

**PIANO DELLE ALIENAZIONI E VALORIZZAZIONI**  
**della Provincia di Lucca 2018-2020**

*Ai sensi dell'art. 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133.*

**“RICOGNIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE  
DI REGIONI, COMUNI ED ALTRI ENTI LOCALI”**

**Premessa**

La Provincia di Lucca detiene un patrimonio immobiliare consistente che comprende immobili di particolare pregio storico ed architettonico ed altri di più recente costruzione, alcuni dei quali sono destinati a funzioni istituzionali dell'ente mentre altri sono locati a terzi. Alcuni edifici invece sono vuoti e in stato di inutilizzo a causa della cessazione delle funzioni istituzionali che trovavano sede all'interno degli stessi.

A parte gli immobili interessati da uno specifico decreto di vincolo monumentale, quelli la cui costruzione risale a più di settanta anni risultano di fatto vincolati in forza di legge e la loro eventuale vendita deve essere preceduta dalla verifica di interesse culturale e dalla autorizzazione all'alienazione.

L'art. 58 del Decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 convertito con legge 6 agosto 2008, n. 133 prevede che gli enti territoriali provvedano al riordino, alla gestione e alla valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare individuando i beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali che sono suscettibili di valorizzazione e/o dismissione.

La delibera del Consiglio Provinciale dell'anno 2011 prima e l'aggiornamento approvato dal Consiglio provinciale con deliberazioni degli anni successivi, hanno confermato l'individuazione di un elenco di immobili valorizzabili e/o alienabili che include fabbricati e terreni. L'inserimento nell'elenco ne ha determinato la classificazione come patrimonio disponibile permettendo di attivare le procedure di valutazione dell'interesse culturale e dove necessario di autorizzazione alla alienazione.

A tal fine l'amministrazione provinciale nell'anno 2008 ha siglato l'intesa con la Direzione Regionale dei Beni Culturali e Paesaggistici in virtù della quale è possibile richiedere la valutazione dell'interesse culturale (art. 12 del D.lgs. 22 gennaio 2004 e s.m.i.) degli immobili di proprietà la cui costruzione risalga a più di 70 anni.

Il procedimento di verifica di interesse culturale e di autorizzazione alla alienazione risulta concluso per alcuni immobili:

- l'ex Caserma dei Carabinieri di Viareggio, oggi in disuso: è stato emesso il decreto di vincolo in data 18/11/2008 n. 470/2008 e con delibera n.93/2011 è stata autorizzata l'alienazione;
- la Villa Giurlani di Lucca, ex Provveditorato agli Studi: è stato emesso il decreto di vincolo in data 05/06/2013 n. 252/2013 e con nota n.56527 del 14/03/2014 è stata richiesta l'autorizzazione all'alienazione alla Direzione Generale dei Beni Culturali il cui procedimento risulta ad oggi non concluso

A seguito di quanto sopra, l'amministrazione provinciale si è attivata per concludere alcune alienazioni immobiliari: sono stati pubblicati gli avvisi di vendita per alcuni cespiti immobiliari e indette le sedute pubbliche per le aste, ma le stesse sono andate deserte anche a causa del momento certamente non favorevole per la vendita immobiliare. Nel corso dell'anno 2017 si è concretizzata infatti solo la vendita dell'immobile già sede degli uffici della Questura che è stato acquisito da INVIMIT per il valore di 4 milioni di euro.

L'attivazione della procedura di alienazione della ex-Caserma dei Carabinieri di Viareggio era stata effettuata in forza della deliberazione di Consiglio Provinciale n. 177/2008 che, oltre ad autorizzare l'alienazione,

disponeva anche che i proventi della vendita fossero destinati a finanziare la realizzazione della nuova sede del Liceo Barsanti e Matteucci al Polo scolastico del Marco Polo presso l'I.T.I. Galileo Galilei. Per la stessa, le prescrizioni sull'uso risultanti dalla verifica dell'interesse culturale, ancorché vincolanti, non risultano ancora recepite dagli strumenti urbanistici del Comune causando così un ritardo nella procedura di alienazione i cui primi due tentativi esperiti negli anni 2006 e 2007 già avevano dato esito negativo proprio a causa del contrasto con lo strumento urbanistico comunale.

Per la Villa Giuriani di Lucca, invece, le destinazioni ammissibili secondo l'autorizzazione all'alienazione risultano compatibili con lo strumento urbanistico comunale, ma ciononostante le due procedure di vendita esperite (asta pubblica), sono andate deserte.

Inoltre si è concluso il procedimento di verifica di interesse culturale per le due unità immobiliari del "Palazzo Saminati" in Piazza Guidiccioni a Lucca ed è stato emesso il decreto di vincolo in data 05/06/2013 n. 254/2013; Il Ministero ha trasmesso altresì l'autorizzazione alla alienazione, ma l'immobile non verrà venduto in quanto al momento lo stesso risulta occupato dagli uffici del Provveditorato agli Studi che sono stati trasferiti dalla Villa Giuriani in Via Barsanti e Matteucci.

Con Legge regionale 9 marzo 2012, n. 8, la Regione Toscana ha dettato disposizioni urgenti in materia di alienazione e valorizzazione di immobili pubblici (in attuazione dell'art. 27 del decreto-legge 6 dicembre 2001, n. 201 "Disposizioni urgenti per la crescita, l'equità e il consolidamento dei conti pubblici", convertito, con modificazioni, dalla legge 22 dicembre 2011, n.2214) : ai sensi del co.1, art.1 della citata Legge, la Regione Toscana ha riconosciuto il carattere strategico delle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, quale risultato di un processo di valutazione attraverso il quale gli enti proprietari prendono in considerazione le diverse possibilità di valorizzazione, dalla concessione o locazione onerosa fino all'alienazione e le valutano in considerazione della natura di ciascun bene.

Ai fini della conformità urbanistica, la legge regionale n.8/2012 disciplina strumenti di semplificazione e coordinamento interistituzionale consistenti nei *Programmi unitari di valorizzazione territoriale* (PUV) e le procedure semplificate per l'approvazione delle varianti urbanistiche connesse ai piani di alienazione e valorizzazione approvati da ciascun ente. Nella legge viene altresì espressa la necessità di assicurare la massima cooperazione istituzionale tra gli enti coinvolti nei procedimenti di formazione dei PUV nonché l'esigenza di avviare, attuare e concludere, in tempi certi, processi di valorizzazione unici a livello regionale del patrimonio pubblico coerenti con gli indirizzi della pianificazione territoriale e dello sviluppo territoriale e con la programmazione economica regionale, che possano costituire elemento di stimolo ed attrazione di interventi di sviluppo economico sostenibile locale nonché di incremento delle dotazioni di servizi pubblici locali e dell'abitare.

Ai sensi dell'art. 7 della LR 8/2012 riguardo alle previsioni del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni del patrimonio immobiliare provinciale, per la parte che comporta effetti di variante allo strumento urbanistico, la Provincia ha attivato la procedura prevista dalla legge medesima per tre immobili inseriti nel piano riguardanti la "Ex Caserma dei Carabinieri", la "Caserma dei Vigili del Fuoco" e l' Ex INAPLI che ricadono tutti e tre nel territorio del comune di Viareggio.

La Regione Toscana con D.G.R. n. 1163 del 17 dicembre 2012 ha ritenuto che, in relazione agli immobili proposti, non sussistessero i presupposti per l'inserimento degli stessi nei Programmi unitari di valorizzazione territoriale (PUV), da ciò conseguendo che le varianti urbanistiche per gli immobili medesimi, non rientrando nei PUV, sono da approvarsi con le modalità semplificate ai sensi dell' "art. 6 – *Procedimento semplificato per l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici comunali* ". A seguito della delibera della Giunta Regionale, è stato avviato il procedimento della variante semplificata ai sensi dell'art. 6 della LR 8/2012 per i tre

immobili; la documentazione tecnica è stata trasmessa al Comune di Viareggio, ma ad oggi il procedimento risulta definito solo per l'ex-INAPLI per il quale la variante urbanistica è stata definitivamente approvata mentre risulta tuttora non definito per la "Ex Caserma dei Carabinieri" e la "Caserma dei Vigili del Fuoco": per gli altri due immobili, stante la mancata approvazione della variante urbanistica da parte del Comune, si è reso necessario intervenire con una osservazione in sede di pubblicazione del Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di C.C. n. 38 del 8.8.2018 al fine di introdurre le destinazioni d'uso che erano state oggetto di intesa nella conferenza dei servizi.

E' opportuno ricordare altresì l'attività messa in atto dall'amministrazione provinciale nel campo del c.d. Federalismo Demaniale di cui all'art.56 bis del D.L.69/2013, il processo di trasferimento a titolo gratuito agli Enti Territoriali di beni del patrimonio dello Stato e di alcune tipologie di demanio pubblico. La Provincia di Lucca aveva avanzato richiesta di attribuzione di alcuni beni demaniali; l'istruttoria condotta da parte della Direzione Regionale Toscana-Umbria ha definito il passaggio di proprietà di un primo immobile, l'ex dopolavoro di Nozzano S. Pietro che è stato acquisito al patrimonio della Provincia. Riguardo agli altri immobili per i quali l'istruttoria dell'Agenzia è stata definita con parere favorevole (Cantiere dell'Istituto d'Arte A. Passaglia di Lucca, Istituto Statale d'Arte A. Passaglia di Piazza Napoleone a Lucca, Liceo Classico N. Machiavelli di Lucca) è necessario procedere nella definizione degli atti fino alla delibera consiliare di conferma dell'acquisizione del bene. Per gli altri beni richiesti – la Ex Cavallerizza Ducale e l'ex Convento di S. Agostino in Lucca - sono state avviate le procedure di cui all'art.5 comma 5 del D.Lgs.85/2010 per il federalismo demaniale culturale. Nelle more di tempo necessarie a definire il Piano di valorizzazione, una porzione dell'ex convento di S. Agostino è stato acquisito in comodato d'uso gratuito per fini scolastici ai sensi della L.23/1996.

Il processo di riordino delle Province e città metropolitane avviato con la Legge n.56/2014 e conseguente Legge Regionale n.22/2015, la mancata conclusione del procedimento oltre alla continua rimodulazione dell'obiettivo di finanza pubblica collegato con il patto di stabilità ha reso necessario studiare una revisione del Piano che permettesse da una parte di mantenere gli obiettivi di valorizzazione del patrimonio immobiliare e di miglioramento delle funzionalità degli immobili che sono adibiti alle funzioni istituzionali dell'ente e dall'altra di garantire i necessari equilibri finanziari per il rispetto del patto di stabilità.

In relazione al succitato processo di riordino delle funzioni, la Provincia intende garantire la migliore funzionalità possibile dei beni destinati alle funzioni istituzionali, dei quali non si ritiene opportuna la alienazione anche in considerazione del loro valore storico-culturale e istituzionale, attraverso un adeguato piano di valorizzazione, ma al tempo stesso ritiene possibile attuare un piano di alienazioni che liberi l'amministrazione da oneri manutentivi non compatibili con le risorse disponibili.

Per questi motivi è stato predisposto un aggiornamento del piano di valorizzazione e dismissione del patrimonio provinciale che tiene conto della possibilità di razionalizzare l'utilizzo dei vari immobili che sono nella disponibilità dell'ente e di alienare quel patrimonio che non è funzionale a tali usi.

## **Alienazione Patrimonio**

### **Definizione Elenco Immobili in proprietà.**

E' necessario tenere conto della diversa classificazione dei beni patrimoniali in ragione della possibilità di fruizione degli stessi per funzioni istituzionali o comunque di interesse dell'ente, in alcuni casi anche rese necessarie in ragione delle tipologie di finanziamento utilizzate per la ristrutturazione e rifunzionalizzazione degli stessi. A fronte di immobili in uso per le attività di cui sopra, si registrano anche immobili non strumentali

all'esercizio delle funzioni istituzionali dell'Ente, suscettibili quindi di dismissione e di alienazione le cui rendite sarebbero funzionali al recupero di risorse economiche da destinare sia a nuovi investimenti (soprattutto nel campo della viabilità e dell'edilizia scolastica oltre che di manutenzione degli immobili che sono sede di attività istituzionali) che per il riequilibrio del disavanzo dell'ente.

Gli immobili non compresi nell'elenco che segue, ancorché di proprietà della Provincia di Lucca, ma funzionali alle attività istituzionali dell'Ente, sono considerati beni da valorizzare e non da alienare.

<b>N.</b>	<b>NATURA DEL BENE</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>SUPERFICIEMQ</b>	<b>ATTUALE DESTINAZ. D'USO</b>
1	FABBRICATO	PROVVEDITORATO AGLI STUDI DI LUCCA	LUCCA	1.850	UFFICI / SERVIZI
2	FABBRICATO	MAGAZZINO S.P. 20 DI CALAVORNO-CAMPIA	GALLICANO	76	MAGAZZINO
3	FABBRICATO	EX CASERMA DEI CARABINIERI DI VIAREGGIO	VIAREGGIO	1.700	UFFICI / SERVIZI
4	FABBRICATO	CASERMA DEI VIGILI DEL FUOCO DI VIAREGGIO	VIAREGGIO	1.085	UFFICI / SERVIZI
5	FABBRICATO	ABITAZIONE DI GUARDIANAGGIO PRESSO IL LICEO SCIENTIFICO VALLISNERI	LUCCA	150	ABITAZIONE
6	FABBRICATO	CASERMA DEI CARABINIERI DI SAN CONCORDIO LUCCA	LUCCA	890	UFFICI / ALLOGGI
7	FABBRICATO	PALAZZO GIORGI – EX SEDE APT PIAZZA GUIDICCIONI	LUCCA	476	UFFICI
8	FABBRICATO	FONDO IMMOBILIARE EX PUNTO INFORMAZIONI TURISTICHE VIA CARDUCCI	VIAREGGIO	122	UFFICI
9	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P.51 DI MINUCCIANO - LOC. NICCIANO	PIAZZA AL SERCHIO	52	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
10	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P.51 DI MINUCCIANO - LOC.PONTE DI NICCIANO	PIAZZA AL SERCHIO	1.400	SENZA DESTINAZ.SPECIFICA
11	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 37 DI FABBRICHE DI VALLICO	GALLICANO	885	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
12	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 38 DI COREGLIA ANTELM.	COREGLIA ANTELM.	275	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
13	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 1 FRANCIGENA	PESCAGLIA	655	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
14	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 3 LUCCHESI-ROMANA	ALTOPASCIO	1.865	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
15	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 43 DI MONTEPERPOLI	MOLAZZANA	250	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
16	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 2 LODOVICA	BORGO A MOZZANO	1.300	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
17	TERRENO	RELITTO STRADALE S.P.9 DI MARINA IN LOC.TA' VALVENTOSA	SERAVEZZA	396	SENZA DESTINAZ SPECIFICA
18	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 1 FRANCIGENA	CAMAIORE	150	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
19	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 1	CAMAIORE	500	SENZA DESTINAZ.

		FRANCIGENA			SPECIFICA
20	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 20 DI CALAVORNO-CAMPIA	GALLICANO	47	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
21	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 51 DI MINUCCIANO	PIAZZA AL SERCHIO	150	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
22	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 1 FRANCIGENA	PESCAGLIA	10	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
23	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 13 DI VALDARNI	CASTELNUOVO GARF.	1.395	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
24	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 38 DI COREGLIA ANTELM.	COREGLIA ANTELM.	180	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
25	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 23 ROMANA	LUCCA	21	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
26	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 51 DI MINUCCIANO	MINUCCIANO	600	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
27	TERRENO	TERRENO IN LOC. PONTE IN CANNETO	MONTECARLO	400	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
28	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 24 DI S.ALESSIO	LUCCA	133	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
29	TERRENO	EX CAVA IN LOC. AI BALZI DI ANCHIANO	LUCCA	138.140	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
30	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 27 DELLA MADONNINA	CAPANNORI	220	AREA DI SERVIZIO
31	TERRENO	TERRENO IN LOC.TA' S.ANNA LUCCA A CONFINE CON LICEO VALLISNERI	LUCCA	142	SENZA DESTINAZ SPECIFICA
32	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P.37 DI FABBRICHE DI VALLICO - LOC. MOLINO DI CARDOSO	GALLICANO	576	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
33	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 66 SAN ROMANO-CAMPORGIANO	SAN ROMANO	39	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA
34	TERRENO	RESEDE STRADALE S.P. 20 DI CALAVORNO-CAMPIA	GALLICANO	300	SENZA DESTINAZ. SPECIFICA

### Piano delle Alienazioni

Per ciascuno di questi immobili sono state individuate le procedure necessarie per la possibile alienazione ed incrociando queste con le necessità finanziarie è stato determinato il piano di dismissione dei beni che può così essere riassunto.

I beni da alienare prioritariamente sono:

- Ex Caserma dei Carabinieri di Viareggio
- L'alloggio di guardianaggio del Liceo scientifico Vallisneri di Lucca
- Ex Provveditorato agli Studi (Villa Giurlani) di Lucca
- Magazzino Sp 20 Calavorno Campia
- Terreno in loc.tà S.Anna Lucca a confine con il Liceo Vallisneri
- Relitto stradale in loc.tà Valentosa Seravezza, Relitto stradale in loc. Nicciano Piazza al Serchio e altri relitti stradali di minor rilevanza

- Caserma dei VV. F. di Viareggio (subordinata al trasferimento presso la nuova sede in corso di costruzione secondo le indicazioni fornite dal Comune di Viareggio)
- Caserma dei Carabinieri di San Concordio Lucca
- palazzo Giorgi ex sede APT Piazza Guidiccioni Lucca
- fondo immobiliare ex punto informazioni turistiche di via Carducci Viareggio;

In relazione a quanto sopra si è provveduto ad aggiornare l'elenco dei beni da alienare e le relative stime del valore. La cessione degli immobili è organizzata su tre anni in funzione delle procedure necessarie a concludere il procedimento e delle esigenze di nuovi investimenti da parte della Provincia

<b>ELENCO ALIENAZIONI 2018-2020</b>				
<b>N.</b>	<b>Denominazione</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
1	Abitazione di guardianaggio presso il Liceo Scientifico "A. Vallisneri" di Lucca		€ 231.000,00	
2	Ex Provveditorato agli Studi (Villa Giurlani);		€ 2.750.000,00	
3	Magazzino Sp 20 Calavorno Campia;		€ 65.000,00	
4	Ex Caserma dei carabinieri di Viareggio			€ 6.380.000,00
5	Caserma dei VV. FF. di Viareggio			€ 3.000.000,00
6	Terreno in loc.ta' S.Anna Lucca a confine con Liceo Vallisneri		€ 30.000,00	
7	Relitto Stradale S.P. 9 in località Valventosa Seravezza, Relitto stradale S.P. 51 in località Nicciano e altri relitti stradali di minor rilevanza		€ 177.000,00	
8	Caserma dei carabinieri San Concordio Lucca			€ 1.550.000,00
9	Palazzo Giorgi ex sede APT Piazza Guidiccioni Lucca		€ 700.000,00	
10	Fondo immobiliare ex punto informazioni turistiche via Carducci Viareggio		€ 500.000,00	
	<b>TOTALE</b>		<b>€ 4.453.000,00</b>	<b>€ 10.930.000,00</b>

## **Valorizzazione del Patrimonio**

### **Piano delle Valorizzazioni**

Per quanto riguarda la valorizzazione del Patrimonio la Provincia mantiene le competenze in materia di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare. Considerata l'entità e il valore di alcuni beni di rilevante

valore architettonico storico e culturale, le azioni di valorizzazione devono necessariamente trovare una stretta integrazione con la rete dei beni culturali presenti sul territorio provinciale passando dalla logica della promozione puntuale a quella di sistema. In particolare per gli edifici di maggiore importanza, costituiti dai complessi che accolgono funzioni istituzionali, si prevedono le seguenti azioni di valorizzazione.

### **PALAZZO DUCALE**

Il Palazzo Ducale, dalla data del completamento del suo restauro negli anni 2000, risulta un nodo nevralgico di complessa gestione che deve integrare funzioni istituzionali, con un forte carico di uffici dell'amministrazione provinciale, degli uffici della Regione, della Prefettura e dell'Arma dei Carabinieri, con attività curate e svolte da parte di associazioni di vario tipo. Il complesso, sede di numerose iniziative e eventi aperti al pubblico, mostra segni di "affaticamento" e necessita quindi di interventi straordinari di manutenzione e restauro. Particolare attenzione va posta, in via prioritaria, al tema della sicurezza: della copertura e delle relative strutture lignee, delle facciate e degli elementi in pietra. Inoltre, è necessario intervenire per l'efficientamento energetico e soprattutto per la riqualificazione dell'illuminazione delle aree esterne e dei cortili, la climatizzazione delle sale monumentali che oggi presentano situazioni di criticità che ne limitano l'utilizzo ottimale. Si rende pertanto necessario reperire risorse per finanziare interventi di restauro delle coperture comprendente l'intervento di recupero delle celle dell'ex carcere nel sottotetto, già proposto con il PIUSS di Lucca che al momento non ha ottenuto finanziamento, e/o di restauro e climatizzazione delle sale monumentali, oltre che la riqualificazione degli accessi al palazzo, degli atrii di ingresso e dei cortili. L'intervento, che risulta abbinato anche al recupero funzionale di alcuni spazi all'aperto, completerebbe il restauro del Palazzo e consentirebbe di individuare un percorso museale e di visita all'interno di un più ampio progetto di valorizzazione culturale del complesso monumentale, progetto sul quale l'amministrazione si è impegnata a fare una proposta su cui avviare un dibattito nei prossimi mesi.

Nel corso del 2016 proseguirà il processo di riordino e di razionalizzazione delle sedi degli uffici dell'amministrazione in relazione allo svolgimento delle funzioni istituzionali dell'ente, tralasciando alle finalità del progetto di valorizzazione culturale del complesso monumentale e della sua apertura alla fruizione pubblica.

### **VILLA ARGENTINA**

L'immobile è stato restaurato (i lavori si sono conclusi a novembre 2014) e si è avviato il processo di valorizzazione del bene attraverso la fruizione degli spazi per finalità compatibili con le destinazioni d'uso previste e concertate con il Ministero dei Beni Culturali secondo l'accordo a suo tempo concluso anche con il Comune di Viareggio. Nell'edificio ha già trovato collocazione la nuova sede degli uffici per il turismo e i locali al Piano terra e al Piano Primo sono utilizzati per mostre e esposizioni per i quali si è registrato un consistente numero di visitatori a testimonianza dell'elevato interesse e valore culturale del bene. Si dovrà affrontare il tema della fruizione del bene per le finalità per le quali lo stesso è stato in parte restaurato relativamente alla sede del Centro del Liberty.

### **FORTEZZA DI MONTE ALFONSO**

E' attivo il percorso di visita per soggetti diversamente abili e realizzato il primo tratto della viabilità di accesso al complesso costituito da una serie di immobili. Gli interventi attuati permettono già adesso la sua fruibilità per funzioni culturali e turistiche oltre che ricreative, anche per spettacoli di importante attrattività di pubblico. Si rende necessario attivare un aggiornamento del masterplan del complesso monumentale che

affronti in maniera organica e strutturale l'accessibilità del bene e la sua connessione con il centro di Castelnuovo. Particolare attenzione dovrà essere posta alle funzioni ammissibili all'interno del complesso che, oltre rispettare gli indirizzi dell'attuale masterplan, dovranno risultare compatibili con il valore della struttura. Si auspica che la fortezza di Mont'Alfonso possa indurre la formazione di un progetto territoriale di area vasta che integri al suo interno sia la messa a sistema e valorizzazione delle strutture fortificate della valle del Serchio che la promozione e documentazione attiva di temi di rilievo con particolare riferimento alla sostenibilità ambientale e all'identità culturale.

### **Interventi di riqualificazione degli insediamenti e di rigenerazione urbana**

Alcuni immobili in uso alla Provincia versano oggi in stato di sottoutilizzo per motivi di oggettiva vetustà e inadeguatezza dei beni stessi dovute anche a cause di intervenute modifiche legislative e delle competenze. In particolare complessi immobiliari quali quello della ex sede dell'INAPLI a Viareggio ha richiesto uno sforzo straordinario di programmazione e pianificazione di interventi che oltre a perseguire il recupero architettonico del bene costituissero anche il presupposto per azioni di rigenerazione urbana e di riqualificazione del contesto insediativo di riferimento. In particolare:

#### ***Ex INAPLI***

L'immobile è stato concesso in uso dalla Regione Toscana alla Provincia di Lucca nell'ambito del trasferimento delle funzioni legate alla Formazione. Lo stato di degrado fisico in cui versa il complesso immobiliare richiede un intervento di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia che non trova però motivazione nel mantenimento della funzione per cui l'immobile stesso è stato trasferito. La cessazione delle funzioni dell'ex-Inapli a favore di attività di formazione che richiedevano una maggiore integrazione con le sedi dell'istruzione secondaria superiore ha determinato un progressivo abbandono della struttura che nel tempo, svuotata delle sue funzioni, ha subito un processo di degrado che allo stato attuale rischia di generare criticità di carattere socio-economico da non sottovalutare soprattutto in considerazione della particolare ubicazione dell'immobile all'interno della città di Viareggio. Per questo motivo la Provincia in conformità con quanto contemplato dalla variante urbanistica che il Comune di Viareggio ha completato lo studio preliminare per un progetto di ristrutturazione del complesso immobiliare che si configura come un vero e proprio intervento di rigenerazione urbana. Considerata la posizione baricentrica rispetto al quartiere del Varignano e il ruolo che il complesso, se riconvertito a usi con finalità sociale, potrebbe svolgere nel contesto di riferimento, si rende possibile la sua riqualificazione anche mediante investimenti di soggetti privati (Fondazioni e Istituti di Credito). L'intervento, la cui attuazione è subordinato all'autorizzazione preliminare da parte della Regione Toscana, dovrebbe prevedere l'utilizzo di spazi con finalità di interesse sociale, determinando un sensibile miglioramento della qualità degli insediamenti della zona; si prevede la realizzazione di un intervento per un complesso con funzioni: "Social Housing" alloggi di emergenza e transitori; alloggi da utilizzare in "Cohousing"; mensa, dormitori; servizio docce e spogliatoi; sale polivalenti per riunioni ed incontri, spazi a parcheggio, locali per uffici della pubblica amministrazione. L'intervento abitativo può essere attuato tramite la Fondazione Casa di Lucca.

Il Dirigente  
Arch. Francesca Lazzari