

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

LABORATORIO DI DISCUSSIONE

2 aprile 2016 Auditorium La Tinaia Fucecchio

Report a cura di



Regione Toscana



UN PIANO PER
LE CERBAIE



UN PIANO PER
LE CERBATE

Introduzione

Sabato 2 aprile si è svolto, presso l'auditorium della Tinaia di Parco Corsini, un laboratorio di discussione sul futuro dell'ex Opera Pia. L'incontro – che si inseriva tra gli appuntamenti previsti dal percorso di partecipazione - ha visto la presenza di circa sessanta persone tra cittadini, membri di associazioni del territorio, realtà produttive, professionisti e mondo della cooperazione sociale. Nella sessione plenaria che ha preceduto la costituzione dei gruppi di lavoro tematici, sono intervenuti il Sindaco Alessio Spinelli, l'assessore alle attività produttive Silvia Tarabugi, e Simone Sabatini di Ente Terre Regionali Toscane, organismo che si occuperà per conto del Comune di Fucecchio di redigere i bandi per la concessione dei poderi. Successivamente i partecipanti hanno potuto apprendere le storie e le riflessioni di sette “casi di successo” relativi agli ambiti tematici che sarebbero stati poi affrontati nei gruppi di lavoro, direttamente dalle testimonianze dei protagonisti: il prof. Giordani dell'Università di Firenze, Marco Del Pistoia di SlowFood Toscana, Eluisa Lo Presti della Cooperativa Sinergic@, Erio Rosetti e Elisabetta Chelo dell'agriturismo La Pineta, e Roberto Parissenti della tenuta di Valgiano. Terminata la sessione plenaria, i partecipanti si sono divisi in gruppi di lavoro in base ai temi che erano emersi durante le fasi precedenti del percorso: agricoltura tra innovazione, ricerca e sostenibilità; turismo e valorizzazione del territorio; l'impresa socio-sanitaria.



Agricoltura tra innovazione, ricerca e sostenibilità'

Il tavolo di lavoro “Agricoltura tra innovazione, ricerca e sostenibilità” ha visto la partecipazione di circa quindici persone con esperienze nel mondo dell’agricoltura, della ricerca universitaria, del sociale e delle professioni. La discussione si è concentrata sulle principali funzioni che il patrimonio dell’ex opera pia potrebbe ospitare, con particolare attenzione ad alcune declinazioni pratiche riguardanti le difficoltà che i progetti potrebbero incontrare e gli strumenti da attivare per superarle, a partire dalle caratteristiche del bando che Comune e Banca della Terra dovranno redigere per la messa in concessione di questo patrimonio.

Progetti e destinazioni. Dalla discussione relativa alle possibili destinazioni d’uso e ai progetti che il patrimonio dell’ex Opera Pia potrebbe ospitare emerge come indicazione generale condivisa da tutti i partecipanti, quella della necessità di pensare – e quindi di stimolare attraverso strumenti amministrativi come il bando – progetti di carattere **integrato**, sia sotto il profilo delle attività (capaci cioè di tenere insieme quelle economiche, di ricerca, a scopo sociale o ricreativo, con una particolare attenzione alla chiusura delle **filiere**), che della natura dei soggetti proponenti (istituzionali, privati, associativi, magari in forma **consortile**). Questa impostazione viene giudicata quella che potrebbe avere più possibilità di riuscita, con una struttura capace di reggere una sfida così impegnativa e agganciare con più facilità le opportunità di finanziamento pubblico o privato esistenti a livello nazionale ed europeo. Tra i progetti emersi dalla discussione molti puntano sulla **valorizzazione delle produzioni biologiche o biodinamiche**, sulla riscoperta e messa a produzione di **varietà tipiche** del territorio, e sull’utilizzo – di concerto con il Consorzio Forestale che già oggi ha in gestione quella parte del territorio – del territorio boschivo in chiave di **valorizzazione energetica** (produzione di cippato per produzione di energia da biomasse). I partecipanti sottolineano come sia importante che progetti di questo tipo sappiano “**chiudere il ciclo**”, prevedendo oltre alla produzione la trasformazione e la commercializzazione (oltre alla possibilità di affiancare anche attività di somministrazione). Sarebbe poi utile che questi progetti prevedessero anche uno spazio per attività di ricerca, **coinvolgendo direttamente anche l’Università**.



Agricoltura tra innovazione, ricerca e sostenibilità'

Difficoltà

I partecipanti alla discussione individuano tra le difficoltà principali la mole di **risorse** necessarie a recuperare **fabbricati** e terreni, e contemporaneamente ad avviare l'attività prevista dal progetto. Le condizioni di molti dei fabbricati richiedono pesanti interventi strutturali, che hanno bisogno di molto tempo per essere ammortizzati: per questo motivo i partecipanti sottolineano come la **durata** delle concessioni, ipotizzata in **20 anni**, appaia **poco sostenibile** in relazione ad investimenti che supereranno tranquillamente la soglia del milione di euro. Inoltre le attuali **norme urbanistico edilizie** non prevedono – per la maggior parte dei fabbricati in questione – la possibilità di demolire e ricostruire: questo significa che i costi per la ricostruzione degli stessi rischiano di aumentare di circa il 40%, scoraggiando gran parte degli investitori. Infine l'ammontare del **canone** concessorio rischia di essere un ulteriore elemento di freno alla ripartenza di qualsiasi attività che verrebbe ad insediarsi.

Le caratteristiche del bando

Alla luce delle possibili declinazioni progettuali e delle difficoltà che potrebbero ostacolare una reale concretizzazione, i partecipanti si sono soffermati su alcuni strumenti che l'amministrazione comunale potrebbe adottare al fine di rimuoverne o quanto meno alleggerirne significativamente il peso. Innanzitutto si suggerisce una **revisione delle norme urbanistico edilizie** non solo per **ammettere nuove destinazioni d'uso** per questi terreni e fabbricati, ma soprattutto per **semplificare le procedure e i tempi** necessari per il recupero dei fabbricati, **prevedendo la possibilità di demolire e ricostruire**, sempre nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico in cui sono inseriti, e incoraggiando l'utilizzo di materiali e tecniche di bioedilizia e di contenimento dei consumi energetici. Per quanto riguarda il bando di concessione si sottolinea ancora una volta come sia necessario prevedere misure che incentivino fortemente gli investimenti e vadano in qualche modo a "compensare" il fatto che si tratta di una concessione e non di una vendita: servono quindi strumenti e accorgimenti che non rendano antieconomico l'investimento. Innanzitutto dunque si dovrebbe **commisurare la durata della concessione alla mole di investimenti** previsti: alcuni tra i partecipanti dicono che per ammortizzare investimenti della portata di quelli che servono per il recupero di questo patrimonio servirebbero almeno 40 anni. In secondo luogo, accanto ad una durata maggiore della concessione, si dovranno prevedere ed indicare chiaramente nel bando tutti gli **strumenti per "abbattere" nella massima misura possibile il canone** di concessione, tenuto conto anche dell'investimento che chi si aggiudicherà la concessione dovrà sostenere (e del fatto che la maggior parte dei terreni andrà a produzione dopo circa due-tre anni dall'avvio dell'attività). Condividendo l'imprescindibilità di progetti che prevedano una **rete** di soggetti di natura diversa e il loro carattere **"integrato"**, i partecipanti propongono che i **bandi** prevedano un **sistema di premialità** in grado di incoraggiare e favorire progetti che presentino queste caratteristiche, oltre alla **qualità delle produzioni**, alla valorizzazione delle **tipicità** e all'impiego di **materiali e tecniche biocompatibili** e sostenibili, a partire dai materiali impiegati per la ricostruzione degli edifici.

Agricoltura tra innovazione, ricerca e sostenibilità'

A proposito di questi ultimi si ipotizza la possibilità che i bandi prevedano **tempi più lunghi e differiti** (rispetto alla messa a produzione dei terreni) **per il loro recupero**, in modo da non appesantire eccessivamente gli impegni di partenza delle attività che si aggiudicheranno la concessione dei beni. Infine, per quanto riguarda la **dimensione "ottimale" dei lotti** da mettere a bando, i partecipanti si sono confrontati sulle varie opzioni in campo, a partire da quella che prevede l'inserimento di tutto il patrimonio in un unico bando (come è stato fatto in passato, senza ottenere risultati positivi), sino a quella della creazione di un numero di bandi pari ai poderi che si intende mettere in concessione. Alla fine nessuna delle due opzioni è stata giudicata la più adeguata e i partecipanti hanno proposto invece che la dimensione dei lotti da mettere a bando sia invece determinata in base alla dimensione dei progetti presentati in prima battuta come manifestazioni d'interesse: si suggerisce dunque di **prevedere - prima dei bandi - la pubblicazione di un avviso per manifestazioni d'interesse**, e sulla base di quelle procedere con la individuazione della dimensione dei lotti che verrà inserita nei bandi.



Turismo e valorizzazione del territorio

Hanno partecipato al tavolo circa 15 persone che a diverso titolo erano interessate a dare il proprio contributo alla discussione su turismo e territorio.

La discussione si è articolata in due fasi, la prima mirata a tratteggiare la situazione attuale del turismo e dell'offerta turistica a Fucecchio e la seconda più propriamente mirata alla riqualificazione dell'ex Opera Pia e alle linee guida per il bando.

Il quadro generale

Tutti i partecipanti al gruppo di discussione ritengono che l'offerta turistica di Fucecchio debba essere migliorata. Questo punto di vista nasce dall'analisi dell'offerta esistente e delle attività di informazione, comunicazione e promozione attualmente realizzate.

Secondo i partecipanti pur non essendo una zona altamente turistica, quella di Fucecchio, incontra l'interesse di un certo numero di persone attratte da fattori naturalistici (per esempio gli itinerari in barchino promossi dalla Coop); dalle visite guidate nel centro storico alla scoperta di palazzi e museo (le visite promosse da Italia Nostra); dall'area in genere (i pellegrini che camminano lungo la Francigena). Si nota che – anche se i pellegrini spesso sono solo di passaggio - i turisti pernottano sul territorio un numero di notti superiore alla media regionale.

I partecipanti rilevano anche la mancanza nel centro città di ristorazione di qualità e adeguata alle aspettative dei visitatori e la mancanza di cura per certe zone della centro storico: “l'area dell'ospedale è brutta da vedere”; “manca una vera e propria porta di accesso al Padule che appare come separato da Fucecchio e accessibile solo da Castelmartini”.

L'accesso al Padule andrebbe, secondo i partecipanti, favorito soprattutto dall'area di Torre e di Massarella, dove ci sono diversi agriturismi, che ospitano turisti interessati a camminare sul territorio. Anche sotto il profilo della “comunicazione” non sono pochi gli elementi segnalati come carenti: manca la cartellonistica per raggiungere “Le Cerbaie”; così come manca un punto informazioni turistiche. Questa funzione, attualmente svolta dal Comune di Vinci, andrebbe internalizzata in modo da promuovere davvero il territorio di Fucecchio.

Si segnala, infine, a gran voce, come sia difficile trovare informazioni turistiche su Fucecchio, sia tramite la Proloco che tramite il sito del Comune.



Turismo e valorizzazione del territorio

In generale dunque i partecipanti ritengono che debba essere fatto uno sforzo per avviare una reale promozione turistica di Fucecchio puntando soprattutto a rendere visibili sulle bellezze naturali e ambientali a partire dal Padule, che è l'area umida più grande d'Europa con specie arboree presenti solo in questa area (abete bianco e alcune piante rarissime che crescono nei vallini di Fucecchio); a valorizzare alcune tradizioni come la coltura e la cultura del giunco o le piccole botteghe presenti in città, come quella del fabbro. Per farlo sarebbe indispensabile la creazione di un portale turistico da parte dell'Amministrazione che dia indicazioni complete dei luoghi da visitare sia d'arte che naturalistici, dei percorsi, degli eventi, delle attività ricettive e così via. Indicazioni, aggiungono alcuni, utili anche ai residenti per diventare "turisti a casa propria".

Il Comune dovrebbe, inoltre, impegnarsi attivamente per incentivare la formazione di una rete tra gli operatori e le attività già esistenti per favorire la nascita di sinergie e di iniziative di promozione del territorio. L'idea dovrebbe, infatti, essere di puntare ad attrarre un turista "particolare", quello che cerca la scoperta del "piccolo", della qualità, che si muove a piedi o in bici, che è attento alle culture e colture locali.

Opera pia e turismo

Secondo i partecipanti la riqualificazione dell'area ex Opera Pia, sarebbe, dunque, proprio l'occasione giusta per riprendere le fila della strategia turistica complessiva e per costruire una rete funzionante tra i soggetti già attivi sul territorio che consenta oltre alla nascita di sinergie anche di favorire l'insediamento di attività future.

In particolare è stato sottolineato che senza una presenza attiva del Comune di Fucecchio volta alla valorizzazione del turismo, sarà difficile che qualcuno decida di investire sull'ex Opera; un'attività che, per funzionare, richiede la presenza di una visione e una strategia molto forti e condivise. I partecipanti si domandano: *"C'è un interesse dell'Amministrazione a puntare sul turismo?"*

Oltre a questo grande prerequisito vi sono altri elementi che vengono percepiti dai partecipanti come "critici": la complessità del restauro degli edifici; i vincoli per costruire edifici nuovi; l'accesso al credito o l'assenza di incentivi economici. In questa cornice abbiamo raccolto alcune considerazioni e alcune domande da parte dei partecipanti sull'ex Opera Pia: dal punto di vista agricolo, sono necessari almeno 10 anni perché le colture possano entrare a regime e di questo chiedono di tenere conto in sede di organizzazione del bando; qualche altra richiesta di riflessione è relativa alla disponibilità delle reti idrica, elettrica e telefonica (compreso internet), ovvero, ai costi che si dovrebbero affrontare per rendere disponibili questi servizi e se questi sarebbero in capo ai proponenti o all'Amministrazione.

Sotto il profilo urbanistico ed edilizio i partecipanti sottolineano la necessità di limitare i vincoli di natura paesaggistica o conservativa, relativamente agli edifici e suggeriscono di sanare gli edifici e gli appezzamenti per metterli a bando conformi dal punto di vista urbanistico.

Turismo e valorizzazione del territorio

Un partecipante, inoltre, ha chiesto di valutare se sia possibile derogare a leggi urbanistiche nazionali non adatte al caso specifico (ad esempio isolamento acustico) perché questo consentirebbe di contenere i costi.

Per quanto concerne l'idea progettuale è stato affermato che sarebbe interessante dare vita, dentro l'ex Opera Pia, ad un punto di ristoro (non necessariamente un vero e proprio ristorante) nel quale sia possibile fermarsi a mangiare e bere durante le camminate. Un'altra idea che sembra appetibile è quella della fattoria didattica, eventualmente anche dotata di ristoro o in connessione con il ristoro di cui sopra, che permetta di avere un piccolo allevamento e un appezzamento di terra coltivata che possa essere utilizzato con i bambini in visita.

In generale si pensa a soluzioni che uniscano turismo e agricoltura, piuttosto che soluzioni esclusivamente agricole.

In relazione a queste ipotesi i partecipanti si domandano anche se è possibile immaginare una collaborazione con il Comune sia per la eventuale commercializzazione dei prodotti agricoli (ad esempio favorendo la nascita di un mercato anche tra la popolazione, per la mensa scolastica, le attività locali) sia mediante l'affidamento di servizi accessori per l'infanzia all'eventuale fattoria didattica che potrebbe sorgere.

Riguardo al bando e alle sue caratteristiche, innanzi tutto, si segnala la disponibilità di Coldiretti a dare una mano in sede di stesura del bando per identificare i criteri più adatti alla realizzazione di attività che possano funzionare, sia in termini di estensione degli appezzamenti che per quanto attiene i criteri di selezione dei progetti; sia per l'eventuale accompagnamento ai neo imprenditori, un elemento auspicato anche dai partecipanti.

I partecipanti al gruppo hanno dato alcune indicazioni relativamente a cosa dovrebbe contenere il bando perché sia fattibile:

Proponente: lasciare aperta la possibilità di partecipare al bando sia a soggetti profit che no profit.

Durata: perché il proponente possa riprendere l'investimento, soprattutto se si tratta di un'attività con una componente agricola, la durata andrebbe prevista almeno a 20 anni rinnovabili di altri 20 o direttamente di una durata di 40 anni (a loro volta rinnovabili).

Criteri premianti: inserire come criteri premianti l'inserimento nel progetto di colture tipiche, biologiche, o in generale i criteri di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico sia per le colture che per gli edifici (non inserirli come vincoli di accesso per evitare progetti costruiti sul bando e non sostenibili); un altro elemento che può favorire l'inserimento di progetti davvero efficaci è la realizzazione, precedente al bando, di una mappatura dei soggetti potenzialmente interessati.

Infine, per avviare un lavoro di "rete" in attesa del Comune i partecipanti al gruppo hanno lasciato i propri indirizzi per essere inseriti in una mailing list comune.

Impresa a vocazione socio-sanitaria

Hanno partecipato al gruppo una decina di persone interessate a vario titolo al tema “Impresa a vocazione Socio Sanitaria” introdotto dalla Presidente della Cooperativa Sinergica Eluisa Lo Presti nella relazione in plenaria. Oltre ad esponenti di cooperative, associazioni ed Enti del territorio hanno partecipato anche singoli cittadini che hanno voluto sottolineare l’importanza dei temi sociali per la comunità fuceschiese e l’opportunità di vedere nuovamente attiva l’Opera Pia con progetti rivolti a tutta la collettività.

Premessa generale

Le numerose esperienze delle cooperative e delle associazioni presenti sul territorio che sono state raccontate durante l’incontro, fanno emergere l’importanza di affrontare questo tema da un’altra prospettiva. Alcuni partecipanti ritengono che si debba partire dal territorio e dalle sue risorse per costruire un nuovo approccio all’agricoltura sociale.

In particolare si sottolinea l’esigenza, nella fase di progettazione e definizione di linee guida per la costruzione di nuove strategie, di non separare l’imprenditoria agricola dall’imprenditoria legata al socio sanitario; la matrice deve rimanere la stessa, ovvero si deve poter fare impresa in agricoltura e tenere aperta la porta all’inserimento di servizi socio sanitari che non devono sostituirsi al servizio socio sanitario istituzionale.

In quest’ottica le strategie di recupero dovrebbero essere chiare prima della definizione dei bandi di assegnazione, per facilitare la creazione di una rete che renda solide le basi su cui operare e di conseguenza sostenibili gli investimenti sia pubblici che privati.



Impresa a vocazione socio-sanitaria

Principali temi emersi dalla discussione

Partendo dalla premessa generale, i partecipanti hanno individuato alcuni elementi che faciliterebbero un recupero dei poderi dell'ex Opera Pia in una chiave di agricoltura sociale legata al territorio.

1. Come prima indicazione viene sottolineata **l'importanza del mandato politico da parte dell'Amministrazione**. Secondo i partecipanti al tavolo, è necessario che in un percorso di valorizzazione e recupero di un così importante patrimonio, l'Amministrazione giochi un ruolo fondamentale non tanto dal punto di vista dell'investimento economico, quanto del coordinamento e della regia delle operazioni. Viene portato l'esempio della Canonica di Certaldo che, a detta di alcuni, è stata una esperienza negativa proprio per la mancanza di una destinazione certa e di una indicazione politica forte da parte dell'Amministrazione.

2. **Definire una cornice di riferimento.** La Legge 141 del luglio 2015 sull'agricoltura sociale è il contenitore giusto per rendere più forte un progetto di recupero dell'ex Opera Pia in questa direzione. La legge si propone di promuovere "l'agricoltura sociale, quale aspetto della multifunzionalità delle imprese agricole finalizzato allo sviluppo di interventi e di servizi sociali, socio-sanitari, educativi e di inserimento socio-lavorativo, allo scopo di facilitare l'accesso adeguato e uniforme alle prestazioni essenziali da garantire alle persone, alle famiglie e alle comunità locali in tutto il territorio nazionale e in particolare nelle zone rurali o svantaggiate". Al fine di favorire l'integrazione delle attività di agricoltura sociale nella programmazione della rete locale delle prestazioni e dei servizi, sono previsti interventi da parte degli enti pubblici. In particolare: le Regioni, nell'ambito dei Piani di Sviluppo Rurale, possono promuovere specifici programmi per la multifunzionalità delle imprese agricole, con particolare riguardo alle pratiche di progettazione integrata territoriale e allo sviluppo dell'agricoltura sociale; le istituzioni pubbliche che gestiscono mense scolastiche e ospedaliere possono inserire come criteri di priorità per l'assegnazione delle gare di fornitura la provenienza dei prodotti agroalimentari da operatori di agricoltura sociale; i Comuni prevedono specifiche misure di valorizzazione dei prodotti provenienti dall'agricoltura sociale nel commercio su aree pubbliche; gli enti pubblici territoriali prevedono criteri di priorità per favorire lo sviluppo delle attività di agricoltura sociale nell'ambito delle procedure di alienazione e locazione dei terreni pubblici agricoli e possono dare in concessione, a titolo gratuito, anche agli operatori dell'agricoltura sociale i beni immobili confiscati alla criminalità organizzata. (fonte www.ipsoa.it). L'Amministrazione dunque potrebbe seguire gli sviluppi della Legge e attraverso un coordinamento con altri Comuni ed essere promotrice di un tavolo di lavoro in Regione che sostenga una sperimentazione sul territorio fuceschiese.

Impresa a vocazione socio-sanitaria

3. La costruzione di una rete di soggetti a sostegno del progetto risulta essere la condizione senza la quale non sarebbe possibile immaginare un recupero sostenibile dell'ex Opera Pia. Una rete diversificata che risponda alle esigenze del territorio, coinvolgendo gli attori che già operano in questo settore, soggetti con competenze formative e di progettazione, le amministrazioni e gli enti locali (ad esempio Comuni, Anci, Regione Toscana, etc.) e i privati, che possono sostenere economicamente il progetto e dare un supporto alla sua diffusione (ad esempio un partner come Coop potrebbe inizialmente sponsorizzare il progetto attraverso la sua promozione e successivamente inserirlo in una sperimentazione d'area attraverso la vendita dei prodotti). A tal proposito i partecipanti suggeriscono di **costituire un tavolo di lavoro inter-istituzionale sull'agricoltura sociale**, come è stato fatto in Valdera (http://www.unione.valdera.pi.it/files/LIBRETTO_STAMPATO.pdf), che favorisca la crescita e lo sviluppo di pratiche di agricoltura sociale, promuova attività e azioni sperimentali per creare progetti solidi e sostenibili nel tempo.

4. La ricerca di finanziamenti è un punto importante, in molti casi il "punto dolente", e per questo l'Amministrazione non deve cadere nella trappola di bloccare altre strategie di sviluppo prima di aver trovato le risorse economiche. Secondo i partecipanti è necessario impostare il lavoro partendo dalle risorse esistenti che in questo caso sono il territorio, le comunità locali e il patrimonio stesso. E' necessario trovare altre strategie e per questo le sinergie e la collaborazione sono fondamentali per riuscire in una scommessa così grande ed importante.