

# UN PIANO PER LE CERBAIE

## Scommettiamo sul futuro dell'ex Opera Pia!

Percorso di partecipazione per definire insieme a cittadini e portatori d'interesse le modalità e le strategie per una gestione futura e sostenibile di questa parte importante del territorio di Fucecchio



# REPORT INCONTRO CON I PROFESSIONISTI

4 marzo 2016

Report a cura di



Regione Toscana



UN PIANO PER  
LE CERBAIE

# Premessa

Erano presenti all'incontro il Sindaco di Fucecchio Alessio Spinelli, l'assessora alle attività produttive Silvia Tarabugi, l'assessore all'urbanistica Alessio Sabatini e l'architetto Donatella Varallo del settore urbanistica.

Il Sindaco e l'assessora Tarabugi hanno presentato il contesto dell'ex Opera Pia, il progetto e le finalità che l'amministrazione si prefigge di raggiungere attraverso il percorso di partecipazione, sottolineando l'apertura dell'amministrazione verso soluzioni che possano garantire una valorizzazione ed uno sviluppo di quella parte importante di territorio.

L'architetto Varallo ha poi illustrato il lavoro predisposto dal settore urbanistica, che sta redigendo nuove e più aggiornate schede tecniche relative ai singoli poderi e fabbricati dell'ex Opera Pia, mettendo in evidenza gli elementi che possono risultare di interesse per chi volesse intraprendere la strada di un progetto di recupero e valorizzazione del patrimonio. Sono state messe in evidenza le norme che regolano attualmente le azioni di trasformazione di quella parte di territorio, contenute nel regolamento urbanistico approvato nel 2015. Da parte sua l'assessore Sabatini ha precisato che l'amministrazione è disponibile a rivedere le destinazioni e la disciplina urbanistico-edilizia relativa al patrimonio dell'ex Opera Pia per favorire eventuali progetti di sviluppo che risultino interessanti ed in linea con gli indirizzi emersi dal percorso e condivisi dall'amministrazione.

# Temi e questioni emerse

**Rendere sostenibili gli investimenti:** in molti tra i presenti valutano che per recuperare ciascun fabbricato sia necessario un investimento di almeno 1 milione di euro. Questo solleva la necessità di studiare soluzioni che permettano un rientro dall'investimento in un tempo non troppo lungo, considerato anche che si tratta di una concessione e non di una vendita. In questo contesto, accanto agli strumenti per il rientro degli investimenti sostenuti, si suggerisce di intervenire sulla durata della concessione, estendendola il più possibile.

**Rapporto tra terreni ed edifici:** alcuni dei presenti, tenendo conto dello stato di conservazione dei fabbricati propongono di permettere progetti separati di recupero, non solo sul piano temporale prevedendo ad esempio un utilizzo immediato dei terreni e un recupero degli edifici in un momento successivo, ma anche dal punto di vista delle destinazioni.

**Tipologia di interventi sui fabbricati:** ad oggi il regolamento urbanistico non prevede la possibilità di demolizione e ricostruzione dei fabbricati. Alcuni sottolineano che i progetti di recupero comportino generalmente un aggravio di spese di circa il 40% rispetto ad un progetto di costruzione ex novo. L'impossibilità di demolire aggraverebbe ulteriormente la sostenibilità economica dell'operazione, rischiando di rendere impossibile un effettivo progetto di recupero. Per questo alcuni avanzano la proposta di prevedere tra le categorie di intervento anche quella di demolizione e ricostruzione, pur in un contesto normativo che tuteli le peculiarità storiche e paesaggistiche dei fabbricati.

# Temi e questioni emerse

**Favorire attività che siano in grado di produrre reddito:** si devono privilegiare attività che siano capaci di produrre reddito e di autosostenersi, senza un continuo ricorso alle risorse pubbliche (che possono servire per dare avvio alle attività). A questo proposito si sottolinea la necessità di favorire progetti che prevedano più attività (“bisogna abbinare funzione agricola con altre funzioni, come quella turistica, o quella di trasformazione e commercializzazione dei prodotti”). Più in generale si sottolinea la necessità di favorire progetti che abbiano una solida struttura economica.

**Trovare forme di collaborazione privato-pubblico per la gestione di servizi di interesse pubblico:** accanto a progetti che coinvolgano il settore agricolo e turistico, si ipotizza la possibilità di favorire l'insediamento di attività che possano svolgere in forma convenzionata con il pubblico, una serie di servizi di interesse pubblico (ad esempio strutture sociosanitarie).

**Coinvolgere attori di scala nazionale o internazionale:** utilizzare le strutture e gli strumenti dell'amministrazione pubblica per inserirsi in reti nazionali ed internazionali (“c'è bisogno di attirare investimenti di una certa consistenza approfittando della dimensione europea”).

**Progetti di educazione e sensibilizzazione ad un nuovo modello di vivere ed operare sul territorio:** alcuni partecipanti propongono che l'amministrazione favorisca attività che sensibilizzino la popolazione verso nuovi modi di vivere il territorio, ad esempio attraverso la realizzazione di una scuola di agricoltura sinergica e biodinamica.