

**Presentazione del progetto di piano di recupero della
frazione Colli di Barete a cura della Fonemaonlus
(Fondazione europea medicina antroposofica)**

OBIETTIVO GENERALE DEL PROGETTO

Il progetto ha come fine primario la realizzazione di una struttura sanitaria a Colli di Barete. Tale struttura verrebbe localizzata, come nucleo essenziale, nella Villa Federici, che sarebbe recuperata e ristrutturata a tal fine.

Le dimensioni di Villa Federici, tuttavia, non sono sufficienti a garantire nel tempo, in termini di capienza, la sopravvivenza di una struttura sanitaria.

In un primo tempo si é perciò ipotizzato un ampliamento della Villa, utilizzando il parco da cui la stessa é circondata. Tale ipotesi, per quanto semplice e diretta, non prevedeva però la minima integrazione con il tessuto urbano circostante, creando quindi una specie di isola all'interno del borgo.

Inoltre, la natura speciale della struttura sanitaria che si voleva realizzare, vale a dire una clinica ad orientamento antroposofico volta essenzialmente alle terapie riabilitative, imponeva un approccio diverso all'idea di cura e di malattia, ponendo al centro la persona e cercando di dare ad essa un aiuto non solo sul piano fisico, ma anche su quello psicologico ed "umano".

Da qui é nata l'idea di dare al malato, o meglio all'ospite in cura presso la clinica, la possibilità di vivere in un ambiente normale, più vivo e piacevole rispetto alle mura di un ospedale. Si é perciò pensato di utilizzare a questo scopo parte del patrimonio edilizio di Colli, avviando un piano di recupero e coinvolgendo in esso gli abitanti stessi del paese.

IL PIANO DI RECUPERO

L'idea del recupero del patrimonio edilizio esistente, a Colli come in tanti altri paesi, é in genere auspicata da tutti, cittadini ed amministrazioni locali, ed é spesso oggetto di incentivi economici da parte dello Stato o delle Regioni. Tuttavia l'avvio di un processo di recupero incontra molti ostacoli, dovuti principalmente alla scarsa convenienza all'investimento immobiliare in luoghi a progressivo spopolamento.

Il recupero é quindi lasciato all'iniziativa dei singoli proprietari che, molto spesso per motivi affettivi piuttosto che di interesse,

ristrutturano la casa di famiglia, magari disabitata da tempo, per tornarvi in vacanza o magari al momento di andare in pensione.

L'avvio di un vero piano di recupero come strumento attuativo del Piano Regolatore Comunale, specie nei piccoli comuni, é poco frequente per mancanza di adeguata copertura economica, per cui vengono spesso a mancare quelle possibilità di ampliamento delle unità immobiliari che, di norma previste nei piani di recupero, sono in genere negate dalla normativa dei Piani Regolatori.

La proposta che si vuole quindi presentare alla Comunità di Colli é quella di un Piano di Recupero, patrocinato dall'Amministrazione Comunale ed elaborato assieme ai cittadini interessati.

Tale piano, basandosi su un'idea innovativa (recuperare il patrimonio edilizio esistente ma tentare anche, nel contempo, di rivitalizzare il borgo tramite la realizzazione di una struttura sanitaria fortemente integrata con il borgo stesso), potrebbe concorrere all'ottenimento di contributi pubblici che ne garantirebbero, almeno in parte, la copertura economica.

In sintesi quindi, il Piano di Recupero potrebbe caratterizzarsi come uno strumento di previsione urbanistica ed edilizia non calato dall'alto e in qualche modo "subito" dalla popolazione, bensì come strumento flessibile, elaborato sul territorio ed adattato alla situazione locale.

ADERIRE ALL'INIZIATIVA

Il PR può essere di iniziativa sia pubblica che privata. Nel nostro caso sarebbe quanto mai auspicabile che il piano divenisse uno strumento pubblico di programmazione. Questo non solo per garantire il controllo della PA sulle scelte urbanistiche e le procedure attuative, ma anche per dare al piano quella "copertura politica" necessaria per farlo concorrere, con qualche possibilità di successo, ai bandi per l'ottenimento di contributi pubblici.

Il primo passo per avviare l'iniziativa consiste nel portarla a conoscenza dei cittadini di Colli tramite pubbliche assemblee. In tali assemblee dovrebbe essere illustrata l'idea di fondo che caratterizza il progetto, accettando suggerimenti, cercando di capire i bisogni e raccogliendo infine le adesioni.

L'adesione non comporta obblighi di alcun genere. Tuttavia, per concorrere a finanziamenti pubblici volti al recupero, é necessario dimostrare che esiste una reale propensione e quindi occorre accompagnare le domande con schede di adesione.

I cittadini che aderiscono vedono inserite nel piano le loro unità immobiliari, con le previsioni progettuali definite in sede tecnica (ad

esempio lavori di manutenzione ordinaria o straordinaria, oppure ristrutturazioni con o senza ampliamento ecc.).

L'adozione del PR e la successiva approvazione da parte degli organi sovraordinati dona al cittadino la facoltà di poter eseguire i lavori nella propria casa nell'arco temporale di validità del piano (almeno 10 anni).

Ove venissero attribuiti contributi pubblici, solo in questo caso, volendo usufruirne, il cittadino dovrebbe avviare e portare a compimento i lavori, pena la perdita del contributo.

L'adesione al PR può avvenire anche in altre forme. Ad esempio mettendo a disposizione il proprio immobile senza tuttavia avere la possibilità o la volontà di investire in esso denari per la ristrutturazione. In tal caso l'immobile verrebbe ristrutturato a spese del soggetto promotore e sarebbe da questi utilizzato per un certo numero di anni, dopodiché tornerebbe nella disponibilità del proprietario.

Una terza possibilità potrebbe consistere nel mettere a disposizione l'immobile con patto di vendita ad un prezzo prefissato, in caso di approvazione del PR e di ammissione a contributo pubblico dello stesso.

IMMOBILI PRIVATI, INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Il PR può prevedere interventi sul patrimonio edilizio esistente (nel nostro caso abitazioni private di Colli, Villa Federici, eventuali immobili di proprietà comunale ecc.) ma anche previsioni diverse, ad esempio volte ad ampliare o sistemare infrastrutture di servizio (quali parcheggi, aree verdi ecc.).

La previsione, all'interno del piano, della struttura sanitaria localizzata in Villa Federici con le appendici della stessa all'interno del tessuto urbano di Colli, donerebbe al piano una marcia in più, caratterizzandolo come un vero piano integrato nel quale il recupero edilizio sarebbe accompagnato dall'avvio di un processo di recupero economico e sociale.

COME SOSTENERE I COSTI

L'elaborazione di uno strumento complesso e per certi versi nuovo come il PR che si vorrebbe promuovere, ha costi abbastanza elevati. Non si può chiedere ai cittadini disposti ad aderire di sborsare denaro "al buio". Anche l'AC non possiede tuttavia le risorse economiche necessarie.

E' quindi indispensabile che, almeno in una prima fase, il sostegno economico sia reperito per altre vie. Occorre perciò pensare

ad un soggetto promotore il quale possa “anticipare” le spese, usufruendo eventualmente di un “aiuto” da parte della PA giustificato dall’interesse pubblico.

Un aiuto può essere chiesto anche ad altri enti o istituzioni, che abbiano nel proprio statuto la promozione di interventi di pubblico interesse.

Ove il PR venisse finanziato e venisse quindi attribuito ad esso un contributo pubblico da parte di Stato o Regione, le spese anticipate dal soggetto promotore verrebbero recuperate.

Il soggetto promotore diverrebbe in tal caso soggetto attuatore gestendo, di concerto con la PA, l’attuazione del PR

Ove l’iniziativa non riuscisse ad ottenere contributi pubblici, i cittadini e la PA di Colli potrebbero comunque contare su uno strumento attuativo di pianificazione che faciliterebbe in ogni caso l’avvio di un processo di recupero.

Dr. Andrea Basili

Arch. Massimo Mariotti

Roma, 12 marzo 2005