



BORGO PROSSIMA

PARTECIPA
AL PIANO

REPORT
FOCUS GROUP

26 GENNAIO
2022

FOCUS GROUP CON LE ASSOCIAZIONI DI CATEGORIA E I SINDACATI SUI TEMI DELLA RIQUALIFICAZIONE DELLE AREE PRODUTTIVE

Report di sintesi

26/01/2022 9:30 - 12:30

1. Introduzione

Il giorno 26 gennaio, dalle ore 9:30 alle ore 12:30, si è tenuto l'ultimo appuntamento del percorso di partecipazione "BORGHO PROSSIMA | Partecipa al Piano" realizzato dal Comune di Borgo San Lorenzo per coinvolgere la cittadinanza nella scrittura del **Piano Operativo Comunale (POC)**. L'incontro costituisce un importante momento di confronto con i rappresentanti delle categorie economiche e sociali del territorio.

All'incontro, che si è tenuto online per motivi legati al contenimento del contagio da Covid-19, erano presenti per il Comune di Borgo San Lorenzo: il **Sindaco** Paolo Omoboni, l'**Assessore** Alessandro Galeotti, l'**Arch. RUP** Sabrina Solito, la **Garante** della Partecipazione Dott.ssa Giuditta Corpaci e la **Consigliera** Irene Pieroni.

Erano presenti i **progettisti** del gruppo tecnico esterno incaricato per la progettazione del POC: Arch. Gianfranco Gorelli, Arch. Michela Chiti, Arch. Giulia D'Ercole, Arch. Luciano Lazzeri, Avv. Agostino Zanelli Quarantini. Per il **gruppo VAS** (Valutazione ambientale strategica) era presente il Geol. Emanuele Montini di SINERGIA progettazione e consulenza ambientale srls.

Di seguito l'elenco dei rappresentati delle categorie economiche e sociali del territorio presenti all'incontro online:

Andrea Lisi - **Confindustria Firenze**

Benedetta Berti - **Confcommercio**

Daniele Collini - **Cgil Mugello**

Dario Cenci - **Confcommercio**

Elena Pratesi - **CIA Confederazione Italiana Agricoltori**

Emilio Sbarzagli - **CISL MUGELLO - ALTO MUGELLO**

Enrico Paoli - **Confcommercio Mugello**

Giacomo Borselli - **Confindustria Firenze**

Letizia Tempesti - **Confesercenti Firenze**

Luca Baldassini - **Coldiretti**

Marta Orlandi - **CNA Mugello**

Massimo Manzini - **Confindustria Firenze**

Michele Salsedo - **CIA Confederazione Italiana Agricoltori**

L'incontro è stato facilitato da Alessandra Zagli e Sara Barbieri di LAMA Impresa sociale.



Figura 1. Immagine dell'incontro online - introduzione del Sindaco

L'incontro è stato introdotto da alcuni interventi di presentazione.

Il Sindaco del Comune di Borgo San Lorenzo, Paolo Omoboni, apre l'incontro con un saluto ed un ringraziamento ai presenti. Ribadisce l'importanza di questo momento di confronto con le associazioni di categoria e le organizzazioni sindacali, che rappresenta un primo momento di approfondimento e di risposta ad eventuali richieste e sollecitazioni. Il Sindaco presenta dunque le linee strategiche generali contenute nel Piano Operativo, tra cui la rigenerazione urbana, la socializzazione degli spazi pubblici, la mobilità sostenibile, la cura del verde, la valorizzazione del turismo e la creazione di spazi condivisi. Il Piano Operativo si concentra su alcune zone - come per esempio il Foro Boario, gli accessi est e ovest di Borgo San Lorenzo, le aree artigianali e industriali della zona - e rappresenta un'opportunità concreta per andare incontro e risolvere alcune criticità presenti da tempo sul territorio. L'obiettivo è sì quello di confermare il ruolo di Borgo San Lorenzo come "città dei servizi", ma anche far emergere le opportunità legate al tessuto produttivo artigianale e commerciale, e al comparto culturale, in senso ampio (sport, socializzazione, cultura). Inoltre, un tema importante riguarda le frazioni: il Piano Operativo non si rivolge solo al capoluogo, ma porta l'attenzione anche sulla valorizzazione delle vocazioni e delle potenzialità delle singole frazioni.

Il focus della mattinata sarà quello di confrontarsi sulla proposta dell'amministrazione comunale di individuare un polo fieristico, inteso come un'area in cui realizzare iniziative di promozione del territorio, con un respiro regionale e nazionale. L'area proposta in cui il polo si potrebbe inserire è quella dell'ex Samoa a La Torre.

Questa mattinata rappresenta una prima occasione di confronto e di proposte, rispetto alla realizzazione del polo fieristico e anche rispetto a quale forma di gestione dovrebbe avere e quali realtà dovrebbero essere coinvolte.

Prende quindi la parola la **Responsabile di Piano, Arch. Sabrina Solito**, che presenta un tema centrale del POC che verrà affrontato anche durante questo incontro, cioè quello della riduzione del consumo del suolo. Questo momento storico infatti impone una riflessione fondamentale sulla sostenibilità sia a livello ambientale, sociale che economico. Il Piano Operativo si muove in questa direzione, anche facendo propri gli obiettivi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite, in particolare il n.11 "Rendere le città e gli insediamenti umani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili".

L'amministrazione comunale ha affidato la pianificazione urbanistica al gruppo di progettisti che ha seguito il Piano Strutturale Intercomunale, cosa che permette di garantire una continuità e coerenza con le linee adottate nel piano strutturale.

Alessandra Zagli, per LAMA Impresa Sociale, presenta il programma della mattinata. Passa quindi a mostrare i risultati della campagna di ascolto, che ha raccolto in totale più di 1.400 contributi, e in particolare quelli che riguardano il tema del focus group: la riqualificazione delle aree produttive e, più in generale, i contributi che riguardano gli aspetti produttivi e del lavoro.

Dalle risposte raccolte all'interno del questionario online, la qualità della vita a Borgo San Lorenzo viene giudicata positivamente dalla maggioranza delle persone. Per più del 25% dei rispondenti la situazione economica risulta però peggiorata rispetto ad un anno fa. La soddisfazione dei rispondenti rispetto agli esercizi commerciali (mercati, botteghe, negozi) è molto alta (86%), al contrario la soddisfazione rispetto ai servizi per i turisti arriva soltanto al 44%. Per quanto riguarda le risposte provenienti dalle frazioni si rileva una necessità maggiore di esercizi commerciali, negozi di generi alimentari, soprattutto laddove questi servizi sono carenti o assenti.

Dai contributi raccolti dalle cartoline e dai momenti di confronto nelle piazze ("Comune in Piazza") sono emerse due proposte: la prima, favorire l'apertura di un negozio di artigianato collaborativo; la seconda, prevedere sgravi e forme di sostegno alle attività commerciali solidali e sostenibili.

I risultati complessivi del percorso di partecipazione verranno poi condivisi con tutta la cittadinanza all'interno di un evento finale del percorso.

Il Gruppo di lavoro del Piano Operativo Comunale presenta le progettualità relative alle aree produttive e alla realizzazione di un polo fieristico sovracomunale.

L'arch. Gianfranco Gorelli presenta il Gruppo di lavoro e introduce la tematica. Negli ultimi anni, temi fondamentali come il contrasto ai cambiamenti climatici e il consumo del suolo sono diventati elementi costitutivi della pianificazione. Dall'Agenda 2030 al PNRR, questi principi stanno prendendo forma nelle progettualità concrete. Il Piano Strutturale Intercomunale ha assunto tra i suoi presupposti quello di un "Mugello

produttivo”, in cui andare a qualificare cluster di attività produttive di qualità e eccellenza. Questo presupposto, trova ora un riscontro nelle ipotesi progettuali di rigenerazione urbana del Piano Operativo, all’interno di una visione più ampia del territorio del Mugello.

L’arch. Michela Chiti illustra gli strumenti urbanistici di attuazione del Piano Operativo. Nell’ambito del Piano Operativo all’interno della progettazione nei 5 anni, si possono prevedere delle trasformazioni attraverso gli strumenti di attuazione, espressi nella L.R. 65/2014, come: piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana, progetti unitari convenzionati. Prima di presentare in dettaglio le ipotesi di rigenerazione urbana, viene fatto un inquadramento generale del perimetro del territorio urbanizzato già individuato in fase di Piano Strutturale Intercomunale. All’interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato, lo strumento della rigenerazione urbana permette di identificare degli interlocutori e perimetrare le aree in cui andare a costruire delle schede, aventi tra i loro contenuti: il tipo di trasformazione prevista, le aree oggetto della perequazione, le parti pubbliche che si intendono realizzare all’interno di queste aree. Un aspetto molto importante della rigenerazione urbana, riguarda il fatto che qualora vi siano già nell’area dei servizi e delle destinazioni d’uso produttive, queste possono essere mantenute e innovate. L’arch. Michela Chiti passa dunque a presentare le aree urbanizzate individuate e le relative ipotesi progettuali, con l’obiettivo di stimolare una discussione con i presenti:

1. Area Viale Giovanni XXIII

L’ipotesi progettuale prevede di riqualificare l’asse di ingresso dell’area, con uno spostamento della parte produttiva in seconda linea e un riallineamento delle funzioni residenziali e dei servizi nella parte più vicina al viale. Si prevede inoltre un raccordo con la ciclovia e con l’asse del parco fluviale della Sieve.



Figura 2. Presentazione dell’ipotesi progettuale n.1 relativa all’area di Viale Giovanni XXIII

2. Via G. Marconi

L'ipotesi progettuale prevede di dotare l'area di parcheggi, così da poter raggiungere a piedi il centro urbano e alleggerirlo dunque da una parte del traffico automobilistico.



Figura 3. Presentazione dell'ipotesi progettuale n.2 relativa all'area di Via G. Marconi

3. Area ex Samoa

L'ipotesi progettuale prevede una parte di recupero e una parte di demolizione: in generale si prevede la riqualificazione delle strutture con una qualità architettonica da conservare. All'interno di queste strutture è possibile prevedere l'inserimento di un polo fieristico legato ai prodotti del territorio. Lo spazio infatti si presta ad ospitare sia funzioni stabilmente utilizzate durante tutto l'anno che eventi temporanei. La sua posizione strategica all'ingresso del paese lo rende facilmente accessibile e fruibile. È inoltre possibile prevedere l'inserimento dei parcheggi.



Figura 4. Presentazione dell'ipotesi progettuale n.3 relativa all'area ex Samoa

4. Area Via della Tintoria

L'ipotesi progettuale prevede l'inserimento di funzioni a supporto dell'area sanitaria esistente, come per esempio servizi dedicati all'ospitalità, ambulatori, residenze sanitarie assistite.



Figura 5. Presentazione dell'ipotesi progettuale n.5 relativa all'area di Via della Tintoria

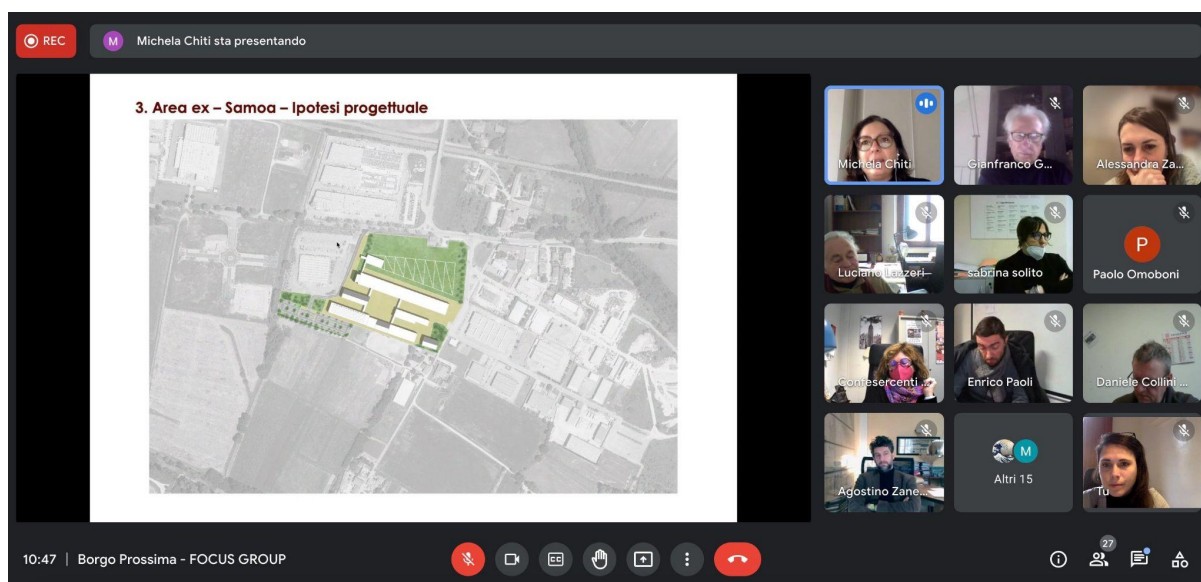


Figura 6. Immagine dell'incontro online - presentazione delle ipotesi progettuali

Al termine della parte dell'incontro dedicata alle presentazioni, i partecipanti sono invitati a prendere a turno la parola per confrontarsi su alcune domande stimolo predisposte dai facilitatori:

- **Domanda stimolo #1:**

Avete commenti o feedback sulla proposta presentata dal Comune sulla realizzazione di un polo fieristico di interesse sovracomunale presso l'ex Samoa?

Quale forma dovrebbe avere la gestione del polo? Quale tipo di governance?

Quali tipi di imprese ritenete debbano essere coinvolte e come?

- **Domanda stimolo #2:**

Cosa richiede il mercato? Quali sono gli andamenti delle attività a vocazione artigianale / commerciale / produttiva ?

- **Domanda stimolo #3:**

Avete dei progetti che volete sottoporre all'attenzione del Comune in vista del nuovo POC?

Si riporta nel prossimo paragrafo una sintesi dei contributi in ordine di parola.

2. I contributi dei partecipanti

Dario Cenci (Confcommercio - delegazione Mugello)

Il progetto sul Foro Boario è stato accolto positivamente, nell'ottica che possa conferire maggiore accessibilità e attrazione a Borgo San Lorenzo e a tutto il contesto mugellano.

Il progetto sul polo fieristico nell'area dell'ex Samoa, potrebbe rappresentare una buona opportunità ma dipende da come si strutturano le attività e dal modello di sostenibilità nel tempo. Da un lato, è necessario dotare l'area di **servizi di contorno** per rendere più accessibile il territorio (**trasporti, alberghi, accoglienza**). Questo dipende soprattutto dall'iniziativa privata, poiché la maggioranza delle infrastrutture sono a carattere privato. Dall'altro lato, è necessaria una progettualità sulla strategia produttiva: pensare non solo ad un polo fieristico di attrazione commerciale, ma anche a creare un'area artigianale e produttiva, che possa attrarre capitali da fuori a condizioni agevolate, manodopera iper specializzata, start-up, facendo diventare così l'ex Samoa un **insediamento produttivo 2.0**.

Daniele Collini (CGIL Mugello)

Aprè il suo intervento con un'analisi generale sulle zone industriali e sul fatto che attualmente ci sono movimenti, in particolare nella metalmeccanica: ci sono aziende in espansione che stanno cercando anche spazi di tipo artigianale e industriale e il Mugello

è appetibile come appendice di altre realtà industriali, anche in altre regioni. Insistere su attività industriali può dunque essere interessante, inoltre l'occupazione legata al settore produttivo è più stabile di altri settori.

La riqualificazione del territorio è un altro fattore importante, perché oggi gli investimenti si determinano, oltre che dove sono presenti i servizi, anche dove c'è il bello. Una valorizzazione delle aree produttive ispirate anche dalla **bellezza** è quindi importante perché è leva per intercettare investimenti di privati.

Il progetto del polo fieristico presso l'ex Samoa può avere una ricaduta importante sul territorio, ma si rende necessaria una seria attività preliminare di ricerca, per analizzare il contesto economico e produttivo, al fine di verificare la possibilità di reimpiego in tal senso. L'idea del polo fieristico per valorizzare il mugello può funzionare ma bisogna fare attenzione a non replicare spazi che hanno le stesse funzioni e che potrebbero quindi entrare in competizione. Sarebbe interessante fare una riflessione sulla creazione di un centro di **ricerca, sviluppo e formazione** legato alle attività locali. Sono queste le attività che possono generare ricchezza e ripopolamento del territorio.

Andrea Lisi (Confindustria Firenze)

Il primo aspetto da affrontare è quello della **viabilità**. Il Mugello ha poche arterie per raggiungere le viabilità principali (Faentina, Bolognese, autostrada), è necessario dunque intervenire in questo senso (per esempio un investimento sulla viabilità Legri-Carlone darebbe modo, con poco, di avere uno sbocco importante verso la piana e alleggerire le Croci di Calenzano).

Per quanto riguarda la creazione di un polo fieristico, vengono riportati esempi di altre fiere regionali che hanno funzionato bene finché hanno mantenuto la loro dimensione di "fiera" locale, prima del tentativo di farla crescere con nuove strutture. Strutture che sono state poi destinate ad altre funzioni perché il tentativo non è andato a buon fine.

Il Mugello ha già un grande contenitore, ovvero l'**autodromo**, potrebbe quindi essere interessante immaginare di utilizzare quello spazio in concertazione con il privato.

Dal punto di vista produttivo, aziende mugellane sono state acquisite da **grosse aziende non mugellane**. Aziende che nell'ultimo anno sono molto cresciute e che dunque hanno bisogno di immaginare dove posizionare le persone per lavorare. Dobbiamo pensare a come aiutare queste imprese in modo da poterle vedere crescere e mantenerle sul territorio: come possiamo usare l'area della Samoa per funzioni produttive e attrarre questi soggetti?

Massimo Manzini (Confindustria Firenze)

La **flessibilità** è un elemento imprescindibile, soprattutto per quanto riguarda le norme tecniche di attuazione e in particolare le destinazioni d'uso, sia degli immobili che delle aree produttive. L'economia in questi anni cambia molto velocemente, anche di anno in anno. Sarebbe opportuno dare, all'interno delle varie aree, una maggiore flessibilità per

quanto riguarda le destinazioni d'uso, prevedendo anche molteplici **destinazioni d'uso** sulle aree. Le aziende stesse si trasformano, anche internamente, quindi la flessibilità delle destinazioni d'uso andrebbe incontro a questa esigenza.

Le schede di trasformazione sono un ottimo strumento ma devono "ascoltare" il mercato per fare in modo che la norma venga effettivamente attuata. Inoltre, è necessario non sovra-normare: un eccesso di dettaglio nelle norme tecniche di attuazione crea problemi di ingessatura delle opere e di contenzioso.

Per quanto riguarda il polo fieristico, bisogna capire la sua **attuabilità**. Per esempio grandi fiere internazionali che fino a pochi anni fa andavano bene, sono attualmente in crisi: è necessario capire il mercato e capire se c'è una domanda sufficiente a sostenere economicamente quell'area. Si ritiene importante non fossilizzarsi sull'idea fieristica nazionale, che potrebbe essere complessa anche alla luce della situazione degli altri poli fieristici.

Per quanto riguarda gli obiettivi di **sostenibilità ambientale**, che risultano essere importanti e condivisi, si rileva però spesso in altri comuni un *trade off* tra esigenze dell'azienda e aspetti di inserimento urbanistico (rigenerazione urbana): è necessario che questi aspetti siano pensati anche tenendo in considerazione le esigenze delle imprese che si stanno ampliando. Un'idea potrebbe essere quella di monetizzare gli interventi urbanistici (es. verde pubblico, piantumazione alberi).

Emilio Sbarzagli (CISL)

È importante avere sempre una visione sovracomunale dell'area Mugello, quando si fanno progetti e analisi di questo tipo, per esempio non si può pensare di risolvere il problema della **viabilità** di Borgo San Lorenzo senza avere una visione complessiva del territorio. Il problema della viabilità di Borgo è legato soprattutto al tema della viabilità in destra Sieve, che non è mai stata completata e quindi provoca un sovraccarico al centro del paese. Sono positivi dunque quegli interventi che hanno lo scopo di alleggerire la pressione sul paese, in termini di viabilità.

Riguardo all'intervento nell'area ex Samoa, è giusto non consumare ulteriore territorio ed andare a riqualificare quello che attualmente esiste, ma attenzione al rischio di costruire una "cattedrale nel deserto". Al momento sono assenti tutta una serie di strutture e servizi per poter creare un polo fieristico, soprattutto in **ambito ricettivo e di infrastrutture** necessarie allo sviluppo del territorio (per esempio banda larga, viabilità). Se si guarda al territorio complessivo, negli ultimi anni si è assistito ad un arretramento dei servizi dedicati non solo alle imprese, ma anche ai cittadini. È essenziale dunque avere **una visione di zona**, integrata tra necessità del comparto produttivo e servizi del territorio.

Enrico Paoli (Confcommercio - delegazione Mugello)

L'area del Samoa attualmente non rappresenta un "buon biglietto da visita" per Borgo San Lorenzo, quindi è un'area che necessita di attenzione e lavoro nei prossimi anni.

La proposta del polo fieristico potrebbe essere una soluzione. Le difficoltà che sono state finora evidenziate dagli altri partecipanti (**viabilità e ricettività**) devono essere affrontate. I servizi di contorno devono sì essere attivati dai privati ma l'amministrazione può agire da attrattore con una serie di misure che possano incentivare eventuali investimenti in questo settore.

La questione importante è non andare verso la creazione di un centro commerciale per la grande distribuzione e **tutelare il tessuto commerciale del Mugello**.

Luca Baldassini (Coldiretti)

I valori di sostenibilità ambientale e di riduzione di consumo del suolo sono ampiamente condivisi, sarebbe interessante estendere questa riflessione anche alle aree limitrofe che sono caratterizzate da un'alta presenza di strutture dismesse.

Immaginando che la pandemia abbia una fine e che il comparto fieristico si riprenda, si propone di mettere insieme tutte le amministrazioni comunali e di individuare un luogo dove fare un polo fieristico del Mugello, dedicato al comparto agricolo ma non solo, anche a **tutte le altre attività**. Inoltre si propone di creare un luogo dove poter dare spazio a **riunioni e congressi** delle associazioni di categoria, perché ad oggi non esiste una struttura di questo tipo. Non necessariamente questo spazio deve essere individuato nell'ex Samoa: attenzione a spostare la Fiera lontano dal centro del paese perché così non si crea quell'indotto su negozi e ristoranti del paese. La **vicinanza** con il centro del paese è un elemento importante per aiutare le attività commerciali del paese. Si propone, infine, di mettersi insieme a ragionare per costruire una progettualità e un **modello di gestione sostenibile**.

Letizia Tempesti (Confesercenti)

Alla luce dell'esposizione di oggi e dell'analisi della documentazione fornita dall'amministrazione comunale, l'impressione complessiva è positiva.

Le aree esposte questa mattina rappresentano le aree strategiche il cui recupero e miglioramento è fondamentale per il bene di tutto il territorio comunale. Le ipotesi di progettualità presentate, sia oggi che durante l'evento del Foro Boario, sono accolte positivamente: il recupero, la riqualificazione e il riuso di suolo e strutture esistenti rappresentano una componente fondamentale nella progettualità, per il rispetto del territorio. Questo non solo per il centro storico di Borgo San Lorenzo, ma l'attenzione deve essere rivolta anche alle frazioni e ai piccoli centri storici delle frazioni, che soffrono della carenza di servizi in generale.

Per quanto riguarda il polo fieristico, il fatto che non si stia parlando dell'ennesimo centro commerciale è una rassicurazione accolta positivamente.

Pensare ad un **polo fieristico per tutta l'area del Mugello** non solo per Borgo San Lorenzo è un valore, l'importante è riuscire a mantenere un collegamento con tutto il territorio comunale, in particolar modo con il centro storico.

Propongo di avere un momento di confronto con l'amministrazione comunale per condividere le idee che sono emerse all'interno dell'associazione a questo proposito, anche dopo aver riconsolidato internamente le informazioni raccolte oggi.

Per concludere, si riporta l'attenzione sull'importanza della **vocazione turistica** del territorio, attualmente caratterizzata da un tessuto di piccole realtà. Lo sviluppo della componente turistica del territorio può giocare a favore del progetto del polo fieristico e deve pertanto essere considerata.

Dario Cenci (Confcommercio - delegazione Mugello)

Gli spazi fieristici hanno dei costi altissimi e richiedono espositori di spicco. Il progetto del polo fieristico è sicuramente appetibile per il territorio, anche in termini di immagine, ma è necessario **fare un'indagine** anche su quali potenziali aziende potrebbero investire in una fiera che parte da una dimensione locale, andando quindi a sostenere il polo fieristico. Il problema non è fare il progetto e ottenere i finanziamenti, ma far sì che diventi **una realtà che si auto-sostenga** e possa essere attrattiva.

Da un'analisi di altre fiere, anche a livello internazionale, emerge per esempio che le grandi aziende hanno notevolmente ridotto le superfici di esposizione nelle fiere, esponendo solo dei monitor. È necessario **fare innovazione** anche dal punto di vista strutturale.