processi autorizzativi in presenza di vincoli paesaggistici e ambientali, per garantire la tutela del reticolo idrografico 	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di finanziamenti europei e PNRR per la rigenerazione urbana e la resilienza climatica • Sviluppo di progetti di riqualificazione fluviale e di naturalizzazione urbana (es. parchi lineari, orti urbani) • Sviluppo di progetti di valorizzazione turistica e culturale degli immobili pubblici lungo i fiumi (es. ex mulini, edifici storici) • Sviluppo di iniziative di educazione ambientale e di coinvolgimento della cittadinanza nei progetti di tutela del sistema dei fiumi 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio che l'impermeabilizzazione crescente del suolo urbano incrementi il deflusso superficiale, aggravando le criticità idrauliche lungo il reticolo minore • Rischio che la frammentazione della gestione tra i diversi enti competenti, comprometta l'efficacia degli interventi di manutenzione e prevenzione • Rischio che gli effetti dei cambiamenti climatici, con precipitazioni più concentrate e intense, amplifichino i fenomeni di esondazione e dissesto idrografico
SISTEMA GEOLOGICO	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di substrati rocciosi stabili in alcune aree collinari, favorevoli per la conservazione degli edifici storici • La geodiversità che arricchisce il paesaggio naturale, può essere valorizzata in chiave culturale e turistica • Presenza di cavità e strutture ipogee (es. Perugia sotterranea) che possono essere integrate in percorsi culturali 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità monitorare la presenza di argille e marne instabili nei terreni nelle attività di programmazione e pianificazione degli interventi • Necessità di incentivare gli interventi di adeguamento e miglioramento sismico degli immobili • Necessità di orientare la pianificazione nel rispetto dei vincoli geologici e delle caratteristiche morfologiche del territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di finanziamenti per la messa in sicurezza sismica e geotecnica del patrimonio immobiliare pubblico • Collaborazioni con università e centri di ricerca per studi geotecnici e innovazione nei materiali • Sviluppo di iniziative di educazione ambientale e geo-turismo per incentivare il recupero di immobili in aree marginali 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio che l'aumento della frequenza di eventi climatici estremi amplifichi le condizioni di vulnerabilità del territorio • Rischio che il degrado strutturale degli edifici situati su terreni instabili si acceleri, compromettendone la sicurezza • Rischio che gli elevati costi di consolidamento e messa in sicurezza degli immobili, scoraggino investimenti pubblici e privati



	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
SISTEMA DEL VERDE	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di siti afferenti alla Rete Natura 2000, che garantiscono elevato valore ecologico e tutela della biodiversità • Presenza di parchi urbani strutturati e diffusi (es. Percorso Verde), che contribuiscono alla qualità della vita urbana • Dotazione di giardini storici e spazi verdi di pregio paesaggistico, tra cui il Giardino Frontone • Elevata potenzialità della rete ecologica urbana come infrastruttura verde multifunzionale (ricreazione, mitigazione climatica, servizi ecosistemici) 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di rafforzare la continuità ecologica tra le aree verdi urbane e i corridoi naturali periurbani, per ridurre la frammentazione del verde • Necessità di migliorare la manutenzione ordinaria e straordinaria di parchi e giardini pubblici • Necessità di potenziare l'accessibilità e la fruibilità inclusiva delle aree verdi, anche in relazione alla mobilità dolce • Necessità integrare la pianificazione urbanistica con le strategie di sviluppo e implementazione del verde urbano, per creare un'infrastruttura verde consolidata 	<ul style="list-style-type: none"> • Accesso a finanziamenti europei e nazionali per la tutela della biodiversità e l'adattamento climatico • Sviluppo di progetti di forestazione urbana e riforestazione periurbana • Valorizzazione del verde come leva per il turismo sostenibile e il benessere urbano • Implementazione di soluzioni «nature-based» per la gestione delle acque meteoriche e la mitigazione delle isole di calore • Sviluppo di iniziative di partecipazione civica nella cura e gestione condivisa degli spazi verdi 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio che l'espansione urbana e il consumo di suolo compromettano la continuità ecologica e la biodiversità • Rischio che gli effetti del cambiamento climatico (siccità prolungate, eventi estremi) riducano la resilienza del sistema del verde • Rischio che una gestione frammentata tra diversi soggetti istituzionali riduca l'efficacia delle politiche di tutela e valorizzazione
SISTEMA DELLE ACQUE	<ul style="list-style-type: none"> • La città si trova in prossimità al Lago Trasimeno e in connessione con sistemi ambientali di rilievo sovracomunale • Sistema di monitoraggio continuo e ufficiale affidato ad ARPA Umbria, con stazioni di misura periodiche per parametri ecologici e chimici • 91% dei corsi d'acqua monitorati raggiunge risultati conformi a obiettivi chimici per le sostanze prioritarie 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua canalizzati o degradati, migliorandone l'accessibilità, la fruibilità e la qualità ecologica • Necessità di incrementare la frequenza del monitoraggio biologico e chimico-fisico dei fiumi, per diminuire le porzioni di rete idrografica con dati incompleti • Necessità di integrare in modo più efficace i dati di monitoraggio nei processi decisionali territoriali • Necessità di migliorare la manutenzione e la gestione delle sponde e delle fasce fluviali 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di accesso a finanziamenti europei per il miglioramento dello stato delle acque e la tutela dei corsi idrici • Sviluppo di approcci di monitoraggio innovativi e partecipativi (anche «citizen science») che possono arricchire la conoscenza locale • Sviluppo di sinergie tra enti (ARPA, Regione, Gestori del servizio idrico) per incremento iniziative di riduzione delle sostanze inquinanti emergenti (es. PFAS) 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio che l'insufficiente manutenzione dell'alveo e delle opere idrauliche riduca la capacità di smaltimento delle portate in caso di eventi meteorici intensi • Rischio che inquinanti emergenti (come i PFAS) costituiscano un problema crescente, richiedendo monitoraggi e piani di mitigazione più estesi • Rischio che le variazioni climatiche (evento estremi, siccità) aggravino lo stress sugli ecosistemi fluviali, alterando le condizioni idrologiche e chimiche • Rischio che una gestione non coordinata delle risorse idriche riduca l'efficacia delle politiche di miglioramento delle acque



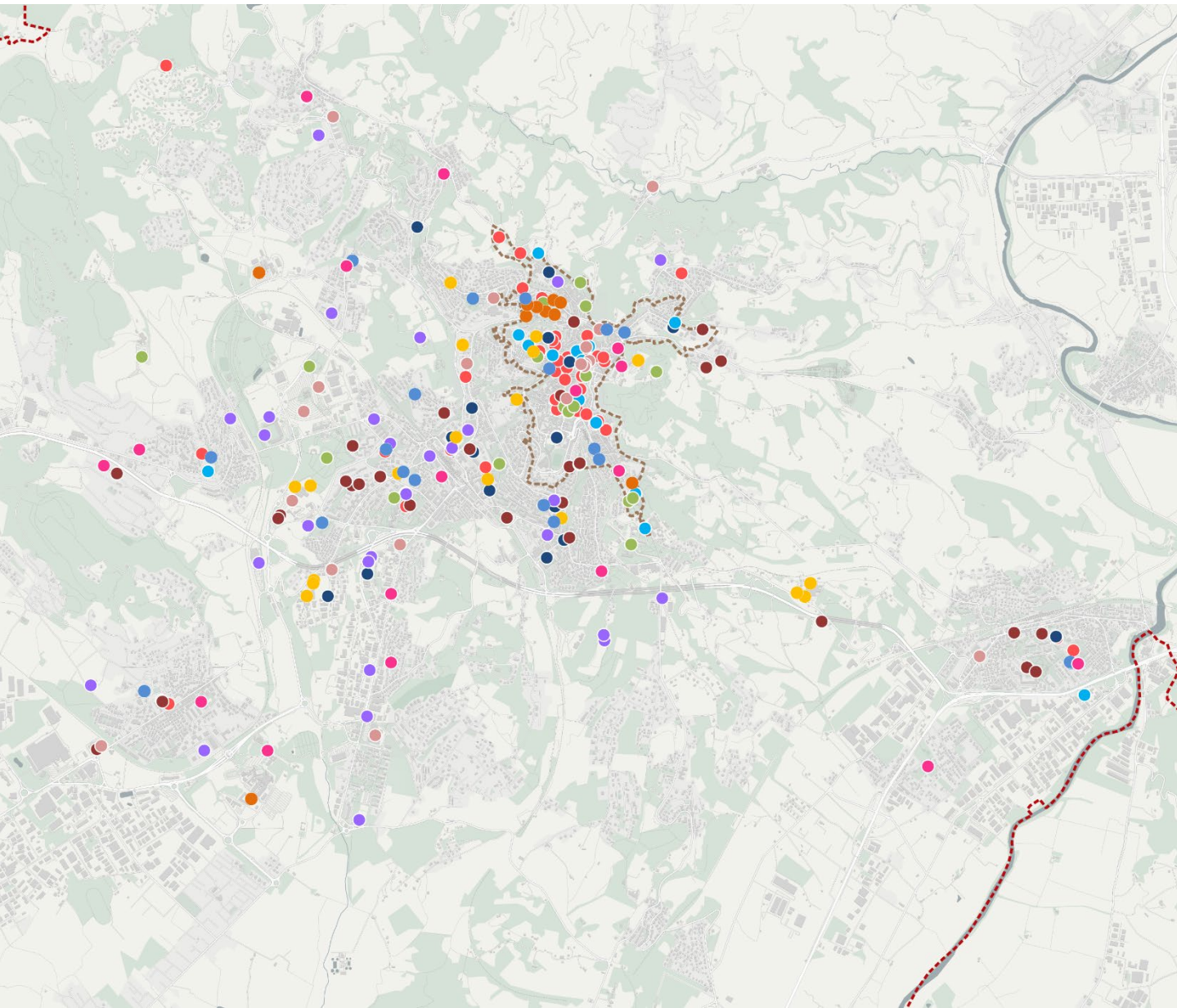
	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
QUALITÀ DELL'ARIA E VENTI	<ul style="list-style-type: none"> Qualità dell'aria generalmente buona, con valori AQI spesso nella fascia «buona» secondo monitoraggi recenti Livelli percepiti di pulizia dell'aria molto alti da parte dei residenti (indice 85/100) Contesto ambientale favorevole, con basso livello di inquinamento percepito e buona qualità di vita urbana 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare la dispersione degli inquinanti nei periodi caratterizzati da circolazione d'aria debole e scarsa ventilazione, tipici dell'inverno perugino Necessità di intervenire sul traffico urbano, fonte primaria di NO₂ e contributore significativo al PM10 Necessità di ottimizzare il riscaldamento domestico, che nei mesi freddi incrementa sensibilmente le emissioni da combustione 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di investire su mobilità sostenibile per la riduzione del traffico veicolare nei tratti più congestionati, migliorando la qualità dell'aria e la vivibilità dei luoghi Sviluppo di sistemi informativi sul monitoraggio della qualità dell'aria, attraverso reti digitali e stazioni aggiuntive 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di ristagno degli inquinanti in inverno, favorito dall'effetto "conca" e dalle inversioni termiche che ostacolano il ricambio d'aria Rischio di superamento delle soglie di PM10 in specifiche zone e periodi dell'anno, legato ad elevato traffico e riscaldamento domestico Rischio di aumento dell'inquinamento atmosferico urbano nelle zone dove il NO₂ mostra picchi più critici
TEMPERATURE ED IRRAGGIAMENTO	<ul style="list-style-type: none"> Clima temperato con estati calde e soleggiate e inverni freddi ma stabilizzati Irraggiamento solare favorevole per attività all'aperto e per incentivare l'uso delle energie rinnovabili soprattutto in primavera ed in estate 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di gestire le elevate temperature estive, che raggiungono frequentemente 30–32°C e possono intensificarsi in scenari di forti ondate di calore Necessità di potenziare l'adattamento microclimatico urbano, data la forte variazione annuale 	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo di iniziative e interventi per aumentare l'uso del solare fotovoltaico, grazie all'elevato irraggiamento solare e cielo limpido, presenti tra i mesi di aprile e settembre Sviluppo di interventi di adattamento climatico di natura strategica per ottimizzare le prestazioni microclimatiche, attraverso l'incremento del verde urbano e dei sistemi di raffrescamento passivo 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di periodi estivi con caldo intenso e temperature che possono raggiungere punte elevate, con conseguenti ondate di calore, stress termico ed elevati consumi energetici Rischio di instabilità nei periodi primaverile e autunnale, caratterizzati da variazioni termiche e di irraggiamento, con possibili impatti su attività sensibili quali l'agricoltura e la gestione energetica
PRECIPITAZIONI	<ul style="list-style-type: none"> Distribuzione relativamente regolare delle precipitazioni annuali, con un totale medio annuo intorno agli 820–860 mm. Estate tendenzialmente secca, con i mesi di luglio e agosto poco piovosi (34–39 mm), che incentivano lo sviluppo delle attività turistiche 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di gestire i picchi di precipitazioni autunnali, con novembre che raggiunge valori di 92–113 mm, i più alti dell'anno Necessità di migliorare la gestione del deflusso urbano e di potenziare la resilienza del sistema fognario, considerando le frequenti precipitazioni nei mesi invernali e primaverili 	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo di sistemi di raccolta e riuso delle acque meteoriche, in grado di sfruttare la pluviometria annua consistente e distribuita nei mesi invernali e primaverili Sviluppo e attuazione di iniziative, eventi e programmazioni strategiche, valorizzando i periodi estivi caratterizzati da condizioni climatiche secche 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che il cambiamento climatico in atto, possa portare a periodi di precipitazioni più intense e irregolari o a lunghi periodi di siccità con danni alle coltivazioni e alle infrastrutture Rischio di squilibri stagionali tra mesi molto umidi e mesi molto secchi, che possono influire sulla disponibilità idrica e sulla gestione ambientale



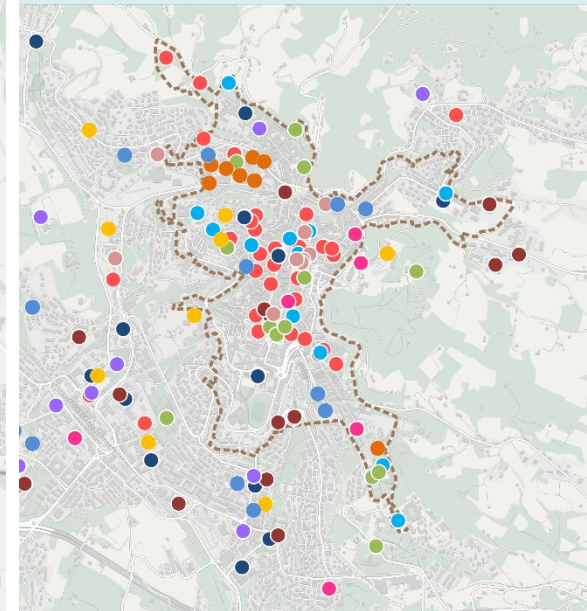
	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
MOBILITÀ ESISTENTE	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di connessioni ferroviarie regionali e interregionali lungo le direttrici PERUGIA–Roma-Ancona che collegano Perugia con i principali nodi della rete • Collegamento con la rete autostradale nazionale tramite l'E45 che garantisce l'accessibilità veicolare verso Roma e l'Adriatico e l'RA6 verso la Toscana • Presenza dell'aeroporto internazionale dell'Umbria «San Francesco d'Assisi» 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di migliorare l'accessibilità ferroviaria diretta alla città, attualmente penalizzata da tracciati e tempi di percorrenza non competitivi rispetto al trasporto privato • Necessità di potenziare l'integrazione intermodale tra ferrovia, trasporto su gomma e aeroporto, migliorando le connessioni tra infrastrutture 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di potenziare i collegamenti ferroviari regionali e interregionali, rafforzando il ruolo di Perugia come nodo centrale della mobilità umbra • Possibilità di sviluppare l'intermodalità tra ferrovia, autobus e aeroporto, favorendo sistemi di trasporto integrato • Possibilità di sviluppare sistemi di mobilità sostenibile a scala regionale, riducendo il traffico veicolare e le emissioni di inquinanti 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di perdita di competitività dei collegamenti ferroviari rispetto ad altri sistemi territoriali meglio connessi alla rete ad alta velocità • Rischio di riduzione dei collegamenti aerei regionali in assenza di strategie di potenziamento dell'aeroporto • Rischio di congestione della rete stradale principale, in particolare lungo la direttrice E45
TEMPI DI PERCORRENZA RISPETTO AI PRINCIPALI LUOGHI DI INTERESSE TERRITORIALE	<ul style="list-style-type: none"> • Posizione centrale nel territorio regionale che consente tempi di percorrenza relativamente contenuti verso i principali centri umbri (Assisi, Foligno, Todi, Gubbio, Città di Castello) • Perugia è un polo urbano di riferimento per servizi, università e sanità, che genera flussi di mobilità quotidiani 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di potenziare i collegamenti ferroviari regionali, riducendo i tempi di percorrenza tra Perugia e i principali centri umbri • Necessità di migliorare il coordinamento tra servizi di trasporto pubblico ed extraurbano, aumentandone la frequenza e la capillarità 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di sviluppare servizi di trasporto pubblico integrato tra i principali poli urbani • Possibilità di favorire forme di mobilità condivisa e sostenibile tra città e territori limitrofi • Possibilità di valorizzare la centralità di Perugia come hub regionale dei servizi 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di aumento dei flussi di traffico privato tra i centri urbani regionali • Rischio di progressivo squilibrio territoriale, con concentrazione dei servizi solo nei principali poli urbani • Rischio di perdita di competitività del trasporto pubblico regionale rispetto al mezzo privato
TEMPI DI PERCORRENZA RISPETTO ALLE PRINCIPALI EMERGENZE NATURALISTICHE	<ul style="list-style-type: none"> • Buona accessibilità del territorio comunale verso importanti sistemi naturalistici regionali come il Parco del Monte Subasio e il Parco del Lago Trasimeno 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di sviluppare reti ciclabili e percorsi escursionistici integrati tra città e sistemi naturalistici • Necessità di migliorare e potenziare l'accessibilità alle principali destinazioni naturalistiche attraverso il trasporto pubblico 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di realizzare itinerari ciclopedonali regionali che connettano città, borghi e aree naturali • Possibilità di rafforzare il ruolo di Perugia come porta di accesso ai sistemi naturalistici umbri 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di aumento della pressione turistica e veicolare nelle aree naturali • Rischio di insufficiente coordinamento tra politiche di mobilità e tutela ambientale • Rischio di perdita di attrattività turistica delle aree naturali in assenza di infrastrutture di accesso sostenibili
TRASPORTI E PARCHEGGI	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di sistemi di mobilità urbana innovativi, tra cui il Minimetrom • Sistema diffuso di parcheggi di interscambio a servizio del centro storico • Presenza di scale mobili e percorsi meccanizzati, che facilitano l'accessibilità alla città storica 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di potenziare l'integrazione tra i diversi sistemi di mobilità urbana (bus, Minimetrom, mobilità ciclabile) • Necessità di incrementare la rete di mobilità ciclabile urbana, ancora limitata • Necessità di ottimizzare il sistema dei parcheggi, in particolare nelle aree di maggiore attrazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di sviluppare un sistema integrato di mobilità sostenibile urbana, basato su trasporto pubblico, mobilità ciclabile e mobilità pedonale • Possibilità di rafforzare il ruolo del Minimetrom come asse portante della mobilità urbana 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di aumento della congestione urbana, dovuto alla crescita del traffico veicolare privato • Rischio di progressiva riduzione dell'utilizzo del trasporto pubblico, se non adeguatamente potenziato



Stato di fatto dei principali servizi e attrezzature



FOCUS CENTRO STORICO



LEGENDA

Servizi presenti sul territorio

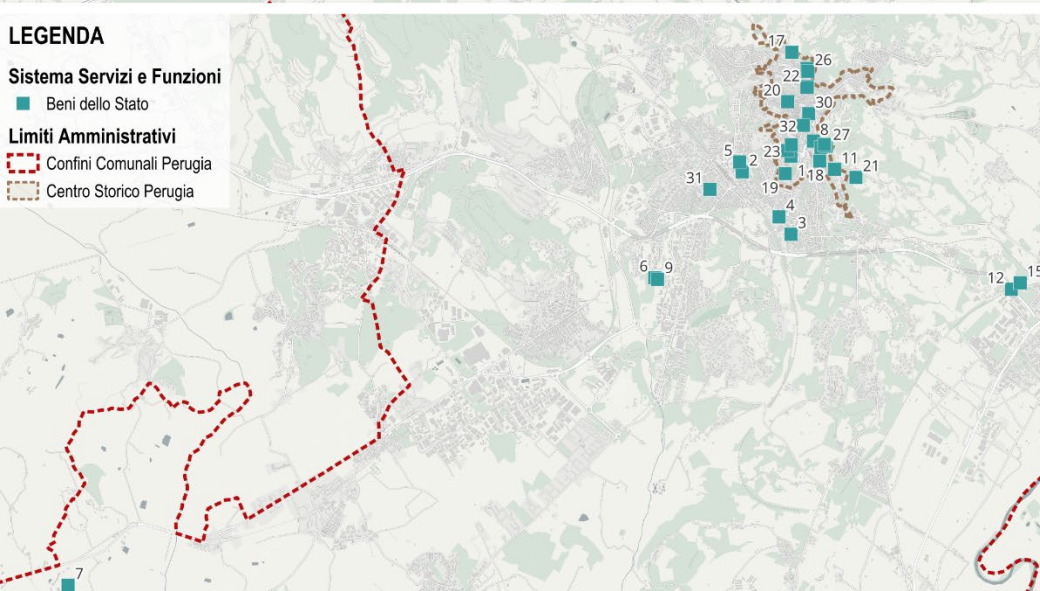
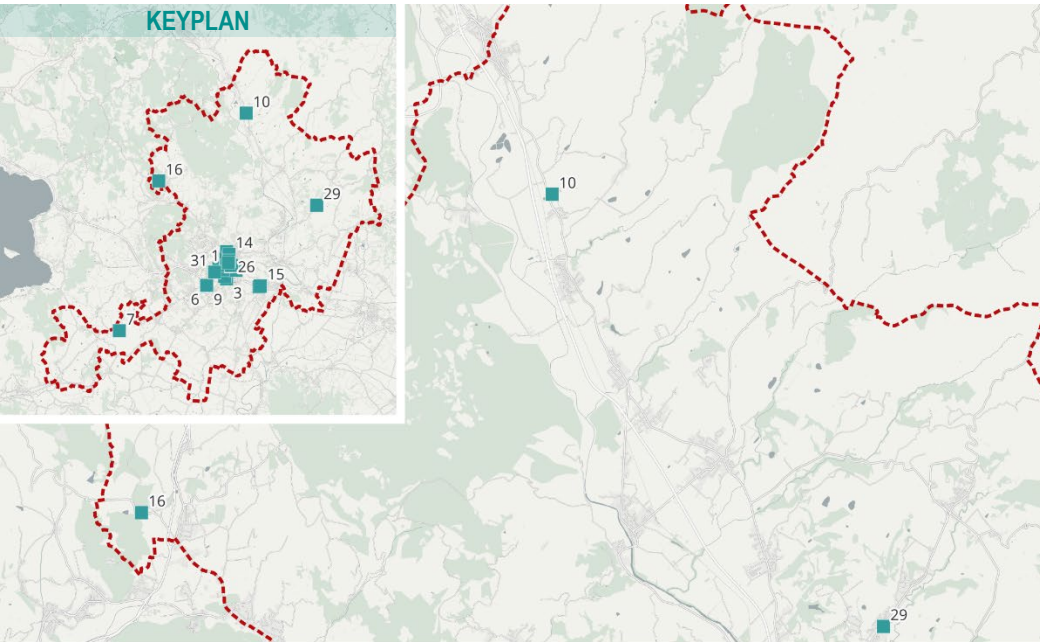
- Asili Nido e Scuole di Infanzia
- Istruzione Primaria e Secondaria di primo grado
- Istruzione secondaria di secondo grado
- Formazione Universitaria e Centri di Ricerca
- Servizi Culturali
- Servizi della PA al cittadino
- Servizi Sanitari, ospedalari e sociali
- Servizi Sportivi
- Servizi di Culto e Religiosi
- Mercati e Servizi di Somministrazione
- Verde Urbano

Limiti Amministrativi

- ▬ Confini Centro Storico Perugia



Servizi presenti attualmente negli immobili dello Stato



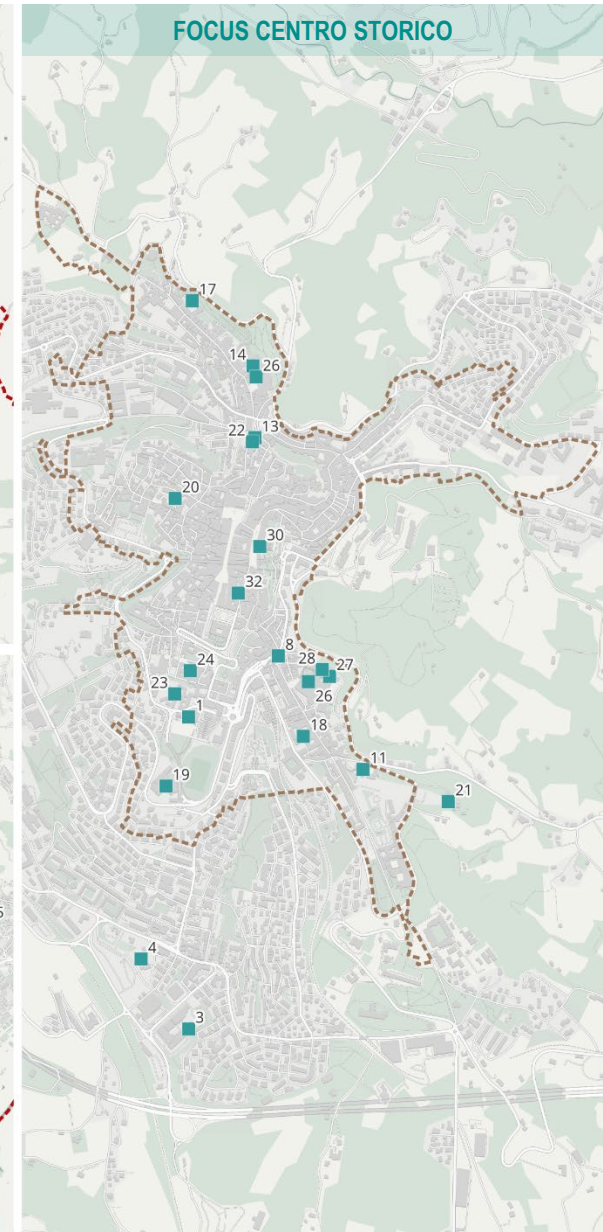
LEGENDA

Sistema Servizi e Funzioni

- Beni dello Stato

Limiti Amministrativi

- Confini Comunali Perugia
- Centro Storico Perugia



FUNZIONI PRESENTI NEGLI IMMOBILI DELLO STATO		
1	Immobile sede del Prov. Interregionale alle OO.PP. di Perugia	MIT, MASAF e Ministero della Giustizia
2	Palazzo degli Uffici Finanziari "Fontivegge"	Ministero dell'Interno, Ministero della Giustizia, Ministero della Salute, MEF
3	Caserma Cefalonia-Corfu	MEF
4	Caserma Comando Provinciale Carabinieri Perugia	Ministero dell'Interno
5	Uffici ex Poste Italiane	Ministero delle Imprese e del Made in Italy
6	Caserma Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia	Ministero dell'Interno
7	Complesso Penitenziario di Perugia (loc. Capanne Vocabolo Pian dell'Abate)	Ministero della Giustizia
8	Ex Uffici Monopoli di Stato	Ministero dell'Interno
9	Aree di ampliamento Caserma VV.F. di Perugia	Ministero dell'Interno
10	Unità immobiliare a destinazione residenziale Strada Tiberina Nord	Ministero dell'Interno
11	Ex Caserma S. Girolamo	Ministero della Difesa
12	Ipogeo dei Volumni	Ministero della Cultura
13	Arco Etrusco	Ministero della Cultura
14	Cappella Cinquecentesca annessa alla Chiesa di S. Agostino	Ministero della Cultura
15	Zona Archeologica della Necropoli Etrusca Del "Palazzone"	Ministero della Cultura
16	Villa Colle del Cardinale	Ministero della Cultura
17	Complesso immobiliare "Ex Saffa"	Ministero della Cultura e Ministero dell'Interno
18	Caserma Grecchi - Garibaldi	Ministero dell'Interno
19	S. Giuliana - Scuola di Lingue Estere dell'Esercito (Ex Sk 145)	Ministero della Difesa
20	Palazzo San Bernardo	Avvocatura dello Stato, Ministero della Difesa, Ministero dell'Università e della Ricerca
21	Compendio La Pineta destinato a Comando Regionale Umbria e Comando Provinciale di Perugia Corpo Forestale dello Stato	Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste
22	Immobile di Via Pozzo Campana - locale Ex Falegnameria	Ministero della Cultura
23	Complesso dell'ex Carcere maschile di Perugia	N.D.
24	Complesso dell'ex Carcere femminile di Perugia e Pad. Paradiso	N.D.
25	Distretto Militare	Ministero della Difesa
26	Ex Convento S. Domenico - Museo	Ministero della Cultura
27	Ex Convento S. Domenico - Archivio di Stato	Ministero della Cultura
28	Ex Convento S. Domenico	Ministero della Cultura
29	Ex Scuola Elementare di Colombella	Ministero dell'Interno
30	Proprietà superficiale sul Palazzo del Capitano del Popolo	Ministero della Giustizia
31	Ex Uffici INDIRE	MEF
32	Palazzo Monaldi	Cortei dei Conti



PUNTI DI FORZA



PUNTI DI DEBOLEZZA



OPPORTUNITÀ

(esogene rispetto al contesto)



MINACCE

(esogene rispetto al contesto)

SISTEMA DEI SERVIZI PRESENTI SUL TERRITORIO URBANO

- Buona dotazione di servizi educativi e scolastici distribuiti sul territorio urbano
- Presenza di un sistema sanitario di livello regionale, in primis l'Ospedale Santa Maria della Misericordia
- Presenza diffusa di servizi culturali e istituzioni museali, che contribuiscono alla qualificazione dell'offerta culturale
- Buona dotazione di servizi sportivi e spazi per attività ricreative
- Presenza di spazi di verde urbano e parchi pubblici, che contribuiscono alla qualità ambientale e alla fruibilità degli spazi urbani
- Ruolo di polo e attrattore di servizi per l'intero territorio regionale, con funzioni educative, sanitarie, amministrative e culturali

- Necessità di migliorare l'equilibrio territoriale nella distribuzione dei servizi urbani, in particolare in periferia
- Necessità di migliorare l'integrazione tra sistema universitario e servizi urbani, rafforzando spazi e servizi per studenti
- Necessità di riqualificare e ammodernare alcune strutture scolastiche e sportive, in particolare nei quartieri più consolidati
- Necessità di incrementare la dotazione e la qualità del verde urbano, migliorando l'accessibilità e la fruibilità degli spazi
- Necessità di rafforzare l'accessibilità ai servizi culturali, attraverso politiche di diffusione territoriale e reti culturali
- Necessità di migliorare l'integrazione tra servizi sanitari ospedalieri e servizi territoriali

- Possibilità di rafforzare il ruolo di città dei servizi e della conoscenza, consolidando l'integrazione tra università, ricerca, cultura e servizi urbani
- Possibilità di riqualificare e rigenerare spazi pubblici e attrezzature urbane, migliorando la qualità della vita
- Possibilità di potenziare il sistema del verde urbano, realizzando nuovi parchi e corridoi ecologici urbani
- Possibilità di rafforzare il sistema culturale urbano, valorizzando musei, teatri, biblioteche e spazi culturali diffusi
- Possibilità di integrare servizi sportivi, culturali e ricreativi, favorendo l'utilizzo multifunzionale degli spazi pubblici

- Rischio di squilibri territoriali nella distribuzione dei servizi, con maggiore concentrazione nelle aree centrali
- Rischio di progressiva riduzione dei servizi di prossimità, in particolare commercio locale e mercati urbani
- Rischio di invecchiamento delle infrastrutture scolastiche, sportive e culturali, in assenza di adeguati programmi di manutenzione
- Rischio di riduzione dell'accessibilità ai servizi urbani, a causa di difficoltà di mobilità o di carenze nel trasporto pubblico
- Rischio di perdita di attrattività urbana, se il sistema dei servizi non evolve in relazione ai nuovi bisogni sociali e demografici

SISTEMA DELLE FUNZIONI PRESENTI NEGLI IMMOBILI DELLO STATO

- Presenza di numerosi immobili statali destinati a funzioni istituzionali, che consolidano il ruolo amministrativo e pubblico della città
- Presenza di sedi di uffici governativi e amministrativi, che garantiscono servizi pubblici di livello regionale e provinciale
- Presenza di immobili di valore storico e architettonico utilizzati per funzioni istituzionali, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio pubblico
- Localizzazione degli immobili statali in posizioni urbane strategiche e spesso all'interno del centro storico

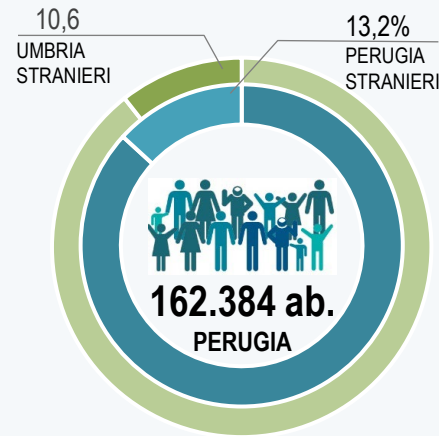
- Necessità di migliorare l'efficienza funzionale di alcuni immobili pubblici, attraverso interventi di adeguamento
- Necessità di ottimizzare l'utilizzo degli immobili dello Stato, riducendo situazioni di sottoutilizzo e abbandono degli stessi
- Necessità di migliorare l'accessibilità e la fruibilità degli edifici pubblici, in particolare per i cittadini
- Necessità di migliorare l'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici pubblici, attraverso programmi di riqualificazione

- Possibilità di destinare immobili pubblici sottoutilizzati a nuove funzioni urbane, quali servizi culturali, spazi universitari o servizi per la cittadinanza
- Possibilità di attivare programmi di partenariato pubblico-privato per il recupero degli immobili pubblici
- Possibilità di rafforzare il ruolo degli immobili pubblici come poli di servizi e funzioni amministrative, migliorando l'efficienza della P.A.
- Possibilità di integrare il patrimonio immobiliare pubblico nelle strategie di rigenerazione urbana, contribuendo alla riqualificazione dei tessuti urbani

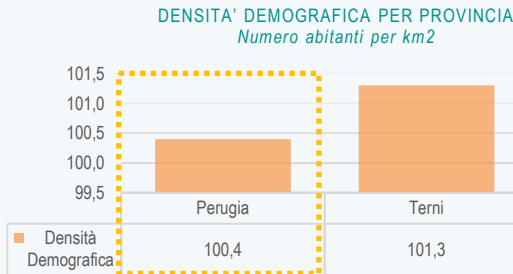
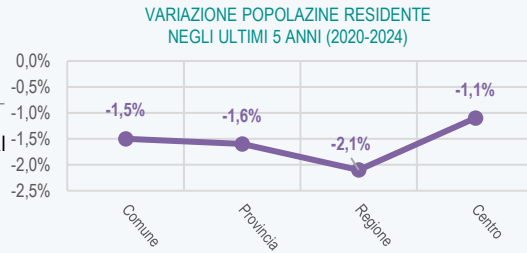
- Rischio di progressivo sottoutilizzo o abbandono di immobili pubblici, con conseguente degrado del patrimonio edilizio
- Rischio di perdita di valore del patrimonio immobiliare statale, in assenza di adeguate strategie di valorizzazione
- Rischio di inefficienza nella gestione degli immobili pubblici, con costi elevati di manutenzione e gestione
- Rischio di mancata integrazione tra funzioni istituzionali e dinamiche urbane, con ridotta capacità degli immobili pubblici di contribuire allo sviluppo della città



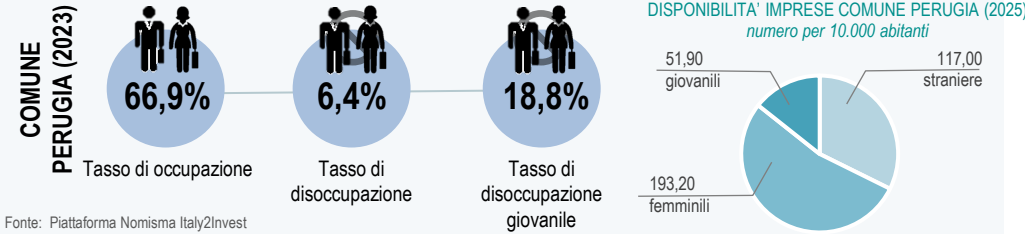
ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA



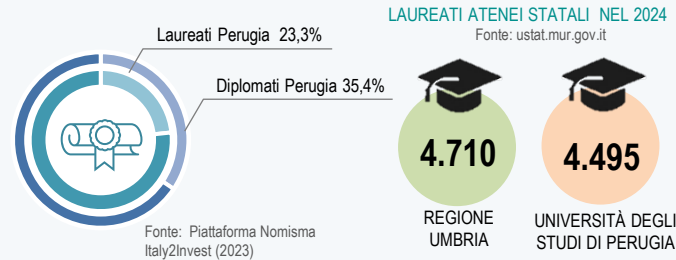
QUOTA POPOLAZIONE RESIDENTE
Fonte: Piattaforma Nomisma Italy2Invest



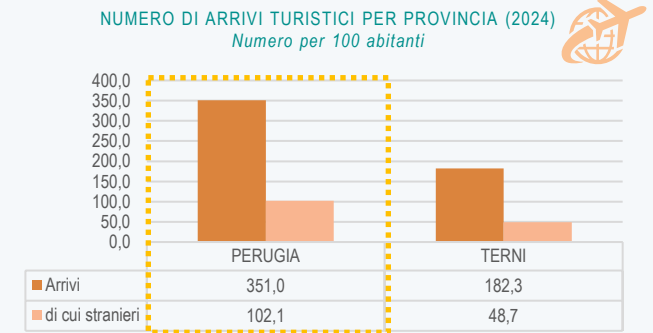
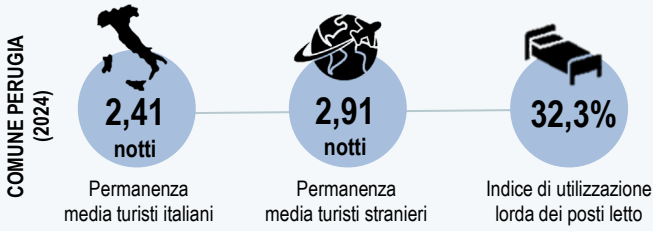
ANALISI DELL'ISTRUZIONE, DELL'UNIVERSITÀ E DELL'OCCUPAZIONE



Fonte: Piattaforma Nomisma Italy2Invest

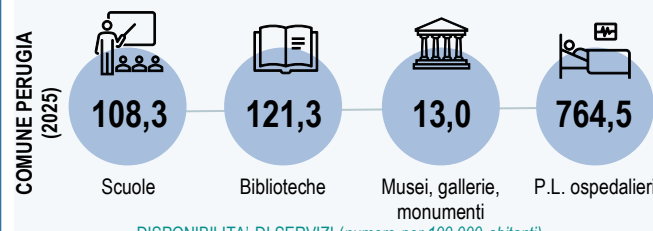


ANALISI DEL TURISMO



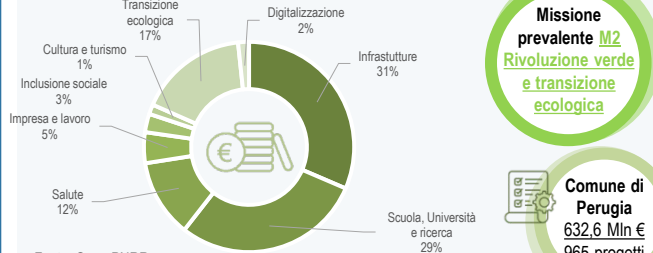
Fonte: Piattaforma Nomisma Italy2Invest

ANALISI DI INFRASTRUTTURE E SERVIZI



DISPONIBILITÀ DI SERVIZI (numero per 100.000 abitanti)
Fonte: Piattaforma Nomisma Italy2Invest

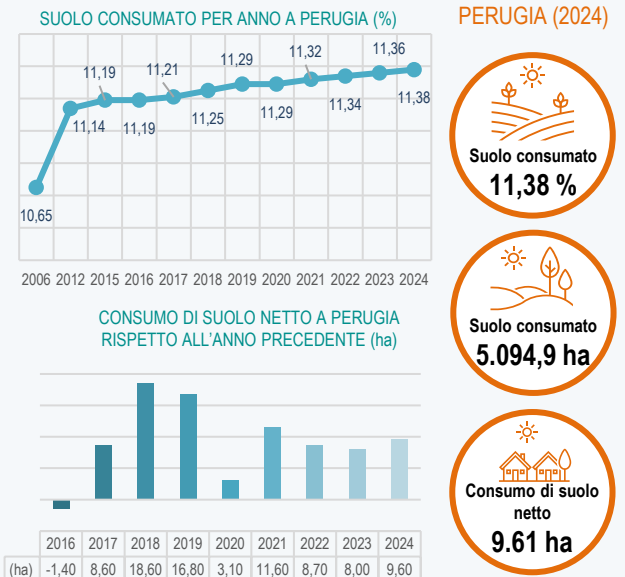
ANALISI DELLE RISORSE PUBBLICHE ATTIVE



Fonte: Open PNRR

PNRR - INVESTIMENTI PER SETTORE - COMUNE DI PERUGIA

ANALISI CONSUMO DI SUOLO





9b. ANALISI DEL SISTEMA SOCIO ECONOMICO, DEMOGRAFICO, DI FORMAZIONE E RICERCA E IMPRENDITORIALE

	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
ANALISI DELLE DINAMICHE SOCIO-ECONOMICHE	<ul style="list-style-type: none"> Tasso di occupazione al 65,7%, sopra la media nazionale di città analoghe Presenza di un sistema produttivo diffuso, con significativa presenza di imprese nei servizi e nel terziario Indice di utilizzazione lorda dei posti letto turistici pari al 31,9%. Elevata dotazione di servizi pubblici: per 100.000 abitanti 108,9 scuole; 121,2 biblioteche; 13 musei, gallerie e monumenti; 806 posti letto ospedalieri 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di rafforzare gli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare storico Necessità di rafforzare la permanenza media dei turisti, trasformando la città in una destinazione culturale più stabile Necessità di migliorare l'integrazione tra sistema universitario e sviluppo urbano, valorizzando maggiormente il ruolo degli studenti nella vita economica e sociale della città 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di incrementare la permanenza media dei flussi turistici, integrando l'offerta culturale con itinerari tematici, percorsi museali diffusi e programmi di valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico Possibilità di rafforzare il posizionamento di Perugia come destinazione culturale internazionale, valorizzando il patrimonio storico-artistico, i grandi eventi culturali e l'identità di città universitaria 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di progressivo calo della popolazione residente, con conseguente riduzione della domanda abitativa stabile Rischio di perdita di competitività universitaria rispetto ad altri poli accademici italiani, in assenza di adeguate politiche di attrazione studentesca e giovanile
ANALISI DELLE RISORSE PUBBLICHE ATTIVE	<ul style="list-style-type: none"> Il Comune di Perugia gestisce 523 mln € di finanziamenti PNRR con 96 progetti attivi 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare la trasparenza delle informazioni pubbliche sui singoli progetti PNRR o sui risultati attesi 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di utilizzare risorse PNRR per il recupero del patrimonio edilizio; lo sviluppo di residenze universitarie; la riqualificazione dei quartieri storici 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di dispersione degli investimenti pubblici, con interventi non coordinati tra le diverse politiche urbane
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE ED INDICATORI DEMOGRAFICI ED EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> Perugia rappresenta il principale polo demografico dell'Umbria con circa 162.500 abitanti Densità demografica relativamente equilibrata (circa 100 ab/km²), compatibile con uno sviluppo urbano sostenibile e con politiche di rigenerazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente, spesso caratterizzato da edifici datati e con prestazioni energetiche e strutturali insufficienti Necessità di mitigare il progressivo calo demografico, con una variazione negativa tra il 2020 e il 2024 della popolazione residente 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di valorizzare il patrimonio immobiliare esistente, in particolare nel centro storico, attraverso recupero e rifunzionalizzazione di edifici sottoutilizzati o dismessi, favorendo nuovi usi residenziali, culturali, turistici e universitari Attivazione di partenariati pubblico-privati per il recupero di immobili di pregio 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di consumo di suolo non sostenibile, considerando che il suolo consumato ha raggiunto circa 11,38% del territorio comunale (5.094 ha) Rischio di aumento dei costi abitativi nelle aree centrali, con effetti di esclusione per studenti e giovani
ANALISI DEI FABBISOGNI PER LE ESIGENZE RESIDENZIALI	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di due importanti università statali: Università degli Studi di Perugia e Università per Stranieri di Perugia Circa 4.511 laureati annui a Perugia su 4.720 laureati annui in Umbria, a testimonianza del ruolo accademico del capoluogo regionale Presenza sul territorio dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell'Umbria (A.Di.S.U.) 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare l'equilibrio tra domanda e offerta abitativa universitaria, considerando la presenza di numerosi studenti fuori sede Necessità di incrementare l'offerta di residenze universitarie strutturate, attualmente limitata rispetto al potenziale bacino studentesco 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di sviluppare modelli innovativi di residenzialità universitaria, quali student housing, cohousing studentesco e residenze temporanee, sfruttando il patrimonio edilizio pubblico esistente Possibilità di sviluppare economie urbane legate alla presenza studentesca, favorendo servizi dedicati (spazi studio, coworking, servizi culturali, attività ricreative e commerciali), con effetti di rivitalizzazione dei quartieri centrali 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di mancata integrazione tra sviluppo universitario e politiche urbane, limitando le ricadute economiche della presenza studentesca

FASE 1b

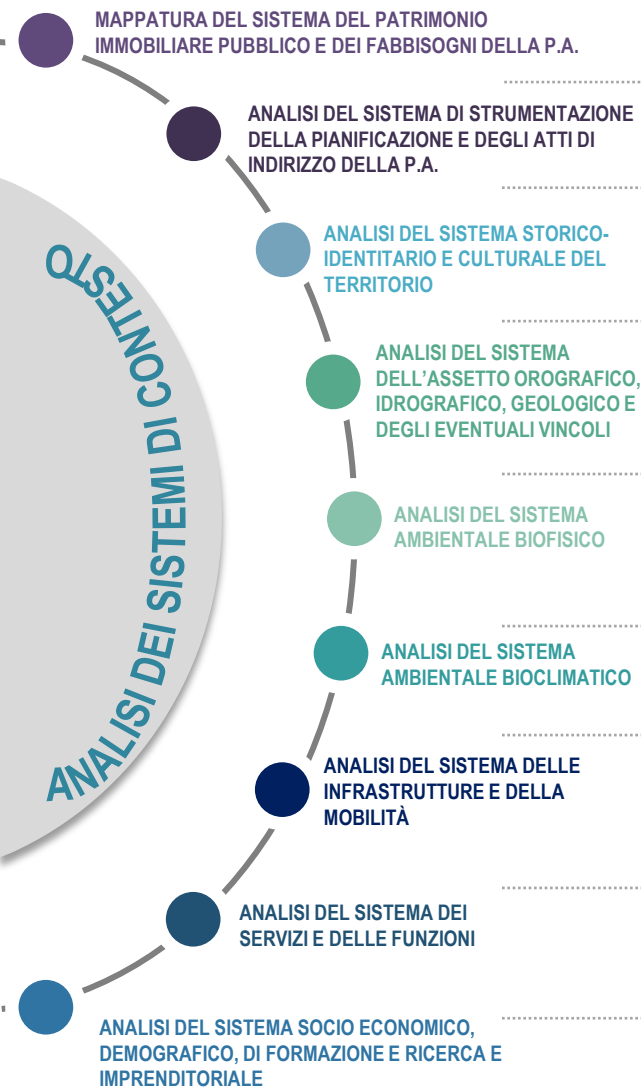
SINTESI DELLE ANALISI – SWOT ANALYSIS

INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI E DELLE RELATIVE STRATEGIE PER ATTUARLI

Perugia guarda al futuro attraverso un progetto di rigenerazione urbana che recupera e riusa il patrimonio immobiliare pubblico, valorizzando gli edifici strategici del centro storico e l'area di Piazza Partigiani per ospitare le nuove funzioni amministrative e giudiziarie. La trasformazione limita il consumo di suolo, rafforza le connessioni con i borghi urbani ed i quartieri periferici e ne consolida il ruolo come cuore istituzionale dell'Umbria. La tutela del patrimonio storico si integra con il potenziamento del verde urbano e della rete ecologica, rinsaldando il rapporto tra città e paesaggio e rendendo Perugia più accessibile, efficiente e pronta alle sfide future.

FASE 1b. SINTESI DELLE ANALISI, INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, QUADRO DELLE STRATEGIE PER ATTUARLI

1. SINTESI DELLE ANALISI DEI SISTEMI DI CONTESTO, COSTRUZIONE DEL QUADRO DELLA DOMANDA E DELL'OFFERTA



DOMANDA EMERGENTE

Riallocazione delle funzioni pubbliche all'interno del patrimonio immobiliare pubblico e potenziamento dei servizi alla cittadinanza.
 Patrimonio esistente da adeguare dal punto di vista funzionale, energetico e sismico.
 Conservazione di beni storici.

OFFERTA POTENZIALE

Disponibilità di beni da destinare a nuove funzioni pubbliche per favorire la rigenerazione urbana e valorizzare il patrimonio architettonico e storico-culturale.
 2 immobili statali oggetto di piano con alto valore Storico Artistico.

Maggiore integrazione e coerenza tra strumenti di pianificazione urbanistica, settoriale e strategica.
 Rafforzamento della capacità della pianificazione pubblica di orientare e governare le trasformazioni urbane.

Rafforzamento del ruolo della P.A. come soggetto regolatore e promotore dello sviluppo urbano.
 Integrazione della pianificazione urbanistica con strategie ambientali, energetiche e climatiche.

Aumento della fruibilità e dell'accessibilità del patrimonio storico-culturale pubblico anche tramite strumenti innovativi.
 Riattivazione urbana attraverso funzioni culturali, sociali e di uso quotidiano degli spazi per contrastare spopolamento e desertificazione commerciale.
 Strutturazione stabile dei servizi e delle iniziative culturali.

Coinvolgimento di soggetti privati e uso di tecnologie innovative per promozione, gestione e conoscenza dei beni.
 Collaborazione tra istituzioni, associazioni e imprese per la gestione condivisa e sostenibile dei servizi culturali.
 Recupero di edifici storici per nuovi usi compatibili.

Riduzione dei rischi idrogeologici, franosi e sismici attraverso monitoraggio e manutenzione compatibile con le condizioni morfologiche e geologiche.
 Integrazione tra pianificazione urbanistica e caratteristiche geomorfologiche locali.
 Valorizzazione strutturata degli elementi naturali (paesaggi collinari – corsi d'acqua – geodiversità) come risorse identitarie, culturali e attrattive.

Utilizzo di fondi per progetti di riforestazione urbana, riqualificazione fluviale e adattamento climatico.
 Creazione di parchi fluviali, greenways e percorsi ciclopedonali che connettano natura, città e patrimonio costruito.
 Attivazione di progetti di geoturismo, educazione ambientale e riuso di immobili pubblici legati a fiumi e paesaggi collinari.

Rafforzamento della continuità ecologica e della resilienza ambientale urbana per migliorare la capacità adattiva ai cambiamenti climatici e garantire la multifunzionalità del sistema del verde.
 Miglioramento della gestione e della qualità dei sistemi idrici urbani e periurbani.
 Necessità di rendere parchi, giardini storici e corsi d'acqua maggiormente accessibili, fruibili e integrati nella vita quotidiana urbana.

Valorizzazione della rete ecologica urbana quale infrastruttura multifunzionale per benessere, mitigazione climatica e servizi ecosistemici.
 Attivazione di progetti di recupero dei corsi d'acqua, monitoraggio partecipativo e sinergie istituzionali per il miglioramento della qualità delle acque.
 Valorizzazione del verde e delle acque come risorsa identitaria e di benessere urbano.

Riduzione delle emissioni atmosferiche e prevenzione dei superamenti delle soglie di inquinamento.
 Migliore gestione delle acque meteoriche e resilienza del sistema urbano alle precipitazioni intense.

Investimenti in trasporto pubblico efficiente e mobilità dolce come leva diretta per il miglioramento della qualità dell'aria urbana.
 Implementazione di interventi bioclimatici e soluzioni nature-based.
 Pianificazione urbana resiliente basata su dati climatici e pluviometrici.

Potenziamento dell'accessibilità sostenibile e dell'integrazione intermodale dei trasporti per ridurre la dipendenza dal mezzo privato e migliorando i tempi di percorrenza.
 Riduzione della congestione urbana e dei suoi impatti ambientali.
 Necessità di migliorare la competitività dei collegamenti per sostenere funzioni urbane, servizi, università e attrattività complessiva della città.

Valorizzazione del Minimetra, del trasporto pubblico, della mobilità ciclabile e pedonale come ossatura portante della mobilità cittadina.
 Creazione di itinerari ciclopedonali che colleghino città, borghi e sistemi naturalistici, favorendo accessibilità sostenibile e fruizione turistica.
 Sviluppo della mobilità lenta come infrastruttura di connessione territoriale e naturale.

Migliore equilibrio territoriale e accessibilità ai servizi pubblici urbani riducendo le ridure le disuguaglianze tra centro e periferie.
 Domanda di spazi e servizi in grado di rispondere ai nuovi bisogni sociali e demografici, favorendo inclusione, fruizione condivisa e qualità della vita.
 Miglior utilizzo e valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico statale.

Integrazione e potenziamento di funzioni amministrative, sanitarie, educative e culturali per rafforzare l'attrattività e l'efficienza complessiva delle funzioni urbane.
 Utilizzo del patrimonio e dei servizi pubblici come leva per riqualificare tessuti urbani, migliorare accessibilità e rafforzare la vitalità della città.

Esigenza di rispondere ai bisogni di studenti, giovani, anziani e nuclei familiari, contrastando carenza di alloggi adeguati, pressione sui canoni e squilibri sociali.
 Migliore integrazione tra politiche abitative, servizi e qualità della vita urbana.
 Contrasto ai processi di spopolamento e invecchiamento del centro urbano.

Recupero e rifunzionalizzazione di immobili pubblici sottoutilizzati per student housing, social housing e residenze integrate con servizi.
 Attivazione di soluzioni flessibili e intergenerazionali, integrate con spazi comuni, servizi collettivi e funzioni di supporto alla vita quotidiana.
 Integrazione delle politiche abitative nei programmi di rigenerazione urbana.

Domanda emergente e offerta potenziale funzionali all'obiettivo di alimentazione dei processi di rigenerazione urbana tramite il recupero e il riuso dei grandi compendi del patrimonio immobiliare pubblico per rafforzare le funzioni pubbliche e amministrative sul territorio e ridurre il consumo di suolo, potenziamento delle connessioni tra centro storico e periferia per consolidare Perugia come nodo istituzionale umbro e migliorare il benessere sociale

Domanda emergente e offerta potenziale funzionali all'obiettivo di valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio immobiliare pubblico di alto valore storico, artistico e culturale attraverso azioni integrate di tutela, valorizzazione e promozione, per diffondere la conoscenza e la memoria storica di Perugia, rafforzare l'attrattività turistica e consolidarne il ruolo di capoluogo storico e culturale umbro

Domanda emergente e offerta potenziale funzionali all'obiettivo di promozione di azioni volte alla sostenibilità ambientale ed energetica: riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi urbani, tutela del sistema ecologico collinare, dei corridoi del Tevere e della rete verde regionale, gestione efficiente delle risorse naturali, rafforzamento della mobilità sostenibile e delle infrastrutture verdi, sostegno alla creazione di un sistema energetico collettivo

Domanda emergente e offerta potenziale funzionali all'obiettivo di ampliamento e riorganizzazione dei servizi pubblici attraverso il recupero e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico per la realizzazione della nuova «Cittadella Giudiziaria», per rafforzare le funzioni logistiche della P.A., per migliorare l'accesso e la gestione dei servizi, anche mediante la loro digitalizzazione, e per garantire la sicurezza pubblica in primis nelle zone periferiche

Domanda emergente e offerta potenziale funzionali all'obiettivo di rafforzamento dell'offerta abitativa attraverso la realizzazione di nuovi modelli innovativi e inclusivi di Student e Social Housing, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e in coerenza con la pianificazione territoriale e urbanistica vigente, per rispondere al fabbisogno abitativo di giovani, studenti, anziani e nuclei familiari e promuovere l'inclusione sociale

FASE 1b. SINTESI DELLE ANALISI, INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, QUADRO DELLE STRATEGIE PER ATTUARLI

2. QUADRO DI SINTESI DELL'ANALISI SWOT IN RELAZIONE AI RISULTATI DELLE ANALISI DEI SISTEMI

ANALISI DEI SISTEMI DI CONTESTO	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
Mappatura del sistema del patrimonio immobiliare pubblico e dei fabbisogni della P.A.	<ul style="list-style-type: none"> La presenza diffusa di patrimonio immobiliare pubblico tra centro e periferie è base strategica per interventi di rigenerazione urbana e contenere il consumo di suolo La localizzazione di immobili pubblici in aree già sedi di funzioni amministrative facilita la riorganizzazione e l'integrazione dei servizi della P.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di recuperare beni dello Stato e spazi aperti e aggregativi per la città ad oggi in stato di abbandono Necessità di rafforzare il coordinamento tra enti per una gestione più integrata del patrimonio immobiliare pubblico e per accelerare i processi di rigenerazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> Il riuso del patrimonio pubblico offre opportunità per lo sviluppo di student housing e social housing in risposta ai bisogni abitativi emergenti Uso beni liberi per supportare i processi di trasformazione urbana in corso Utilizzo beni dello Stato a servizio della città 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che i vincoli storico-artistici sugli immobili di pregio possano ridurre la flessibilità degli interventi di rifunzionalizzazione Rischio di mancato adeguamento alle politiche di produzione, efficientamento e fabbisogno energetico
Analisi del sistema di strumentazione della pianificazione e degli atti di indirizzo della P.A.	<ul style="list-style-type: none"> Quadro articolato di strumenti di pianificazione e atti di indirizzo che forniscono una base solida per orientare le trasformazioni urbane e il riuso del patrimonio pubblico in modo coerente Forte integrazione tra tutela storico-paesaggistica e pianificazione urbana che orienta le scelte strategiche 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di rafforzare il coordinamento e l'integrazione tra i diversi strumenti di pianificazione e programmazione Necessità di maggiore flessibilità operativa degli strumenti vigenti rispetto a dinamiche socio-economiche emergenti e nuovi modelli insediativi 	<ul style="list-style-type: none"> Pianificazione condivisa mediante strumenti operativi finalizzati alla condivisione e messa a sistema del know how tra gli stakeholders e i cittadini Possibilità di aggiornamento e integrazione degli strumenti urbanistici in chiave di sostenibilità, rigenerazione e contenimento del consumo di suolo 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che il disallineamento tra indirizzi strategici e capacità finanziaria porti alla mancata attuazione di strategie territoriali Rischio che i vincoli paesaggistici e ambientali stringenti, se non governati in modo integrato, possono limitare la trasformabilità di ambiti strategici
Analisi del sistema storico-identitario e culturale del territorio	<ul style="list-style-type: none"> Perugia possiede un vasto patrimonio immobiliare e culturale, con grande valore storico, artistico e architettonico Il patrimonio immobiliare di Perugia riflette una continuità storica che va dall'epoca etrusca a quella medievale e rinascimentale Il Comune ha adottato un sistema digitalizzato e accessibile che favorisce una gestione più efficiente del patrimonio Il vasto patrimonio storico della città costituito dalle mura cittadine, chiese, palazzi e musei funge da catalizzatore per la rigenerazione urbana Il patrimonio è profondamente radicato nell'identità cittadina, favorendo il senso di appartenenza e la partecipazione civica I beni storico-culturali sono forti attrattori consolidati per il turismo Eventi culturali (concerti, cinema, teatro) animano piazze, parchi, e chioschi, rendendo vivi e fruibili i beni pubblici Attività diffuse nei quartieri favoriscono la partecipazione dei cittadini e il senso di appartenenza Festival come «Umbria Jazz» e il «Festival Internazionale del Giornalismo» attirano visitatori e valorizzano indirettamente il patrimonio immobiliare 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di incrementare l'attrattività della città e del centro storico attraverso la valorizzazione del territorio e degli immobili storici, per i quali, al fine di consentirne la fruizione, devono essere previsti interventi di adeguamento strutturale e funzionale Necessità di adeguare i vincoli normativi alle esigenze di rigenerazione del patrimonio storico, per garantire la tutela dello stesso e l'efficienza degli interventi Necessità di rafforzare le risorse economiche per la manutenzione e il restauro degli immobili storici, per una programmazione finanziaria più strutturata e sostenibile Necessità di migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei beni, favorendone l'adattabilità a nuovi usi compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche Necessità di destagionalizzare l'offerta di eventi e iniziative, al fine di garantire un utilizzo continuativo e più equilibrato degli spazi pubblici, per l'intero anno Necessità di ottimizzare le risorse destinate alla gestione e manutenzione degli spazi per eventi culturali, attraverso una pianificazione economica sostenibile e modelli organizzativi più efficienti 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di attrarre investimenti privati, collaborazioni e partenariati pubblico-privati per il recupero e la gestione degli spazi pubblici Adozione di tecnologie digitali per migliorare la fruizione e la promozione del patrimonio storico-culturale materiale e immateriale Presenza di Fondi PNRR, Art Bonus e bandi regionali per sostenere progetti di rigenerazione culturale Utilizzo di tecnologie innovative, come la realtà aumentata, QR code e app per valorizzare i beni storico-culturali in chiave contemporanea Sviluppo di partenariati pubblico-privati per coinvolgere imprese, fondazioni e associazioni nella gestione e valorizzazione dei beni Potenziamento dei servizi culturali per riqualificare aree marginali o degradate Sviluppo di reti e infrastrutture culturali grazie alla collaborazione tra istituzioni, associazioni e imprese per una gestione condivisa e sostenibile dei beni pubblici 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che la desertificazione commerciale del centro storico possa compromettere la valorizzazione del patrimonio Rischio che altre città umbre o italiane possano attrarre maggiori investimenti e visitatori Rischio che lo spopolamento del centro storico possa ridurre l'efficacia degli interventi di rigenerazione del patrimonio storico-culturale Rischio che la valorizzazione culturale, se non correttamente gestita, possa portare un aumento dei costi e fenomeni di esclusione sociale Rischio che la vulnerabilità climatica del territorio e la scarsa manutenzione degli immobili possano compromettere la conservazione dei beni Rischio che un uso intensivo e non regolamentato degli spazi pubblici possa danneggiare il patrimonio Rischio che, in assenza di una strategia organizzativa e gestionale di lungo periodo, l'offerta dei servizi culturali presenti sul territorio possa risultare effimera
Analisi del sistema dell'assetto orografico, idrografico, geologico e degli eventuali vincoli	<ul style="list-style-type: none"> Paesaggio collinare suggestivo e panoramico Presenza di crinali e terrazze naturali che offrono spazi per funzioni culturali, turistiche e ricreative Forte integrazione tra patrimonio storico e paesaggio naturale (es. borghi collinari, ville storiche) Presenza del fiume Tevere e di numerosi torrenti (Caina, Genna, Maroggia) che attraversano o lambiscono aree urbane e periurbane Potenziale paesaggistico e ambientale elevato, utile per progetti di rigenerazione urbana Opportunità di valorizzare immobili pubblici vicini ai corsi d'acqua come poli culturali, turistici o ricreativi Alta presenza di percorsi fluviali e ciclopedonali esistenti o in progetto (es. Greenways lungo il Tevere) Presenza di substrati rocciosi stabili in alcune aree collinari, favorevoli per la conservazione degli edifici storici La geodiversità che arricchisce il paesaggio naturale, può essere valorizzata in chiave culturale e turistica Presenza di cavità e strutture ipogee (es. Perugia sotterranea) che possono essere integrate in percorsi culturali 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare l'accessibilità delle aree collinari attraverso interventi infrastrutturali e di mobilità dedicati Necessità di orientare la pianificazione verso soluzioni progettuali compatibili con le condizioni morfologiche dei siti Necessità di rafforzare le attività di monitoraggio e manutenzione del territorio, per prevenire e gestire il rischio idrogeologico e i fenomeni franosi Necessità di mitigare il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso interventi di prevenzione e pianificazione compatibili con la sicurezza del territorio Necessità di rafforzare l'integrazione tra pianificazione urbanistica e gestione del reticolo idrografico minore, assicurando un approccio coordinato e sostenibile Necessità di ottimizzare i processi autorizzativi in presenza di vincoli paesaggistici e ambientali, per garantire la tutela del reticolo idrografico Necessità di monitorare la presenza di argille e marne instabili nei terreni nelle attività di programmazione e pianificazione degli interventi Necessità di incentivare gli interventi di adeguamento e miglioramento sismico degli immobili Necessità di orientare la pianificazione nel rispetto dei vincoli geologici e delle caratteristiche morfologiche del territorio 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di finanziamenti per la rigenerazione urbana e la valorizzazione del paesaggio (PNRR, fondi europei) Sviluppo del turismo lento e sostenibile legato al paesaggio collinare Sviluppo di progetti di forestazione urbana e resilienza climatica per valorizzare la morfologia naturale del territorio Collaborazioni pubblico-private per il recupero di immobili in contesti panoramici Presenza di finanziamenti europei e PNRR per la rigenerazione urbana e la resilienza climatica Sviluppo di progetti di riqualificazione fluviale e di naturalizzazione urbana (es. parchi lineari, orti urbani) Sviluppo di progetti di valorizzazione turistica e culturale degli immobili pubblici lungo i fiumi (es. ex. mulini, edifici storici) Sviluppo di iniziative di educazione ambientale e di coinvolgimento della cittadinanza nei progetti di tutela del sistema dei fiumi Presenza di finanziamenti per la messa in sicurezza sismica e geotecnica del patrimonio immobiliare pubblico Collaborazioni con università e centri di ricerca per studi geotecnici e innovazione nei materiali Sviluppo di iniziative di educazione ambientale e geoturismo per incentivare il recupero di immobili in aree marginali 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che eventi climatici estremi aggravino l'instabilità dei versanti Rischio che l'abbandono di immobili pubblici in aree marginali determini fenomeni di degrado urbano Rischio che l'assenza di una visione strategica integrata tra pianificazione urbanistica, tutela ambientale e valorizzazione immobiliare comprometta l'efficacia degli interventi di sviluppo e rigenerazione Rischio che l'impermeabilizzazione crescente del suolo urbano incrementi il deflusso superficiale, aggravando le criticità idrauliche lungo il reticolo minore Rischio che la frammentazione della gestione tra i diversi enti competenti, comprometta l'efficacia degli interventi di manutenzione e prevenzione Rischio che gli effetti dei cambiamenti climatici, con precipitazioni più concentrate e intense, amplifichino i fenomeni di esondazione e dissesto idrografico Rischio che l'aumento della frequenza di eventi climatici estremi amplifichi le condizioni di vulnerabilità del territorio Rischio che il degrado strutturale degli edifici situati su terreni instabili si acceleri, compromettendone la sicurezza Rischio che gli elevati costi di consolidamento e messa in sicurezza degli immobili, scoraggino investimenti pubblici e privati

Questioni assimilabili all'obiettivo di alimentazione dei processi di rigenerazione urbana tramite il recupero e il riuso dei grandi compendi del patrimonio immobiliare pubblico per rafforzare le funzioni pubbliche e amministrative sul territorio e ridurre il consumo di suolo, potenziamento delle connessioni tra centro storico e periferia per consolidare Perugia come nodo istituzionale umbro e migliorare il benessere sociale

Questioni assimilabili all'obiettivo di valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio immobiliare pubblico di alto valore storico, artistico e culturale attraverso azioni integrate di tutela, valorizzazione e promozione, per diffondere la conoscenza e la memoria storica di Perugia, rafforzare l'attrattività turistica e consolidare il ruolo di capoluogo storico e culturale umbro

Questioni assimilabili all'obiettivo di promozione di azioni volte alla sostenibilità ambientale ed energetica: riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi urbani, tutela del sistema ecologico collinare, dei corridoi del Tevere e della rete verde regionale, gestione efficiente delle risorse naturali, rafforzamento della mobilità sostenibile e delle infrastrutture verdi, sostegno alla creazione di un sistema energetico collettivo

Questioni assimilabili all'obiettivo di ampliamento e riorganizzazione dei servizi pubblici attraverso il recupero e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico per la realizzazione della nuova «Cittadella Giudiziaria», per rafforzare le funzioni logistiche della P.A., per migliorare l'accesso e la gestione dei servizi, anche mediante la loro digitalizzazione, e per garantire la sicurezza pubblica in primis nelle zone periferiche

Questioni assimilabili all'obiettivo di rafforzamento dell'offerta abitativa attraverso la realizzazione di nuovi modelli innovativi e inclusivi di Student e Social Housing, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e in coerenza con la pianificazione territoriale e urbanistica vigente, per rispondere al fabbisogno abitativo di giovani, studenti, anziani e nuclei familiari e promuovere l'inclusione sociale

FASE 1b. SINTESI DELLE ANALISI, INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, QUADRO DELLE STRATEGIE PER ATTUARLI

2. QUADRO DI SINTESI DELL'ANALISI SWOT IN RELAZIONE AI RISULTATI DELLE ANALISI DEI SISTEMI

ANALISI DEI SISTEMI DI CONTESTO

	S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)
Analisi del sistema ambientale biofisico	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di siti afferenti alla Rete Natura 2000, che garantiscono elevato valore ecologico e tutela della biodiversità • Presenza di parchi urbani strutturati e diffusi (es. Percorso Verde), che contribuiscono alla qualità della vita urbana • Dotazione di giardini storici e spazi verdi di pregio paesaggistico, tra cui il Giardino Frontone • Elevata potenzialità della rete ecologica urbana come infrastruttura verde multifunzionale (ricreazione, mitigazione climatica, servizi ecosistemici) • La città si trova in prossimità al Lago Trasimeno e in connessione con sistemi ambientali di rilievo sovracomunale • Sistema di monitoraggio continuo e ufficiale affidato ad ARPA Umbria, con stazioni di misura periodiche per parametri ecologici e chimici • 91% dei corsi d'acqua monitorati raggiungono risultati conformi a obiettivi chimici per le sostanze prioritarie 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di rafforzare la continuità ecologica tra le aree verdi urbane e i corridoi naturali periurbani, per ridurre la frammentazione del verde • Necessità di migliorare la manutenzione ordinaria e straordinaria di parchi e giardini pubblici • Necessità di potenziare l'accessibilità e la fruibilità inclusiva delle aree verdi, anche in relazione alla mobilità dolce • Necessità integrare la pianificazione urbanistica con le strategie di sviluppo e implementazione del verde urbano, per creare un'infrastruttura verde consolidata • Necessità di riqualificare e valorizzare i corsi d'acqua canalizzati o degradati, migliorandone l'accessibilità, la fruibilità e la qualità ecologica • Necessità di incrementare la frequenza del monitoraggio biologico e chimico-fisico dei fiumi, per diminuire le porzioni di rete idrografica con dati incompleti • Necessità di integrare in modo più efficace i dati di monitoraggio nei processi decisionali territoriali • Necessità di migliorare la manutenzione e la gestione delle sponde e delle fasce fluviali 	<ul style="list-style-type: none"> • Accesso a finanziamenti europei e nazionali per la tutela della biodiversità e l'adattamento climatico • Sviluppo di progetti di forestazione urbana e riforestazione periurbana • Valorizzazione del verde come leva per il turismo sostenibile e il benessere urbano • Implementazione di soluzioni «nature-based» per la gestione delle acque meteoriche e la mitigazione delle isole di calore • Sviluppo di iniziative di partecipazione civica nella cura e gestione condivisa degli spazi verdi • Possibilità di accesso a finanziamenti europei per il miglioramento dello stato delle acque e la tutela dei corsi idrici • Sviluppo di approcci di monitoraggio innovativi e partecipativi (anche «citizen science») che possono arricchire la conoscenza locale • Sviluppo di sinergie tra enti (ARPA, Regione, Gestori del servizio idrico) per incremento iniziative di riduzione delle sostanze inquinanti emergenti (es. PFAS) 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio che l'espansione urbana e il consumo di suolo compromettano la continuità ecologica e la biodiversità • Rischio che gli effetti del cambiamento climatico (siccità prolungate, eventi estremi) riducano la resilienza del sistema del verde • Rischio che una gestione frammentata tra diversi soggetti istituzionali riduca l'efficacia delle politiche di tutela e valorizzazione • Rischio che l'insufficiente manutenzione dell'alveo e delle opere idrauliche riduca la capacità di smaltimento delle portate in caso di eventi meteorici intensi • Rischio che inquinanti emergenti (come i PFAS) costituiscono un problema crescente, richiedendo monitoraggi e piani di mitigazione più estesi • Rischio che le variazioni climatiche (evento estremi, siccità) aggravino lo stress sugli ecosistemi fluviali, alterando le condizioni idrologiche e chimiche • Rischio che una gestione non coordinata delle risorse idriche riduca l'efficacia delle politiche di miglioramento delle acque
Analisi del sistema ambientale bioclimatico	<ul style="list-style-type: none"> • Qualità dell'aria generalmente buona, con valori AQI spesso nella fascia «buona» secondo monitoraggi recenti • Livelli percepiti di pulizia dell'aria molto alti da parte dei residenti (indice 85/100) • Contesto ambientale favorevole, con basso livello di inquinamento percepito e buona qualità di vita urbana • Clima temperato con estati calde e soleggiate e inverni freddi ma stabilizzati • Irraggiamento solare favorevole per attività all'aperto e per incentivare l'uso delle energie rinnovabili soprattutto in primavera ed in estate • Distribuzione relativamente regolare delle precipitazioni annuali, con un totale medio annuo intorno agli 820-860 mm. • Estate tendenzialmente secca, con i mesi di luglio e agosto poco piovosi (34-39 mm), che incentivano lo sviluppo delle attività turistiche 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di migliorare la dispersione degli inquinanti nei periodi caratterizzati da circolazione d'aria debole e scarsa ventilazione, tipici dell'inverno perugino • Necessità di intervenire sul traffico urbano, fonte primaria di NO₂ e contributore significativo al PM10 • Necessità di ottimizzare il riscaldamento domestico, che nei mesi freddi incrementa sensibilmente le emissioni da combustione • Necessità di gestire le elevate temperature estive, che raggiungono frequentemente 30-32°C e possono intensificarsi in scenari di forti ondate di calore • Necessità di potenziare l'adattamento microclimatico urbano, data la forte variazione annuale • Necessità di gestire i picchi di precipitazioni autunnali, con novembre che raggiunge valori di 92-113 mm, i più alti dell'anno • Necessità di migliorare la gestione del deflusso urbano e di potenziare la resilienza del sistema fognario, considerando le frequenti precipitazioni nei mesi invernali e primaverili 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di investire su mobilità sostenibile per la riduzione del traffico veicolare nei tratti più congestionati, migliorando la qualità dell'aria e la vivibilità dei luoghi • Sviluppo di sistemi informativi sul monitoraggio della qualità dell'aria, attraverso reti digitali e stazioni aggiuntive • Sviluppo di iniziative e interventi per aumentare l'uso del solare fotovoltaico, grazie all'elevato irraggiamento solare e cielo limpido, presenti tra i mesi di aprile e settembre • Sviluppo di interventi di adattamento climatico di natura strategica per ottimizzare le prestazioni microclimatiche, attraverso l'incremento del verde urbano e dei sistemi di raffrescamento passivo • Sviluppo di sistemi di raccolta e riuso delle acque meteoriche, in grado di sfruttare la pluviometria annua consistente e distribuita nei mesi invernali e primaverili • Sviluppo e attuazione di iniziative, eventi e programmazioni strategiche, valorizzando i periodi estivi caratterizzati da condizioni climatiche secche 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di ristagno degli inquinanti in inverno, favorito dall'effetto «conca» e dalle inversioni termiche che ostacolano il ricambio d'aria • Rischio di superamento delle soglie di PM10 in specifiche zone e periodi dell'anno, legato ad elevato traffico e riscaldamento domestico • Rischio di aumento dell'inquinamento atmosferico urbano nelle zone dove il NO₂ mostra picchi più critici • Rischio di periodi estivi con caldo intenso e temperature che possono raggiungere punte elevate, con conseguenti ondate di calore, stress termico ed elevati consumi energetici • Rischio di instabilità nei periodi primaverili e autunnale, caratterizzati da variazioni termiche e di irraggiamento, con possibili impatti su attività sensibili quali l'agricoltura e la gestione energetica • Rischio che il cambiamento climatico in atto, possa portare a periodi di precipitazioni più intense e irregolari a lunghi periodi di siccità con danni alle coltivazioni e alle infrastrutture • Rischio di squilibri stagionali tra mesi molto umidi e mesi molto secchi, che possono influire sulla disponibilità idrica e sulla gestione ambientale
Analisi del sistema delle infrastrutture e della mobilità	<ul style="list-style-type: none"> • Presenza di connessioni ferroviarie regionali e interregionali lungo le direttrici PERUGIA-Roma-Ancona che collegano Perugia con i principali nodi della rete • Collegamento con la rete autostradale nazionale tramite l'E45 che garantisce l'accessibilità veicolare verso Roma e l'Adriatico e l'RA6 verso la Toscana • Presenza dell'aeroporto internazionale dell'Umbria «San Francesco d'Assisi» • Posizione centrale nel territorio regionale che consente tempi di percorrenza relativamente contenuti verso i principali centri umbri (Assisi, Foligno, Todi, Gubbio, Città di Castello) • Perugia è un polo urbano di riferimento per servizi, università e sanità, che genera flussi di mobilità quotidiani • Buona accessibilità del territorio comunale verso importanti sistemi naturalistici regionali come il Parco del Monte Subasio e il Parco del Lago Trasimeno • Presenza di sistemi di mobilità urbana innovativi, tra cui il Minimetrò • Sistema diffuso di parcheggi di interscambio a servizio del centro storico • Presenza di scale mobili e percorsi meccanizzati, che facilitano l'accessibilità alla città storica 	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di migliorare l'accessibilità ferroviaria diretta alla città, attualmente penalizzata da tracciati e tempi di percorrenza non competitivi rispetto al trasporto privato • Necessità di potenziare l'integrazione intermodale tra ferrovia, trasporto su gomma e aeroporto, migliorando le connessioni tra infrastrutture • Necessità di potenziare i collegamenti ferroviari regionali, riducendo i tempi di percorrenza tra Perugia e i principali centri umbri • Necessità di migliorare il coordinamento tra servizi di trasporto pubblico ed extraurbano, aumentandone la frequenza e la capillarità • Necessità di sviluppare reti ciclabili e percorsi escursionistici integrati tra città e sistemi naturalistici • Necessità di migliorare e potenziare l'accessibilità alle principali destinazioni naturalistiche attraverso il trasporto pubblico • Necessità di potenziare l'integrazione tra i diversi sistemi di mobilità urbana (bus, Minimetrò, mobilità ciclabile) • Necessità di incrementare la rete di mobilità ciclabile urbana, ancora limitata • Necessità di ottimizzare il sistema dei parcheggi, in particolare nelle aree di maggiore attrazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> • Possibilità di potenziare i collegamenti ferroviari regionali e interregionali, rafforzando il ruolo di Perugia come nodo centrale della mobilità umbra • Possibilità di sviluppare l'intermodalità tra ferrovia, autobus e aeroporto, favorendo sistemi di trasporto integrato • Possibilità di sviluppare sistemi di mobilità sostenibile a scala regionale, riducendo il traffico veicolare e le emissioni di inquinanti • Possibilità di sviluppare servizi di trasporto pubblico integrato tra i principali poli urbani • Possibilità di favorire forme di mobilità condivisa e sostenibile tra città e territori limitrofi • Possibilità di valorizzare la centralità di Perugia come hub regionale dei servizi • Possibilità di realizzare itinerari ciclopedonali regionali che connettano città, borghi e aree naturali • Possibilità di rafforzare il ruolo di Perugia come porta di accesso ai sistemi naturalistici umbri • Possibilità di sviluppare un sistema integrato di mobilità sostenibile urbana, basato su trasporto pubblico, mobilità ciclabile e mobilità pedonale • Possibilità di rafforzare il ruolo del Minimetrò come asse portante della mobilità urbana 	<ul style="list-style-type: none"> • Rischio di perdita di competitività dei collegamenti ferroviari rispetto ad altri sistemi territoriali meglio connessi alla rete ad alta velocità • Rischio di riduzione dei collegamenti aerei regionali in assenza di strategie di potenziamento dell'aeroporto • Rischio di congestione della rete stradale principale, in particolare lungo la direttrice E45 • Rischio di aumento dei flussi di traffico privato tra i centri urbani regionali • Rischio di progressivo squilibrio territoriale, con concentrazione dei servizi solo nei principali poli urbani • Rischio di perdita di competitività del trasporto pubblico regionale rispetto al mezzo privato • Rischio di aumento della pressione turistica e veicolare nelle aree naturali • Rischio di insufficiente coordinamento tra politiche di mobilità e tutela ambientale • Rischio di perdita di attrattività turistica delle aree naturali in assenza di infrastrutture di accesso sostenibili • Rischio di aumento della congestione urbana, dovuto alla crescita del traffico veicolare privato • Rischio di progressiva riduzione dell'utilizzo del trasporto pubblico, se non adeguatamente potenziato

Questi assiemi all'obiettivo di alimentazione dei processi di rigenerazione urbana tramite il recupero e il riuso dei grandi compendi del patrimonio immobiliare pubblico per rafforzare le funzioni pubbliche e amministrative sul territorio e ridurre il consumo di suolo, potenziamento delle connessioni tra centro storico e periferia per consolidare Perugia come nodo istituzionale umbro e migliorare il benessere sociale

Questi assiemi all'obiettivo di valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio immobiliare pubblico di alto valore storico, artistico e culturale attraverso azioni integrate di tutela, valorizzazione e promozione, per diffondere la conoscenza e la memoria storica di Perugia, rafforzare l'attrattività turistica e consolidare il ruolo di capoluogo storico e culturale umbro

Questi assiemi all'obiettivo di promozione di azioni volte alla sostenibilità ambientale ed energetica: riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi urbani, tutela del sistema ecologico collinare, dei corridoi del Tevere e della rete verde regionale, gestione efficiente delle risorse naturali, rafforzamento della mobilità sostenibile e delle infrastrutture verdi, sostegno alla creazione di un sistema energetico collettivo

Questi assiemi all'obiettivo di ampliamento e riorganizzazione dei servizi pubblici attraverso il recupero e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico per la realizzazione della nuova «Cittadella Giudiziana», per rafforzare le funzioni logistiche della P.A., per migliorare l'accesso e la gestione dei servizi, anche mediante la loro digitalizzazione, e per garantire la sicurezza pubblica in primis nelle zone periferiche

Questi assiemi all'obiettivo di rafforzamento dell'offerta abitativa attraverso la realizzazione di nuovi modelli innovativi e inclusivi di Student e Social Housing, attraverso il recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare pubblico e in coerenza con la pianificazione territoriale e urbanistica vigente, per rispondere al fabbisogno abitativo di giovani, studenti, anziani e nuclei familiari e promuovere l'inclusione sociale

FASE 1b. SINTESI DELLE ANALISI, INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, QUADRO DELLE STRATEGIE PER ATTUARLI

2. QUADRO DI SINTESI DELL'ANALISI SWOT IN RELAZIONE AI RISULTATI DELLE ANALISI DEI SISTEMI

ANALISI DEI SISTEMI DI CONTESTO

Analisi del sistema dei servizi e delle funzioni

Analisi del sistema socio economico, demografico, di formazione e ricerca imprenditoriale

S PUNTI DI FORZA

- Buona dotazione di servizi educativi e scolastici distribuiti sul territorio urbano
- Presenza di un sistema sanitario di livello regionale, in primis l'Ospedale Santa Maria della Misericordia
- Presenza diffusa di servizi culturali e istituzioni museali, che contribuiscono alla qualificazione dell'offerta culturale
- Buona dotazione di servizi sportivi e spazi per attività ricreative
- Presenza di spazi di verde urbano e parchi pubblici, che contribuiscono alla qualità ambientale e alla fruibilità degli spazi urbani
- Ruolo di Perugia come polo e attrattore di servizi per l'intero territorio regionale, con funzioni educative, sanitarie, amministrative e culturali
- Presenza di numerosi immobili statali destinati a funzioni istituzionali, che consolidano il ruolo amministrativo e pubblico della città
- Presenza di sedi di uffici governativi e amministrativi, che garantiscono servizi pubblici di livello regionale e provinciale
- Presenza di immobili di valore storico e architettonico utilizzati per funzioni istituzionali, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio pubblico
- Localizzazione degli immobili statali in posizioni urbane strategiche e spesso all'interno del centro storico

- Tasso di occupazione al 65,7%, sopra la media nazionale di città analoghe
- Presenza di un sistema produttivo diffuso, con significativa presenza di imprese nei servizi e nel terziario
- Indice di utilizzazione lorda dei posti letto turistici pari al 31,9%
- Elevata dotazione di servizi pubblici: per 100.000 abitanti 108,9 scuole; 121,2 biblioteche; 13 musei, gallerie e monumenti; 806 posti letto ospedalieri
- Il Comune di Perugia gestisce 523 mln € di finanziamenti PNRR con 96 progetti attivi
- Perugia rappresenta il principale polo demografico dell'Umbria con circa 162.500 abitanti
- Densità demografica relativamente equilibrata (circa 100 ab/km²), compatibile con uno sviluppo urbano sostenibile e con politiche di rigenerazione urbana
- Presenza di due importanti università statali: Università degli Studi di Perugia e Università per Stranieri di Perugia
- Circa 4.511 laureati annui a Perugia su 4.720 laureati annui in Umbria, a testimonianza del ruolo accademico del capoluogo regionale
- Presenza sul territorio dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario dell'Umbria (A.Di.S.U.)

W PUNTI DI DEBOLEZZA

- Necessità di migliorare l'equilibrio territoriale nella distribuzione dei servizi urbani, in particolare in periferia
- Necessità di migliorare l'integrazione tra sistema universitario e servizi urbani, rafforzando spazi e servizi per studenti
- Necessità di riqualificare e ammodernare alcune strutture scolastiche e sportive, in particolare nei quartieri più consolidati
- Necessità di incrementare la dotazione e la qualità del verde urbano, migliorando l'accessibilità e la fruibilità degli spazi
- Necessità di rafforzare l'accessibilità ai servizi culturali, attraverso politiche di diffusione territoriale e reti culturali
- Necessità di migliorare l'integrazione tra servizi sanitari ospedalieri e servizi territoriali
- Necessità di migliorare l'efficienza funzionale di alcuni immobili pubblici, attraverso interventi di adeguamento
- Necessità di ottimizzare l'utilizzo degli immobili dello Stato, riducendo situazioni di sottoutilizzo e abbandono degli stessi
- Necessità di migliorare l'accessibilità e la fruibilità degli edifici pubblici, in particolare per i cittadini
- Necessità di migliorare l'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici pubblici, attraverso programmi di riqualificazione

- Necessità di rafforzare gli interventi di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare storico
- Necessità di rafforzare la permanenza media dei turisti, trasformando la città in una destinazione culturale più stabile
- Necessità di migliorare l'integrazione tra sistema universitario e sviluppo urbano, valorizzando maggiormente il ruolo degli studenti nella vita economica e sociale della città
- Necessità di migliorare la trasparenza delle informazioni pubbliche sui singoli progetti PNRR o sui risultati attesi
- Necessità di riqualificare il patrimonio edilizio esistente, spesso caratterizzato da edifici datati e con prestazioni energetiche e strutturali insufficienti
- Necessità di mitigare il progressivo calo demografico, con una variazione negativa tra il 2020 e il 2024 della popolazione residente
- Necessità di migliorare l'equilibrio tra domanda e offerta abitativa universitaria, considerando la presenza di numerosi studenti fuori sede
- Necessità di incrementare l'offerta di residenze universitarie strutturate, attualmente limitata rispetto al potenziale bacino studentesco

O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)

- Possibilità di rafforzare il ruolo di Perugia come città dei servizi e della conoscenza, consolidando l'integrazione tra università, ricerca, cultura e servizi urbani
- Possibilità di riqualificare e rigenerare spazi pubblici e attrezzature urbane, migliorando la qualità della vita
- Possibilità di potenziare il sistema del verde urbano, realizzando nuovi parchi e corridoi ecologici urbani
- Possibilità di rafforzare il sistema culturale urbano, valorizzando musei, teatri, biblioteche e spazi culturali diffusi
- Possibilità di integrare servizi sportivi, culturali e ricreativi, favorendo l'utilizzo multifunzionale degli spazi pubblici
- Possibilità di destinare immobili pubblici sottoutilizzati a nuove funzioni urbane, quali servizi culturali, spazi universitari o servizi per la cittadinanza
- Possibilità di attivare programmi di partenariato pubblico-privato per il recupero degli immobili pubblici
- Possibilità di rafforzare il ruolo degli immobili pubblici come poli di servizi e funzioni amministrative, migliorando l'efficienza della P.A.
- Possibilità di integrare il patrimonio immobiliare pubblico nelle strategie di rigenerazione urbana, contribuendo alla riqualificazione dei tessuti urbani

- Possibilità di incrementare la permanenza media dei flussi turistici, integrando l'offerta culturale con itinerari tematici, percorsi museali diffusi e programmi di valorizzazione del patrimonio storico e paesaggistico
- Possibilità di rafforzare il posizionamento di Perugia come destinazione culturale internazionale, valorizzando il patrimonio storico-artistico, i grandi eventi culturali e l'identità di città universitaria
- Possibilità di utilizzare risorse PNRR per il recupero del patrimonio edilizio; lo sviluppo di residenze universitarie; la riqualificazione dei quartieri storici
- Possibilità di valorizzare il patrimonio immobiliare esistente, in particolare nel centro storico, attraverso recupero e rifunzionalizzazione di edifici sottoutilizzati o dismessi, favorendo nuovi usi residenziali, culturali, turistici e universitari
- Attivazione di partenariati pubblico-privati per il recupero di immobili di pregio
- Possibilità di sviluppare modelli innovativi di residenzialità universitaria, quali student housing, cohousing studentesco e residenze temporanee, sfruttando il patrimonio edilizio pubblico esistente
- Possibilità di sviluppare economie urbane legate alla presenza studentesca, favorendo servizi dedicati (spazi studio, coworking, servizi culturali, attività ricreative e commerciali), con effetti di rivitalizzazione dei quartieri centrali

T MINACCE (esogene rispetto al contesto)

- Rischio di squilibri territoriali nella distribuzione dei servizi, con maggiore concentrazione nelle aree centrali
- Rischio di progressiva riduzione dei servizi di prossimità, in particolare commercio locale e mercati urbani
- Rischio di invecchiamento delle infrastrutture scolastiche, sportive e culturali, in assenza di adeguati programmi di manutenzione
- Rischio di riduzione dell'accessibilità ai servizi urbani, a causa di difficoltà di mobilità o di carenze nel trasporto pubblico
- Rischio di perdita di attrattività urbana, se il sistema dei servizi non evolve in relazione ai nuovi bisogni sociali e demografici
- Rischio di progressivo sottoutilizzo o abbandono di immobili pubblici, con conseguente degrado del patrimonio edilizio
- Rischio di perdita di valore del patrimonio immobiliare statale, in assenza di adeguate strategie di valorizzazione
- Rischio di inefficienza nella gestione degli immobili pubblici, con costi elevati di manutenzione e gestione
- Rischio di mancata integrazione tra funzioni istituzionali e dinamiche urbane, con ridotta capacità degli immobili pubblici di contribuire allo sviluppo della città

- Rischio di progressivo calo della popolazione residente, con conseguente riduzione della domanda abitativa stabile
- Rischio di perdita di competitività universitaria rispetto ad altri poli accademici italiani, in assenza di adeguate politiche di attrazione studentesca e giovanile
- Rischio di dispersione degli investimenti pubblici, con interventi non coordinati tra le diverse politiche urbane
- Rischio di consumo di suolo non sostenibile, considerando che il suolo consumato ha raggiunto circa 11,38% del territorio comunale (5.094 ha)
- Rischio di aumento dei costi abitativi nelle aree centrali, con effetti di esclusione per studenti e giovani
- Rischio di mancata integrazione tra sviluppo universitario e politiche urbane, limitando le ricadute economiche della presenza studentesca

Questioni assimilabili all'obiettivo di alimentazione dei processi di rigenerazione urbana tramite il recupero e il riuso dei grandi compendi del patrimonio immobiliare pubblico per rafforzare le funzioni pubbliche e amministrative sul territorio e ridurre il consumo di suolo, potenziamento delle connessioni tra centro storico e periferia per consolidare Perugia come nodo istituzionale umbro e migliorare il benessere sociale

Questioni assimilabili all'obiettivo di valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio immobiliare pubblico di alto valore storico, artistico e culturale attraverso azioni integrate di tutela, valorizzazione e promozione, per diffondere la conoscenza e la memoria storica di Perugia, rafforzare l'attrattività turistica e consolidare il ruolo di capoluogo storico e culturale umbro

Questioni assimilabili all'obiettivo di promozione di azioni volte alla sostenibilità ambientale ed energetica: riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi urbani, tutela del sistema ecologico collinare, dei corridoi del Tevere e della rete verde regionale, gestione efficiente delle risorse naturali, rafforzamento della mobilità sostenibile e delle infrastrutture verdi, sostegno alla creazione di un sistema energetico collettivo

Questioni assimilabili all'obiettivo di ampliamento e riorganizzazione dei servizi pubblici attraverso il recupero e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico per la realizzazione della nuova «Cittadella Giudiziaria», per rafforzare le funzioni logistiche della P.A., per migliorare l'accesso e la gestione dei servizi, anche mediante la loro digitalizzazione, e per garantire la sicurezza pubblica in primis nelle zone periferiche

Questioni assimilabili all'obiettivo di rafforzamento dell'offerta abitativa attraverso la realizzazione di nuovi modelli innovativi e inclusivi di Student e Social Housing, attraverso il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e in coerenza con la pianificazione territoriale e urbanistica vigente, per rispondere al fabbisogno abitativo di giovani, studenti, anziani e nuclei familiari e promuovere l'inclusione sociale

FASE 1b. SINTESI DELLE ANALISI, INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, QUADRO DELLE STRATEGIE PER ATTUARLI

3. QUADRO DI SINTESI DELL'ANALISI SWOT IN RELAZIONE AGLI ASSI STRATEGICI DEI PIANI CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

S PUNTI DI FORZA	W PUNTI DI DEBOLEZZA	O OPPORTUNITÀ (esogene rispetto al contesto)	T MINACCE (esogene rispetto al contesto)	GLI ASSI STRATEGICI DEI PIANI CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI
<ul style="list-style-type: none"> La presenza diffusa di patrimonio immobiliare pubblico tra centro e periferie è base strategica per interventi di rigenerazione urbana e contenere il consumo di suolo La localizzazione di immobili pubblici in aree già sedi di funzioni amministrative facilita la riorganizzazione e l'integrazione dei servizi della P.A. 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di ottimizzare l'utilizzo degli immobili dello Stato, riducendo situazioni di sottoutilizzo e abbandono degli stessi Necessità di rafforzare il coordinamento tra enti per gestione integrata del patrimonio immobiliare pubblico e per accelerare i processi di rigenerazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di Fondi PNRR, Art Bonus e bandi regionali per sostenere progetti di rigenerazione culturale Sviluppo di partenariati pubblico-privati per coinvolgere imprese, fondazioni e associazioni nella gestione e valorizzazione dei beni 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che i vincoli storico-artistici sugli immobili di pregio possano ridurre la flessibilità degli interventi di rifunionalizzazione Rischio che il disallineamento tra indirizzi strategici e capacità finanziaria porti alla mancata attuazione di strategie territoriali 	ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica
<ul style="list-style-type: none"> Presenza del fiume Tevere e di numerosi torrenti (Caina, Genna, Maroggia) che attraversano o lambiscono aree urbane e periurbane Potenziale paesaggistico e ambientale elevato, utile per progetti di rigenerazione urbana 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di rafforzare le attività di monitoraggio e manutenzione del territorio, per prevenire e gestire il rischio idrogeologico e i fenomeni franosi Necessità di mitigare il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso interventi di prevenzione e pianificazione 	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo di progetti di forestazione urbana e resilienza climatica per valorizzare la morfologia naturale del territorio Presenza di finanziamenti europei e PNRR per la rigenerazione urbana e la resilienza climatica 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che eventi climatici estremi aggravino l'instabilità dei versanti Rischio che gli effetti dei cambiamenti climatici, con precipitazioni più concentrate e intense, amplifichino i fenomeni di esondazione e dissesto idrografico 	ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica
<ul style="list-style-type: none"> Il Comune ha adottato un sistema digitalizzato e accessibile che favorisce una gestione più efficiente del patrimonio Quadro articolato di strumenti di pianificazione e atti di indirizzo che forniscono una base solida per orientare le trasformazioni urbane e il riuso del patrimonio pubblico in modo coerente 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare l'efficienza energetica e la sostenibilità degli edifici pubblici, attraverso programmi di riqualificazione Necessità di ottimizzare le risorse destinate alla gestione e manutenzione degli spazi per eventi culturali, attraverso una pianificazione economica sostenibile e modelli organizzativi più efficienti 	<ul style="list-style-type: none"> Adozione di tecnologie digitali per migliorare la fruizione e la promozione del patrimonio storico-culturale materiale e immateriale Utilizzo di tecnologie innovative, come la realtà aumentata, QR code e app per valorizzare i beni storico-culturali in chiave contemporanea 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di mancato adeguamento alle politiche di produzione, efficientamento e fabbisogno energetico Rischio di aumento dei costi abitativi nelle aree centrali, con effetti di esclusione per studenti e giovani 	ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse
<ul style="list-style-type: none"> Presenza di parchi urbani strutturati e diffusi (es. Percorso Verde), che contribuiscono alla qualità della vita urbana Qualità dell'aria buona, con valori AQI spesso nella fascia «buona» secondo monitoraggi recenti 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare la manutenzione ordinaria e straordinaria di parchi e giardini pubblici Necessità di potenziare l'accessibilità e la fruibilità inclusiva delle aree verdi, anche in relazione alla mobilità dolce 	<ul style="list-style-type: none"> Valorizzazione del verde come leva per il turismo sostenibile e il benessere urbano Implementazione di soluzioni «nature-based» per la gestione delle acque meteoriche e la mitigazione delle isole di calore 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che gli effetti del cambiamento climatico riducano la resilienza del sistema del verde Rischio che la frammentazione tra diversi soggetti istituzionali riduca l'efficacia delle politiche di tutela e valorizzazione 	ASSE 4 – Qualità ambientale
<ul style="list-style-type: none"> Irraggiamento solare favorevole per attività all'aperto e per incentivare l'uso delle energie rinnovabili soprattutto in primavera ed estate Clima temperato con estati calde e soleggiate e inverni freddi ma stabilizzati 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di ottimizzare il riscaldamento domestico, che nei mesi freddi incrementa sensibilmente le emissioni da combustione Necessità di intervenire sul traffico urbano, fonte primaria di NO₂ e contributore significativo al PM10 	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo di iniziative e interventi per aumentare l'uso del solare fotovoltaico, grazie all'elevato irraggiamento solare e cielo limpido, presenti tra i mesi di aprile e settembre Sviluppo di sistemi di raccolta e riuso delle acque meteoriche, in grado di sfruttare la pluviometria annua consistente e distribuita nei mesi invernali e primaverili 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di superamento delle soglie di PM10 in specifiche zone e periodi dell'anno, legato ad elevato traffico e riscaldamento domestico Rischio di aumento dell'inquinamento atmosferico urbano nelle zone dove il NO₂ mostra picchi più critici 	ASSE 5 – Transizione energetica
<ul style="list-style-type: none"> Presenza di sistemi di mobilità urbana innovativi, tra cui il Minimetrol Sistema diffuso di parcheggi di interscambio a servizio del centro storico 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di potenziare l'integrazione intermodale tra ferrovia, trasporto su gomma e aeroporto, migliorando le connessioni tra infrastrutture Necessità di sviluppare reti ciclabili e percorsi escursionistici integrati tra città e sistemi naturalistici 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di sviluppare sistemi di mobilità sostenibile a scala regionale, riducendo il traffico veicolare e le emissioni di inquinanti Possibilità di sviluppare servizi di trasporto pubblico integrato tra i principali poli urbani 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di congestione della rete stradale principale, in particolare lungo la direttrice E45 Rischio di progressiva riduzione dell'utilizzo del trasporto pubblico, se non adeguatamente potenziato 	ASSE 6 – Mobilità sostenibile
<ul style="list-style-type: none"> Eventi culturali (concerti, cinema, teatro) animano piazze, parchi, e chioschi, rendendo vivi e fruibili i beni pubblici Attività diffuse nei quartieri favoriscono la partecipazione dei cittadini e il senso di appartenenza 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare l'accessibilità e la fruibilità dei beni, favorendone l'adattabilità a nuovi usi compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche Necessità di migliorare la trasparenza delle informazioni pubbliche sui singoli progetti PNRR o sui risultati attesi 	<ul style="list-style-type: none"> Sviluppo di iniziative di educazione ambientale e geoturismo per incentivare il recupero di immobili in aree marginali Pianificazione condivisa mediante strumenti operativi finalizzati alla condivisione e messa a sistema del know how tra gli stakeholders e i cittadini 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che, in assenza di una strategia organizzativa e gestionale di lungo periodo, l'offerta dei servizi culturali presenti sul territorio possa risultare effimera Rischio che la frammentazione della gestione tra i diversi enti competenti, comprometta l'efficacia degli interventi di manutenzione e prevenzione 	ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale
<ul style="list-style-type: none"> Buona dotazione di servizi educativi e scolastici distribuiti sul territorio urbano Perugia è un polo urbano di riferimento per servizi, università e sanità, che genera flussi di mobilità quotidiani 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di migliorare l'equilibrio territoriale nella distribuzione dei servizi urbani, in particolare in periferia Necessità di rafforzare l'accessibilità ai servizi culturali, attraverso politiche di diffusione territoriale e reti culturali 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilità di integrare servizi sportivi, culturali e ricreativi, favorendo l'utilizzo multifunzionale degli spazi pubblici Possibilità di destinare immobili pubblici sottoutilizzati a nuove funzioni urbane, quali servizi culturali, spazi universitari o servizi per la cittadinanza 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio di squilibri territoriali nella distribuzione dei servizi, con maggiore concentrazione nelle aree centrali Rischio di progressiva riduzione dei servizi di prossimità, in particolare commercio locale e mercati urbani 	ASSE 8 - Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città
<ul style="list-style-type: none"> Perugia possiede un vasto patrimonio immobiliare e culturale, con grande valore storico, artistico e architettonico I beni storico-culturali sono forti attrattori consolidati per il turismo 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di incrementare l'attrattività della città e del centro storico attraverso la valorizzazione del territorio e degli immobili storici, per i quali, al fine di consentirne la fruizione, devono essere previsti interventi di adeguamento strutturale e funzionale 	<ul style="list-style-type: none"> Presenza di Fondi PNRR, Art Bonus e bandi regionali per sostenere progetti di rigenerazione culturale Potenziamento dei servizi culturali per riqualificare aree marginali o degradate 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che la desertificazione commerciale del centro storico possa compromettere la valorizzazione del patrimonio Rischio che altre città umbre o italiane possano attrarre maggiori investimenti e visitatori 	ASSE 9 - Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura
<ul style="list-style-type: none"> Il patrimonio è profondamente radicato nell'identità cittadina, favorendo il senso di appartenenza e la partecipazione civica Forte integrazione tra tutela storico-paesaggistica e pianificazione urbana che orienta le scelte strategiche 	<ul style="list-style-type: none"> Necessità di adeguare i vincoli normativi alle esigenze di rigenerazione del patrimonio storico, per garantire la tutela dello stesso e l'efficienza degli interventi Necessità di rafforzare le risorse economiche per la manutenzione e il restauro degli immobili storici, per una programmazione finanziaria più strutturata e sostenibile 	<ul style="list-style-type: none"> Il riuso del patrimonio pubblico offre opportunità per lo sviluppo di student housing e social housing in risposta ai bisogni abitativi emergenti Utilizzo beni dello Stato a servizio della città 	<ul style="list-style-type: none"> Rischio che la vulnerabilità climatica del territorio e la scarsa manutenzione degli immobili possano compromettere la conservazione dei beni Rischio che un uso intensivo e non regolamentato degli spazi pubblici possa danneggiare il patrimonio 	ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

● Questioni assimilabili all'obiettivo di alimentazione dei processi di rigenerazione urbana tramite il recupero e il riuso dei grandi compendi del patrimonio immobiliare pubblico per rafforzare le funzioni pubbliche e amministrative sul territorio e ridurre il consumo di suolo, potenziamento delle connessioni tra centro storico e periferia per consolidare Perugia come nodo istituzionale umbro e migliorare il benessere sociale

● Questioni assimilabili all'obiettivo di valorizzazione dei caratteri identitari dei luoghi e del patrimonio immobiliare pubblico di alto valore storico, artistico e culturale attraverso azioni integrate di tutela, valorizzazione e promozione, per diffondere la conoscenza e la memoria storica di Perugia, rafforzare l'attrattività turistica e consolidare il ruolo di capoluogo storico e culturale umbro

● Questioni assimilabili all'obiettivo di promozione di azioni volte alla sostenibilità ambientale ed energetica: riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi urbani, tutela del sistema ecologico collinare, dei corridoi del Tevere e della rete verde regionale, gestione efficiente delle risorse naturali, rafforzamento della mobilità sostenibile e delle infrastrutture verdi, sostegno alla creazione di un sistema energetico collettivo

● Questioni assimilabili all'obiettivo di ampliamento e riorganizzazione dei servizi pubblici attraverso il recupero e il riuso del patrimonio immobiliare pubblico per la realizzazione della nuova «Cittadella Giudiziana», per rafforzare le funzioni logistiche della P.A., per migliorare l'accesso e la gestione dei servizi, anche mediante la loro digitalizzazione, e per garantire la sicurezza pubblica in primis nelle zone periferiche

● Questioni assimilabili all'obiettivo di rafforzamento dell'offerta abitativa attraverso la realizzazione di nuovi modelli innovativi e inclusivi di Student e Social Housing, attraverso il recupero e la rifunionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e in coerenza con la pianificazione territoriale e urbanistica vigente, per rispondere al fabbisogno abitativo di giovani, studenti, anziani e nuclei familiari e promuovere l'inclusione sociale

4. INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO CITTA' DI PERUGIA E LORO RELAZIONE CON GLI ASSI STRATEGICI DEI PIANI CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

GLI ASSI STRATEGICI DEI PIANI CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI

ASSE 1 – Rigenerazione, puntando su prossimità, mix funzionale, consumo di suolo zero e sostenibilità economica

ASSE 2 – Neutralità e resilienza climatica

ASSE 3 – Efficienza e circolarità delle risorse

ASSE 4 – Qualità ambientale

ASSE 5 – Transizione energetica

ASSE 6 – Mobilità sostenibile

ASSE 7 – Condivisione e partecipazione sociale

ASSE 8 - Inclusione e accessibilità a spazi e servizi della città

ASSE 9 - Tutela e valorizzazione dell'identità storico-culturale-scientifica e promozione dell'accesso alla cultura

ASSE 10 – Tutela e rigenerazione del patrimonio storico-culturale

GLI OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA

ALIMENTAZIONE DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA TRAMITE IL RECUPERO E IL RIUSO DEI GRANDI COMPENDEI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER RAFFORZARE LE FUNZIONI PUBBLICHE E AMMINISTRATIVE SUL TERRITORIO E RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO. POTENZIAMENTO DELLE CONNESSIONI TRA CENTRO STORICO E PERIFERIA PER CONSOLIDARE PERUGIA COME NODO ISTITUZIONALE UMBRO E MIGLIORARE IL BENESSERE SOCIALE

VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI IDENTITARI DEI LUOGHI E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO DI ALTO VALORE STORICO, ARTISTICO E CULTURALE ATTRAVERSO AZIONI INTEGRATE DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE, PER DIFFONDERE LA CONOSCENZA E LA MEMORIA STORICA DI PERUGIA, RAFFORZARNE L'ATTRATTIVITÀ TURISTICA E CONSOLIDARNE IL RUOLO DI CAPOLUOGO STORICO E CULTURALE UMBRO

PROMOZIONE DI AZIONI VOLTE ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ENERGETICA: RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEGLI SPAZI VERDI URBANI, TUTELA DEL SISTEMA ECOLOGICO COLLINARE, DEI CORRIDOI DEL TEVERE E DELLA RETE VERDE REGIONALE, GESTIONE EFFICIENTE DELLE RISORSE NATURALI, RAFFORZAMENTO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E DELLE INFRASTRUTTURE VERDI, FACILITAZIONE ALLA CREAZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO COLLETTIVO

AMPLIAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI ATTRAVERSO IL RECUPERO E IL RIUSO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA «CITTÀ DELLA GIUDIZIARIA», PER RAFFORZARE LE FUNZIONI LOGISTICHE DELLA P.A., PER MIGLIORARE L'ACCESSO E LA GESTIONE DEI SERVIZI, ANCHE MEDIANTE LA LORO DIGITALIZZAZIONE, E PER GARANTIRE LA SICUREZZA PUBBLICA IN PRIMIS NELLE ZONE PERIFERICHE

RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI MODELLI INNOVATIVI E INCLUSIVI DI STUDENT E SOCIAL HOUSING, ATTRAVERSO IL RECUPERO E LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E IN COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA VIGENTE, PER RISPONDERE AL FABBISOGNO ABITATIVO DI GIOVANI, STUDENTI, ANZIANI E NUCLEI FAMILIARI E PROMUOVERE L'INCLUSIONE SOCIALE

5. QUADRO DELLE PRINCIPALI STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA

OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA

STRATEGIE SPECIFICHE

DEL PIANO CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA

ALIMENTAZIONE DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA TRAMITE IL RECUPERO E IL RIUSO DEI GRANDI COMPENDEI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER RAFFORZARE LE FUNZIONI PUBBLICHE E AMMINISTRATIVE SUL TERRITORIO E RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO, POTENZIAMENTO DELLE CONNESSIONI TRA CENTRO STORICO E PERIFERIA PER CONSOLIDARE PERUGIA COME NODO ISTITUZIONALE UMBRO E MIGLIORARE IL BENESSERE SOCIALE

VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI IDENTITARI DEI LUOGHI E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO DI ALTO VALORE STORICO, ARTISTICO E CULTURALE ATTRAVERSO AZIONI INTEGRATE DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE, PER DIFFONDERE LA CONOSCENZA E LA MEMORIA STORICA DI PERUGIA, RAFFORZARNE L'ATTRATTIVITÀ TURISTICA E CONSOLIDARNE IL RUOLO DI CAPOLUOGO STORICO E CULTURALE UMBRO

PROMOZIONE DI AZIONI VOLTE ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ENERGETICA: RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEGLI SPAZI VERDI URBANI, TUTELA DEL SISTEMA ECOLOGICO COLLINARE, DEI CORRIDOI DEL TEVERE E DELLA RETE VERDE REGIONALE, GESTIONE EFFICIENTE DELLE RISORSE NATURALI, RAFFORZAMENTO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E DELLE INFRASTRUTTURE VERDI, FACILITAZIONE ALLA CREAZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO COLLETTIVO

AMPLIAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI ATTRAVERSO IL RECUPERO E IL RIUSO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA «CITTADELLA GIUDIZIARIA», PER RAFFORZARE LE FUNZIONI LOGISTICHE DELLA P.A., PER MIGLIORARE L'ACCESSO E LA GESTIONE DEI SERVIZI, ANCHE MEDIANTE LA LORO DIGITALIZZAZIONE, E PER GARANTIRE LA SICUREZZA PUBBLICA IN PRIMIS NELLE ZONE PERIFERICHE

RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI MODELLI INNOVATIVI E INCLUSIVI DI STUDENT E SOCIAL HOUSING, ATTRAVERSO IL RECUPERO E LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E IN COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA VIGENTE, PER RISPONDERE AL FABBISOGNO ABITATIVO DI GIOVANI, STUDENTI, ANZIANI E NUCLEI FAMILIARI E PROMUOVERE L'INCLUSIONE SOCIALE

- **R1** – Raccordo degli interventi di recupero del patrimonio immobiliare pubblico con la pianificazione comunale e sovraordinata, in coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile
- **R2** – Promozione di mix funzionale attraverso l'insediamento integrato di funzioni pubbliche, istituzionali e di servizio negli immobili esistenti, quale leva per incrementare vitalità urbana, accessibilità, benessere sociale e presidio territoriale
- **R3** – Orientare il riuso del patrimonio immobiliare pubblico per creare relazioni funzionali e spaziali tra centro storico e periferie, riducendo le discontinuità e migliorando l'equità territoriale nell'accesso a servizi e spazi pubblici e garantire inclusività e coesione sociale nelle aree maggiormente vulnerabili
- **R4** – Riquilibrare gli spazi pubblici come hub di accesso ai servizi pubblici valorizzando piazze, nodi di interscambio e spazi pubblici strategici rafforzandone il ruolo di centralità urbane diffuse
- **R5** – Potenziare la localizzazione di funzioni pubbliche e amministrative di rango sovracomunale per rafforzare il ruolo di Perugia come nodo istituzionale Umbro

- **S1** – Valorizzazione e tutela dei caratteri storici, architettonici e identitari del patrimonio immobiliare pubblico di pregio
- **S2** – Potenziamento dell'offerta culturale con la rifunionalizzazione degli immobili storici per favorire nuovi eventi, attività espositive, formative e di produzione culturale
- **S3** – Promozione di sistemi integrati di fruizione e di percorsi culturali volti a mettere in rete i principali attrattori storico-artistici della città
- **S4** – Sviluppo di strumenti innovativi di comunicazione e divulgazione per rafforzare la conoscenza del patrimonio e l'identità storica locale e promuovere il turismo esperienziale in grado di attrarre maggiori visitatori, soprattutto internazionali
- **S5** - Incentivazione di partenariati pubblico-privati e processi partecipativi finalizzati alla valorizzazione culturale e al rafforzamento della competitività turistica della città

- **V1** – Potenziamento verde urbano e riqualificazione ecologica di spazi verdi e aree naturali per garantire continuità ecologica e integrazione con il sistema periurbano
- **V2** – Tutela e valorizzazione del sistema collinare e fluviale e dei corridoi del Tevere come elementi strutturanti del paesaggio
- **V3** – Rafforzamento della rete ecologica territoriale integrando il verde urbano con la rete verde regionale per migliorare connettività ecologica e resilienza climatica
- **V4** – Efficientamento energetico immobili pubblici per il miglioramento della qualità ambientale e alla promozione di un potenziale sistema energetico collettivo tra edifici
- **V5** – Potenziamento della mobilità sostenibile e integrazione con il trasporto pubblico, sviluppando infrastrutture verdi multifunzionali per la fruizione ambientale e l'adattamento climatico
- **V6** – Promozione di interventi di gestione delle risorse naturali e di utilizzo di energie rinnovabili per ridurre l'impatto ambientale e migliorare la qualità della vita

- **T1** – Ampliamento dell'offerta di servizi pubblici, sociali e di prossimità mediante il recupero e la rifunionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
- **T2** – Rafforzamento delle funzioni istituzionali e logistiche della P.A., con particolare riferimento al settore giudiziario, attraverso una razionalizzazione localizzativa e organizzativa per migliorarne efficienza e accessibilità e garantire la sicurezza pubblica sull'intero territorio comunale
- **T3** – Realizzazione del nuovo Polo Amministrativo e della Cittadella Giudiziaria come sistemi integrati a supporto di cittadini e P.A.
- **T4** – Miglioramento dell'accessibilità e della fruizione dei servizi pubblici e amministrativi attraverso l'implementazione di tecnologie avanzate per la loro gestione e per trasformare Perugia in una «Smart City»

- **U1** – Rifunionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per incrementare l'offerta abitativa inclusiva e innovativa di student housing e social housing, destinata a giovani, anziani, studenti e nuclei familiari
- **U2** – Integrazione dei nuovi modelli residenziali con servizi di prossimità, spazi comuni e funzioni collettive, per promuovere inclusione sociale e qualità abitativa
- **U3** – Attuazione degli interventi residenziali in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e i fabbisogni della città
- **U4** – Promozione di mix funzionale e sociale per favorire l'integrazione tra funzioni e diverse categorie di utenza e garantire benessere e inclusione sociale
- **U5** – Integrazione degli interventi con il sistema urbano, privilegiando ambiti ben serviti e accessibili, in connessione con le sedi universitarie e la mobilità sostenibile

6. CONTESTUALIZZAZIONE NEL TERRITORIO DELLE PRINCIPALI STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DEGLI OBIETTIVI SPECIFICI DEL PIANO CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA

Obiettivi della pianificazione

Riqualificare il sistema lineare del Tevere. (Infrastruttura verde blu)

Migliorare l'accessibilità tenendo conto del carattere del Centro Storico come centro di gravitazione territoriale, a livello regionale

Rigenerare e qualificare la rete degli spazi aperti pubblici e privati dal punto di vista vegetazionale ed eco-paesaggistico

Ridurre diffusamente la vulnerabilità di edifici e tessuti edilizi ai rischi di origine naturale e antropica (idrogeologico, idraulico e sismico).

Potenziare le connessioni del sistema ferroviario e stradale alla rete TEN-T e potenziare il ruolo internazionale dell'aeroporto San Francesco d'Assisi.

Qualificare i tracciati FS ed FCU come ferrovie, realizzare una rete integrata di TPL innovativo su ferro e gomma e potenziare le intermodalità con la rete Ciclabile

Potenziare le reti digitali per innalzare l'attrattività urbana e l'accessibilità ai servizi telematici e per stimolare nuove imprenditorialità.

Incentivare la sostenibilità e tipicità della produzione agricola di filiera e contrastare l'abbandono agricolo.

Promuovere la valorizzazione di sistemi integrati di fruizione cultura-natura diversificando l'offerta turistica

Potenziare il ruolo dell'università come centro propulsore di innovazione e incrementare il patrimonio di edifici speciali destinato a poli universitari, scientifici e culturali

Promuovere lo sviluppo sostenibile di una rete di produttori di eccellenza per valorizzare le filiere economiche locali, anche in sinergia con Università e servizi innovativi.

Potenziare la rete degli spazi aperti e la loro qualificazione paesaggistica, ambientale, fruitiva e sociale come componente qualificante e strutturante del sistema delle infrastrutture verdi e blu.

Valorizzare gli edifici speciali dismessi o mal utilizzati come centralità per servizi e funzioni turistico-culturali, ludico-ricreative e sociali di qualità

Rinnovare il patrimonio insediativo ed edilizio secondo principi di eco sostenibilità e sviluppare programmi di welfare urbano, per dare risposta alle domande abitative e di servizi delle fasce sociali più fragili e marginali.

Obiettivi del Piano Città

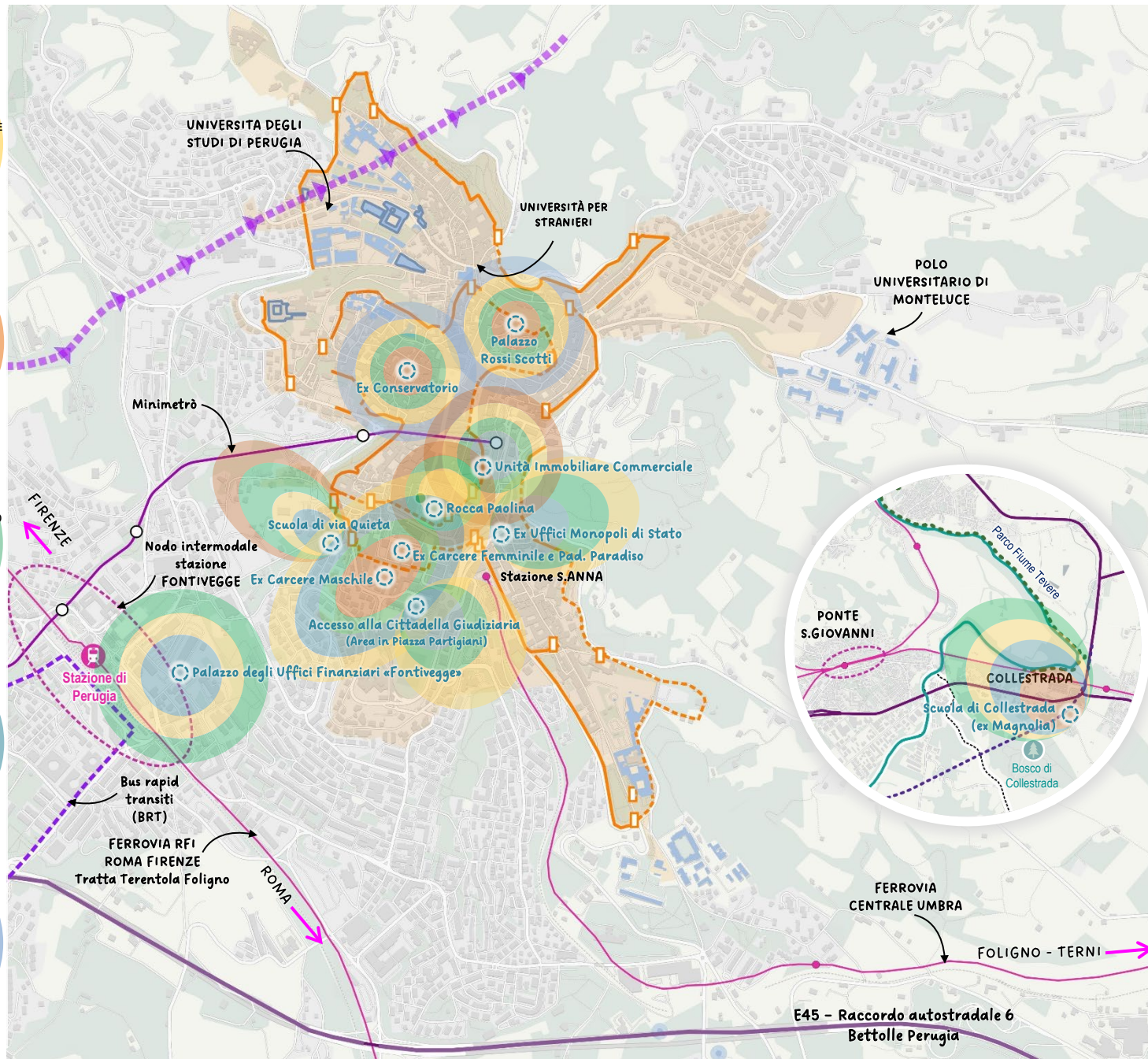
ALIMENTAZIONE DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA TRAMITE IL RECUPERO E IL RIUSO DEI GRANDI COMPENDEI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER RAFFORZARE LE FUNZIONI PUBBLICHE E AMMINISTRATIVE SUL TERRITORIO E RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO. POTENZIAMENTO DELLE CONNESSIONI TRA CENTRO STORICO E PERIFERIA PER CONSOLIDARE PERUGIA COME NODO ISTITUZIONALE UMBRO E MIGLIORARE IL BENESSERE SOCIALE

VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI IDENTITARI DEI LUOGHI E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO DI ALTO VALORE STORICO, ARTISTICO E CULTURALE ATTRAVERSO AZIONI INTEGRATE DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE, PER DIFFONDERE LA CONOSCENZA E LA MEMORIA STORICA DI PERUGIA, RAFFORZARNE L'ATTRATTIVITÀ TURISTICA E CONSOLIDARNE IL RUOLO DI CAPOLUOGO STORICO E CULTURALE UMBRO

PROMOZIONE DI AZIONI VOLTE ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ENERGETICA: RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEGLI SPAZI VERDI URBANI, TUTELA DEL SISTEMA ECOLOGICO COLLINARE, DEI CORRIDORI DEL TEVERE E DELLA RETE VERDE REGIONALE, GESTIONE EFFICIENTE DELLE RISORSE NATURALI, RAFFORZAMENTO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E DELLE INFRASTRUTTURE VERDI, FACILITAZIONE ALLA CREAZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO COLLETTIVO

AMPLIAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI ATTRAVERSO IL RECUPERO E IL RIUSO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA «CITTADELLA GIUDIZIARIA», PER RAFFORZARE LE FUNZIONI LOGISTICHE DELLA P. A., PER MIGLIORARE L'ACCESSO E LA GESTIONE DEI SERVIZI, ANCHE MEDIANTE LA LORO DIGITALIZZAZIONE, E PER GARANTIRE LA SICUREZZA PUBBLICA IN PRIMIS NELLE ZONE PERIFERICHE

RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI MODELLI INNOVATIVI E INCLUSIVI DI STUDENT E SOCIAL HOUSING, ATTRAVERSO IL RECUPERO E LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E IN COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA VIGENTE, PER RISPONDERE AL FABBISOGNO ABITATIVO DI GIOVANI, STUDENTI, ANZIANI E NUCLEI FAMILIARI E PROMUOVERE L'INCLUSIONE SOCIALE



FASE 1b. SINTESI DELLE ANALISI, INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI, QUADRO DELLE STRATEGIE PER ATTUARLI

7. CONTESTUALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA IN RELAZIONE AI PRINCIPALI POLI E AMBITI DI SVILUPPO DELLA CITTA'

PERUGIA CITTÀ RESILIENTE RIGENERATA ABILITILE E SICURA PER UNA TRANSIZIONE ECOLOGICA PAESAGGISTICAMENTE ORIENTATA

- Qualificare il sistema idrografico come Parco fluviale del Tevere
- Ciclovia del Tevere come asse portante dell'infrastruttura VB

Potenziare l'infrastruttura verde e blu in ambito urbano

- Incrementare la permeabilità negli spazi aperti, efficientare lo smaltimento acque piovane
- Qualificare parchi e giardini della città storica e consolidata

Interventi di riqualificazione energetica sul patrimonio immobiliare pubblico

- Efficientamento energetico (PNRR)
- Edifici oggetto di intervento (FESR/PNRR)

Valorizzare il patrimonio per un'offerta turistica integrata "cultura natura" (focus centro storico)

- Centro storico
- Porte della città storica
- Mura storiche visibili
- Tratto murario non visibile
- Mura medievali_visibile
- Mura medievali_non visibile
- rete dei luoghi delle attività espositive in campo culturale
- Progetti di recupero del patrimonio culturale (PNRR)

PERUGIA CITTÀ DELL'ACCESSIBILITÀ MULTISCALE INTERNAZIONALE E DI PROSSIMITÀ

- Principale tratte ferroviarie
- Stazioni principali
- Stazioni secondarie

Potenziare il Raccordo Autostradale RA6 Perugia-Bettolle

- Nodo di Perugia (Ponte San Giovanni - Collestrada - Corciano)
- Raccordo autostradale Perugia Bettolle
- Viabilità di collegamento territoriale
- Collegamento viario Perugia-Ponte Rio-via San Galigano e via Santa Lucia
- Tracciati stradali anulari e radiali da riqualificare e decongestionare

Realizzare una rete integrata di TPL innovativo su ferro e gomma a servizio della città e del territorio

- Bus Rapid Transit
- Potenziamento Minimetror - integrazione ciclabili di fondovalle - ciclabilità del Centro Storico
- Fermate Minimetror
- Stazioni bike sharing
- parcheeggi_interscambio
- parcheeggi_interscambio_da_potenziare
- parcheeggi_attestamento
- nodi_intermodali_da_potenziare
- Ascensori e altri mezzi meccanizzati

Valorizzare e potenziare il sistema dei cammini tematici

- Around Perugia
- Cammini della fede (S. Francesco)
- Cammino storico lauretana

PERUGIA CITTÀ DI UN'ECONOMIA MULTIDIMENSIONALE, SOSTENIBILE E ATTRATTIVA

Promuovere la rete dei luoghi del turismo dei grandi eventi

- Umbria Jazz
- Eurochocolate
- Festival del Giornalismo/convegistica diffusa
- Distretto delle arti contemporanee nel Rione Porta San Pietro

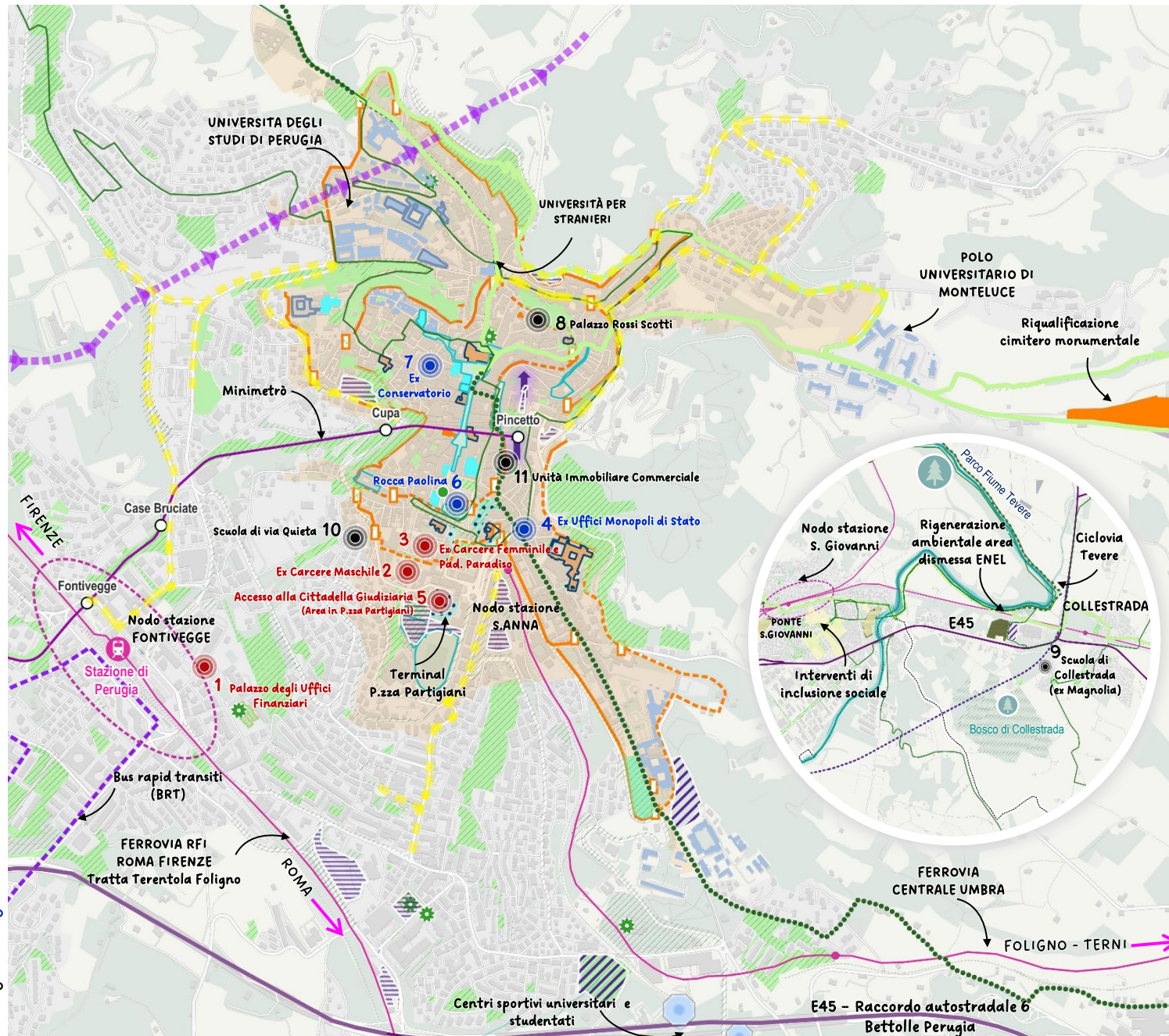
Potenziare il ruolo dell'università - centro propulsore di formazione, produzione culturale, creatività

- Interventi di recupero e rifunionalizzazione di edifici e complessi universitari strategici (PNRR)
- Poli didattici
- Centri sportivi universitari, residenze per studenti e social housing (monte luce Polo S.Stio)

AMBITI E POLI DI PROGETTO

IMMOBILI PUBBLICI	COMUNE
1. POLO AMMINISTRATIVO INNOVATIVO E SOSTENIBILE	5. NODO STRATEGICO INTERMODALE
2. CITTADELLA GIUDIZIARIA	6. POLO CULTURALE ESPOSITIVO
3. CITTADELLA GIUDIZIARIA	7. NUOVO POLO ABITATIVO INCLUSIVO
4. POLO DIREZIONALE DELLO STATO	8. NUOVA UNITÀ ABITATIVA SOCIO FUNZIONALE (senior housing)
	9. NUOVO NODO RICETTIVO DEL TURISMO SOSTENIBILE LENTO
	10. NUOVO POLO DI INCLUSIONE SOCIO CULTURALE DI PROSSIMITÀ
	11. NUOVO SPAZIO CULTURALE ESPOSITIVO COMMERCIALE

STATO



8. CARATTERIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEL PIANO CITTA' DEGLI IMMOBILI PUBBLICI DI PERUGIA CON DESTINAZIONE D'USO E IN RELAZIONE CON GLI OBIETTIVI SPECIFICI

R ALIMENTAZIONE DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA TRAMITE IL RECUPERO E IL RIUSO DEI GRANDI COMPENDI DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER RAFFORZARE LE FUNZIONI PUBBLICHE E AMMINISTRATIVE SUL TERRITORIO E RIDURRE IL CONSUMO DI SUOLO, POTENZIAMENTO DELLE CONNESSIONI TRA CENTRO STORICO E PERIFERIA PER CONSOLIDARE PERUGIA COME NODO ISTITUZIONALE UMBRO E MIGLIORARE IL BENESSERE SOCIALE

- R1 - Raccordo degli interventi di recupero del patrimonio immobiliare pubblico con la pianificazione comunale e sovraordinata, in coerenza con gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile
- R2 - Promozione di mix funzionale attraverso l'insediamento integrato di funzioni pubbliche, istituzionali e di servizio negli immobili esistenti, quale leva per incrementare vitalità urbana, accessibilità, benessere sociale e presidio territoriale
- R3 - Orientare il riuso del patrimonio immobiliare pubblico per creare relazioni funzionali e spaziali tra centro storico e periferie, riducendo le discontinuità e migliorando l'equità territoriale nell'accesso a servizi e spazi pubblici e garantire inclusività e coesione sociale nelle aree maggiormente vulnerabili
- R4 - Riqualificare gli spazi pubblici come hub di accesso ai servizi pubblici valorizzando piazze, nodi di interscambio e spazi pubblici strategici rafforzandone il ruolo di centralità urbane diffuse
- R5 - Potenziare la localizzazione di funzioni pubbliche e amministrative di rango sovraumunale per rafforzare il ruolo di Perugia come nodo istituzionale Umbro

S VALORIZZAZIONE DEI CARATTERI IDENTITARI DEI LUOGHI E DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO DI ALTO VALORE STORICO, ARTISTICO E CULTURALE ATTRAVERSO AZIONI INTEGRATE DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E PROMOZIONE, PER DIFFONDERE LA CONOSCENZA E LA MEMORIA STORICA DI PERUGIA, RAFFORZARNE L'ATTRATTIVITÀ TURISTICA E CONSOLIDARNE IL RUOLO DI CAPOLUOGO STORICO E CULTURALE UMBRO

- S1 - Valorizzazione e tutela dei caratteri storici, architettonici e identitari del patrimonio immobiliare pubblico di pregio
- S2 - Potenziamento dell'offerta culturale con la rifunzionalizzazione degli immobili storici per favorire nuovi eventi, attività espositive, formative e di produzione culturale
- S3 - Promozione di sistemi integrati di fruizione e di percorsi culturali volti a mettere in rete i principali attrattori storico-artistici della città
- S4 - Sviluppo di strumenti innovativi di comunicazione e divulgazione per rafforzare la conoscenza del patrimonio e l'identità storica locale e promuovere il turismo esperienziale in grado di attrarre maggiori visitatori, soprattutto internazionali
- S5 - Incentivazione di partenariati pubblico-privati e processi partecipativi finalizzati alla valorizzazione culturale e al rafforzamento della competitività turistica della città

V PROMOZIONE DI AZIONI VOLTE ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED ENERGETICA: RIQUALIFICAZIONE E POTENZIAMENTO DEGLI SPAZI VERDI URBANI, TUTELA DEL SISTEMA ECOLOGICO COLLINARE, DEI CORRIDOI DEL TEVERE E DELLA RETE VERDE REGIONALE, GESTIONE EFFICIENTE DELLE RISORSE NATURALI, RAFFORZAMENTO DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE E DELLE INFRASTRUTTURE VERDI, FACILITAZIONE ALLA CREAZIONE DI UN SISTEMA ENERGETICO COLLETTIVO

- V1 - Potenziamento verde urbano e riqualificazione ecologica di spazi verdi e aree naturali per garantire continuità ecologica e integrazione con il sistema periurbano
- V2 - Tutela e valorizzazione del sistema collinare e fluviale e dei corridoi del Tevere come elementi strutturali del paesaggio
- V3 - Rafforzamento della rete ecologica territoriale integrando il verde urbano con la rete verde regionale per migliorare connettività ecologica e resilienza climatica
- V4 - Efficientamento energetico immobili pubblici per il miglioramento della qualità ambientale e alla promozione di un potenziale sistema energetico collettivo tra edifici
- V5 - Potenziamento della mobilità sostenibile e integrazione con il trasporto pubblico, sviluppando infrastrutture verdi multifunzionali per la fruizione ambientale e l'adattamento climatico
- V6 - Promozione di interventi di gestione delle risorse naturali e di utilizzo di energie rinnovabili per ridurre l'impatto ambientale e migliorare la qualità della vita

T AMPLIAMENTO E RIORGANIZZAZIONE DEI SERVIZI PUBBLICI ATTRAVERSO IL RECUPERO E IL RIUSO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA «CITTADELLA GIUDIZIARIA», PER RAFFORZARE LE FUNZIONI LOGISTICHE DELLA P.A., PER MIGLIORARE L'ACCESSO E LA GESTIONE DEI SERVIZI, ANCHE MEDIANTE LA LORO DIGITALIZZAZIONE, E PER GARANTIRE LA SICUREZZA PUBBLICA IN PRIMIS NELLE ZONE PERIFERICHE

- T1 - Ampliamento dell'offerta di servizi pubblici, sociali e di prossimità mediante il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico
- T2 - Rafforzamento delle funzioni istituzionali e logistiche della P.A., con particolare riferimento al settore giudiziario, attraverso una razionalizzazione localizzata e organizzativa per migliorarne efficienza e accessibilità e garantire la sicurezza pubblica sull'intero territorio comunale
- T3 - Realizzazione del nuovo Polo Amministrativo e della Cittadella Giudiziaria come sistemi integrati a supporto di cittadini e P.A.
- T4 - Miglioramento dell'accessibilità e della fruizione dei servizi pubblici e amministrativi attraverso l'implementazione di tecnologie avanzate per la loro gestione e per trasformare Perugia in una «Smart City»

U RAFFORZAMENTO DELL'OFFERTA ABITATIVA ATTRAVERSO LA REALIZZAZIONE DI NUOVI MODELLI INNOVATIVI E INCLUSIVI DI STUDENT E SOCIAL HOUSING, ATTRAVERSO IL RECUPERO E LA RIFUNZIONALIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO E IN COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA VIGENTE, PER RISPONDERE AL FABBISOGNO ABITATIVO DI GIOVANI, STUDENTI, ANZIANI E NUCLEI FAMILIARI E PROMUOVERE L'INCLUSIONE SOCIALE

- U1 - Rifunzionalizzazione del patrimonio immobiliare pubblico per incrementare l'offerta abitativa inclusiva e innovativa di student housing e social housing, destinata a giovani, studenti e nuclei familiari
- U2 - Integrazione dei nuovi modelli residenziali con servizi di prossimità, spazi comuni e funzioni collettive, per promuovere inclusione sociale e qualità abitativa
- U3 - Attuazione degli interventi residenziali in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica vigenti e i fabbisogni della città
- U4 - Promozione di mix funzionale e sociale per favorire l'integrazione tra funzioni e diverse categorie di utenza e garantire benessere e inclusione sociale
- U5 - Integrazione degli interventi con il sistema urbano, privilegiando ambiti ben serviti e accessibili, in connessione con le sedi universitarie e la mobilità sostenibile

EX CONSERVATORIO
(indirizzi di sviluppo: riconversione dell'immobile in un sistema abitativo innovativo e inclusivo, integrato tra Senior e Student Housing, volto alla valorizzazione del patrimonio storico-culturale e della memoria formativa, reinterpretati in chiave contemporanea tramite modelli residenziali flessibili, servizi condivisi e spazi relazionali)

R • R1 - R3
S • S1
V • V5 - V6
U • U1 - U2 - U3 - U4 - U5

PALAZZO ROSSI-SCOTTI
(indirizzi di sviluppo: rifunzionalizzazione dell'immobile orientata alla qualità abitativa e all'integrazione urbana nonché finalizzata alla valorizzazione durevole attraverso un uso compatibile connesso a processi di riequilibrio socio-funzionale del contesto)

R • R1 - R3
S • S1
V • V5 - V6
U • U1 - U2 - U3 - U4 - U5

UNITÀ IMMOBILIARE COMMERCIALE
(indirizzi di sviluppo: rifunzionalizzazione dell'immobile mediante l'integrazione di funzioni culturali, espositive e commerciali, finalizzata al rafforzamento della vitalità del tessuto urbano storico, coniugando attrattività economica e fruizione culturale e valorizzando gli spazi ipogeici di origine etrusca quali elementi identitari)

R • R1 - R2 - R3
S • S1 - S2 - S3 - S4 - S5
V • V5 - V6
T • T1 - T4

ROCCA PAOLINA
(Polo Culturale Espositivo e accesso pedonale al centro storico - indirizzi di sviluppo: ampliamento e consolidamento del polo culturale espositivo mediante il riuso degli spazi esistenti finalizzati al rafforzamento della Rocca quale infrastruttura culturale integrata tra memoria storica, produzione e accessibilità)

R • R1 - R4
S • S1 - S2 - S3 - S4
V • V3 - V5 - V6

EX SCUOLA DELL'INFANZIA DI VIA QUIETA
(indirizzi di sviluppo: valorizzazione dell'immobile mediante bando pubblico rivolto agli Enti del Terzo Settore, finalizzata all'insediamento di funzioni ad alto impatto sociale, culturale e comunitario, orientata al riuso inclusivo e al rafforzamento dei servizi di prossimità)

R • R1 - R2 - R3
S • S2 - S3 - S4 - S5
V • V1 - V3 - V5
T • T1

PALAZZO DEGLI UFFICI FINANZIARI
(Polo Amministrativo - indirizzi di sviluppo: efficientamento energetico mediante installazione di impianti fotovoltaici a beneficio delle PP.AA. e, in prospettiva, della collettività; razionalizzazione degli spazi per garantire un'offerta di servizi più efficiente e organizzata a vantaggio dell'utenza)

R • R1 - R2 - R4 - R5
V • V1 - V3 - V4 - V5 - V6
T • T1 - T3 - T4

EX CARCERE MASCHILE
(progettazione in corso: rifunzionalizzazione del compendio quale «Cittadella Giudiziaria» mediante integrazione delle funzioni giudiziarie, rafforzamento delle funzioni pubbliche e direzionali e riqualificazione del tessuto urbano consolidato)

R • R1 - R2 - R3 - R5
S • S1
V • V1 - V3 - V5 - V6
T • T1 - T2 - T3 - T4

EX UFFICI MONOPOLI DI STATO
(indirizzi di sviluppo: rifunzionalizzazione dell'immobile orientata alla qualità spaziale e al rafforzamento del ruolo simbolico nel contesto urbano-paesaggistico, con potenziamento e miglioramento della logistica dei VV.FF.)

R • R1 - R2 - R3 - R5
V • V5 - V6
T • T1 - T2

EX CARCERE FEMMINILE E PAD. PARADISO
(Avvio della prima tranche dei lavori nell'ex Carcere Femminile per la realizzazione della «Cittadella Giudiziaria» mediante integrazione delle funzioni giudiziarie, rafforzamento delle funzioni pubbliche e direzionali e riqualificazione del tessuto urbano consolidato - progettazione in corso: Pad. Paradiso)

R • R1 - R2 - R3 - R5
S • S1
V • V1 - V3 - V5 - V6
T • T1 - T2 - T3 - T4

ACCESSO ALLA CITTADELLA GIUDIZIARIA - AREA IN PIAZZA PARTIGIANI
(Parcheggio e Stazione BUS - indirizzi di sviluppo: rafforzamento della piazza quale nodo strategico di accessibilità attraverso l'integrazione dei flussi veicolari e pedonali, delle aree di attesa e delle connessioni verticali, in coerenza con il contesto ipogeo storico della Rocca Paolina)

R • R1 - R2 - R4 - R5
V • V1 - V3 - V5 - V6
T • T2 - T3 - T4

LEGENDA

Beni di Proprietà Statale

- Beni in Uso Governativo
- Beni disponibili
- Beni indisponibili
- DSA

Beni di altri Enti

- Beni comunali

Limiti Amministrativi

- Confini Comunali Perugia
- - - Centro Storico Perugia

Interventi su beni immobili pubblici con ruolo di pilot, con forti impatti rigenerativi e/o di razionalizzazione
 Interventi su beni immobili pubblici con impatti rigenerativi e/o di razionalizzazione
 Interventi su beni immobili pubblici di interesse e con potenzialità nell'ottica sistemica del piano città, con progettualità in corso di definizione o da definire



EX CARCERE FEMMINILE E PADIGLIONE PARADISO



- Cittadella Giudiziaria**
- R** Recupero, riuso e riqualificazione del compendio con integrazione di funzioni giudiziarie e di servizio, rafforzando la vitalità e il presidio urbano
 - S** Tutela e recupero dell'identità storico-architettonica del complesso, salvaguardandone i caratteri distintivi
 - V** Potenziamento e riqualificazione del verde urbano e recupero sostenibile dell'immobile con attenzione alla qualità ambientale
 - T** Rafforzamento e accorpamento delle funzioni giudiziarie e amministrative, favorendo e ampliando i servizi a supporto di cittadini e delle PP.AA.

EX CARCERE MASCHILE



- Cittadella Giudiziaria**
- R** Integrazione di funzioni giudiziarie e direzionali nel patrimonio esistente, rafforzando il ruolo istituzionale e la qualità urbana
 - S** Recupero del complesso con salvaguardia e messa in valore dei caratteri storico-architettonici
 - V** Riqualificazione del verde e soluzioni sostenibili nel centro storico, migliorando connessioni, vivibilità e uso efficiente delle risorse
 - T** Razionalizzazione e ampliamento dell'offerta di servizi con il miglioramento dell'organizzazione e dell'accessibilità

ACCESSO ALLA CITTADELLA GIUDIZIARIA AREA IN PIAZZA PARTIGIANI



- Nodo strategico di mobilità e servizi**
- R** Riorganizzazione integrata di un sistema di accessi e connessioni che rafforza accessibilità, funzioni e centralità della piazza come hub strategico dei servizi
 - V** Integrazione di soluzioni sostenibili per mobilità, verde e gestione delle risorse, migliorando qualità urbana e resilienza
 - T** Potenziamento dell'accesso ai servizi e integrazione funzionale con la Cittadella Giudiziaria, migliorandone fruizione e organizzazione dei flussi

PALAZZO DEGLI UFFICI FINANZIARI



- Efficientamento e razionalizzazione del Polo Amministrativo**
- R** Razionalizzazione e potenziamento delle funzioni amministrative nel patrimonio esistente, migliorando sostenibilità, accessibilità e ruolo istituzionale del polo
 - V** Efficientamento energetico e uso di fonti rinnovabili, favorendo modelli condivisi di gestione dell'energia e riduzione dei consumi
 - T** Rafforzamento del Polo Amministrativo come sistema integrato, più accessibile, efficiente e supportato da soluzioni digitali



SINTESI DATI DI PIANO

DIMENSIONE

- 11** Immobili da rigenerare
- 83.094 mq** superficie utile lorda riqualificata (SUL)
- 53.775 mq** superficie fondiaria complessiva coinvolta
- 37.989 mq** superficie scoperta
- 11.094 mq** Superficie di aree verdi restituite alla città

SCENARI DI TRASFORMAZIONE

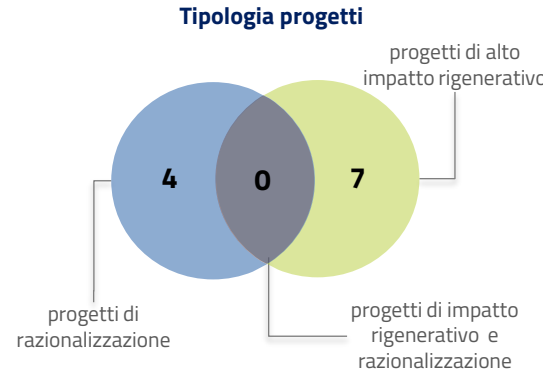
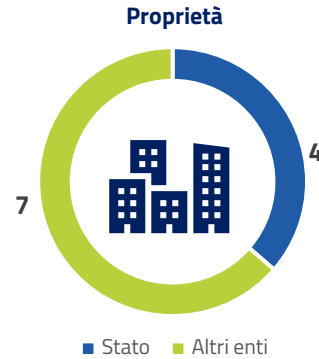
- 77.214 mq** SUL destinata ad Logistica PA
- 160 mq** SUL destinata ad attività culturali
- 0 mq** SUL destinata a formazione e ricerca
- 465 mq** SUL destinata a student housing

DALLA CRITICITÀ AL VALORE

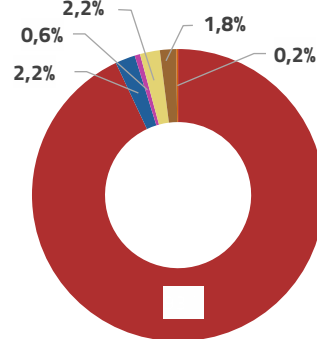
- 16.307 mq** Superficie fondiaria di ex carceri da recuperare
- 1.730 mq** SUL di complessi scolastici e formativi da riqualificare

RISPARMI DA LOCAZIONE

- € 1,3 mln** Importo annuo complessivo di risparmi da locazione (su un totale di € 4,6 mln circa)

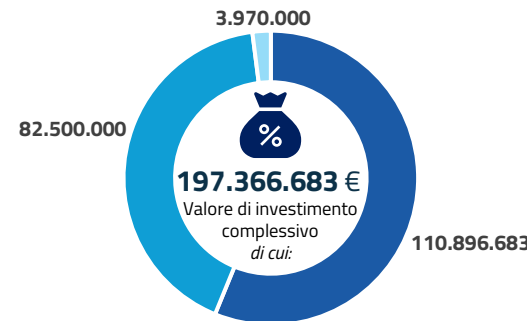


Scenari di trasformazione (%SUL)



- Logistica PA
- Student housing
- Sociale
- Formazione e ricerca
- Turistico-ricettivo e attrattive
- Social Senior housing
- Culturale
- Attrezzature sportive

Investimenti (€)



- Valore di investimento pubblico
- Valore di investimento enti terzi
- Valore di investimento privato

INDICATORI KPI

E Environmental

82% immobili che non prevedono consumo del suolo

58% incremento delle superfici permeabili nelle aree di intervento rispetto all'ante operam

S Social

5% spazi riqualificati destinati ad attività sociali, culturali, sportive, universitarie, di ricerca e formazione e di student housing rispetto all'ante operam

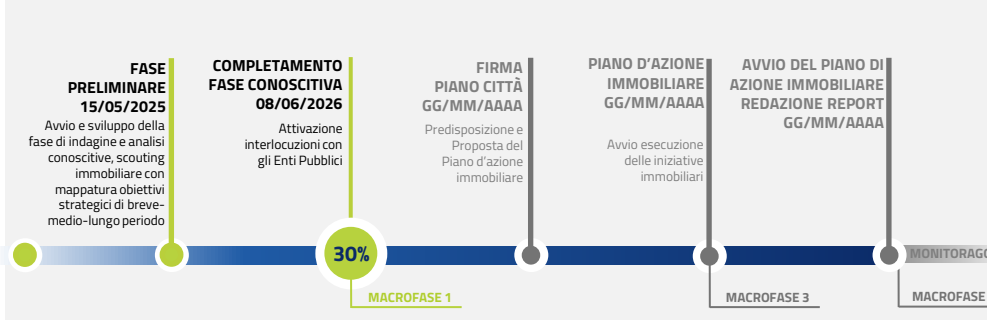
100% dei beni inutilizzati è riqualificato e «riconsegnato» alla città

G

31% dei progetti promuove e incrementa i servizi socio-culturali (anche con ricaduta turistica) e/o valorizza-tutela il patrimonio storico-culturale

n.4 iniziative progettuali che prevedono il coinvolgimento di stakeholder operatori di mercato

AVANZAMENTO PROCESSO



APPENDICE

Quadro di tutti i beni pubblici del Piano Città di Perugia e relativi dati tabellari

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE STATALE

Beni in uso governativo, beni disponibili e non disponibili

ELENCO IMMOBILI IN USO GOVERNATIVO

Id	Cod. Scheda	Denominazione	Indirizzo	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Utilizzo	Categorizzazione	Categoria	S. Lorda (mq)	S. Fondiaria (mq)
1	PGB0342	Immobile sede del Provv. Interregionale alle OO.PP. di Perugia	Piazza Partigiani, 1 Via Fiorenzo Di Lorenzo, 23	Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, MASAF e Ministero della Giustizia	Provveditorato interregionale per la Toscana, le Marche e l'Umbria, CC. Forestali e Procura della Repubblica di Perugia	Uffici e alloggi di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	1.982,77	-
2	PGB0451	Palazzo degli Uffici Finanziari	Via Canali, 12	Ministero dell'Interno, Ministero della Giustizia, Ministero della Salute, Ministero dell'Economia e delle Finanze	Prefettura di Perugia, Ufficio Distrettuale di Esecuzione Penale Esterna di Perugia, Archivio Notarile di Perugia, NAS Carabinieri Perugia, GdF, Presidenza Consiglio dei Ministri, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Dogane e dei Monopoli, Agenzia del Demanio	Uffici e alloggi di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	53.716,00	19165,00
3	PGB0496	Caserma Cefalonia-Corfu	Via Palermo, snc	Ministero dell'Economia e delle Finanze	Guardia di Finanza	Caserma e alloggi di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	3.318,00	-
4	PGB0502	Caserma Comando Provinciale Carabinieri Perugia	Via Giovanni Ruggia, 9	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Caserma e alloggi di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	8.273,00	-
5	PGB0538	Uffici ex Poste Italiane	Via Mario Angeloni, 72	Ministero delle Imprese e del Made in Italy	Divisione IX. Ispettorato territoriale (Casa del made in Italy) dell'Emilia-Romagna, dell'Umbria e della Marche	Uffici	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	533,00	-
6	PGB0596	Caserma Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Perugia	Via Gianluca Penneti Pennella, 10	Ministero dell'Interno	Vigili del Fuoco	Caserma e alloggi di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	6.668,00	-
7	PGB0601	Complesso Penitenziario di Perugia (loc. Capanne Vocabolo Pian dell'Abate)	Strada Pievaiola, 252	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Amministrazione Penitenziaria	Carcere e alloggi di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	18.320,00	-
8	PGB0634	Ex Uffici Monopoli di Stato	Via XIV Settembre, 3	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Uffici e alloggi di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	486,00	143,00
9	PGB0649	Aree di ampliamento Caserma VV.F. di Perugia	Via Gianluca Penneti Pennella	Ministero dell'Interno	Vigili del Fuoco	Terreno	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	-	12.740,00

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE STATALE

Beni in uso governativo, beni disponibili e non disponibili

ELENCO BENI IN USO GOVERNATIVO

Id	Cod. Scheda	Denominazione	Indirizzo	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Utilizzo	Categorizzazione	Categoria	S. Lorda (mq)	S. Fondiaria (mq)
10	PGB0655	Unità immobiliare a destinazione residenziale Strada Tiberina Nord	Strada Tiberina Nord	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Alloggio di servizio	Beni Patrimoniali	Beni assegnati in Uso Governativo	154,80	-
11	PGD0006	Ex Caserma S. Girolamo	Via Bonfigli, 11	Ministero della Difesa	Reparto Infrastrutture Esercito	Uffici e alloggi di servizio	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	4.575,00	-
12	PGD0019	Ipogeo dei Volumni	Via Brugliano, 81 loc. Ponte San Giovanni	Ministero della Cultura	Musei Nazionali di Perugia - Direzione regionale Musei nazionali Umbria	Polo Museale	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	129,00	-
13	PGD0022	Arco Etrusco	Via Ulisse Rocchi, 71	Ministero della Cultura	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria	Uffici	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	2.161,00	-
14	PGD0029	Cappella Cinquecentesca annessa alla Chiesa di S. Agostino	Piazza Lupattelli	Ministero della Cultura	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria	Uso religioso	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	60,00	-
15	PGD0033	Zona Archeologica della Necropoli del Palazzone	Ponte San Giovanni - loc. Brignano	Ministero della Cultura	Musei Nazionali di Perugia - Direzione regionale Musei nazionali Umbria	Necropoli, museo e magazzino reperti archeologici	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	2.557,00	34.022,00
16	PGD0062	Villa Colle del Cardinale	Strada per Sant'Antonio, loc. Colle Umberto	Ministero della Cultura	Musei Nazionali di Perugia - Direzione regionale Musei nazionali Umbria	Museo e Uffici	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	4.824,00	136.474,00
17	PGD0076	Complesso immobiliare "Ex Saffa"	Corso Garibaldi	Ministero della Cultura e Ministero dell'Interno	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria, Soprintendenza Archivistica e bibliografica dell'Umbria, Carabinieri per la Tutela del Patrimonio Culturale e Arma dei Carabinieri	Uffici, caserma e alloggi di servizio	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	2.688,00	-
18	PGD0094	Caserma Grecchi - Garibaldi	Corso Cavour e Viale Roma	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri, Vigili del Fuoco e Prefettura	Uffici, caserma e alloggi di servizio	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	19.163,00	-
19	PGD0095	S. Giuliana - Scuola di Lingue Estere dell'Esercito (Ex Sk 145)	Via Baldassarre Orsini, 3	Ministero della Difesa	Scuola di Lingue Estere dell'Esercito	Scuola	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	12.906,00	-
20	PGD0100	Palazzo San Bernardo	Via degli Uffici, 14	Avvocatura dello Stato, Ministero della Difesa, Ministero dell'Università e della Ricerca	Avvocatura Distrettuale dello Stato di Perugia, Reparto Infrastrutture Esercito e UNIPG	Uffici, aule universitarie e alloggi di servizio	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	9.049,00	-

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE STATALE

Beni in uso governativo, beni disponibili e non disponibili

ELENCO BENI IN USO GOVERNATIVO

Id	Cod. Scheda	Denominazione	Indirizzo	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Utilizzo	Categorizzazione	Categoria	S. Lorda (mq)	S. Fondiaria (mq)
21	PGD0106	Compendio La Pineta destinato a Comando Regionale Umbria e Comando Provinciale di Perugia Corpo Forestale dello Stato	Via Pozzo Campana, 11	Ministero dell'agricoltura, della sovranità alimentare e delle foreste	Comando Regione Carabinieri Forestale Umbria Perugia	Caserma	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	922,00	-
22	PGD0113	Immobile di Via Pozzo Campana - locale Ex Falegnameria	Via Pozzo Campana, 12	Ministero della Cultura	Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio dell'Umbria	Uffici	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	153,00	-
23	PGD0120	Complesso dell'ex Carcere maschile di Perugia	Via Fiorenzo Di Lorenzo, 14	N.D.	N.D.	Previsti lavori di rifunzionalizzazione per la realizzazione della Cittadella Giudiziaria di Perugia	Demanio Storico-Artistico	Beni da assegnare in Uso Governativo	13.570,15	9.310,00
24	PGD0121	Complesso dell'ex Carcere femminile di Perugia e Pad. Paradiso	Via Torcoletti, 13	N.D.	N.D.	Previsti lavori di rifunzionalizzazione per la realizzazione della Cittadella Giudiziaria di Perugia	Demanio Storico-Artistico	Beni da assegnare in Uso Governativo	9.602,20	6.997,00
25	PGD0122	Distretto Militare	P.zza Domenico Lupattelli, 1 - Via Solfaroli, 1 - C.so Garibaldi, 15	Ministero della Difesa	Comando Militare Esercito Umbria	Caserma e alloggi di servizio	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	13.573,00	-
26	PGD0126	Ex Convento S. Domenico - Museo	Piazza Giordano Bruno, 10	Ministero della Cultura	Musei Nazionali di Perugia - Direzione regionale Musei nazionali Umbria	Museo	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	6.406,00	-
27	PGD0127	Ex Convento S. Domenico - Archivio di Stato	Piazza Giordano Bruno, 11	Ministero della Cultura	Archivio di Stato	Archivio	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	5.102,00	-
28	PGD0128	Ex Convento S. Domenico	Via del Cortone, 41-45.	Ministero della Cultura	Archivio di Stato	Archivio	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	284,00	-
29	PGD0155	Ex Scuola Elementare di Colombella	Via delle Marche, 77	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Previsti lavori di rifunzionalizzazione per la realizzazione del Nuovo Comando Stazione di Colombella	Demanio Storico-Artistico	Beni assegnati in Uso Governativo	550,78	-
30	PGV0008	Proprietà superficaria sul Palazzo del Capitano del Popolo	Piazza Giacomo Matteotti, 22	Ministero della Giustizia	Corte d'Appello di Perugia Procura Generale di Perugia Tribunale di Perugia	Uffici	Beni su cui lo Stato vanta diritti reali	Beni assegnati in Uso Governativo	9.060,40	-
31	PGB0677	Ex Uffici INDIRE	Via Martiri dei Lager, 58	Ministero dell'Economia e delle Finanze	Guardia di Finanza	Previsti lavori di rifunzionalizzazione ad uso uffici	Beni patrimoniali	Beni assegnati in uso governativo	788,00	-

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE STATALE

Beni in uso governativo, beni disponibili e non disponibili

ELENCO BENI IN USO GOVERNATIVO

Id	Cod. Scheda	Denominazione	Indirizzo	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Utilizzo	Categorizzazione	Categoria	S. Lorda (mq)	S. Fondiaria (mq)
32	PGB0697	Palazzo Monaldi	Via Baglioni, 23	Corte dei Conti	Corte dei Conti di Perugia	Previsti lavori di rifunzionalizzazione per la realizzazione della nuova sede	Beni Patrimoniali	Beni disponibili	2.227,09	-

ELENCO BENI DISPONIBILI

Id	Cod. Scheda	Denominazione	Indirizzo	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Utilizzo	Categorizzazione	Categoria	S. Lorda (mq)	S. Fondiaria (mq)
1	PGB0152	Compendio Borgo XX Giugno (La Pineta)	Via Benedetto Bonfigli, 11	In uso a privati	-	Libero	Beni Patrimoniali	Beni disponibili	745,00	-
2	PGD0134	Ex Casa Cantoniera Resina	Strada Tiberina Nord, 329	-	-	Libero	Demanio Storico-Artistico	Beni disponibili	359,00	-
3	PGB0671	Immobile a destinazione industriale - artigianale in loc. Parlesca-Solfagnano	Via della Solidarietà, 40	In uso a privati	-	Libero	Beni Patrimoniali	Beni disponibili	870,00	-

ELENCO BENI NON DISPONIBILI

Id	Cod. Scheda	Denominazione	Indirizzo	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Utilizzo	Categorizzazione	Categoria	S. Lorda (mq)	S. Fondiaria (mq)
1	PGD0117	Ricovero Antiaereo sottostante il Palazzo del Governo	Piazza Italia	-	-	Club Alpino Italiano - Sez. di Perugia G. Bellucci	Demanio Storico-Artistico	Beni non disponibili	312,00	-

ANALISI DEL PORTAFOGLIO IMMOBILIARE DI ALTRI ENTI

Beni comunali selezionati

ELENCO BENI DEL COMUNE

id	Nome	Indirizzo	Destinazione d'uso	Utilizzo	Superficie Lorda (mq)	Superficie Fondiaria (mq)	Foglio	Particella	Sub
1	Accesso alla Cittadella Giudiziaria – Area in Piazza Partigiani	Piazza Partigiani	Piazza	In uso	903,00	3.096,00			
2	Ex Conservatorio	Via della Stella	Istruzione	Libero	930,00	440,00	402	86	1,4
3	Palazzo Rossi Scotti	Piazza Biorio Michelotti, 3/3a	Residenziale, direzionale, commerciale	Libero	2.230,15	514,00	401	449	1,3,5,7,8,11,12,13,14
4	Ex Scuola dell'infanzia Magnolia	Giovan Battista Rossi Scotti, 1/2	Scuola	Libero	400,00	1.150,00	293	36	5,6
5	Ex scuola dell'infanzia di via Quieta	Via Quieta	Scuola	Libero	400,00	1.400,00	252	4	
6	Unità Immobiliare Commerciale	Via Guglielmo Oberdan, 40/42	Commerciale	Libero	320,00	38,00	402	411	23
7	Sede del Giudice di Pace	Via Baglioni	Servizi di interesse generale, direzionale (Ministero della Giustizia)	In uso	932,00	330,00	402	403	1
8	Sede del tribunale Penale	Via XIV Settembre, 1	Servizi di interesse generale, direzionale (Ministero della Giustizia)	In uso		1.125,00	402	287	5
9	Rocca Paolina	Piazza Italia, 11	Polo Culturale Espositivo e accesso pedonale al centro storico	In uso	4.000,00	2931,00	403	72	

ANALISI DEI FABBISOGNI DELLE PP.AA.

Locazioni passive, FIP e Comodati

LOCAZIONI PASSIVE

Id	Cod. Scheda	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Ufficio Utilizzatore	Indirizzo	Proprietà	Sup. lorda (mq)	Canone (€)
1	PG0078-19	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Archivi Tribunale	Via Martiri dei Lager, 81	EMA S.r.l.	162,00	5.338,00 €
2	PG0078-20	Avvocatura dello Stato	Avvocatura dello Stato	Avvocatura dello Stato	Via Martiri dei Lager, 81	E.M.A. S.r.l.	200,00	6.322,32 €
3	PG0149-03	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Alloggi di servizio per la Sez. A/C e la Stazione Carabinieri di Fortebraccio	Via Cestellini, 4	Società BASE Investimenti s.a.s.	227,00	7.090,16 €
4	PG0075-01	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Comando Stazione CC di Ponte Pattoli (PG)	Via G. Amendola, 73	Unicredit S.p.A.	244,00	14.837,82 €
5	PG0162-01	Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste	Arma dei Carabinieri - Forestale	Nucleo Carabinieri Forestale di PG	Via Fiontievegge, 55	Fondo Pensione BNL	225,00	19.140,00 €
6	PG0078-11	Ministero della Giustizia	Dipartimento per la Giustizia Minorile	Ufficio Servizio Sociale Minorenni	Via Martiri dei Lager, 65	EMA S.r.l.	250,00	19.564,26 €
7	PG0071-01	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Stazione CC Farneto di Colombella	Via delle Marche, 72	Porrozzì Giovanna	643,29	19.672,50 €
8	PG0078-14	ISTAT	ISTAT	Ufficio territoriale Istat per l'Umbria	Via Martiri dei Lager, 77	EMA S.r.l.	298,80	20.969,50 €
9	PG0149-01	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Stazione CC Ponte San Giovanni	Via Cestellini, 4	Società BASE Investimenti di Pagani Aldo, Signorini Enrico s.a.s.	1616,00	52.800,74 €
10	PG0199-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	UNEP	Via Bartolo, 16	FM di Abramo Cherubini s.a.s.	470,00	53.500,00 €
11	PG0090-1	Consiglio di Stato	TAR	TAR Umbria	Via Baglioni, 3	Caucci Von Saucken	968,00	73.950,00 €
12	PG0192-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Tribunale e Ufficio di Sorveglianza	Via Baglioni, 11	Capitalia	730,00	79.165,20 €
13	PG0200-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Polizia Giudiziaria	Via M. Angeloni, 43	INPS	879,31	83.410,63 €
14	PG0078-21	Corte dei Conti	Corte dei Conti	Sezione Giurisdizionale, Procura e Controllo	Via Martiri dei Lager, 77	EMA S.r.l.	2670,99	108.805,00 €
15	PG0078-16	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Tribunale Minori	Via Martiri dei Lager, 65	EMA S.r.l.	1544,00	115.800,00 €
16	PG0079-02	Ministero dell'Interno	Polizia di Stato	Sezione Polstrada di PG	Via Ruggero D'Andreotto, 2	3C Costruzioni	2495,84	126.821,09 €
17	PG0080-02	Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali	Ispettorato Nazionale del Lavoro	ITL Perugia	Via Palermo, 106	Castello SGR S.p.A.	2446,00	127.500,00 €
18	PG0078-18	Ministero dell'Economia e delle Finanze	Ministero dell'Economia e delle Finanze	RTS e CCGT	Via Martiri dei Lager, 77	EMA S.r.l.	2700,73	146.946,80 €
19	PG0070-01	Ministero dell'Interno	Arma dei Carabinieri	Stazione CC Castel del Piano	Via Srozzacapponi, 154	Impresa Calzoni s.a.s. di Olivi Giuseppe	1681,90	149.697,95 €
20	PG0150-01	Ministero dell'Agricoltura, della Sovranità Alimentare e delle Foreste	ICQ	Laboratorio e Ufficio d'area di Perugia	Via Madonna Alta, 138	Credito Fondiario S.p.A.	1925,00	161.383,00 €
21	PG0195-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Procura della Repubblica di Perugia	Via Fiorenza Di Lorenzo, 22	Patrimonio Italia - INVIMIT	2547,86	269.012,25 €
22	PG0083-01	Ministero dell'Interno	Prefettura	Prefettura - U.T.G. di PG	Piazza Italia, 11	Provincia di Perugia	2856,37	342.550,00 €

ANALISI DEI FABBISOGNI DELLE PP.AA.

Locazioni passive, FIP e Comodati

LOCAZIONI PASSIVE

Id	Cod. Scheda	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Ufficio Utilizzatore	Indirizzo	Proprietà	Sup. lorda (mq)	Canone (€)
23	PG0190-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Tribunale Sezione Civile	Piazza Giacomo Matteotti, 1	Europa Gestioni immobiliari S.p.A.	2740,34	382.500,00 €
24	PG0151-01	Ministero dell'Economia e delle Finanze	Guardia di Finanza	C.do Regionale - Centro Addestramento	Via Settevalli	Fondo di Previdenza GdF	4900,37	385.180,09 €
25	PG0085-01	Ministero dell'Interno	Questura	Questura di Perugia	Via del Tabacchificio	INAIL	24154,00	1.812.027,38 €
							TOTALE	4.583.984,70 €

FIP

Id	Cod. Scheda	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Ufficio Utilizzatore	Indirizzo	Proprietà	Sup. lorda (mq)	Canone (€)
1	PGB049701	Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti	Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti	U.M.C. Perugia	Via Pietro Tuzi	FIP	3.480,92	248.670,13 €
2	FIP INPS09	INPS	INPS	Direzione Regionale Umbria e Direzione Provinciale Perugia	Via Mario Angeloni, 90	FIP	23.438,70	1.747.615,80 €
							TOTALE	1.996.285,93 €

COMODATI

Id	Cod. Scheda	Amm.ne Centrale	Amm.ne Utilizzatrice	Ufficio Utilizzatore	Indirizzo	Proprietà	Sup. lorda (mq)	Canone (€)
1	PG0205-01	Ministero della Cultura	Direzione Generale Musei (NUOVA)	Galleria Nazionale dell'Umbria (Palazzo dei Priori)	Corso Vannucci, 19	Comune di Perugia	6.090,00	- €
2		Ministero dell'Economia e delle Finanze	Agenzia Dogane e Monopoli	Sot Aeroporto di Perugia	Strada Traversa	SASE S.p.A.	62,60	- €
3	PG0193-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Giudice di Pace	Via Baglioni, 11	Comune di Perugia	931,90	- €
4	PG0194-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Archivio uffici giudiziari	Via delle Streghe, 1	Comune di Perugia	930,00	- €
5		Ministero dell'Ambiente e della Sicurezza Energetica	Comando dei Carabinieri per la tutela dell'ambiente	Carabinieri per la Tutela dell'Ambiente - N.O.E. Perugia	Via Pievaiola, 207	A.R.P.A. Umbria	205,00	- €
6	PG0197-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Archivi uffici giudiziari	Via Simonucci	Comune di Perugia	2.076,92	- €
7	PG0198-01	Ministero della Giustizia	Dipartimento dell'Organizzazione Giudiziaria, del Personale e dei Servizi	Tribunale Penale	Via XIV Settembre, 1	Comune di Perugia	4.125,49	- €
8		Ministero dell'Interno	Polizia di Stato	Posto di Polizia	Via Bartolo	Agor S.r.l.	90,00	- €
9		Ministero delle Imprese e del Made in Italy	Ministero delle Imprese e del Made in Italy	Ispettorato Territoriale Marche e Umbria	Via Mario Angeloni, 72	Poste Italiane S.p.A.	1,00	- €
10		Ministero delle Imprese e del Made in Italy	Ministero delle Imprese e del Made in Italy	Ispettorato Territoriale Marche e Umbria	Via Mario Angeloni, 72	Poste Italiane S.p.A.	1,00	- €
11		Ministero dell'Interno	Polizia di Stato	Compartimento della Polizia Postale e delle Comunicazioni per l'Umbria	Via Mario Angeloni, 72	Poste Italiane S.p.A.	353,19	- €



AGENZIA DEL DEMANIO

Direttore Generale

Alessandra dal Verme

Piani Città degli Immobili Pubblici

**Responsabile degli aspetti
strategico-progettuali del Programma**

Fabrizio Tucci | SpP

**Responsabile degli aspetti organizzativo-
gestionali del Programma**

Fabio Pisa | DSSI

Hanno partecipato alla redazione del Piano Città degli Immobili Pubblici di Perugia le seguenti Direzioni:

SpP - Struttura per la Progettazione

Massimiliano Marzo | Direttore di SpP

Fabrizio Tucci | Vicedirettore di SpP e

Responsabile dell'Area PQA

Chantal Schiavoncini | Coordinatore Tecnico
del Programma Piani Città | SpP-PQA

Letizia Gabrielli | Responsabile Polo Territoriale Centro | SpP-
POTC

Team

Melissa Atzeni | Referente Regionale | SpP-POTC

Francesca Barelli | SpP-PQA_CTPC

Giorgia Cecconi | SpP-PQA_CTPC

Chiara Scotti | SpP-PQA_CTPC

**DSSI – Direzione Strategie immobiliari,
Sostenibilità e Innovazione**

Filippo Salucci | Direttore di DSSI

Fabio Pisa | Responsabile dell'Area PTI

Direzione Regionale Toscana e Umbria

Massimiliano Iannelli | DR Toscana e Umbria | Direttore

Antonella Vadalà | DR Toscana e Umbria | PM Piano

Città

Team

Monia Simontetti | DR Toscana | Responsabile AGP
Toscana e Umbria

Ilenia Vannini | DR Toscana e Umbria

Chiara di Sepio | DR Toscana e Umbria

Orietta Biccheri | DR Toscana e Umbria