



**PRATO** **ALFU**  
**TURO**

**13 dicembre 2017**

Incontro con stakeholders  
“Come si crea lo spazio Pubblico?”

Museo di Palazzo Pretorio 18.00 -20.00



Nell'ambito del mese-evento sullo spazio pubblico, è stato organizzato un incontro con i portatori di interesse, in questo caso individuati nei proprietari di edifici e aree che possono risultare strategici nella creazione di nuovi spazi pubblici.

Nei vari appuntamenti partecipativi che si sono susseguiti nei mesi del percorso Prato al Futuro, i partecipanti hanno ripetutamente sottolineato l'importanza che l'amministrazione comunale rinnovi un dialogo con i proprietari delle aree della città. Ciò testimonia come vi sia una percezione diffusa sul fatto che il dialogo e l'accordo con questi soggetti possa fare la differenza in termini di rigenerazione urbana e creazione di spazio pubblico. Con questo incontro, dunque, si è voluto coinvolgere coloro che hanno inviato manifestazioni di interesse tramite l'Avviso Pubblico pubblicato nella primavera del 2016 con il quale il Comune ha invitato a presentare proposte per la pianificazione, al fine di un eventuale recepimento nel Piano Operativo, purché

compatibili con gli obiettivi, i criteri, le norme ed i dimensionamenti del Piano Strutturale, e ai contributi pervenuti successivamente. Si tratta di più di 400 manifestazioni e contributi presentati da proprietari di aree o immobili ubicati in particolare in aree definite come "strategiche" dall'amministrazione nell'atto di indirizzo approvato con DCC 89/2015. Dato che tali manifestazioni di interesse sono state spesso presentate tramite i tecnici (architetti, geometri, ingegneri), all'incontro sono stati invitati sia i proprietari che i tecnici che li hanno supportati. Questi ultimi hanno risposto con particolare interesse, partecipando in oltre 40 al momento di confronto.

### **Introduzione**

In apertura dell'incontro, l'**Assessore all'Urbanistica e ai Lavori Pubblici Valerio Barberis**, ha sottolineato come in una città densa come Prato sia molto complesso creare spazio pubblico perché farlo significa demolire, cedere patrimonio, fare operazioni

complesse, quindi bisogna entrare nella logica dell'agopuntura urbana, della creazione di percorsi e collegamenti che riescano a generare spazio pubblico. Per questo, per rispondere alla domanda "come si crea spazio pubblico?" è necessario confrontarsi e collaborare con i professionisti, con i proprietari che hanno presentato manifestazione di interesse nell'ambito del Piano Operativo che prevedono perequazioni e compensazioni in svariate forme, ma anche con gruppi di cittadini organizzati che tramite interventi e operazioni minime generano spazio pubblico e connessioni. E per agevolare questa sinergia operativa, l'obiettivo che l'Amministrazione sta perseguendo è quello di approntare un Piano Operativo molto semplice.

È intervenuta quindi l'**Arch. Pamela Bracciotti, coordinatrice dell'Ufficio di Piano** che ha portato in proposito l'esempio di Piazza Landini, la nuova piazza vicino alla Biblioteca Campolmi, che sarà inaugurata il prossimo 23 dicembre: un nuovo spazio

pubblico reso possibile proprio grazie ad un'operazione di perequazione ben riuscita. Tuttavia, sottolinea Bracciotti, l'esperienza dell'Ufficio di Piano con la perequazione non è semplice. Si è provato ad applicarla nella variante per la Declassata, ma i tecnici dell'Ufficio si sono resi conti che il metodo non funzionava. Da una parte, infatti, c'erano degli spazi che dovevano diventare pubblici e i cui diritti edificatori dovevano "decollare" ma dall'altra non era mai stato individuato dove potessero "atterrare" (essere collocati). Questa problematica si andava poi a sommare alla difficoltà tecnica di far capire quali potevano essere tutti i passaggi burocratici e gli atti notarili che dovevano esser fatti per l'acquisizione di queste aree. In questo senso la redazione del nuovo Piano Operativo rappresenta senz'altro un'occasione.

Attraverso l'avviso pubblico, l'Ufficio ha ricevuto centinaia di proposte di immobili dismessi che il proprietario intende cedere e alcune di esse verranno accettate proprio

nell'ottica di creare nuovi spazi pubblici e riconnettere quelli esistenti. Sulla base delle aree individuate come destinate a spazio pubblico, il Piano Operativo dovrà identificare fin da subito quanto, come e dove questo diritto edificatorio potrà essere ricostruito. Il privato che deciderà di attivarsi, quindi, avrà la certezza di poter cedere il proprio immobile, la propria

proprietà ed avere immediatamente l'area di trasformazione, da un'altra parte, già pianificata per poter costruire. Questa è l'innovazione che l'ufficio di Piano vuole introdurre rispetto al Regolamento Urbanistico vigente proprio per riuscire a delineare un progetto coerente di spazio pubblico.



## Le condizioni di intervento per i privati

Al termine degli interventi introduttivi, la facilitatrice ha proposto ai presenti alcune domande stimolo per avviare il confronto:

*Nella vostra esperienza, quali condizioni il privato, il proprietario di un'area, è disposto a cedere? Quale è il ricavo che vuole vedere? Cosa si aspetta? A quali condizioni conviene o meno ad un privato cedere un'area di proprietà?*

L'esperienza dei professionisti presenti testimonia che, in alcuni casi, rispetto al passato la "mentalità tradizionale" del proprietario - orientata principalmente al guadagno immediato - sta mutando verso una maggiore sensibilità verso operazioni che abbiano un ritorno sia in termini di ricadute positive sulla collettività che di qualità progettuale. Anche se moltissimi pratesi, ancora troppi, lasciano "marcire" migliaia di metri quadri di capannoni, non rendendosi

conto del valore immobiliare che hanno a disposizione.

Le **condizioni del fabbricato** incidono fortemente sul processo di trasformazione, recupero o riqualificazione: ovviamente più l'edificio è decadente, più si avverte l'urgenza di intervenire. Il freno principale però è rappresentato dal **frazionamento della proprietà** che rappresenta un grosso problema nella realtà pratese. Riuscire a mettere d'accordo vari proprietari è difficilissimo, spesso le tensioni tra vicini sono ai massimi livelli anche su piccole proprietà, su piccoli spazi: andare a progettare su un perimetro definito, di piccola superficie o dimensioni, è molto più difficile e rappresenta un grosso freno a processi più ampi, che incidano effettivamente sulla dimensione urbana. Problematica da cui non sono esenti nemmeno i fondi immobiliari che operano sulla città, realizzando progetti di vasta area, che non di rado si scontrano con il problema

della frammentazione della proprietà. Altro freno è rappresentato da un fattore economico, ma non tanto la preoccupazione sulla quantità degli introiti, quanto dalla **paura di rimetterci** - "La difficoltà del proprietario è la paura di perdere, non di non avere abbastanza da guadagnare" - il privato infatti sa quanto deve spendere per l'opera pubblica ma non ha la certezza dell'operazione che sta facendo, che magari riguarda lo sviluppo della propria azienda. Quindi il privato preferisce stare fermo piuttosto che imbarcarsi in un'operazione indefinita e incerta.



Nei casi in cui il proprietario si sia deciso a cedere uno stabile per utilità pubblica - inoltre - si è scontrato con la **difficoltà di fare un piano finanziario** e quindi di capire “quanto avrebbe potuto guadagnarci” in quanto l’amministrazione non aveva gli strumenti, le procedure per fare programmazione finanziaria.

Un obiettivo importante è quello della **qualità dello spazio**: se il pubblico punta alla qualità dello spazio, c’è anche più propensione da parte del privato a collaborare con l’ente pubblico. Un intervento positivo è stato quello dell’**Opificio, al Cassero**, dove il privato è andato dietro al tecnico nella riqualificazione degli spazi pubblici. Tutta l’area lunga le mura e il percorso che lungo il Cassero arriva fino a via dell’Arco ha conosciuto una sostanziale riqualificazione e questi spazi sono diventati pubblici o ad uso pubblico. La questione che viene posta dal gestore e proprietario dell’Opificio è che possa usare e gestire questo spazio e quindi che si possa trovare una convenzione con l’amministrazione che vada in questo senso.

Simile quanto successo per l’intervento dell’**Ambrosiana**, dove si era costituito un comitato molto combattivo ma che avanzava richieste sensate, che avevano riscontri concreti. In questo caso è stata palese l’importanza di creare uno spazio pubblico di contorno all’intervento urbanistico che fosse di qualità e che potesse cambiare davvero l’ambiente circostante. Quell’ intervento ha reso evidente che o c’è un ritorno pubblico o l’intervento privato perde di valore. Lo spazio pubblico di contorno, quindi, aumenta il valore aggiunto dell’intervento.

In **via delle Segherie**, invece, viene riscontrato un problema opposto: alcuni tratti di strada che erano sempre stati ad uso pubblico sono stati recentemente dati in uso ad un privato che non sembra avere nessun titolo. In questa area della città, scarsamente dotata di spazi pubblici, sono iniziate, grazie alla presenza di Dryphoto e del comitato di residenti che si è costituito, una serie di migliorie al fine di guadagnare e riconnettere



tanti piccoli spazi privati che sono abbandonati o degradati. L’intervento spontaneo, che nasce anche dalle esigenze dei residenti, deve poi ricevere un appoggio dall’ente pubblico, altrimenti il rischio è quello che la miglioria rimanga appannaggio del privato o che l’associazione e i cittadini si accollino la manutenzione di tutti questi spazi che formalmente non sono né pubblici né privati.

## La qualità dello spazio pubblico

Nella seconda parte dell'incontro i partecipanti sono stati sollecitati a confrontarsi su *quali siano gli elementi fondanti per progettare lo spazio pubblico della città di oggi*.

In continuità con quanto discusso nella prima parte dell'incontro, si sottolinea come Prato abbia bisogno di tanti svuotamenti perché presenta molte aree dense. Ma eliminare volumi nella città densa è praticamente impossibile: la perimetrazione che divide il territorio urbanizzato dal quello non urbanizzato è eccessivamente netta e fa sì che una serie di interventi individuati sulla carta restino di fatto "un esercizio di stile accademico" in quanto non si trova il modo di compensare il privato che potrebbe investire in una demolizione in cambio di crediti edificatori in altre aree.

La riflessione si concentra poi sugli spazi pubblici del **centro storico** di Prato, che pur essendo molto bello, è poco decoroso ed è

quindi percepito come elemento di risulta e non di qualità. La **percezione e la godibilità dello spazio pubblico** è molto importante. Venti anni fa, il piano del colore del Comune di Prato stabilì incentivi straordinari per i privati, anche per le facciate dei condomini, e questo sistema molto semplice permise di riqualificare il centro storico. È importante, infatti, che **l'intervento urbanistico venga percepito come uniforme**, come un unico disegno, con dimensioni e materiali uguali. Tutto questo comincia dagli spazi pubblici codificati: viale della Repubblica è una strada che cambia sezione cinque volte in un chilometro e questo genera sensazione di pericolo e che lo spazio sia casuale, abbozzato, non progettato. Questo intervento, realizzato in modi diversi, con tempi diversi, non è stato gestito dall'amministrazione con la continuità che è richiesta dalla gestione di un'infrastruttura.

Ciò detto, ci sono parti della città che devono essere omogeneizzate e altre parti che non

devono conservare diversità, come i giardini o le piazze: piazza Santa Maria in Castello, piazza Duomo, piazza Ciardi sono belle ognuna con le proprie caratteristiche e specificità.

Ancora, la creazione di nuovi spazi pubblici passa anche attraverso **la modifica e la riqualificazione di spazi che sono già pubblici**, come piazza del Mercato Nuovo che attualmente è un luogo indefinito, un non-luogo. Se la piazza cambiasse configurazione, potrebbe andare a migliorare la qualità urbana anche degli spazi pubblici che le stanno intorno.

Ciò che viene affermato con forza dai partecipanti è che **lo spazio pubblico** per essere di qualità non può essere una "*mera conseguenza*" della realizzazione degli interventi dei privati quanto ne **deve essere un motore**, un progetto generale che funzioni da volano per lo sviluppo degli interventi privati. La realizzazione degli spazi pubblici, che non può avere tempi eccessivamente lunghi, deve



riuscire a convogliare le energie e gli interessi della città. Se l'amministrazione si fa portatrice di progetti che portano alla realizzazione di opere di riqualificazione poi per contaminazione avviene il resto. L'affermazione di questo principio però chiama in causa il tema delle **risorse economiche**. In proposito alcuni partecipanti si interrogano sul perché gli oneri di urbanizzazione che l'Amministrazione incamera vengano "spalmati" su capitoli di bilancio che nulla hanno a che vedere con l'urbanizzazione. La scelta di tipo politico che andrebbe fatta, per coloro che pongono il tema, sarebbe quella di destinare gli oneri delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a progetti di riqualificazione che dovrebbero fare da volano per il miglioramento della qualità degli spazi.

## Indicazioni dei partecipanti

Alla luce del confronto, sono riassumibili i seguenti suggerimenti:

- Per **invogliare i privati ad investire in interventi di riqualificazione** del proprio patrimonio e **incentivarne una visione più ampia** sarebbe utile valutare la possibilità di realizzare gli standard urbanistici - in termine di verde e posti auto ad esempio - non necessariamente nell'area di intervento ma contribuendo alla riqualificazione di aree pubbliche individuate dall'Amministrazione come prioritarie per un'azione di riqualificazione.

- Per quanto riguarda il **problema del frazionamento delle proprietà**, alcuni sottolineano l'importanza di un soggetto terzo ai proprietari e all'Amministrazione che sappia gestire i rapporti tra i diversi attori all'interno di un comparto, di un'area da trasformare. Nei paesi esteri, infatti, ci si affida a società con capitale pubblico-privato

di gestione - la Francia, ad esempio, ha un'agenzia nazionale che gestisce questi processi. La proposta però registra tra i partecipanti posizioni divergenti: c'è, infatti, chi sostiene che l'unico soggetto titolato a coordinare il processo di rigenerazione urbana sia l'Amministrazione pubblica e che questa debba far valere il proprio ruolo senza timori.

- È condivisa tuttavia l'esigenza, nella pianificazione della città contemporanea, di **un ufficio della pubblica Amministrazione che abbia le competenze e gli strumenti per rispondere, anche dal punto di vista della pianificazione finanziaria**, alla complessità degli interessi esistenti. Si sottolinea, nel merito, l'importanza di **avere strumenti non convenzionali a disposizione**: le pubbliche amministrazioni agiscono con strumenti che hanno delle codifiche convenzionali e quindi non riescono ad agire sul mercato vero.

- Di conseguenza al punto precedente, i partecipanti mettono in guardia dall’*“eccesso di pianificazione”*: quanto più il piano operativo sarà pianificatorio tanto più sarà incapace di rispondere a tali interessi limitando quindi lo sviluppo della città, soprattutto perchè i tempi della pianificazione non sono quelli dell’economia. L’**eccesso di norma** è limitante nei confronti dello sviluppo. Lo strumento di pianificazione dovrebbe limitarsi a regolamentare il centro storico, l’abitato, le zone verdi da preservare, il resto è territorio e le proposte dovrebbero essere valutate una per una, a prescindere dalla loro collocazione. Si potrebbe pensare ad una conferenza dei servizi immediata che possa dialogare con i committenti e convincerli nell’intraprendere certi processi.

- Per quanto concerne la **perequazione**, si nota come in passato spesso non si sia trovata la *“combinazione”* per ricollocare il valore economico di un immobile che poteva essere ceduto e ciò ha bloccato interventi che potevano essere un valore aggiunto per la città.

È necessario quindi creare una dotazione a disposizione dell’amministrazione per rendere fattive le perequazioni. Ciò detto, è chiaro ai partecipanti come in un contesto denso, complesso, frammentato come è quello di Prato difficilmente la perequazione potrà essere applicata e alcuni suggeriscono soluzioni alternative, come la **banca dei crediti edilizi**. A questo proposito le architetture dell’Ufficio di Piano fanno presente che l’Ufficio di Piano ha deciso di non istituire questo istituto che in altri Comuni si è dimostrato un’esperienza fallimentare. Se il nuovo Piano Operativo cercherà di essere molto elastico, sullo spazio pubblico l’intenzione è quella di fare un vero e proprio disegno, senza ricorrere al mercato dei crediti edilizi che presentano comunque una scadenza. Il rischio è infatti quello di generare una sorta di confusione in cui tutti pensano di poter avere il diritto di cedere il proprio immobile in qualsiasi momento, andando così a generare indeterminatezza del progetto urbanistico. L’Amministrazione

sta cercando di inserire nelle norme la possibilità di una **completa monetizzazione dello standard** definendo dove queste monetizzazioni devono essere spese, al fine di avere in mano il progetto dello spazio pubblico e più forza per gli espropri. La tendenza che si vuole perseguire è quindi quella di far monetizzare tutto e convogliare gli oneri delle monetizzazioni in progetti sullo spazio pubblico più organici che verranno approntati con gli uffici preposti.

L’incontro si è concluso con un intervento dell’**Arch. Antonella Perretta dell’Ufficio di Piano** che ha sollecitato i professionisti a presentare, durante l’incontro di traduzione tecnica del 21 dicembre, proposte concrete, cercando di localizzare i possibili interventi di spazio pubblico.



## Hanno partecipato

Andrea Abati; Angelo Baldi; Francesco Baldi; Alberto Baldi;  
Cosimo Balestri; Alessandro Bertini; Francesco Bettazzi;  
Filippo Boretti; Alessio Cantini; Tommaso Caparrotti; Sirio  
Chilleri; Vittoria Ciolini; Francesco Colzi; Marzia De Marzi;  
Gerarda Del Reno; Bruno Ferranti; Federica Fiaschi; Umberto  
Fiaschi; Giacomo Gesualdi; Sandro Gonnelli; Pierfrancesco  
Leone; Massimo Lucchesi; Maurizio Magni; Francesco Masci;  
Erica Mazzetti; Alberto Mazzoni; Alessandro Melani; Mario  
Moscardi; Paolo Nistri; Enrico Nucciotti; Pietro Panerai;  
Fabio Panerai; Massimo Perri; Stefano Perugi; Nicola  
Picchiuti; Alessandro Pieraccini; Francesco Pilati; Rossano  
Roccia; Cinzia Santi; Marco Sapia; Luigi Scrima; Raffaele  
Tanzarella; Paola Tiradritti

## Hanno Facilitato

Giulia Maraviglia e Sara Iacopini

## Organizzazione e facilitazione

a cura di Sociolab

[www.pratoalfuturo.it](http://www.pratoalfuturo.it)

[partecipa@pratoalfuturo.it](mailto:partecipa@pratoalfuturo.it)

Fb - Twitter - Instagram: Prato al Futuro