

***Fondazione Cassa di Risparmio di Pisa
Provincia di Pisa
Comune di Vicopisano***

“Piano di attività per la conservazione e valorizzazione di un sistema integrato di beni culturali come fattore di formazione culturale e promozione economico-turistica del territorio”

Premesso che la Fondazione, la Provincia di Pisa ed il Comune di Vicopisano intendono costituire, quali soci fondatori, una Associazione di Promozione sociale per il recupero e lo sviluppo del centro storico di Vicopisano, è indispensabile che le parti predispongano, in via preliminare, un affidabile piano industriale che assicuri la sostenibilità dell'impresa nel suo complesso ed in modo durevole almeno per il medio periodo (3 anni).

In altre parole occorre definire, con un buon grado di dettaglio e su un piano di reciproca affidabilità, i termini esatti di intervento positivo di ciascun socio fondatore per predisporre un conforme atto costitutivo e per assegnare all'iniziativa una stabile credibilità e continuità soprattutto sul piano sociale per il mantenimento degli impegni reciprocamente assunti tra le parti.

Di seguito gli argomenti la cui definizione preventiva risulta essenziale per definire un'ipotesi di atto costitutivo ed un'ipotesi condivisa di piano industriale di medio periodo (3 anni).

1. SOGGETTO PROPONENTE

Il Borgo Murato ApS (Associazione di Promozione Sociale)

2. SOCI FONDATORI

Fondazione Cassa di Risparmio di Pisa

Comune di Vicopisano

Provincia di Pisa

con attivazione di tutte le possibili forme di associazione con altri soggetti - tra i quali i proprietari di dimore storiche- che condividano le finalità di pubblico interesse in relazione alla tipologia dei singoli interventi riconducibili al progetto generale

3. LIMITI TERRITORIALI DI INTERVENTO

Il borgo murato del Comune di Vicopisano intendendosi per tale l'area urbana identificata nell'allegata cartografia

4. OBIETTIVI

Gli obiettivi che il progetto si propone sono molteplici e di diversa natura, non solo di conservazione e restauro, ma anche di riqualificazione turistico e culturale con effetti sulla promozione dell'economia dell'area:

- l'obiettivo di massima è dare continuità, organicità, favorendo l'integrazione multidisciplinare, ai programmi di intervento di conservazione e valorizzazione e alla gestione del complesso dei beni culturali di Vicopisano, come insieme organizzato di risorse e opportunità;*
- gli obiettivi particolari del progetto possono essere articolati in tre sezioni:*

Sezione 1: completamento del recupero architettonico:

completare il restauro del Palazzo Pretorio, già in parte finanziato dalla Fondazione della Cassa di Risparmio di Pisa, ed attivare il consolidamento e restauro della Cinta Muraria e delle Torri, secondo un criterio modulare, per lotti, in modo che alcuni particolari interventi - giudicati meno rilevanti - potranno essere attuati solo in caso di reperimento del relativo finanziamento senza compromettere il disegno di insieme del progetto;

Sezione 2: ricerca archeologica:

completare l'indagine archeologica ed i saggi di scavo nel centro storico e spazi complementari secondo specifiche individuate in apposito protocollo tecnico in accordo con la SBBAAS di Pisa e la Soprintendenza Archeologica di Firenze;

Sezione 3: riqualificazione e gestione dell'offerta culturale e turistica

assumere il Palazzo Pretorio come fulcro di tutte le iniziative afferenti al progetto funzionando anche come sede dell'archivio storico e sede espositiva atta a documentare metodi e risultati dei restauri storici e degli scavi archeologici, anche come punto di riferimento per esperienze analoghe; incentivare i flussi turistici e economici con un'offerta differenziata di servizi culturali (dalle visite guidate alle iniziative culturali di alto livello); far decollare forme di imprenditoria locale e nuove professioni.

5. DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

Il borgo medievale di Vico Auserissola, sorto sulla sommità di un poggio compreso tra due importanti vie fluviali, l'Arno e l'Auser, è documentato con certezza almeno fin dal secolo X. Attestato per la prima volta come castello nell'anno 975, esso fu nel XII secolo sottoposto al potere dell'arcivescovo di Pisa. Agli inizi del Duecento alla signoria arcivescovile su Vico subentrò il dominio del Comune di Pisa, che considerò il castello, data la sua particolare collocazione strategica al confine del territorio pisano con quelli di Lucca e Firenze, un'importante postazione di controllo militare. Nel 1406, Vicopisano cadde sotto il dominio di Firenze, e poco dopo subì la

stessa sorte anche Pisa. Per la sua posizione strategica fu fortificata anche dalla Signoria Fiorentina, che incaricò Filippo Brunelleschi di tale compito. Fu resa poi sede di Vicariato con importanti funzioni amministrative e giudiziarie (Vicariato del Valdarno Inferiore e della Valdisechio). Le mutate condizioni politiche e l'allontanamento dell'Arno dalle sue mura (sec. XVI) ne decretarono la lenta trasformazione in centro agricolo.

L'impianto urbanistico, costituito da un armonico complesso di stratificazioni edilizie, non ha perduto le sue caratteristiche storico-architettoniche e si presenta ancora oggi in buono stato di conservazione, con la presenza di numerose torri e case torri con originaria funzione difensiva o abitativa, tra le quali spicca la Torre della Rocca (1434-1439), i resti della cinta muraria alla base del colle, il muraglione del Soccorso con la Torre del Soccorso (1434-1439), i vicoli, il Palazzo Pretorio (sec. XII) e quello della Cancelleria (Palazzo Comunale). Di rilievo sono inoltre gli edifici religiosi: non solo la Pieve di Santa Maria (sec. XII) e la Via Crucis a Vicopisano, ma anche una serie di insediamenti monastici caratteristici del Monte Pisano fra i quali la Pieve di San Iacopo in Lupeta (sec. XII, ma citata già nel VIII) e i resti dell'Abbazia di San Michele Arcangelo (sec. XI) nelle adiacenze della Fortezza della Verruca (sec. X-XVI).

L'Amministrazione Comunale ha avviato negli ultimi anni, un programma di investimenti tesi ad una vera e propria "riscoperta" del patrimonio storico e ambientale di cui è depositaria, promuovendo ogni forma di sinergia e collaborazione con tutti i soggetti, istituzionali e privati, che ne condividessero le finalità generali, nel quadro di un rinnovato interesse per un'efficace politica di promozione dei beni culturali che vede anche gli Enti Locali impegnati nel dare impulso allo sviluppo di aree e monumenti ancora non pienamente inseriti nei circuiti della fruizione culturale e turistica.

Dopo l'approvazione del vigente Piano Regolatore Generale nel 1994, è stato approvato, a seguito di un percorso interdisciplinare riguardante le fonti storiche, cartografiche, archeologiche, nonché gli aspetti ambientali del territorio, il Piano Particolareggiato per le zone omogenee "A" (Centri Storici) ai sensi dell'art. 5 L.R. 59/80 e la Variante Generale per le zone agricole. E' attualmente predisposto il Quadro Conoscitivo per la formazione del nuovo Piano Strutturale. Tutta la zona di Vicopisano e del Monte Pisano riveste particolare pregio ambientale ed è vincolata ai sensi della normativa sulla protezione delle zone di interesse ambientale paesaggistico. Numerosi sono inoltre gli edifici interessati da vincolo storico-architettonico (D.lgs. n. 490/99).

I programmi ad oggi realizzati o in fase di realizzazione, sia in funzione della conservazione e recupero che della riqualificazione dell'offerta turistico-culturale, sono significativi, ma ancora largamente insufficienti rispetto alle necessità e alle opportunità che il territorio offre.

6. RUOLI OPERATIVI E RESPONSABILITA' DEI SOCI FONDATORI

Fondazione Cassa di Risparmio di Pisa

La Fondazione, su mandato specifico degli altri soci fondatori, avrà la responsabilità di costituire una apposita Commissione tecnica, composta da professionisti esperti di chiara fama e i cui oneri saranno a carico della Fondazione stessa, che avrà il ruolo operativo di fornire al Consiglio di Amministrazione della Associazione di Promozione Sociale la definizione delle priorità, la progettualità e le relative specifiche modalità tecniche e giuridiche esecutive di intervento.

Comune di Vicopisano

Il Comune di Vicopisano avrà la responsabilità di reperire idonei locali da adibire a sede della Associazione di Promozione Sociale, garantire la corretta gestione amministrativa, contabile e fiscale della Associazione di Promozione Sociale, espletare tutti gli adempimenti necessari alla

definizione delle procedure tecnico – amministrative relativi agli interventi di recupero e restauro. I relativi oneri saranno a carico del Comune stesso.

Provincia di Pisa

La Provincia di Pisa avrà la responsabilità di eseguire tutti gli adempimenti obbligatori alla definizione delle procedure amministrative necessarie all'ottenimento di contributi regionali e/o comunitari e la responsabilità di rendere disponibile a tempo parziale ed in via stabilmente continuativa una figura di adeguata e specifica professionalità, da selezionare congiuntamente, alla Associazione di Promozione Sociale con il compito di adempiere a tutte le attività di segreteria e di promozione economica e culturale del progetto. I relativi oneri saranno a carico della Provincia stessa.

7. RISORSE UMANE NECESSARIE A GARANTIRE LA FUNZIONALITA' DELL' ASSOCIAZIONE
Fondazione Cassa di Risparmio di Pisa

Commissione tecnica di massimo 6 esperti per almeno 4 riunioni annuali con un costo stimato di circa 10.000 euro

Comune di Vicopisano

una figura professionale tecnica e una figura professionale amministrativa a tempo parziale con un costo stimato di circa 10.000 euro

Provincia di Pisa

una figura professionale con mansioni di segreteria e di promozione economica e culturale a tempo parziale con un costo stimato di circa 10.000 euro

Gli strumenti contrattuali da adottare nei vari casi di prestazioni attive e passive saranno:

Personale: contratti annuali di Collaborazione Coordinata e Continuativa rinnovabile

Consulenze professionali: convenzioni di prestazione professionale definiti con apposito regolamento alle condizioni minime previste per legge

Procedure di appalto: avvisi estesi a ditte di chiara capacità tramite trattativa privata o altra forma di appalto qualora necessaria per apporto di finanziamenti pubblici

8. CONTROLLO DEI RISULTATI: bilancio sociale

L'Associazione di Promozione Sociale definirà metodologie e procedure atte a monitorare e valutare i risultati sociali ed economici raggiunti.

9. RISORSE ECONOMICHE NECESSARIE PER IL PROGRAMMA DELL'INTERVENTO

premesso che il programma di intervento previsto nel piano di attività deve considerarsi un programma di massima da specificare da parte del Consiglio di Amministrazione dell'Associazione, a seguito anche delle valutazioni della apposita Commissione tecnica, l'importo sommariamente stimato per la realizzazione degli interventi è pari a circa €. 2.600.000, i nei primi tre esercizi sociali dell'Associazione di promozione Sociale (2003-2005) ripartito come segue:

Fondazione Cassa di Risparmio di Pisa	€ 1.300.000,00
Comune di Vicopisano	€ 650.000,00
Provincia di Pisa	€ 650.000,00
TOTALE	€ 2.600.000,00

L'Associazione di Promozione Sociale potrà prendere impegni solo dopo aver ottenuto dai soci fondatori, e dai eventuali altri soggetti intervenuti nel progetto, formale comunicazione e assunzione delle garanzie di copertura preventivamente deliberate

Interventi per il recupero e il restauro del patrimonio artistico e culturale del centro storico di Vicopisano

INTERVENTI		DA FINANZIARE	PROGETTO	PROPRIETA'
Cinta muraria ai piedi della rocca		€ 450.000,00	1/a	Comune di Vicopisano
Cinta muraria lato sud		€ 350.000,00	1/b	
Cinta muraria lato nord-ovest		€ 800.000,00	1/c	
<i>TOTALE</i>		<i>€ 1.600.000,00</i>		
Completamento restauro Torre della Rocca		€ 250.000,00	2/a	Famiglia Fehr
Restauro camminamento e Torre del Soccorso		€ 500.000,00	2/b	
Parco privato della Rocca		€ 50.000,00	2/c	
<i>TOTALE</i>		<i>€ 800.000,00</i>		
Archivio Storico		€ 25.000,00	3/a	Comune di Vicopisano
Scavi Archeologici		€ 25.000,00	3/b	
Centro espositivo Palazzo Pretorio		€ 100.000,00	3/c	
Scavi Verruca		€ 25.000,00	3/d	
Guide, Itinerari, Pubblicazioni		€ 25.000,00	3/e	
<i>TOTALE</i>		<i>€ 200.000,00</i>		

Gli importi di cui alla tabella sono comprensivi degli oneri per spese tecniche ed IVA

Il primo esercizio riguarda il restauro e la sistemazione della cinta muraria e delle sue pertinenze, evidenziato nell'elaborato grafico n°1 ovvero:

- la cinta muraria ai piedi della Rocca;
- la cinta muraria lato sud;
- la cinta muraria lato nord ovest

Il secondo esercizio riguarda il restauro e la sistemazione della Torre del Soccorso e delle sue pertinenze, evidenziato nell'elaborato grafico n°2 ovvero:

- la Torre del Soccorso;
- Camminamento alla Rocca;

Il terzo esercizio riguarda l'intervento di valorizzazione turistico e culturale di tutti gli immobili restaurati, che è da molti anni obiettivo prioritario dell'Amministrazione Comunale nei piani di rivalutazione del centro storico e che consentirà di utilizzare il Palazzo Pretorio per alcune iniziative espositive e convegnistiche. Il Palazzo Pretorio potrà inoltre ospitare l'Archivio Storico e funzionare come un centro espositivo di documentazione in forma multimediale di metodi e risultati dei restauri e delle ricerche archeologiche e sede delle Associazioni che effettueranno le visite guidate del Borgo Murato restaurato.

Successivamente al terzo esercizio si procederebbe al restauro di alcuni immobili di edilizia medievale, in cui è possibile ancora distinguere la funzione sia difensiva che abitativa, e alla riqualificazione del tessuto edilizio minore degradato tramite la valorizzazione del sistema dei percorsi urbani evidenziato nell'elaborato grafico n°3 ovvero:

- le Torri Gemelle;
- la Torre dei Serozzi
- la Torre dell'Orologio;
- la Torre Malanima
- la Torre della salita del tribunale;

Denominazione	Altezza	Dimensioni		Anno		Tipologia	Uso	Proprietà
				Inizio	Fine			
Torre Gemella "A"	20	5	5,5	XI	XII	MILITARE	UFFICI	COMUNE
Torre Gemella "B"	24	5	5	XI	XII	MILITARE	UFFICI	COMUNE
Torre dei Serozzi	20	4	5	XIII	XIII	CIVILE	ABITAZIONE	PRIVATA
Torre dell'Orologio	22	3,8	5,6	XII	XII	CAMPANILE	CIVILE	COMUNE
Torre Malanima	16	6	4	XIII	XIII	CIVILE		COMUNE
Torre della Salita del Tribunale	14	6,2	6	XI	XII	CIVILE		COMUNE

10. RELAZIONI CON ALTRI INTERVENTI DEI SOCI FONDATORI

Il progetto si propone in naturale continuità con gli interventi già finanziati dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Pisa per circa 170 mila euro (relativamente alla Rocca del Brunelleschi, al Palazzo Pretorio e ai Tabernacoli della Via Crucis nell'ambito delle sue finalità statutarie), e con quelli già finanziati dalla Provincia di Pisa per circa 290 mila euro e dal Comune di Vicopisano per circa € 1,3 milioni di euro.

11. STRUMENTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI

Pareri e autorizzazioni Soprintendenze Archeologica, Archivistica e ai B.A.A.A.S.

Strumenti di semplificazione amministrativa

Convenzioni con i proprietari degli immobili privati vincolati e/o loro Associazioni di categoria Associazione, da costituire secondo forme e modalità da convenire, per la gestione e lo sviluppo turistico culturale del progetto

Convenzioni con enti pubblici, privati e associazioni per la gestione dei servizi e dell'offerta.

12. ANALISI DI PROGETTO

<p><i>Fattori positivi interni al progetto</i></p> <ul style="list-style-type: none">• L'integrità storica e architettonica del complesso del borgo medievale;• All'interno di esso, il Palazzo Pretorio, potrà funzionare come fulcro di tutte le iniziative afferenti al progetto funzionando anche come centro di documentazione di metodologie e risultati, al fine di conseguire una sintesi ottimale tra aspetti storico-scientifici e turistico-culturali.• La continuità e la coerenza con una serie di interventi già realizzati o in fase di avanzata realizzazione dei quali il progetto si propone come sintesi, razionalizzazione, ottimizzazione.	<p><i>Fattori positivi esterni al progetto</i></p> <ul style="list-style-type: none">• La presenza nel Comune (e nelle zone limitrofe) di ulteriori fattori di attrattività che potrebbero svolgere un richiamo turistico complementare (e quindi di autosostegno reciproco) quali ad es. percorsi ambientali del Monte Pisano, Vie dell'olio, Terme, ecc.• La presenza a Vicopisano di numerose associazioni e comitati che da anni svolgono una continua e qualificata attività di promozione e valorizzazione storico-culturale;
<p><i>Fattori critici interni al progetto</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Una disponibilità di risorse finanziarie inferiore agli investimenti che si renderebbero necessari	<p><i>Fattori critici esterni al progetto</i></p> <ul style="list-style-type: none">• La dotazione di strutture ricettive è ancora insufficiente;• Il modello di gestione dell'offerta turistico-culturale complessiva dovrà misurarsi con la difficoltà a far decollare forme di imprenditoria locale e nuove professioni.