

# Lucca

cronaca.lucca@lanazione.net

Redazione: Piazza del Giglio, 4 - 55100 Lucca - Tel. 0583 465511  
Pubblicità: Speed - Piazza del Giglio, 5 - 55100 Lucca

spe.lucca@speweb.it



I fatti della nera

## Padre violento condannato grazie al figlio

Capanni a pagina 4



Carabinieri

## Ingerisce la droga e tenta la fuga

A pagina 4



# Manifattura, un piano da 60 milioni

La Fondazione Cassa di Risparmio svela il suo progetto: uffici, appartamenti, nuovi spazi pubblici e parcheggi

Vincenti alle pagine 2 e 3

I NODI DEL CENTRO

Sant'Anna  
La rabbia  
dei commercianti  
«Tolti posti auto»

A pagina 7

La nostra salute

Cardiologia  
da record  
1.400 ricoveri  
in un anno

A pagina 8



IL DOLORE

## SIMBA, UCCISO DAL PIRATA

Capanni a pagina 5



CAPANNORI

Non c'è l'intesa  
per intitolare  
la cittadella  
dello sport

Stefanini a pagina 16

Il Re della Pizza

Sfida a colpi  
di tagliandi  
Partenza  
con il botto

Consorti a pagina 14

Le donne nel mirino

## 'Carabiniere' allontanata Il caso al Tar

«Relazione con un superiore sposato»  
Ma il tribunale accoglie il suo ricorso

Servizi nel QN

Le donne nel mirino

## Veterinario a processo per molestie

Il medico Alessandro Bianchi  
finisce ancora sul banco degli imputati

Bernardini a pagina 6



ARREDAMENTI PELLEGRINI SRL  
VIA ROMANA, 3142-ANTRACCOLI LUCCA - T.0583 952.391

Lucca

La città del futuro

# “Il nostro sforzo per trovare una soluzione”

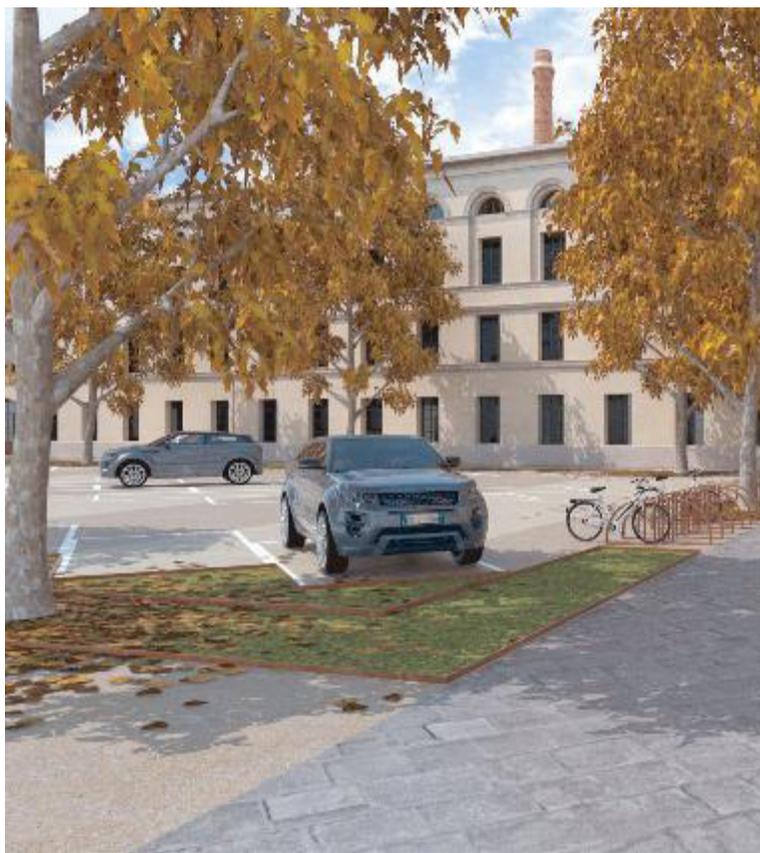
Il presidente Bertocchini: “Investimento di patrimonio e non una erogazione, motivo per cui deve garantire una redditività”

LUCCA

**La nave** è salpata, il varo è avvenuto in una calda mattina di febbraio, dopo che, ormai da anni, si inseguivano le voci. La Fondazione Cassa di Risparmio ha ufficialmente presentato la sua proposta di rigenerazione urbana per l'area della Manifattura non interessata dai sempre chimerici progetti Pius, più volte bloccati e la cui direzione è a cura del Comune di Lucca.

**La presentazione**, in sequenza ai soci dell'istituto di San Michelletto, all'amministrazione comunale, alle categorie e potenziali investitori e alla stampa, è stato deciso di farla addirittura prima del deposito della proposta per partecipare alla procedura di evidenza pubblica del Comune a cui, in linea teorica, potrebbero partecipare anche altri soggetti. Un'ipotesi di scuola, o quasi: tutto pare sostanzialmente definito e la direzione di marcia è unica.

**L'area interessata**, 18mila metri quadrati di edifici, è quella a Sud del complesso dell'ex Manifattura e su di essa dovrebbero nascere spazi destinati a uffici, appartamenti e attività commerciali e artigianali, oltre a garantire il recupero di 30mila metri quadrati di aree pedonali - coperte e scoperte - con la dotazione di servizi e infrastrutture,



tra cui un sistema diffuso di parcheggi con 425 posti auto pubblici.

Il progetto è stato presentato da Coima Sgr, società che ha istituito un fondo immobiliare ad hoc e già interamente sottoscritto dalla Fondazione Crl. Alla conferenza stampa hanno

## LA STOCCATA

**Sulla parte interessata ai lavori Pius il presidente ha detto: “Ci auguriamo che si riesca almeno a garantire il decoro”**

Il rendering di come diventerà la Manifattura Tabacchi nel progetto di Coima e Fondazione Crl

preso parte Marcello Bertocchini, Lucia Corrieri Puliti e Maria Teresa Perelli, rispettivamente presidente, vicepresidente e direttrice della Fondazione Crl, insieme a Manfredi Catella, fondatore e amministratore delegato di Coima Sgr. Presenti all'incontro anche i progettisti dello studio ReP - Rocco e Puccetti Architetti.

«**E' il nostro sforzo** per trovare una soluzione al problema della Manifattura - ha spiegato il presidente Bertocchini - si tratta di un investimento di patrimonio e non di una erogazione, motivo per cui deve garantire una redditività, per quanto ridotta rispetto a quella di mercato, visto che non è a fondo perduto. Venerdì protocolleremo la proposta, ma se poi c'è qualcuno che offre di meglio, ci ritireremo in buon ordine: importante è che non rimanga così».

Le disastrose condizioni in cui versa la parte della Manifattura interessata dai progetti Pius con i lavori fermi sostanzialmente da anni, preoccupa la Fondazione. «Ci auguriamo che si riesca almeno a recuperare la parte esterna per garantire il decoro», ha chiosato Bertocchini.

**Fabrizio Vicenti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA STORIA

### L'ex Fortezza diventa “fabbrica”

L'edificio nasce nel secondo decennio del XIV secolo

#### 1 Le origini medievali

Nella zona della Cittadella nel secondo decennio del XIV secolo venne edificata una fortezza per volontà di Castruccio Castracani, poi abbattuta con la caduta della sua signoria

#### 2 I passaggi

Nei secoli successivi l'area ha ospitato un convento femminile domenicano, espropriato durante la reggenza napoleonica da Elisa Baciocchi, e magazzini di stoccaggio, come quelli dell'Offizio sopra l'Abbondanza, fondamentali per fronteggiare le annate di carestia

#### 3 I tabacchi

Il 7 luglio 1815 i locali della Cittadella vengono adibiti a fabbrica dei tabacchi che tale resta fino quasi ai giorni nostri

## Le reazioni

# Le categorie dicono “sì” in coro

Giudizi positivi da parte di Camera di Commercio, Industriali, Confesercenti e Confcommercio

LUCCA

**Le prime** impressioni? Un coro unanime di approvazione. Le categorie economiche, che nella giornata di ieri sono state coinvolte nella presentazione della prima bozza del progetto che la Fondazione Cassa intende proporre al Comune per recuperare una parte della Manifattura, manifestano il loro appoggio. «Ringrazio la Fondazione per questa iniziativa così coraggiosa - commenta Marcello Gozzi, direttore di Confindustria Toscana Nord - questo progetto rappresenta una grande opportuni-



tà per Lucca».

Via libera di massima anche da Roberto Camisi, direttore della Camera di Commercio: «Lucca ha l'opportunità di proporsi in futuro come modello per realtà analoghe, puntando su un ragionamento complessivo sulla connettività, ovviamente non solo logistica e fisica, ma soprattutto

digitale».

Segnali positivi ma con prudenza da Confesercenti. «Alla Fondazione va il merito indiscutibile - afferma il presidente Alessio Lucarotti - di aver portato la discussione intorno a una parte importante della città a livelli alti e di prospettiva, togliendoli dalle 'pastoie' troppo spesso asfittiche degli ultimi tempi. Certo, una sfida ancora da comprendere nella sua interezza e tutta da costruire».

Buoni infine i riscontri per Confcommercio. «Si tratta di un'operazione importante - spiega il presidente Ademaro Cordoni (nella foto) - che giudichiamo in maniera positiva. Ci sono tanti elementi di interesse, a partire dall'incremento del numero di parcheggi, che ci auguriamo possa essere ancora più consistente di quello previsto ad oggi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Il precedente

# L'esempio è quanto fatto a S. Francesco

Dopo Lucca Est adesso la Fondazione si concentra sulla parte Ovest

LUCCA

**Lucca Est** chiama Lucca Ovest: il progetto di recupero della Manifattura che presenterà la Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca trova importanti elementi di consonanza con una analoga operazione sviluppata anni addietro dall'istituto di San Michelletto nella parte est del centro, ovvero nel recupero del complesso conventuale di San Francesco.

**Un impegno** di notevole entità economica che ha generato un polo di attrazione per residenza, attività economiche e artigianali.

**L'intervento** si poneva l'obiettivo ambizioso, che in parte si può dire senz'altro raggiunto, di riequilibrare i flussi pedonali e turistici complementari al principale asse urbano di via Fillungo per dare vita ad una nuova geografia culturale del territorio cittadino.

**Adesso**, un tentativo analogo si sposta nella zona Ovest della città, dove sorge la Manifattura con le sue aree limitrofe: l'obiettivo, altrettanto ambizioso, è restituire a Lucca una sua parte che da lungo tempo presenta livelli di degrado tali da limitare le possibilità di crescita e sviluppo della città e sulle quali l'attività dell'amministrazione comunale non ha prodotto risultati apprezzabili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



# OPERAZIONE MANIFATTURA

*RASSEGNA STAMPA*



Fondazione  
Cassa di Risparmio  
di Lucca



## IL PARTNER

## Coima Sgr Un colosso del 'real estate'

**Coima** è una società leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici che da tempo collabora con la Fondazione Cassa. Coima Sgr, società di Investment & Asset management che ha sviluppato il project financing per la Manifattura, gestisce 24 fondi di investimento immobiliari con oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso più di 40 immobili certificati Leed. Inoltre, ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti, quello Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

Ha recentemente costituito Coima City Lab, un vero e proprio pensatoio che si pone l'obiettivo di svolgere un ruolo strategico nel tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro. Il gruppo di lavoro, composto da architetti e professionisti con esperienza internazionale con specifiche professionalità e competenze nella progettazione delle città, ha presentato come sua prima attività Coima City Lab Charter, un codice etico che stabilisce le linee guida per lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici.

# Manifattura, in campo la Fondazione Maxi investimento da 60 milioni

L'ente presenta il progetto insieme a Coima Sgr: l'area rinasce con case, negozi, attività e parcheggi

di **Fabrizio Vincenti**  
LUCCA

**Sessanta** milioni di investimenti, 15 dei quali su aree pubbliche. E ancora, anni e anni di lavoro per rivoltare come un guanto la parte sud-occidentale della città, in cerca di un futuro da troppo tempo. Nel progetto di rigenerazione urbana previsto dalla Fondazione e Coima troverebbero vita spazi destinati a uffici, appartamenti e attività commerciali e artigianali, oltre al recupero di 30mila metri quadrati di aree pedonali e a 425 parcheggi auto.

**Dei 18mila** metri quadrati dell'edificio il 40-45 per cento verrebbe destinato a attività produttive. In questo senso, come è stato assicurato da vertici della Fondazione, i contatti per

trovare una realtà da 400 dipendenti sono a buon punto. E tutti gli elementi portano a ritenere che si tratti dalla Tagetik, attualmente ubicata fuori dalle Mura ma da anni interessata a entrare in quella struttura, pur non volendola acquistare, e alla ricerca di uno spazio maggiore per assecondare la sua continua crescita nel business delle soluzioni software per imprese. Un altro 40-45 per cento degli spazi dovrebbero essere utilizzati per costruire appartamenti, dunque un numero consistente, per quanto ancora imprecisato, mentre il restante 10 per cento sarebbe destinato a attività commerciali a servizio delle strutture e della città.

**Capitolo** parcheggi, uno dei più spinosi: il progetto prevede 425 posti pubblici con un incremento dell'81 per cento rispetto

agli attuali presenti nell'area (Manifattura, Cittadella e via del Pallone), che sono poco meno di 240.

**A conti** fatti sarebbero 190 in più oltre a 70 nuovi parcheggi di pertinenza delle funzioni private (uffici e residenti). Il conto è però a somma praticamente zero per la zona sud-ovest della città, visto che 130 posti sono spariti dalla caserma Lorenzini e altre decine tra piazzale Verdi e piazzale Boccherini. Il totale, in sostanza, non sarebbe dissimile

## LO SBOCO

**La ex parte produttiva potrebbe accogliere la Tagetik che da tempo è interessata a spostarsi dentro la struttura**

da quello presente sino a pochi anni fa.

**Valutando** l'area di Piazzale Verdi come naturale 'approdo' alla città, Coima ha immaginato la realizzazione di un sistema diffuso di parcheggi, in cui la Manifattura e le sue pertinenze si proporrebbero come 'scambiatori' tra mobilità veloce e mobilità lenta. I parcheggi a strisce blu resterebbero in piazza Cittadella e ne verrebbe creato uno a due piani dentro la Manifattura, all'altezza di via del Pallone. Prevista una passerella che collegherà una piazza interna e sopraelevata della Manifattura al baluardo San Paolino. Si tratterebbe di uno degli interventi di riqualificazione ad uso pubblico, attraverso un sistema 'permeabile' di piazze e percorsi ciclo-pedonali, spazi urbani disegnati in condivisione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## I retroscena

## La proprietà passa al fondo privato Baluardo di San Paolino compreso

LUCCA

**Che tempi** potrà avere il progetto di recupero di una consistente parte della Manifattura che sembra ancora per poco destinata a rimanere di proprietà pubblica?

Domani, venerdì, verrà presentata in Comune la proposta, poi toccherà al Comune sviluppare

i passaggi burocratici, a partire dall'avvio di una procedura di evidenza pubblica. Per arrivare all'assegnazione si conta ci possa volere un anno, contando in primis su un parere preliminare favorevole al progetto. Tecnicamente, la Fondazione ha deciso di sottoscrivere le quote di un fondo appositamente costituito da Coima Sgr che servirà a acquisire i beni immobili che dun-

que cesseranno di essere pubblici, oltre a vedersi garantire una concessione per 50 anni (tra cui per il baluardo di San Paolino).

Coima Sgr propone un project financing con l'investimento complessivo che verrà finanziato per la maggior parte attraverso una concessione di valorizzazione e per la restante parte con il contributo degli immobili di

proprietà del Comune che insistono sulla Manifattura. Attraverso il project financing la proprietà di quella parte dell'immobile passerà dal Comune di Lucca al fondo gestito da Coima Sgr e sostenuto dalla Fondazione Crl, in cambio di una serie di interventi di pubblica utilità nell'area interessata dall'immobile stesso.

«Il fondo è nostro e resterà tale in larghissima parte - tranquillizza il presidente Bertocchini - e dunque non c'è il rischio che gli immobili vengano poi venduti». I lavori procederanno a lotti, a partire dal recupero delle zone pubbliche: a conti fatti potrebbero volerci 3-4 anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Uno scorcio del rendering di come sarà piazza della Cittadella

**GALARDI**  
 Agenzia di Pubblicità  
 Servizio clienti e relazioni  
 tel. 335/6317350  
 tel. 334/2392324

QUOTIDIANO FONDATAO NEL 1877

# IL TIRRENO

**GALARDI**  
 Agenzia di Pubblicità  
 Realizza volare  
 pubblicitarie  
 telefonando o via email  
 per info: galardi@virgilio.it  
 www.galardiweb.it

GIOVEDÌ 13 FEBBRAIO 2020

LUCCA

€ 1,30

DIREZIONE, REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE  
 VALLE ALPICA 51040 - TEL. 0586 220211

LUCCA - VIA S. CROCE, 125 - TEL. 0586 408210  
 T. FAX: 0586 408210

www.iltirreno.it

STAMPATO IN ITALIA  
 DIRETTORE RESPONSABILE: LUIGI  
 COSENTINELLI



GNN

## SESSO CON MINORI, ARRESTATO AVVOCATO

Massa: adolescenti vendute dalla madre e dalla sorella al legale 70enne in cambio di soldi e regali

DOLCE / APAD 9



LE MOTIVAZIONI DELLA SENTENZA

### Massacrò il figlioletto «Gesto imprevedibile»

LEONI / APAD 8

LA BAGARRE POLITICA

IL CASO DELLA NAVE GREGORETTI

### Il Senato vota il via libera al processo per Salvini



Matteo Salvini in Senato

«Non ho nulla di cui rimproverarmi. Ho difeso i confini del mio Paese e la sicurezza dei miei figli e dei figli degli italiani». Matteo Salvini prende la parola all'ora di pranzo per difendersi nell'aula del Senato dall'accusa di aver sequestrato per tre giorni 131 naufraghi sulla nave militare Gregoretti. Lui per primo sa che il finale è già scritto, nonostante Giulia Bongiorno, con un intervento accorato, quasi lo implori: «Non si faccia processare». Poi, rivolta all'imero emiciclo: «Siate liberi, coraggiosi e forti», votando no al processo. Invece il Senato dà il via libera. / APAD 2-3

VERSO LE ELEZIONI

### Alta tensione dem-renziani: in Regione l'ultimo scontro

Nuovo scontro in Regione tra il Partito democratico e Italia Viva di Renzi, accusata di copiare i leghisti. NERI / APAD 11

LA CITTÀ CHE CAMBIA

## Case, uffici e 425 parcheggi Ecco la Manifattura del futuro

Presentato il progetto da 60 milioni della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca

Nella parte pubblica del complesso i lavori sono solo a un terzo del totale. CINIOTTI E ANTONI / IN CRONACA



### Spese pazze e bilanci tarocchi Per il crac Alitalia-Etihad indagati 21 banchieri e manager

Alitalia - nella versione Alitalia Sai, quella del matrimonio con Etihad - sarebbe stata mantenuta artificialmente in vita, facendo apparire il bilancio migliore di quello che era. Nel contempo il socio Etihad, che aveva il 49%, si sarebbe avvantaggiato «spolpando» di fatto la compagnia. La procura di Civitavecchia chiude l'indagine sul crac della compagnia di bandiera. / APAD 10

A BALBANO

### Ingoia la droga mentre fugge dai carabinieri: arrestato

Ancora spaccio di droga nei boschi: un arrestato e un minore denunciato a Balbano dai carabinieri. / IN CRONACA

LA STORIA A LIETO FINE

### Una chitarra per Gildo Grande festa al "Villaggio"

Grande festa al Villaggio del Fanciullo per la consegna a Gildo del Fanciullo di una chitarra al posto di quella persa. LUCCHESI / IN CRONACA

IN TRIBUNALE

### Violenze sulla moglie A fermarle i figli piccoli

Condannato a due anni e mezzo per maltrattamenti e violenza privata un uomo residente in Lucchesia. A fermarlo sono stati i figli (la più grande ha appena 14 anni) che all'ennesimo episodio hanno deci-

so di chiedere aiuto. Usciti di casa si sono rivolti a un negozio vicino dicendo cosa stava accadendo, facendo così intervenire le forze dell'ordine a proteggere la loro mamma dalle botte. / IN CRONACA

TOSCANA SALUTE

### Cuore matto congenito: come affrontarlo

Le cardiopatie congenite hanno, nei Paesi industrializzati, un'incidenza di 10-12 casi ogni 1000 nati vivi e costituiscono le più gravi malformazioni. SCHIAVINA / NELL'INSERITO

CALCIO - COPPA ITALIA

### Colpo del Napoli Gattuso batte l'Inter a San Siro

Colpo del Napoli a San Siro nella semifinale di andata della Coppa Italia con l'Inter. Decisivo il gol di Fabian Ruiz, insidiò gli assalti degli uomini di Conte. / APAD 13

**NON È SEMPLICE  
STABILIMENTO  
BALNEARE**  
 370 32163 43

MARCO  
 SILVANO  
 PIZENA  
 MINI CLUB  
 APPARTAMENTI  
 PIZZOLE  
 BAR  
 RESTAURANTE  
 SPORT  
 PISCINE  
 PISCINE  
 PISCINE  
 PISCINE  
 PISCINE  
 ACCESSI AL MARE  
 PISCINE

SARÒ BREVE

CRISTIANO MEONI

### Perdere le staffe

Da cinque mesi una classe della scuola media di Capuzzano Pistoiese, in Versilia, è senza lavagna perché manca una staffa per appenderla alla parete. La preside ha segnalato il problema al Comune di Camaiore il 12 settembre e in altre quattro successive mail. Risultato: chiodi, anche se in questo caso basterebbero un paio di tasselli da cartongesso e un po' di buona volontà.

In classe la lavagna tradizionale non è consentita (uno studente è allergico al

gesso) e si fa lezione con una piccola lavagna a pannello, che per vederla dalle ultime file di banchi ci vuole il canocchiale. Ci sarebbe anche una lavagna elettronica - una "Lim" - ma non può essere montata senza le staffe. Quelle che ci avete fatto pendere dopo 153 giorni d'attesa.

Non stiamo parlando della trave da 100 metri del ponte Morandi. Urge cartongessista, per le nostre malmesse istituzioni.

**DON CARLOS**

VENERDI

live music band

Discoteca  
Latino - Karaoke

entro le ore 23.00

OMAGGIO DONNA - UOMO € 12.00

Chiosso Lucchese (PT) - 0572 48031

LA CITTÀ CHE CAMBIA

# Case, uffici e 425 parcheggi Ecco la Manifattura del futuro

Presentato il progetto da 60 milioni della Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca**

Nella parte pubblica del complesso i lavori sono solo a un terzo del totale CINOTTI E ANTONI / IN CRONACA



## LA PRESENTAZIONE

### Professionisti al lavoro per la zona ovest

Sono tanti i professionisti che hanno lavorato al progetto presentato da Coima e coordinato dallo studio Rocco e Puccetti. In alto, il rendering della piazza coperta, quella che si troverà sopra i due piani destinati a parcheggio. A fianco, la passerella che sorvolando via del Pallone collegherà l'ex Manifattura alla cortina delle Mura. In basso un momento della presentazione nella sala dell'Organo di indirizzo in San **Micheletto** e Marcello Bertocchini, presidente della Fondazione Cassa di Risparmio. (Foto Fiorenzo Sernacchioli)



**La Manifattura del futuro**

# Case, uffici e 425 parcheggi Ecco il progetto della Fondazione

Due "nuove" piazze e una passerella per le Mura  
La spesa è di 60 milioni con un project financing

Luca Cinotti

**LUCCA.** Si ripartirà dai parcheggi, croce e delizia del centro storico e croce e delizia anche della ex Manifattura tabacchi. Saranno i posti auto i primi segni tangibili che vedremo se andrà in porto il progetto svelato ieri dalla Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** e da Coima, la società che gestisce il fondo attraverso il quale si vuole ridare vita alla parte di Manifattura esclusa dai lavori del Comune. Una riqualificazione di una parte di città che ricorda - con le dovute proporzioni - quelle che proprio Coima ha realizzato in passato, a partire dal recupero dell'area di Porta Nuova a Milano.

L'impegno finanziario previsto si aggira sui 60 milioni di euro e lo strumento scelto è quello del project financing (vedi sotto): in cambio dei lavori Coima (e indirettamente la Fondazione) avranno da una parte la cessione degli immobili della Manifattura da parte del Comune e dall'altra la concessione in valorizzazione per cinquant'anni delle aree pubbliche. Ed è questo secondo punto a rappresentare il fulcro del ragionamento, almeno in una prima fase. Perché significa che a Coima andrà la gestione (cioè gli incassi) dei parcheggi dell'area. In totale saranno 425 posti auto, contro i 190 attuali (oltre a 70 riservati a uffici e case ricavati nella ma-

nifattura). Da una parte ci sono le aree che già ospitano stalli blu: la Cittadella e via del Pallone. Dall'altra, quelle di nuova realizzazione: piazzale Verdi nella zona ora occupata dal terminal bus (che dovrebbe essere spostato altrove) e, soprattutto, due piani sotterranei nel cortile dove ora è installato il parcheggio sopraelevato di Metro. Proprio questa piazza rialzata darà poi accesso a un altro dei punti qualificanti del progetto: la passerella che passando sopra via del Pallone consentirà di arrivare sulle

**Per la parte direzionale vicino l'accordo con un'azienda da 400 dipendenti**

Mura e, in particolare, al baluardo San Paolino che farà parte delle aree date in concessione per essere riqualificate e valorizzate.

L'idea dello studio Rocco e Puccetti, che ha curato il progetto con la collaborazione dell'architetto paesaggista Giuseppe Lunardini, è di aprire nuovi spazi all'interno dell'ex Manifattura: oltre alla piazza sopra il parcheggio ce ne sarà un'altra, a diretto contatto con la parte pubblica del complesso. Per quanto riguarda gli edifici che andranno a Coima, gli spazi saranno così suddivisi: 40-45% a uso produttivo e di-

rezionale, 40-45% residenziale e per il restante 10-15% per negozi di vicinato, bar e attività artigianali. L'obiettivo è riportare persone a lavorare in centro storico. Tante persone: il presidente della Fondazione Marcello Bertocchini ha spiegato di essere vicino a concludere un accordo per affittare una parte dell'immobile a un'importante società con 400 dipendenti.

Fondamentale è, ovviamente, l'equilibrio finanziario dell'operazione. La Fondazione non metterà sul piatto 60 milioni tutti insieme, ma si andrà per step. Per questo si realizzeranno per prime le aree di parcheggio, capaci di generare un flusso di denaro (si parla di tariffe da 1,5-2 euro l'ora). Così si punta ad avere una previsione di entrata di 10 milioni che, insieme ad altri 15 messi da San **Micheletto** forniranno gambe al recupero di una prima parte di immobili, quelli produttivi-direzionali. Il tutto sarà fatto con cautela - un po' "alla lucchese", si potrebbe dire con un sorriso: i lavori saranno fatti solo se ci sarà una ragionevole certezza che gli immobili possano essere affittati o (nel caso delle abitazioni) venduti, generando così un reddito.

Questo, almeno, sulla carta. I prossimi mesi saranno decisivi per capire se le rose annunciate ieri fioriranno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE REAZIONI

## Ok dalle categorie Ma Confcommercio vuole più stalli

**LUCCA.** Il progetto per la Manifattura è stato presentato anche alle categorie economiche. Positivo il commento di Marcello Gozzi, direttore di Confindustria Toscana Nord: «Ringrazio la Fondazione per questa iniziativa così coraggiosa. La mia riflessione sulle prospettive che ci sono state presentate è di carattere abbastanza ampio. Questo progetto in-

fatti rappresenta una grande opportunità per **Lucca** e deve essere accompagnato da un generale ripensamento delle condizioni di vita, lavoro e turismo in cui i cittadini e i visitatori della città ragionano adesso. È necessario che tutti, anche la Fondazione, si propongano di stimolare la comunità verso nuovi modi di vivere gli spazi e la città nel futuro».

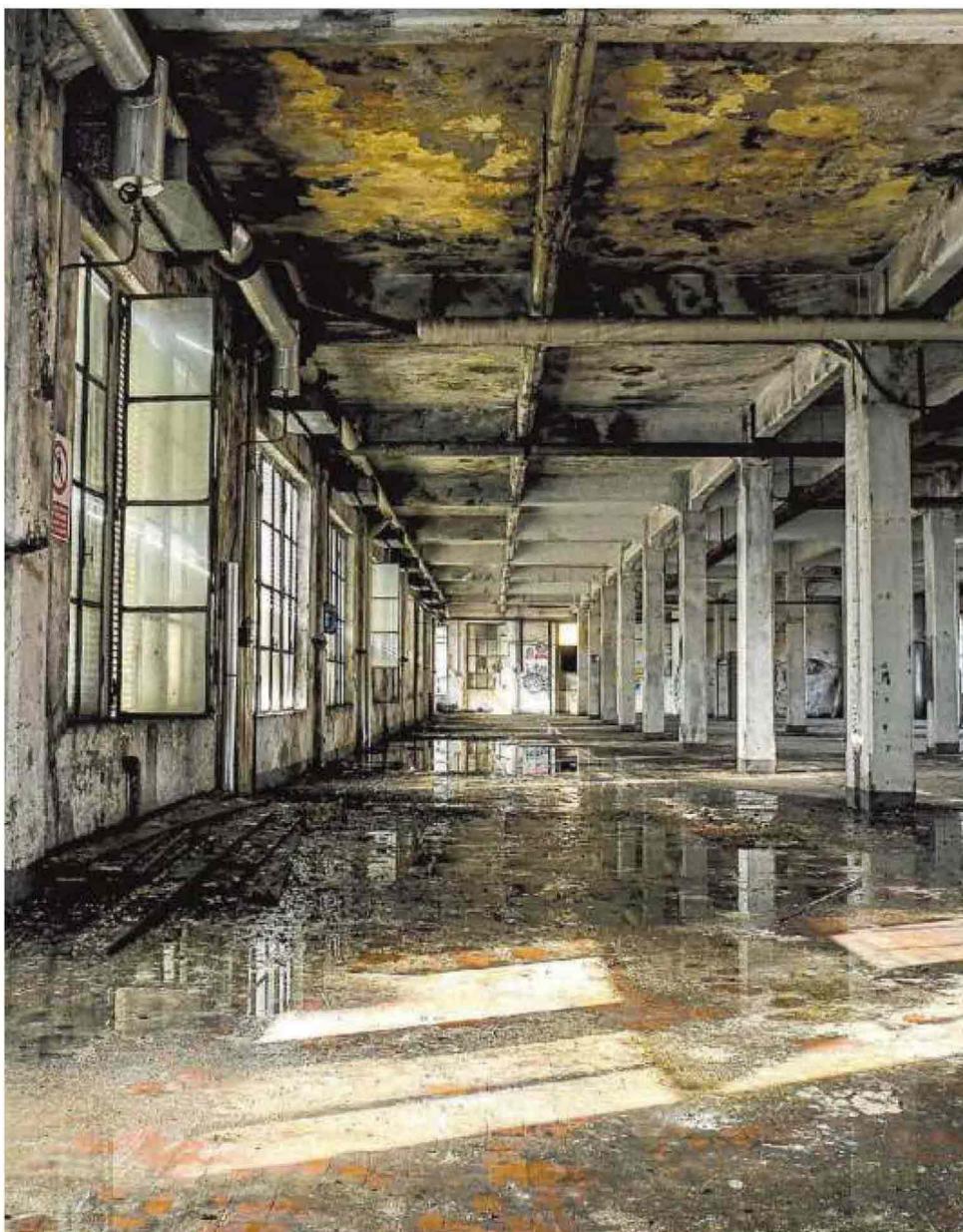
Sulla medesima linea anche Roberto Camisi, segretario della Camera di Commercio: «Qui si parla di ragionare su stili di vita differenti nella concezione del tempo e degli spazi. L'esperienza milanese di Porta Nuova è sotto gli occhi di tutti e costituisce un sfida che la Fondazione e Coims stanno trasferendo dalla grande metropoli alla dimensione della città di provincia. **Lucca** ha l'opportunità di proporsi in futuro come modello per realtà analoghe».

«Alla Fondazione Cassa Risparmio va il merito indiscutibile - afferma il presidente Confesercenti Alessio Lucarotti - di aver portato la discussione intorno a una parte importante della città

a livelli alti e di prospettiva, togliendoli dalle "pastroie" troppo spesso asfittiche degli ultimi tempi. Certo si tratta di una visione non banale e mai affrontata per la nostra città che più volte abbiamo sollecitato, una sfida ancora da comprendere nella sua interezza e tutta da costruire».

Buoni i riscontri anche da Confcommercio: ««Si tratta di un'operazione importante - ha dichiarato il presidente Ademaro Gordini - che giudichiamo in maniera positiva. Ci sono tanti elementi di interesse, a partire dall'incremento del numero di parcheggi, che ci auguriamo possa essere ancora più consistente di quello previsto ad oggi». —





L'interno dell'ex Manifattura fotografato durante uno degli ultimi sopralluoghi (FOTO DI ARCHIVIO)

#### IL COMPLESSO

## Da Castruccio fino all'Eti: sette secoli di storia

**LUCCA.** Le origini dell'ex Manifattura Tabacchi sono militari: nella zona della Cittadella nel secondo decennio XIV secolo fu edificata una fortezza per volontà di Castruccio Castracani, poi abbattuta con la caduta della sua signoria. Nei secoli l'area ha ospitato un convento femminile domenicano, espropriato durante la reggenza napoleonica da Elisa Baciocchi, e magazzini di stoccaggio, come quelli dell'Offizio sopra l'Abbondanza. Il 7 luglio 1815 i locali della Cittadella furono adibiti a fabbrica dei tabacchi; nel 1892 l'ex convento fu acquistato dal Ministero delle Finanze e accorpato all'opificio. I primi del '900 nello stabilimento lavoravano 111 operai e 1.400 donne, le sigaraie, con 45 macchine. La Manifattura aveva potenziato le risorse energetiche con motori a vapore; negli anni '20 e '30 fu costruito un nuovo edificio su piazzale Verdi. Dal 1998 la Manifattura fu controllata dall'Ente Tabacchi Italiani (Eti). Divenuto nel 2002 spa, fu privatizzato nel 2004 dalla British American Tobacco Italia. Da fine del 2004 la Manifattura si è trasferita a Mugnano. —

L'ITER

## Domani la proposta sarà protocollata

**LUCCA.** Lo strumento scelto per la riqualificazione della Manifattura è il project financing: in sostanza il privato mette i fondi necessari che vengono finanziati in parte da una concessione e in parte da un contributo del Comune, che in questo caso si concretizza con la cessione degli immobili. L'iter prevede che la proposta di Coima venga protocollata domani in Comune, con la firma del fondatore e ammini-

stratore delegato Manfredi Catella. A questo punto l'amministrazione avvierà una procedura di evidenza pubblica, in base alla quale altri potenziali investitori potranno farsi avanti. Se questi non ci saranno sempre il Comune, attraverso un percorso condiviso con Coima deciderà se accogliere o meno la proposta. Se dirà di sì partirà la fase esecutiva della progettazione e poi dei lavori. L'obiettivo che si sono posti

Coima e Fondazione è di concludere questo percorso preliminare in un anno a partire proprio da domani.

Il project financing - spiegano comunque i promotori - «è un pacchetto aperto che potrà essere dunque oggetto di integrazioni. Si tratta di un fondamentale punto di partenza per risollevarlo dal degrado e dall'abbandono una struttura imponente, che occupa una superficie rilevante del Centro storico». A proposito di superfici: quelle scoperte riqualificate e date a uso pubblico assommano a circa 30.000 quadri, mentre la superficie utile lorda degli immobili che saranno ceduti dal Comune è di 18.000 metri quadri. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA



LE RICHIESTE

**La Manifattura del futuro**

# Garanzie dal Comune o il progetto rischia

Bertocchini fa appello all'amministrazione per accelerare i tempi dei permessi e sottolinea lo sforzo di San **Micheletto**: «Redditività minima per questa opera»

**LUCCA.** Sottolinea, in più di un passaggio durante la presentazione alla stampa della prima parte del progetto per il recupero della parte privata dell'ex Manifattura, «lo sforzo compiuto dalla Fondazione Cassa di Risparmio per trovare una soluzione. Stiamo facendo un intervento di patrimonio che porti redditività alla Fondazione, non a fondo perduto. Ma sarà una redditività inferiore a quella di mercato: questo possiamo farlo».

Il presidente della Fondazione Cassa di Risparmio, **Marcello Bertocchini**, reduce da due presentazioni del progetto di Coima (alle categorie economiche della città e ai rappresentanti dell'amministrazione comunale) parla con tono risoluto introducendo il progetto commissionato per conto del fondo creato ad hoc da San **Micheletto** (ne possiede il totale delle quote) con l'intento di rivitalizzare e ridare dignità a una porzione di città abbandonata da decenni.

La Fondazione fa uno sforzo: sessanta milioni l'impegno previsto per l'intera operazione, con una redditività di ritorno che potrà oscillare fra il 3 e il 4 per cento (nei piani, circa un milione l'anno), mentre quella reale, di mercato, per un investimento del genere parte da un minimo di 8 per superare abbondantemente il 10 per cento. Un impegno importante. Bertocchini chiede per questo certezze, garanzie all'amministrazione comunale, relative al progetto e ai necessari permessi. «Chiediamo in particolare due condizioni: pareri favorevoli preliminari ai progetti e attivazioni di natura am-



La simulazione di come sarà l'area fra la Cittadella e via dei tabacchi

ministrativa», continua a rimarcare.

C'è un'altra richiesta avanzata a palazzo Orsetti e riguarda la confinante parte pubblica della Manifattura, dove i lavori sono bloccati.

**Lavori: si partirà dai parcheggi, poi i locali produttivi e quelli residenziali**

«Se non saranno ancora terminati - spiega il presidente di San **Micheletto** - chiederemo che almeno l'esterno degli edifici sia presentabile».

I proponenti del progetto hanno già immaginato una

tempistica dei lavori di riconversione della parte privata di Manifattura: un anno - a partire dal deposito del progetto all'ufficio protocollo del Comune (dovrebbe avvenire domani) per sbrigare tutte le procedure burocratiche e arrivare all'assegnazione dei lavori.

C'è già una tabella di marcia prefigurata anche per gli interventi: la prima parte a essere realizzata sarà quella dei parcheggi, in modo da poter assicurare fin da subito un ritorno di liquidità (dal momento che spetterà al soggetto realizzatore la gestione dei parcheggi). E subito a seguire la bussola dei lavori si orienterà sul recupero della parte destinata

ad ospitare locali produttivi.

Poi l'intervento continuerà sulle parti restanti del progetto, come la passerella su via del Pallone e gli spazi destinati a civili abitazioni (che potrebbero anche essere vendute). E, vista la vastità dell'intervento, che porterà nella zona molti servizi, non si esclude che nell'area interessata potrà sorgere anche un ristorante, o bar. Quanto potranno durare complessivamente i lavori? Si pensa a un tempo di tre-quattro anni, «o qualcosa di più, se ci fossero difficoltà», chiosa Bertocchini.

**Barbara Antoni**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**La Manifattura del futuro**

EX CONVENTO DI SAN DOMENICO

# Svolti lavori per 4,5 milioni sul totale di 13 Tarda il riavvio del cantiere nell'ex opificio

Consistenza delle opere eseguita: la perizia è ok, via al collaudo. Per nuove gare si dovrà rifare la progettazione

**LUCCA.** Completato circa il trenta per cento dei lavori principali e circa l'ottanta dell'intervento complessivo di miglioramento sismico. In tutto circa quattro milioni e mezzo di opere eseguite sul maxi appalto (per due volte "fallito") da tredici milioni. Sono questi i primi risultati della perizia commissionata dall'amministrazione comunale di Lucca sullo stato di consistenza dei lavori svolti finora nella parte pubblica dell'ex Manifattura, il convento di San Domenico che si affaccia su piazzale Verdi e via Vittorio Emanuele.

Il lavoro Piuss (rimodulato) per eccellenza, il maggiore sia dal punto di vista dell'impegno economico che del peso specifico per la città nel suo complesso, dal momento che

dovrebbe rappresentare, in un futuro che i lucchesi si augurano il più breve possibile, il suo cuore culturale (ospitando il museo del Fumetto, una biblioteca, la sede di Campus). Ma anche il più "maledetto", che ha messo insieme, in pochi anni, due "fallimenti": la rescissione del contratto di appalto prima con Unieco, la cooperativa di Reggio Emilia prima assegnataria dei lavori, vincitrice del bando del 2011, poi con Aspera, la società genovese seconda in graduatoria che le era subentrata.

Ufficialmente - e dopo non poche difficoltà - la risoluzione del contratto con Aspera è stata siglata dal Comune ad agosto 2019. Più di recente - a gennaio 2020 - è arrivata l'ordinanza del Comune per mette-

re in sicurezza i ponteggi lasciati in abbandono.

In parallelo l'amministrazione ha portato avanti la procedura necessaria per ripartire con il recupero dell'ex Manifattura. Ha avviato, la perizia sullo stato di consistenza dei lavori svolti e da svolgere nel cantiere: ad oggi la perizia risulta terminata; sono in corso le attività di collaudo previste per questa fase.

Ma la ripartenza dei lavori è ancora all'orizzonte. In base alla normativa vigente in tema di gare di appalto, la prima cosa da fare una volta terminato il collaudo, sarà verificare se dalla vecchia gara emergesse qualche operatore interessato a proseguire i lavori alle stesse condizioni offerte dalla ditta vincitrice dell'epoca (Unieco e

poi Aspera). Se questa condizione non si verificherà, come è probabile, l'amministrazione potrà valutare la possibilità di suddividere i lavori che mancano all'ultimazione del recupero in lotti funzionali.

L'idea continua a essere - come fu ipotizzato già subito dopo il venire meno anche di Aspera - di non procedere con un nuovo bando unico per tutti i lavori rimasti da fare. Piuttosto con uno "spacchettamento" dell'appalto completo in più appalti minori, in modo anche da attrarre più società interessate e da ridurre i rischi di inadempienze delle società che risulteranno assegnatarie. In caso di nuove gare però occorrerà prevedere una nuova progettazione. —

**Barbara Antoni**



## Case di lusso

Un mega progetto per l'ex Manifattura Tabacchi di **Lucca**

di **Simone Dinelli**  
a pagina 9

# Lucca: nell'ex Manifattura Tabacchi case di lusso, imprese e posti auto

Il piano della Fondazione Cassa di Risparmio dopo 15 anni di degrado: parola al Comune

**LUCCA** Appartamenti di pregio con vista sulle Mura rivolti ad acquirenti internazionali, uffici, attività commerciali e artigianali, spazi per una importante azienda lucchese, oltre al recupero di 30 mila metri quadrati di aree pedonali coperte e scoperte e servizi e infrastrutture a uso pubblico fra i quali 425 posti auto. È la ricetta della Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** per il rilancio della ex Manifattura Tabacchi, maxi-contenitore nel centro storico che — dopo il trasferimento alla fine del 2004 della storica azienda produttrice di sigari nella nuova sede di Mugnano (a pochi chilometri dalla città) — ha vissuto un progressivo de-

grado e abbandono.

La Fondazione guidata dal presidente Marcello Bertocchini ha dunque deciso di scendere in campo con un project financing affidato alla Coima Sgr, società leader nella gestione e sviluppo di patrimoni immobiliari che vanta fra gli altri il progetto Porta Nuova di Milano, che ora verrà posto all'attenzione del Comune in quanto ente proprietario del complesso. L'amministrazione avvierà poi una procedura di evidenza pubblica per consentire ad altri potenziali investitori di farsi avanti: se non ci sarà nessun altro gruppo imprenditoriale interessato, l'ente di Palazzo Orsetti deciderà se accogliere

o meno la proposta del fondo gestito dalla società Coima Sgr e sostenuto dalla Fondazione.

A quel punto, in caso di esito positivo dell'iter, la Fondazione potrà presentare il progetto esecutivo per un investimento da 60 milioni di euro in grado di restituire nuova vita a un complesso che nel tempo ha avuto le funzioni di fortezza voluta da Castruccio Castracani, poi di convento femminile e dal 1815 al 2004 di fabbrica di tabacchi.

Se l'operazione andrà a buon fine saranno realizzati decine di appartamenti di lusso (forse un'ottantina), affacciati direttamente sulle Mura urbane, dalle quali disteranno

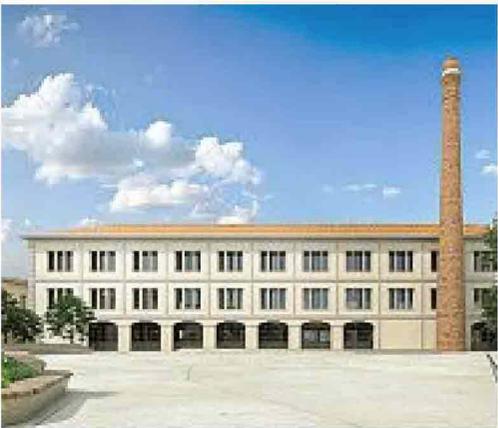
solo pochi metri in linea d'aria. L'area interessata dal project financing è pari a due terzi della superficie totale della ex Manifattura Tabacchi: l'altro terzo resterà nelle mani del Comune con spazio a uffici dell'ente, una Expo dedicata al fumetto, locali della Soprintendenza e la sede dell'università del turismo Campus. I lavori su quest'ultima porzione sono iniziati nel febbraio 2015 ma non si sono ancora conclusi, a causa del fallimento per due volte delle associazioni temporanee di impresa che si erano aggiudicati il primo e il secondo bando dei lavori predisposti dal Comune.

**Simone Dinelli**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

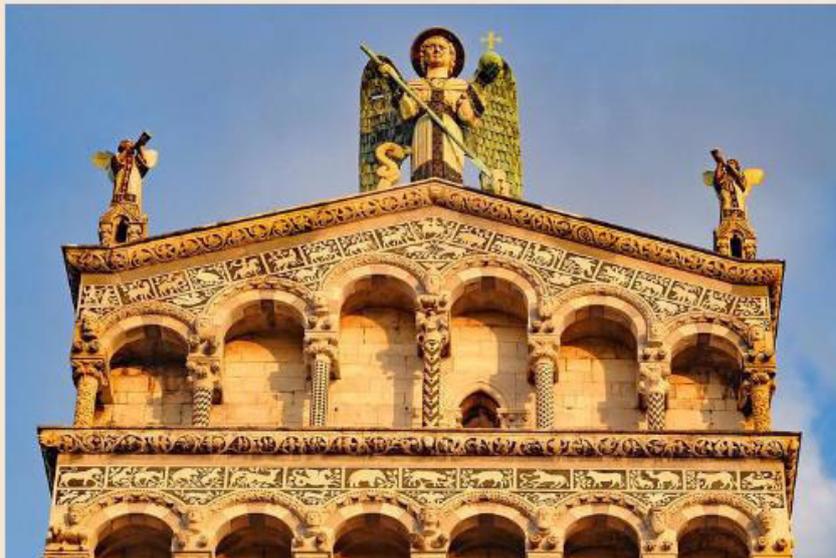


**Ora e dopo**  
Uno scorcio dell'ex Manifattura Tabacchi oggi e, sotto, il rendering del progetto della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca



# Grand Tour

di Vincenzo Chierchia



## Turismo immobiliare: la Coima di Catella esporta a Lucca il modello Milano

13 febbraio 2020 | Vincenzo Chierchia | affitti brevi, eno-gastronomia, eno-turismo, Italian lifestyle, Real estate



A Lucca debutta il modello Milano Porta Nuova. La Coima di Manfredi Catella e la locale Cassa di risparmio (alleati da tempo in svariate operazioni immobiliari) sono scese in campo per la ristrutturazione e il rilancio a fini turistici e residenziali della storica Manifattura tabacchi, un grande complesso di origini medioevali oggi in stato di degrado. Il progetto dovrà essere fatto proprio dal Comune che dovrà poi bandire anche una gara. Però la città toscana può ben voltare pagina con il modello Milano che vede appunto Coima Sgr – protagonista del rilancio di Porta Nuova, tutt'ora in corso – come protagonista di un nuovo importante piano di risanamento e valorizzazione di un'area chiave insieme con la Cassa risparmio.

**Deloitte Insights**

Commercial Real Estate Outlook 2020

**Commercial Real Estate**

Deloitte 7 pagine

Analytics e Big Data per prevedere i trend e i cambiamenti di preferenze degli inquilini

### ARCHIVIO POST

FEBBRAIO 2020						
Lu	Ma	Me	Gi	Ve	Sa	Do
27	28	29	30	31	1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	1
2	3	4	5	6	7	8

### POST RECENTI

13 febbraio 2020  
Turismo immobiliare: la Coima di Catella esporta a Lucca il modello Milano

11 febbraio 2020  
Oman: sogni e aspirazioni dei giovani in mostra a Milano

8 febbraio 2020  
Turismo: sbagliata la stretta fiscale di Governo e Comuni sugli affitti ed Airbnb, meglio favorire realtà che promuovono il Paese

### SEGUI ANCHE SU

**FACEBOOK**  
vincenzo.chierchia

Messaggio pubblicitario  
APRILO ONLINE

# affaritaliani.it

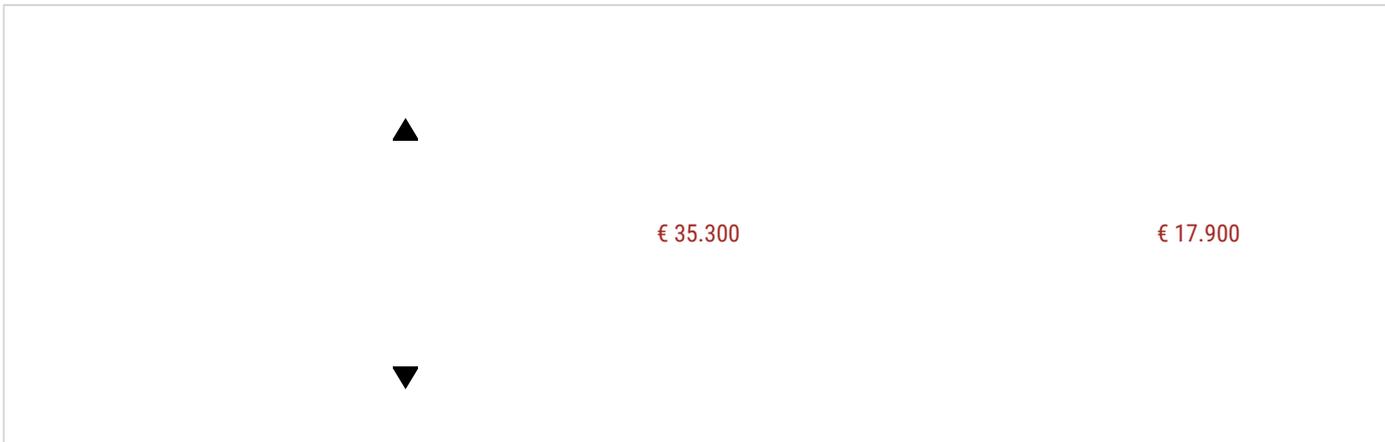
Il primo quotidiano digitale, dal 1996



Prescrizione Pd Rai Coronavirus

ATTIVA LE NOTIFICHE

FONDATORE E DIRETTORE: ANGELO MARIA PERRINO



€ 35.300

€ 17.900



Home > Speciali > Manifattura di Lucca, presentata la proposta di projet financing di recupero

REGIONI

A<sup>-</sup> A<sup>+</sup>

Mercoledì, 12 febbraio 2020 - 23:02:00

## Manifattura di Lucca, presentata la proposta di projet financing di recupero

Luogo di vita, di lavoro e di cultura. Questo vuole essere il progetto di Manifattura del futuro, così come emerge dal progetto presentato da società Coima Sgr.

di ANDREA CIANFERONI

Una proposta di rigenerazione urbana dalla quale potranno nascere spazi destinati a uffici, appartamenti e attività commerciali e artigianali, e il recupero di 30 mila metri quadrati di aree pedonali - coperte e scoperte - con la dotazione di importanti servizi e infrastrutture, tra cui un sistema diffuso di parcheggi con 425 posti auto pubblici. Sono questi, in estrema sintesi, i capisaldi della grande operazione che la Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca intende realizzare con il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area dell'ex Manifattura esclusa dal programma PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile). Il progetto è stato presentato da Coima Sgr, società che ha istituito un fondo immobiliare creato ad hoc e già interamente sottoscritto dalla Fondazione CRL. Alla conferenza stampa



Teresa Perelli, rispettivamente Presidente, Vicepresidente e Direttrice della Fondazione CRL, insieme a Manfredi Catella, Fondatore e Amministratore Delegato di Coima Sgr. Presenti all'incontro anche i progettisti dello studio ReP – Rocco e Puccetti Architetti. “Trentamila metri quadrati di degrado nel cuore di una delle città più belle d'Italia. Il recupero di ampi contenitori dismessi – afferma il Presidente Marcello Bertocchini – è uno strumento di sviluppo urbano attuato con successo da piccole grandi città. Il restauro funzionale del Complesso Conventuale di San Francesco ha dato vita nuova alla zona Est del Centro Storico, stimolandone la riqualificazione residenziale e commerciale e connettendola al cuore di Lucca. Da queste premesse e dopo un ampio dibattito interno ai propri Organi, la Fondazione ha deciso di promuovere il grande progetto di rigenerazione urbana che investe la Manifattura, allo scopo di riqualificare anche la zona Ovest. “Si tratta – conclude il Presidente Bertocchini – di un intervento complesso, come altri che la Fondazione ha già realizzato, volto a contribuire a soddisfare bisogni

## Advanced ads fil

Use whats already working c  
kind of ads that will get resu

complessi territoriali d'interesse collettivo.” La Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca è disposta ad investire nel recupero della Manifattura, proprio in considerazione dell'importanza dell'intervento, che intende contribuire ad un maggiore sviluppo sociale ed economico della città in una prospettiva di servizio alla comunità. L'Operazione-Manifattura si presenta sulla linea di quanto già realizzato dalla Fondazione nella zona Est di Lucca, degradata nel tempo, dove il recupero del Complesso Conventuale di San Francesco ha fin da subito rappresentato un polo di attrazione per residenza, attività economiche e artigianali, riequilibrando i flussi pedonali e turistici complementari al principale asse urbano di via Fillungo e dando vita ad una nuova geografia culturale per tutto il territorio cittadino. Così nella zona Ovest, dove sorge la Manifattura con tutte le aree limitrofe, l'obiettivo è restituire a Lucca una sua parte importante, che da lungo tempo presenta livelli di degrado tali da limitare le possibilità di crescita e sviluppo della città. Luogo di vita, di lavoro e di cultura. Questa, in concreto, vuole essere la Manifattura del futuro, così come emerge dal progetto presentato da Coima Sgr. Il **artefinagc** è un 'pacchetto

del Centro storico. Gli interventi proposti riguardano una superficie di circa 30 mila metri quadri di aree che saranno riqualificate e restituite ad uso pubblico, attraverso un sistema 'permeabile' di piazze e percorsi ciclo-pedonali, spazi urbani 'disegnati' in un'ottica di comunità e condivisione. Gli ambienti, secondo questo progetto, verranno ricavati utilizzando esclusivamente gli immobili già esistenti che verrebbero così restituiti alla città con nuove destinazioni d'uso – come uffici, residenze e commercio – e nuove modalità di fruizione, sempre conservando i caratteri architettonici distintivi della Manifattura, 'iconici' nel contesto lucchese. Valutando l'area di Piazzale Verdi come naturale 'approdo' alla città, Coima Sgr ha immaginato la realizzazione di un sistema diffuso di parcheggi, in cui la Manifattura e le sue pertinenze si proporrebbero come 'scambiatori' tra mobilità veloce e mobilità lenta. Il progetto prevede infatti 425 posti pubblici con un incremento dell'81% rispetto agli attuali presenti nell'area (190 in più) e 70 nuovi parcheggi di pertinenza delle funzioni private (uffici e residenti). Al fine di dar vita ad un processo di rigenerazione di ampia parte della ex Manifattura, la Fondazione Crl ha deciso di sottoscrivere le quote di un fondo appositamente costituito da Coima Sgr. A giugno 2019, Coima Sgr ha presentato una manifestazione d'interesse al Comune di Lucca, dichiarandosi disponibile a partecipare ad un'eventuale procedura di gara per il recupero e la nuova destinazione del complesso. Coima Sgr propone un *pro ect financ ng* in cui si delineano le progettualità e le prospettive future immaginate per la Manifattura. L'investimento complessivo verrà finanziato per la maggior parte attraverso una concessione di valorizzazione e per la restante parte con il contributo degli immobili di proprietà del Comune che insistono sull'Ex Manifattura. Attraverso il *pro ect financ ng* la proprietà di quella parte dell'immobile passerà dal Comune di Lucca al fondo gestito da Coima SGR e sostenuto dalla Fondazione CRL, in cambio di una serie di interventi di pubblica utilità nell'area interessata dall'immobile stesso. A questo punto il Comune avvierà una procedura di evidenza pubblica, in base alla quale altri potenziali investitori potranno farsi avanti. In assenza di nuovi investitori, sempre il Comune, anche attraverso un percorso condiviso con Coima Sgr, deciderà se accogliere o meno la proposta. Coima è una società leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. Coima Sgr, società di Investment & Asset management, gestisce 24 fondi di investimento immobiliari con oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso più di 40 immobili certificati Leed. Coima Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.



**SEAT Ateca. Il SUV a febbraio da 21.500€. Scopri di più**

**Sponsorizzato da SEAT Italia**

**PROMOTED CONTENT**

**EPEEX**  
by mgid





Lucca

Piana

Valle del Serchio

Versilia



Commerciale ▾

Programmi

Guida TV

Cronaca

Politica

Cultura e Spettacolo

Scuola e Formazione

Sport

Economia

Salute

Agenda

CRONACA

## Manifattura, la **Fondazione CRL** presenta il Project financing

**LUCCA** - L'ente di san **Micheletto** ha presentato il progetto per la ristrutturazione della parte di manifattura esclusa dai progetti PIUSS del Comune. Un piano per un investimento complessivo di circa 60 milioni di euro

13 Febbraio 2020 -

Si è verificato un errore.

Prova a guardare il video su [www.youtube.com](http://www.youtube.com) oppure attiva JavaScript se è disabilitato nel browser.

di Redazione

Tweet <http://www.noitv.it/?p=311811>

Lascia per primo un commento

### Lascia un commento

Il tuo indirizzo email non sarà pubblicato. I campi obbligatori sono contrassegnati \*

Commento

### Articoli recenti

Manifattura, la **Fondazione CRL** presenta il Project financing

Elezioni, Del Ghingaro apre tutte le porte

Follonica straripante travolge 7-0 un piccolo CGC Viareggio

Grande successo al Palatagliate per i campionati regionali di Kick Boxing

Pronto in estate il distretto sanitario dei via delle Gardenie

### Commenti recenti

Marcello su [TechMagazine](#) | Una passeggiata al Polo Tecnologico Lucchese | 05/02/20

Giovanna De Canio su [Un centro sportivo per ricordare Federico](#)

Pier Luigi su [Ingresso alla scuola Ricci più sicuro](#)

Mario su [Rapinato e ferito con un coltello in Passeggiata: 18enne in ospedale](#)

sara su [Attenzione ai sondaggi telefonici, la nuova tecnica per pianificare i furti in casa](#)

## Uffici, appartamenti e negozi con 425 posti auto all'ex Manifattura: svelato il progetto della Fondazione Cri

di Elisa Tambellini - 12 Febbraio 2020 - 13:40



Un investimento complessivo da **60 milioni di euro**, circa **30mila metri quadrati di aree pedonali recuperate** e restituite alla città. **Due nuove piazze**, di cui una rialzata. Una passerella pedonale collegata alle Mura. Quasi **20mila metri quadrati di patrimonio immobiliare ristrutturato**. E un totale di 425 posti auto a uso pubblico, su due livelli - 190 in più rispetto agli attuali 325 stalli di piazzale Verdi, via del Pallone, parcheggio Cittadella e Manifattura.

Sono questi i primi numeri che sintetizzano la proposta di **project financing** che la **Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca** e la società di gestione del risparmio **Coima** protocolleranno venerdì (14 febbraio) al **Comune di Lucca** per la porzione sud della Manifattura Tabacchi esclusa dal programma di rigenerazione urbana con fondi pubblici ex Pius *Lucca dentro*.

Il Comune, proprietario del complesso, valuterà la proposta ed elaborerà un bando. Se tutto andrà come l'ente di San Michele si aspetta, tra un anno dovrebbe partire la fase operativa dei lavori.

## La nuova Manifattura sud: uffici, appartamenti, parcheggi, spazio pubblico

Il progetto è stato presentato oggi (12 febbraio) alle categorie economiche e sociali della città dal presidente della Fcrl **Marcello Bertocchini**, dal fondatore e amministratore delegato di Coima Sgr **Manfredi Catella** e dai progettisti dello studio di architettura **Rocco e Puccetti**. Con loro anche la vicepresidente della Fcrl, **Lucia Corrieri Puliti**, la direttrice **Maria Teresa Perelli** e il direttore del fondo di investimento, **Luigi Massimilla**.

“Dopo la riqualificazione del complesso di San Francesco, che ha restituito vitalità alla zona est del centro storico - ha detto **Bertocchini** - vogliamo intervenire per il recupero di due terzi dell'ex opificio dei tabacchi nella zona ovest. Una decisione maturata dopo un ampio dibattito all'interno degli organi di indirizzo della Fondazione, per la quale ci siamo affidati a Coima Sgr. Non si tratta di un investimento a fondo perduto ma di **un intervento di patrimonio che deve soddisfare il criterio della redditività**. Ci siamo quindi mossi in una direzione che riuscisse a coniugare le esigenze pubbliche rispetto a un sistema di edifici così identitari per Lucca e, d'altro canto, la nostra possibilità di trarre profitto dall'investimento. Come fondazione ci possiamo permettere dai 3 ai 4 punti percentuali in meno di redditività rispetto a quelli attesi dal mercato oggi. **Circa 15 milioni saranno investiti per la realizzazione di opere pubbliche** che miglioreranno la permeabilità dell'area a tutti i livelli. Gli edifici, una volta ristrutturati, saranno destinati in buona parte, circa il **45 per cento, al residenziale**. Un altro **40-45 per cento vedrà l'insediamento di aziende**: a breve dovremmo poter dare dettagli maggiori sui contatti presi in tal senso. Ripoteremo lavoro in centro storico: circa 400 persone impiegate nella 'nuova' Manifattura. La superficie che rimane, **10-15 per cento, vedrà l'insediamento di negozi di vicinato, caffè, ristoranti**”.

Un'operazione resa possibile dalla **variante al regolamento urbanistico** che l'**amministrazione Tambellini** ha adottato in consiglio comunale lo scorso 26 novembre e che facilita le operazioni di recupero dell'immobile - prima subordinato a uno strumento attuativo, detto **programma complesso**, che nel tempo si è dimostrato inadeguato. Le nuove funzioni e la possibilità di **intervento diretto** per il recupero, previo parere della Soprintendenza, sono oggi condizioni che rendono più attrattiva la sfida che la Manifattura sud rappresenta.

Un sistema che dovrà armonizzarsi con le nuove funzioni della **Manifattura della cultura**, porzione nord dell'ex opificio che il Comune di Lucca sta riqualificando seppur con le difficoltà che il fallimento di Unieco prima e di Aspera poi, ditte dell'Ati vincitrice dell'appalto, ha generato sul cronoprogramma. Ad oggi è stato portato a termine circa il **30 per cento dei lavori principali**, mentre sono in stato più avanzato i lavori di **miglioramento sismico**, completati all'**80 per cento**. Dei circa 13 milioni di finanziamenti pubblici stanziati - Regione Toscana e Comune di Lucca - ne sono stati spesi 4,5.

### Un modello per l'Italia

“Dopo aver trasformato **Porta Nuova a Milano** - ha detto **Manfredi Catella** di Coima Sgr - vogliamo lavorare per lasciare un segno del presente anche in un piccolo centro storico come Lucca. Pur non essendo lucchesi, capiamo la sensibilità di un intervento del genere: la storia della Manifattura parla da sola. Ma **Lucca non è un'isola**: si trova, anzi, al centro di un sistema di cambiamenti macroscopici. Per questo la nostra riflessione è partita dai cambiamenti in atto: il tema dell'ambiente, sempre più sentito come

emergenziale. Quello dei flussi demografici che sempre più si riversano verso le città. Le tendenze dei consumatori introdotte dall'e-commerce, dal digitale, da una diversa gestione dei servizi e dei luoghi come il car sharing o il co-working. In questo contesto - ha precisato Catella - si inserisce l'operazione di **riuso** della Manifattura. Un progetto che punta a qualificare gli spazi comuni, a connetterli col sistema urbano e a rispondere alle esigenze di sosta delle auto. E lo fa innovando: l'operazione Manifattura di Lucca dovrà essere modello virtuoso di rigenerazione urbana, replicabile in altre piccole realtà italiane. Un esempio di **alleanza col territorio** per obiettivi condivisi”.

La nuova piazza sopraelevata, rendering

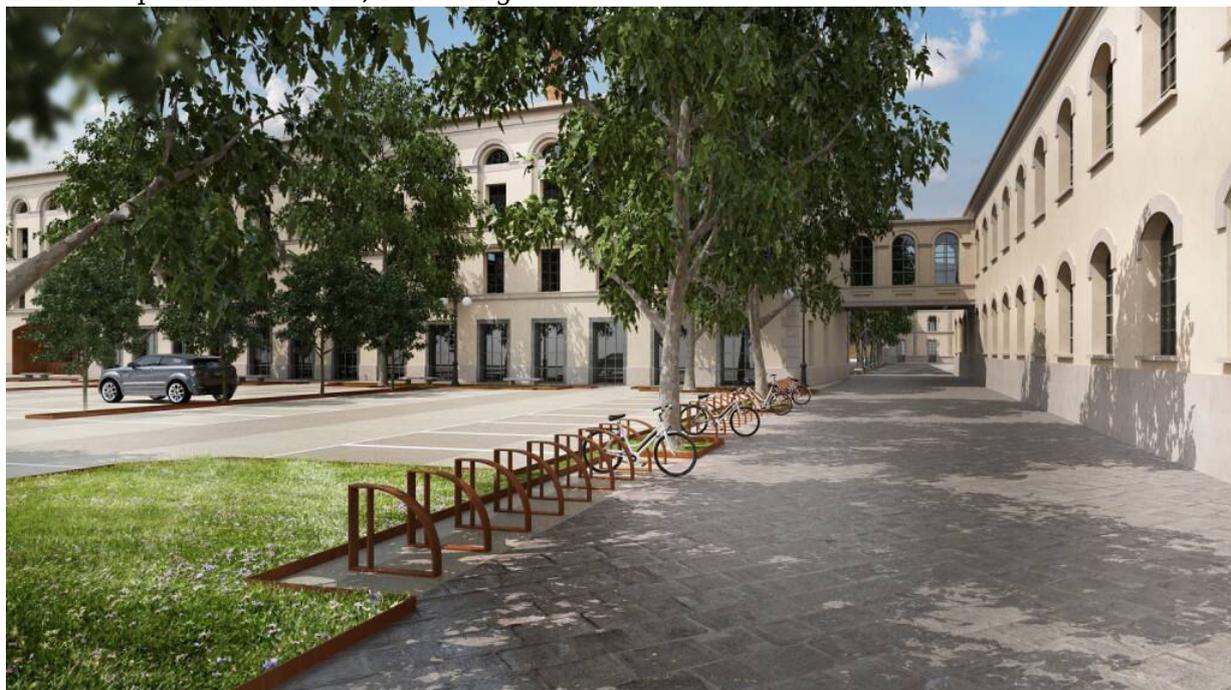


“A Lucca abbiamo trovato amministratori pubblici e tecnici comunali collaborativi ed entusiasti. Ed è una rarità: di solito - ha detto **Luigi Massimilla** - capita che ogni innovazione venga vista come un possibile problema, c'è la diffusa tendenza a lasciare tutto com'è. A Lucca no: c'è cura della città, c'è la voglia di scrivere un nuovo capitolo. Ci auguriamo di poter iniziare a concretizzare il progetto tra 12 mesi”.

### **Il progetto degli spazi pubblici**

Il progetto preliminare è stato curato dallo studio di architettura **Rocco e Puccetti**, di Lucca, con il quale ha collaborato, tra gli altri, anche il paesaggista **Giuseppe Lunardini**. “Nel luglio 2016 l'amministrazione comunale ha approvato **un atto di indirizzo**, un masterplan con le funzioni attese per la nuova Manifattura. Il nostro lavoro - ha spiegato **Puccetti** - è partito da lì. Ci siamo chiesti quali spazi avevano la capacità di qualificarsi come spazi urbani. **Il sistema della Manifattura si articola per cortili**: luoghi che abbiamo immaginato riconnessi al tessuto circostante, a Porta Sant'Anna, principale approdo al centro storico, a via dei Tabacchi e alle Mura urbane. Il **baluardo San Paolino** è divenuto parte del progetto complessivo. Lo abbiamo collegato alla Manifattura da una **passerella leggera** sopra via del Pallone, che conduce immediatamente alla nuova piazza rialzata che sarà realizzata, all'altezza di quello che oggi è il parcheggio in struttura metallica alla Manifattura”.

## La nuova piazza Cittadella, rendering



“Questa **nuova piazza** - ha aggiunto l’architetto **Lunardini** - sarà di approccio più contemporaneo e richiamerà nella sua partitura la storia del luogo: canalette per l’acqua piovana e punti di illuminazione ricorderanno infatti, viste dall’alto, le **nervature della foglia del tabacco**. L’altra nuova piazza, pari al piano di calpestio della città, avrà invece un impianto più tradizionale e sarà pavimentata come le strade del centro storico. Gli spazi aperti saranno qualificati da cromie armonizzate al contesto e i parcheggi saranno risistemati con alberature che mitigheranno l’impatto del sole in estate”.

“Quello della Manifattura Tabacchi - ha detto l’architetto **Rocco** - è un caso perfetto di **archeologia industriale** in un centro storico che sarà acquisito dal sistema città. Sarà un corpo che si apre, pronto ad accogliere nuove funzioni”.

La Manifattura e il **baluardo San Paolino**, così collegati, diventeranno anche nella percezione dei cittadini, un unicum. Tra le proposte che Coima Sgr protocollerà venerdì ci sarà anche la gestione delle aree verdi interessate dalla riqualificazione complessiva, comprese quelle del baluardo stesso. In analogia a quanto richiesto dal Comune di Milano per la Bam, la biblioteca degli alberi oggi parte fondamentale della rigenerazione di Porta Nuova che, da ex area ferroviaria, è divenuta cuore pulsante e moderno della città. Gestione che non significa soltanto manutenzione di panchine, fiori e alberi ma anche organizzazione di eventi e iniziative che interesseranno, tramite opportuna convenzione con il Comune di Lucca, anche il baluardo San Paolino.

### L’iter

Al fine di dar vita ad un processo di rigenerazione di ampia parte della ex Manifattura, la Fondazione Crl ha deciso di sottoscrivere le quote di un fondo appositamente costituito da Coima Sgr. A giugno 2019, **Coima Sgr** ha presentato una manifestazione d’interesse al Comune di Lucca, dichiarandosi disponibile a partecipare ad un’eventuale procedura di gara per il recupero e la nuova destinazione del complesso.

Coima Sgr propone un project financing in cui si delineano le progettualità e le prospettive future immaginate per la Manifattura. L’investimento complessivo verrà finanziato per la

maggior parte attraverso una concessione di valorizzazione e per la restante parte con il contributo degli immobili di **proprietà del Comune che insistono sull'Ex Manifattura**. Attraverso il **project financing** la proprietà di quella parte dell'immobile passerà dal Comune di Lucca al fondo gestito da Coima Sgr e sostenuto dalla Fondazione Crl, in cambio di una serie di interventi di pubblica utilità nell'area interessata dall'immobile stesso.

A questo punto **il Comune avvierà una procedura di evidenza pubblica**, in base alla quale altri potenziali investitori potranno farsi avanti. In assenza di nuovi investitori, sempre il Comune, anche attraverso un percorso condiviso con COIMA SGR, deciderà se accogliere o meno la proposta.

## **Coima**

Coima è una società leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. **Coima Sgr**, società di **Investment & Asset management**, gestisce 24 fondi di investimento immobiliari con oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso più di 40 immobili certificati Leed. Coima Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

Coima ha recentemente costituito **Coima City Lab**, una think tank che si pone l'obiettivo di svolgere un ruolo strategico nel tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro. Il gruppo di lavoro, composto da architetti e professionisti con esperienza internazionale con specifiche professionalità e competenze nella progettazione delle città, ha presentato come sua prima attività Coima City Lab Charter, un codice etico che stabilisce le linee guida per lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici, che dovranno essere a servizio del bene comune, creare un'identità, generare un senso di "luogo", integrarsi con il resto del territorio, seguire i cambiamenti e durare nel tempo, contribuire a un ambiente più sano, incoraggiare l'integrazione, promuovere la biodiversità e la cultura green.

## LE REAZIONI

## Manifattura, ok dalle categorie economiche al progetto della **Fondazione Crl**

L'assessore Mammini: "Occasione per fare architettura: non si parli solo del numero dei parcheggi"

di Redazione - 12 Febbraio 2020 - 19:27

[Commenta](#) [Stampa](#) [Invia notizia](#) [3 min](#)

**Più informazioni su**

[coima](#) [manifattura](#) [project financing](#) [ademaro cordoni](#)  
[alessio lucarotti](#) [marcello gozzi](#) [roberto camisi](#) [serena mammini](#)



Venerdì (14 febbraio) la società di gestione del risparmio Coima, alla quale si è affidata la Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca**, protocolleranno una proposta di **project financing** al Comune di **Lucca** per riqualificare la porzione sud della ex Manifattura Tabacchi. Il progetto, sebbene embrionale, è stato presentato pubblicamente oggi (12 febbraio) ai cosiddetti 'portatori di interesse' della città.

Prima dell'incontro con le categorie economiche, l'amministratore delegato di Coima, Manfredi Catella, e il presidente dell'ente di San **Micheletto** hanno avuto una riunione con l'amministrazione comunale. Tra i presenti, **l'assessore all'urbanistica Serena Mammini**, che dal 2013 segue le vicende – spesso travagliate – dell'ex Manifattura Tabacchi. "Con la recente variante al regolamento urbanistico – ha ricordato Mammini – abbiamo creato le condizioni necessarie per la nuova vita della porzione sud del complesso. Edifici inanimati dal 2004, quando la lavorazione del tabacco si è trasferita a Mugnano, anche perché gli strumenti predisposti per un suo iter di riqualificazione, evidentemente, non erano adeguati. Guardare all'interesse pubblico con onestà, oggi, richiede la capacità di **armonizzare esigenze diverse**, ricercando un equilibrio virtuoso tra pubblico e privato. Da un lato abbiamo un immobile importantissimo per la storia di **Lucca**, luogo di

LUmeteo Previsioni

Lucca 14°C 6°C

GUARDA IL METEO DELLA TUA CITTÀ >>



MALTEMPO

Vento e mareggiate, è allerta gialla **previsioni**

[Commenta](#)

emancipazione e lavoro, che va degradandosi e che vorremmo portare a nuove funzioni. Dall'altro abbiamo i bisogni di una città che richiede più spazio pubblico, più aree di parcheggio. Sebbene **vorrei che la discussione potesse elevarsi, andare oltre il numero dei parcheggi**. Le opportunità che si presenteranno, infatti, dovranno dialogare con la domanda di città di una società che va modificandosi profondamente. Dovranno anticiparne le esigenze, proponendo spazi sempre più duttili e trasformabili. Oggi è necessario essere consapevoli che **un'amministrazione pubblica, sebbene con un bilancio sano, non può permettersi impegni così grandi** sia per la portata dei lavori necessari, sia per la necessaria gestione che ne conseguirà. Ben vengano, quindi, proposte ambiziose e concrete al tempo stesso, che siano anche occasione per **tornare a parlare di architettura a Lucca**".

Positivo anche il commento di **Marcello Gozzi, direttore di Confindustria Toscana Nord**: "Ringrazio la Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** per questa iniziativa così coraggiosa. La mia riflessione sulle prospettive che ci sono state presentate è di carattere abbastanza ampio. Questo progetto infatti rappresenta una grande opportunità per **Lucca** e deve essere accompagnato da un generale ripensamento delle condizioni di **vita, lavoro e turismo** in cui i cittadini e i visitatori della città ragionano adesso. È necessario che tutti, anche la Fondazione, si propongano di stimolare la comunità verso nuovi modi di vivere gli spazi e la città nel futuro. Senza questo approccio rischiamo di perdere una percentuale alta delle grandi potenzialità insite nel progetto Manifattura".

Sulla medesima linea anche **Roberto Camisi, direttore della Camera di Commercio**: "Qui si parla di ragionare su stili di vita differenti nella concezione del tempo e degli spazi. L'esperienza milanese di Porta Nuova è sotto gli occhi di tutti e costituisce un sfida che la Fondazione e Coima stanno trasferendo dalla grande metropoli alla **dimensione della città di provincia**. **Lucca** ha l'opportunità di proporsi in futuro come modello per realtà analoghe, puntando su un ragionamento complessivo sulla connettività, ovviamente non solo logistica e fisica, ma soprattutto digitale. È un cammino impegnativo ma decisamente stimolante".

"Alla Fondazione Cassa Risparmio va il merito indiscutibile – afferma il **presidente Confesercenti, Alessio Lucarotti** – di aver portato la discussione intorno a una parte importante della città a livelli alti e di prospettiva, togliendoli dalle 'pastroie' troppo spesso asfittiche degli ultimi tempi. Certo si tratta di una **visione non banale** e mai affrontata per la nostra città che più volte abbiamo sollecitato, una sfida ancora da comprendere nella sua interezza e tutta da costruire."

Buoni i riscontri anche da **Confcommercio**: "Si tratta di un'operazione importante – ha dichiarato il **presidente Ademaro Cordoni** – che giudichiamo in maniera positiva. Ci sono tanti elementi di interesse, a partire dall'**incremento del numero di parcheggi**, che ci auguriamo possa essere ancora più consistente di quello previsto ad oggi. Il beneficio che la città ha tratto dalla riqualificazione del complesso conventuale di San Francesco è sotto gli occhi di tutti. Mi sembra che anche l'operazione Manifattura vada proprio in quel senso e questo non può che farci piacere."

**Lucca**  **CERCA** METEO OGGI **12°**

SCOPRI ALTRE CITTÀ ▾ ROMA MILANO NAPOLI PALERMO TORINO GENOVA IN ITALIA

- HOME AZIENDE **NOTIZIE** EVENTI CINEMA FARMACIE MAGAZINE METEO MAPPA
- ULTIMA ORA **CRONACA** POLITICA ECONOMIA SPETTACOLO SPORT TECNOLOGIA RASSEGNA STAMPA

## Manifattura, la **Fondazione CRL** presenta il Project financing



di Redazione  
[Leggi tutta la notizia](#)  
 NoiTv | 13-02-2020 10:37

Categoria: **CRONACA**

### ARTICOLI CORRELATI

**Uffici, appartamenti e negozi con 425 posti auto all'ex Manifattura: svelato il progetto della **Fondazione Crl****  
 Lucca in Diretta | 12-02-2020 14:28

**Manifattura, ok dalle categorie economiche al progetto della **Fondazione Crl****  
 Lucca in Diretta | 12-02-2020 19:43

**Teatro del Giglio e teatro Nieri, da giugno il via ai lavori per oltre 2 milioni**  
 Lucca in Diretta | 06-02-2020 17:04

### Altre notizie

#### CRONACA

**Entra nella fase decisiva la vicenda relativa al progetto del gassificatore di KME**  
[/https://youtu.be/blyQWJETNYI](https://youtu.be/blyQWJETNYI) La riunione a quanto è trapelato, è stata solo...  
 NoiTv | 13-02-2020 10:37

#### CRONACA

**Manifattura, la **Fondazione CRL** presenta il Project financing**  
 di Redazione  
 NoiTv | 13-02-2020 10:37



#### CRONACA

**Nuova differenziata in centro, due assemblee**  
 LUCCA - Due assemblee pubbliche per presentare Garby, la nuova raccolta differenziata del centro...  
 QuiNewsLucca | 13-02-2020 10:23

#### CRONACA

**Posti barca residenti, ecco il bando**

### Notizie più lette

- Grande successo al Palatagliate per i campionati regionali di Kick Boxing**  
 NoiTv | 13-02-2020 10:40
- Entra nella fase decisiva la vicenda relativa al progetto del gassificatore di KME**  
 NoiTv | 13-02-2020 10:37
- Elezioni, Del Ghingaro apre tutte le porte**  
 NoiTv | 13-02-2020 10:37
- Manifattura, la **Fondazione CRL** presenta il Project financing**  
 NoiTv | 13-02-2020 10:37
- Nuova differenziata in centro, due assemblee**  
 QuiNewsLucca | 13-02-2020 10:23

### Cosa ti serve?

Info e numeri utili in città

**Lucca**

**FARMACIE DI TURNO**  
 oggi 13 Febbraio

**TROVA**



Per la revisione dell'auto scegli l'officina giusta



Offerte di viaggio: fatti consigliare dai professionisti

### Temi caldi del momento

- comune di pisa
- università di pisa
- regione toscana
- carnevale di viareggio
- territorio nazionale
- sindaco michele conti
- comune di capannori
- giorno del ricordo
- comune di **lucca**
- scuola superiore sant'anna
- diritti in comune
- casi sospetti

### Gli appuntamenti

Utilizziamo i cookie per essere sicuri che tu possa avere la migliore esperienza sul nostro sito. Se continui ad utilizzare questo sito noi assumiamo che tu ne sia felice.

Ok



# FONDAZIONE CRL E COIMA SGR PRESENTANO LA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING AL COMUNE DI LUCCA

Cerca...

Invia

PUBBLICITÀ

37 Visto | Febbraio 13, 2020 | Primo Piano Lucca e Piana, Ultimi Articoli Lucca e Piana

Verde Azzurro 6

PUBBLICITÀ



**EURO REPAR**  
CAR SERVICE AUTOFFICINA

**AUTOFFICINA SPECIALIZZATA PEUGEOT**

LENCI PAOLO  
VIA PESCIATINA 557 55010  
GRAGNANO CAPANNORI

PUBBLICITÀ



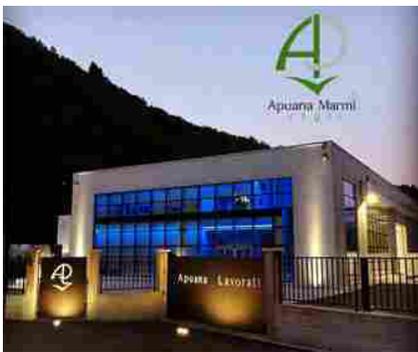
Ristorante Pizzeria  
**"IL GRANAIO"**

Enobiblioteca  
WineBar  
Ristorante  
Pizzeria

*"leggere gustando"*  
Fairo - Zuppa alla frantoiana  
e Sciungata con arrosti

Via dell'Acquacalda, 2480  
San Pietro a Vico LUCCA  
Info e prenotazioni  
0583-997131

MANIFATTURA: FONDAZIONE CRL E COIMA SGR PRESENTANO LA PROPOSTA DI PROJECT FINANCING AL COMUNE DI LUCCA



**Lucca**, 12 febbraio 2020 – Una proposta di rigenerazione urbana dalla quale potranno nascere spazi destinati a uffici, appartamenti e attività commerciali e artigianali, e il recupero di 30 mila metri quadrati di aree pedonali – coperte e scoperte – con la dotazione di importanti servizi e infrastrutture, tra cui un sistema diffuso di parcheggi con 425 posti auto pubblici.

Sono questi, in estrema sintesi, i capisaldi della grande operazione che la **Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca** intende realizzare con il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area dell'ex Manifattura esclusa dal programma PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile).

Il progetto è stato presentato pubblicamente questa mattina, prima di procedere con il protocollo della proposta all'Amministrazione Comunale, da **COIMA SGR**, società che ha istituito un fondo immobiliare creato ad hoc e già interamente sottoscritto dalla **Fondazione CRL**. Alla conferenza stampa hanno preso parte **Marcello Bertocchini**, **Lucia Corrieri Puliti** e **Maria Teresa Perelli**, rispettivamente Presidente, Vicepresidente e Direttrice della **Fondazione CRL**, insieme a **Manfredi Catella**, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA SGR. Presenti all'incontro anche i progettisti dello studio **ReP – Rocco e Puccetti Architetti**.

**IL PRESIDENTE BERTOCCHINI: "UNO STRUMENTO DI SVILUPPO URBANO"**

"Trentamila metri quadrati di degrado nel cuore di una delle città più belle d'Italia. Il recupero di ampi contenitori dismessi – afferma il Presidente Marcello Bertocchini – è uno strumento di sviluppo urbano attuato con successo da piccole grandi città. Il restauro funzionale del Complesso Conventuale di San Francesco ha dato vita nuova alla zona Est del Centro Storico, stimolandone la riqualificazione residenziale e commerciale e connettendola al cuore di **Lucca**. Da queste premesse e dopo un ampio dibattito interno ai propri Organi, la Fondazione ha deciso di promuovere il grande progetto di rigenerazione urbana che investe la Manifattura, allo scopo di riqualificare anche la zona Ovest.

"Si tratta – conclude il Presidente Bertocchini – di un intervento complesso, come altri che la Fondazione ha già realizzato, volto a contribuire a soddisfare bisogni complessi territoriali d'interesse collettivo."

**L'OPERAZIONE-MANIFATTURA**

La Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** è disposta ad investire nel recupero della Manifattura, proprio in considerazione dell'importanza dell'intervento, che intende contribuire ad un maggiore sviluppo sociale ed economico della città in una prospettiva di servizio alla comunità.

L'Operazione-Manifattura si presenta sulla linea di quanto già realizzato dalla Fondazione nella zona Est di **Lucca**, degradata nel tempo, dove il recupero del Complesso Conventuale di San Francesco ha fin da subito rappresentato un polo di attrazione per residenza, attività economiche e artigianali, riequilibrando i flussi pedonali e turistici complementari al principale asse urbano di via Fillungo e dando vita ad una nuova geografia culturale per tutto il territorio cittadino.

Così nella zona Ovest, dove sorge la Manifattura con tutte le aree limitrofe, l'obiettivo è restituire a **Lucca** una sua parte importante, che da lungo tempo presenta livelli di degrado tali da limitare le possibilità di crescita e sviluppo della città.

**LA MANIFATTURA CHE VERRA'**

Luogo di vita, di lavoro e di cultura. Questa, in concreto, vuole essere la Manifattura del futuro, così come emerge dal progetto presentato da COIMA SGR.

Il *project financing* è un 'pacchetto aperto' che potrà dunque essere oggetto di integrazioni, un fondamentale punto di partenza per risolvere dal degrado e dall'abbandono una struttura imponente, che occupa una superficie rilevante del Centro storico.

Gli interventi proposti riguardano una superficie di circa 30 mila metri quadri di aree che saranno riqualificate e restituite ad uso pubblico, attraverso un sistema 'permeabile' di piazze e percorsi ciclo-pedonali, spazi urbani 'disegnati' in un'ottica di comunità e condivisione.

Gli ambienti, secondo questo progetto, verranno ricavati utilizzando esclusivamente gli immobili già esistenti che verrebbero così restituiti alla città con nuove destinazioni d'uso – come uffici, residenze e commercio – e nuove modalità di fruizione, sempre conservando i caratteri architettonici distintivi della Manifattura, 'iconici' nel contesto lucchese.

**CIBI E NATURA**



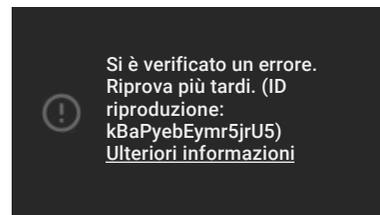
LA CARBONARA, LA RICETTA DELLA TRADIZIONE LAZIALE

**SPORT**



ASD Seravezza Pozzi Calcio – Un caloroso benvenuto ad Antonio Bongiorno nello Staff Tecnico

**MERCATINO DELL'USATO ZONA ACQUA CALDA A LUCCA**



Si è verificato un errore. Riprova più tardi. (ID riproduzione: kBAPyebEymr5jrU5) [Ulteriori informazioni](#)

**PUBBLICITÀ**

**SEGUICI SU**



## PARCHEGGI

Valutando l'area di Piazzale Verdi come naturale 'approdo' alla città, COIMA SGR ha immaginato la realizzazione di un **sistema diffuso di parcheggi**, in cui la Manifattura e le sue pertinenze si proporrebbero come 'scambiatori' tra mobilità veloce e mobilità lenta. Il progetto prevede infatti **425 posti pubblici** con un incremento dell'81% rispetto agli attuali presenti nell'area (190 in più) e 70 nuovi parcheggi di pertinenza delle funzioni private (uffici e residenti).

## L'ITER

Al fine di dar vita ad un processo di rigenerazione di ampia parte della ex Manifattura, la **Fondazione CRL** ha deciso di sottoscrivere le quote di un fondo appositamente costituito da COIMA SGR. A giugno 2019, COIMA SGR ha presentato una manifestazione d'interesse al Comune di **Lucca**, dichiarandosi disponibile a partecipare ad un'eventuale procedura di gara per il recupero e la nuova destinazione del complesso.

COIMA SGR propone un *project financing* in cui si delineano le progettualità e le prospettive future immaginate per la Manifattura. L'investimento complessivo verrà finanziato per la maggior parte attraverso una concessione di valorizzazione e per la restante parte con il contributo degli immobili di proprietà del Comune che insistono sull'Ex Manifattura. Attraverso il *project financing* la proprietà di quella parte dell'immobile passerà dal Comune di **Lucca** al fondo gestito da COIMA SGR e sostenuto dalla **Fondazione CRL**, in cambio di una serie di interventi di pubblica utilità nell'area interessata dall'immobile stesso.

A questo punto il Comune avvierà una procedura di evidenza pubblica, in base alla quale altri potenziali investitori potranno farsi avanti. In assenza di nuovi investitori, sempre il Comune, anche attraverso un percorso condiviso con COIMA SGR, deciderà se accogliere o meno la proposta.

## COIMA

COIMA è una società leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 24 fondi di investimento immobiliari con oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso più di 40 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

COIMA ha recentemente costituito COIMA City Lab, una think tank che si pone l'obiettivo di svolgere un ruolo strategico nel tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro. Il gruppo di lavoro, composto da architetti e professionisti con esperienza internazionale con specifiche professionalità e competenze nella progettazione delle città, ha presentato come sua prima attività COIMA City Lab Charter, un codice etico che stabilisce le linee guida per lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici, che dovranno essere a servizio del bene comune, creare un'identità, generare un senso di "luogo", integrarsi con il resto del territorio, seguire i cambiamenti e durare nel tempo, contribuire a un ambiente più sano, incoraggiare l'integrazione, promuovere la biodiversità e la cultura green.

## OPERAZIONE MANIFATTURA. Le dichiarazioni

Positivo il commento di **Marcello Gozzi**, Direttore di Confindustria Toscana Nord: "Ringrazio la Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** per questa iniziativa così coraggiosa. La mia riflessione sulle prospettive che ci sono state presentate è di carattere abbastanza ampio. Questo progetto infatti rappresenta una grande opportunità per **Lucca** e deve essere accompagnato da un generale ripensamento delle condizioni di vita, lavoro e turismo in cui i cittadini e i visitatori della città ragionano adesso. È necessario che tutti, anche la Fondazione, si propongano di stimolare la comunità verso nuovi modi di vivere gli spazi e la città nel futuro. Senza questo approccio rischiamo di perdere una percentuale alta delle grandi potenzialità insite nel progetto Manifattura".

Sulla medesima linea anche **Roberto Camisi**, Direttore della Camera di Commercio: "Qui si parla di ragionare su stili di vita differenti nella concezione del tempo e degli spazi. L'esperienza milanese di Porta

Nuova è sotto gli occhi di tutti e costituisce un sfida che la Fondazione e COIMA stanno trasferendo dalla grande metropoli alla dimensione della città di provincia. **Lucca** ha l'opportunità di proporsi in futuro come modello per realtà analoghe, puntando su un ragionamento complessivo sulla connettività, ovviamente non solo logistica e fisica, ma soprattutto digitale. È un cammino impegnativo ma decisamente stimolante”.

“Alla Fondazione Cassa Risparmio va il merito indiscutibile – afferma il presidente Confesercenti **Alessio Lucarotti** – di aver portato la discussione intorno a una parte importante della città a livelli alti e di prospettiva, togliendoli dalle ‘pastaie’ troppo spesso asfittiche degli ultimi tempi. Certo si tratta di una visione non banale e mai affrontata per la nostra città che più volte abbiamo sollecitato, una sfida ancora da comprendere nella sua interezza e tutta da costruire.”

Buoni i riscontri anche da Confcommercio “Si tratta di un’operazione importante – ha dichiarato il Presidente **Ademaro Cordoni** – che giudichiamo in maniera positiva. Ci sono tanti elementi di interesse, a partire dall’incremento del numero di parcheggi, che ci auguriamo possa essere ancora più consistente di quello previsto ad oggi. Il beneficio che la città ha tratto dalla riqualificazione del Complesso Conventuale di San Francesco è sotto gli occhi di tutti. Mi sembra che anche l’operazione Manifattura vada proprio in quel senso e questo non può che farci piacere.”



Commenti: 0

Ordina per

Aggiungi un commento...

Plug-in Commenti di Facebook

ARTICOLI RELATIVI



ULTIMI ARTICOLI LUCCA E PIANA

Giugno 01, 2019

**28 animali domestici imparano il significato di stare in una casa vera**



LUCCA

Marzo 29, 2016

**Vino, Busi (Consorzio Vino Chianti) "Giusto insegnare la storia del vino a scuola"**



CAPANNORI E PIANA

Ottobre 27, 2016

**Altopascio: Presentati gli scavi archeologici di piazza Ospitalieri**



LUCCA

**SCU LO S S.**

CONTATTI

VUOI RICEVERE LE ULTIME

ULTIME NEWS

SEGUICI SU

Questo sito si avvale di cookie. Chiudendo questo banner o proseguendo la navigazione ne acconsenti l'utilizzo. Per saperne di più o negarne il consenso, consulta la [cookie policy](#). 852 (Google Analytics)

**SPESA SPRINT**  
Il supermercato online!

MILINO BIANCO BISCOTTI VARI g 350 **0,89€**

PIZZA RISTORANTE VARI GUSTI g 365 **1,74€**

BAULI CROISSANT g 240 **0,99€**

VOIELLO PASTA VARI FORMATI g 500 **0,67€**



#gonews.it®

LUCCA | VERSILIA

mercoledì 12 febbraio 2020 - 17:46



- TOSCANA HOME
- EMPOLESE VALDELSA
- ZONA DEL CUOIO
- FIRENZE E PROVINCIA
- CHIANTI VALDELSA
- PONTERA VOLTERRA
- PISA CASCINA
- PRATO PISTOIA
- SIENA AREZZO
- LUCCA VERSILIA**
- LIVORNO GROSSETO

**SEAT Ateca.**  
Tua da 21.500€.

ANCHE DOMENICA 16

**Scopri di più**

**PIEMME AUTO**  
Via Lucchese 223 - Marcignana EMPOLI

HOME → **LUCCA** - VERSILIA →

<< INDIETRO

Google Ricerca personalizzata



**Crl, presentato il project financing per la**

[gonews.tv](#) [Photogallery](#)

## Manifattura Tabacchi

🕒 12 febbraio 2020 16:17 📍 Attualità 🏠 Lucca

Facebook Twitter WhatsApp Email

👍 Mi piace



Una proposta di rigenerazione urbana dalla quale potranno nascere spazi destinati a uffici, appartamenti e attività commerciali e artigianali, e il recupero di 30 mila metri quadrati di aree pedonali - coperte e scoperte - con la dotazione di importanti servizi e infrastrutture, tra cui un sistema diffuso di parcheggi con 425 posti auto pubblici.

Sono questi, in estrema sintesi, i capisaldi della grande operazione che la **Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca** intende realizzare con il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area dell'ex Manifattura esclusa dal programma PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile).

Il progetto è stato presentato pubblicamente questa mattina, prima di procedere con il protocollo della proposta all'Amministrazione Comunale, da **COIMA SGR**, società che ha istituito un fondo immobiliare creato ad hoc e già interamente sottoscritto dalla **Fondazione CRL**. Alla conferenza stampa hanno preso parte **Marcello Bertocchini**, **Lucia Corrieri Puliti** e **Maria Teresa Perelli**, rispettivamente Presidente, Vicepresidente e Direttrice della **Fondazione CRL**, insieme a **Manfredi Catella**, Fondatore e Amministratore Delegato di COIMA SGR. Presenti all'incontro anche i progettisti dello studio **ReP – Rocco e Puccetti Architetti**.

### IL PRESIDENTE BERTOCCHINI: "UNO STRUMENTO DI SVILUPPO URBANO"

"Trentamila metri quadrati di degrado nel cuore di una delle città più belle d'Italia. Il recupero di ampi contenitori dismessi – afferma il Presidente Marcello Bertocchini – è uno strumento di sviluppo urbano attuato con successo da piccole grandi città. Il restauro funzionale del Complesso Conventuale di San Francesco ha dato vita nuova alla zona Est del Centro

con **Leonardo Pieraccioni** conduce **Carlo Conti**

### Pieraccioni e le musiche dei suoi film

Il regista toscano racconterà aneddoti e curiosità delle sue pellicole da "I laureati" a "Se son rose".

**TRO VERDI** FONDAZIONE

**16 FEBBRAIO 2020**  
FIRENZE - ORE 17.00

Evento realizzato grazie a **MIUR**

Biglietti su TicketOne  
1° settore **25€**  
2° settore **20€**

[Firenze] Leonardo Pieraccioni e le musiche dei suoi film, conduce l'evento Carlo Conti

Per la tua Pubblicità su:

## #gonews.it

0571 700931  
commerciale@xmediagroup.it

DECAMERONE  
INGANNI, AMORI E ITALICHE VIRTÙ

UNA PRODUZIONE  
TERRINO DEI FONDI

**14-15 FEBBRAIO**  
ORE 21.30  
NUOVO TERTRO PACCINI  
FUCECCHIO

**MARCO POST**  
THE ITALIAN BEAUTY SPA

MARTINA COLOMBARI

VIA PONZANO 50 EMPOLI  
0571.922078 - 328.1588973

Storico, stimolandone la riqualificazione residenziale e commerciale e connettendola al cuore di **Lucca**. Da queste premesse e dopo un ampio dibattito interno ai propri Organi, la Fondazione ha deciso di promuovere il grande progetto di rigenerazione urbana che investe la Manifattura, allo scopo di riqualificare anche la zona Ovest.

“Si tratta – conclude il Presidente Bertocchini – di un intervento complesso, come altri che la Fondazione ha già realizzato, volto a contribuire a soddisfare bisogni complessi territoriali d’interesse collettivo.”

### L’OPERAZIONE-MANIFATTURA

La Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** è disposta ad investire nel recupero della Manifattura, proprio in considerazione dell’importanza dell’intervento, che intende contribuire ad un maggiore sviluppo sociale ed economico della città in una prospettiva di servizio alla comunità.

L’Operazione-Manifattura si presenta sulla linea di quanto già realizzato dalla Fondazione nella zona Est di **Lucca**, degradata nel tempo, dove il recupero del Complesso Conventuale di San Francesco ha fin da subito rappresentato un polo di attrazione per residenza, attività economiche e artigianali, riequilibrando i flussi pedonali e turistici complementari al principale asse urbano di via Fillungo e dando vita ad una nuova geografia culturale per tutto il territorio cittadino.

Così nella zona Ovest, dove sorge la Manifattura con tutte le aree limitrofe, l’obiettivo è restituire a **Lucca** una sua parte importante, che da lungo tempo presenta livelli di degrado tali da limitare le possibilità di crescita e sviluppo della città.

### LA MANIFATTURA CHE VERRÀ

Luogo di vita, di lavoro e di cultura. Questa, in concreto, vuole essere la Manifattura del futuro, così come emerge dal progetto presentato da COIMA SGR.

Il *project financing* è un ‘pacchetto aperto’ che potrà dunque essere oggetto di integrazioni, un fondamentale punto di partenza per risollevarlo dal degrado e dall’abbandono una struttura imponente, che occupa una superficie rilevante del Centro storico.

Gli interventi proposti riguardano una superficie di circa 30 mila metri quadri di aree che saranno riqualificate e restituite ad uso pubblico, attraverso un sistema ‘permeabile’ di piazze e percorsi ciclo-pedonali, spazi urbani ‘disegnati’ in un’ottica di comunità e condivisione.

Gli ambienti, secondo questo progetto, verranno ricavati utilizzando esclusivamente gli immobili già esistenti che verrebbero così restituiti alla città con nuove destinazioni d’uso – come uffici, residenze e commercio – e nuove modalità di fruizione, sempre conservando i caratteri architettonici distintivi della Manifattura, ‘iconici’ nel contesto lucchese.

#### Il sondaggio della settimana

#### Sanremo 2020, quale cantante toscano preferisci?

- Francesco Gabbani
- Irene Grandi
- Marco Masini
- Enrico Nigiotti
- Piero Pelù

Vota

#### pubblicità

**immobiliare.it**

La tua prossima casa

CERCA



Ascolta la Radio degli Azzurri

## PARCHEGGI

Valutando l'area di Piazzale Verdi come naturale 'approdo' alla città, COIMA SGR ha immaginato la realizzazione di un **sistema diffuso di parcheggi**, in cui la Manifattura e le sue pertinenze si proporrebbero come 'scambiatori' tra mobilità veloce e mobilità lenta. Il progetto prevede infatti **425 posti pubblici** con un incremento dell'81% rispetto agli attuali presenti nell'area (190 in più) e 70 nuovi parcheggi di pertinenza delle funzioni private (uffici e residenti).

## L'ITER

Al fine di dar vita ad un processo di rigenerazione di ampia parte della ex Manifattura, la **Fondazione CRL** ha deciso di sottoscrivere le quote di un fondo appositamente costituito da COIMA SGR. A giugno 2019, COIMA SGR ha presentato una manifestazione d'interesse al Comune di **Lucca**, dichiarandosi disponibile a partecipare ad un'eventuale procedura di gara per il recupero e la nuova destinazione del complesso.

COIMA SGR propone un *project financing* in cui si delineano le progettualità e le prospettive future immaginate per la Manifattura. L'investimento complessivo verrà finanziato per la maggior parte attraverso una concessione di valorizzazione e per la restante parte con il contributo degli immobili di proprietà del Comune che insistono sull'Ex Manifattura. Attraverso il *project financing* la proprietà di quella parte dell'immobile passerà dal Comune di **Lucca** al fondo gestito da COIMA SGR e sostenuto dalla **Fondazione CRL**, in cambio di una serie di interventi di pubblica utilità nell'area interessata dall'immobile stesso.

A questo punto il Comune avvierà una procedura di evidenza pubblica, in base alla quale altri potenziali investitori potranno farsi avanti. In assenza di nuovi investitori, sempre il Comune, anche attraverso un percorso condiviso con COIMA SGR, deciderà se accogliere o meno la proposta.

## COIMA

COIMA è una società leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 24 fondi di investimento immobiliari con oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso più di 40 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

COIMA ha recentemente costituito COIMA City Lab, una think tank che si pone l'obiettivo di svolgere un ruolo strategico nel tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro. Il gruppo di lavoro, composto da architetti e professionisti con esperienza internazionale con specifiche professionalità e competenze nella progettazione delle città, ha presentato come sua prima attività COIMA City Lab Charter, un codice etico che stabilisce le linee guida per lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici, che dovranno essere a servizio del bene comune, creare un'identità, generare un senso di "luogo", integrarsi con il resto del territorio, seguire i

**RADIO UFFICIALE**

**Radio Lady** ON AIR  
FM 97.700-102.100

scarica l'App  
dab+

**Empoli CHANNEL**

il quotidiano online dedicato ai tifosi azzurri

gonews.it  
34.057 "Mi piace"

#gonews.it

Email: redazione@gonews.it  
Tel. 0571 72250

Mi piace Scopri di più

Di' che ti piace prima di tutti i tuoi amici

**Tempo Libero Toscana**

il sito di riferimento per il tuo Tempo Libero

**immobiliare.it**

La tua prossima casa **CERCA**

**Empoli, previsioni meteo a 7 giorni**

Italia > Toscana > Meteo Empoli

mer 12	gio 13	ven 14	sab 15	dom 16	lun 17	mar 18
5°C 16.3°C	3.5°C 14.4°C	6.5°C 18.2°C	3°C 16.4°C	2.5°C 15°C	10°C 16°C	10°C 16°C

stampa PDF 3BMeteo.com

cambiamenti e durare nel tempo, contribuire a un ambiente più sano, incoraggiare l'integrazione, promuovere la biodiversità e la cultura green.

Meteo Empoli

#### OPERAZIONE MANIFATTURA. Le dichiarazioni

Positivo il commento di **Marcello Gozzi**, Direttore di Confindustria Toscana Nord: "Ringrazio la Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** per questa iniziativa così coraggiosa. La mia riflessione sulle prospettive che ci sono state presentate è di carattere abbastanza ampio. Questo progetto infatti rappresenta una grande opportunità per **Lucca** e deve essere accompagnato da un generale ripensamento delle condizioni di vita, lavoro e turismo in cui i cittadini e i visitatori della città ragionano adesso. È necessario che tutti, anche la Fondazione, si propongano di stimolare la comunità verso nuovi modi di vivere gli spazi e la città nel futuro. Senza questo approccio rischiamo di perdere una percentuale alta delle grandi potenzialità insite nel progetto Manifattura".

Sulla medesima linea anche **Roberto Camisi**, Direttore della Camera di Commercio: "Qui si parla di ragionare su stili di vita differenti nella concezione del tempo e degli spazi. L'esperienza milanese di Porta Nuova è sotto gli occhi di tutti e costituisce un sfida che la Fondazione e COIMA stanno trasferendo dalla grande metropoli alla dimensione della città di provincia. **Lucca** ha l'opportunità di proporsi in futuro come modello per realtà analoghe, puntando su un ragionamento complessivo sulla connettività, ovviamente non solo logistica e fisica, ma soprattutto digitale. È un cammino impegnativo ma decisamente stimolante".

"Alla Fondazione Cassa Risparmio va il merito indiscutibile - afferma il presidente Confesercenti **Alessio Lucarotti** - di aver portato la discussione intorno a una parte importante della città a livelli alti e di prospettiva, togliendoli dalle 'pastroie' troppo spesso asfittiche degli ultimi tempi. Certo si tratta di una visione non banale e mai affrontata per la nostra città che più volte abbiamo sollecitato, una sfida ancora da comprendere nella sua interezza e tutta da costruire."

Buoni i riscontri anche da Confcommercio "Si tratta di un'operazione importante - ha dichiarato il Presidente **Ademaro Cordoni** - che giudichiamo in maniera positiva. Ci sono tanti elementi di interesse, a partire dall'incremento del numero di parcheggi, che ci auguriamo possa essere

ancora più consistente di quello previsto ad oggi. Il beneficio che la città ha tratto dalla riqualificazione del Complesso Conventuale di San Francesco è sotto gli occhi di tutti. Mi sembra che anche l'operazione Manifattura vada proprio in quel senso e questo non può che farci piacere.”

### LA MANIFATTURA TABACCHI

Un luogo speciale, dove il passato medievale incontra la più recente storia sociale ed economica della città. Le origini del sito sono in realtà militari: infatti nella zona della Cittadella nel secondo decennio del XIV secolo venne edificata una fortezza per volontà di Castruccio Castracani, poi abbattuta con la caduta della sua signoria.

Nei secoli l'area ha ospitato un convento femminile domenicano, espropriato durante la reggenza napoleonica da Elisa Baciocchi, e magazzini di stoccaggio, come quelli dell'Offizio sopra l'Abbondanza, fondamentali per fronteggiare le annate di carestia.

Dobbiamo aspettare il 7 luglio 1815 per trovare il locali della Cittadella adibiti a fabbrica dei tabacchi e il 1892 per vedere il fabbricato, un tempo convento, acquistato dal Ministero delle Finanze e accorpato all'opificio.

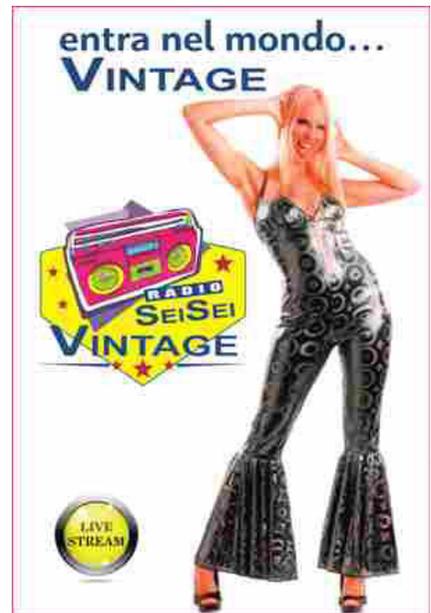
Nel primo decennio del '900 nello stabilimento lavoravano 111 operai e 1.400 donne, le famose sigaraie, con l'aiuto di 45 macchine operatrici. La Manifattura, in questo periodo, aveva inoltre potenziato le proprie risorse energetiche con l'installazione di motori a vapore, mentre sono significativi i restauri degli anni Venti e Trenta, con la costruzione di un nuovo edificio affacciato su Piazzale Verdi.

Con l'inizio degli anni trenta, oltre a un moderno impianto idroelettrico, abbiamo dunque nuovi spazi e nuovi macchinari, cui lavoravano 3.000 operai capaci di trasformare in un anno circa 2.000 tonnellate di tabacco in spuntature, sigari Toscani e sigarette. Un trend confermato negli anni Quaranta, quando si rendono necessari ulteriori ampliamenti e ammodernamenti della struttura, che vantava servizi per il personale degni dei più aggiornati stabilimenti europei: il dopolavoro, l'asilo nido, la cucina interna e la cassa di maternità.

In sostanza l'intero complesso si articola in diversi corpi di fabbrica costruiti in fasi successive: a Sud troviamo la parte ottocentesca, mentre gli edifici di più recente realizzazione, a Nord, risalgono al periodo compreso tra gli anni Venti e Quaranta del Novecento.

In seguito alla riforma dell'Amministrazione Autonoma dei Monopoli di Stato degli anni Novanta, nel 1998 la Manifattura fu sottoposta al controllo dell'Ente Tabacchi Italiani (ETI), che riorganizzò l'attività e i servizi interni. L'ETI, divenuto nel 2002 società per azioni, fu privatizzato nel 2004 dalla British American Tobacco Italia (B.A.T.).

Dalla fine del 2004 la Manifattura Tabacchi si è trasferita nel nuovo stabilimento di Mugnano, a pochi chilometri dalle Mura urbane.





*Eno Ristorante*  
**Micheloni**  
Via di Sottomonte n. 77/C - GUAMO (Lucca)  
Tel. 0583 947036  
www.enoristorantemicheloni.net  
info@enoristorantemicheloni.net



# LA GAZZETTA DI LUCCA

Giornale Politico - Artistico - Amministrativo - Letterario e Teatrale



**CENTRO PAVIMENTAZIONI**  
SOLUZIONI PER ESTERNI  
www.centropavimentazioni.it

- Prima Cronaca Politica Economia Cultura Piana Sport Confcommercio Rubriche interSVISTA Brevi
- Cecco a cena L'evento Enogastronomia Sviluppo sostenibile Formazione e Lavoro Cuori in divisa A.S. Lucchese
- Comics Meteo Cinema Garfagnana Viareggio Massa e Carrara



Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!  
dimensioni: Pixel L 160 x H 80px

Prenota questo spazio!

**con te...**  
www.tralaterraeilcielo.it

**Cookie Policy**  
IL VOSTRO SITO E' A NORMA DI LEGGE?

Prenota questo spazio!

**ECONOMIA E LAVORO**

## Manifattura : Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e Coima SGR presentano la proposta di project financing al comune di Lucca

mercoledì, 12 febbraio 2020, 17:45

di **barbara ghiselli**

"Non è possibile che un'area di trentamila metri quadrati come quella dell'ex Manifattura esclusa dal programma PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile) sia lasciata nel degrado". Queste le parole di Marcello Bertocchini, presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca alla presentazione del progetto di rigenerazione urbana di quell'area che ha come obiettivo quello di far nascere spazi da destinare a uffici, appartamenti e attività commerciali e artigianali, e di recuperare così 30 mila metri quadrati di aree pedonali - coperte e scoperte - con la dotazione di importanti servizi e infrastrutture, tra cui un sistema diffuso di parcheggi con 425 posti auto pubblici.



"La manifattura del futuro vuole essere uno strumento di sviluppo urbano - ha spiegato Bertocchini - e quindi un luogo di vita, di lavoro (è stato stimato infatti che circa 400 persone potrebbero lavorare al suo interno) e di cultura. Il restauro funzionale del Complesso conventuale di San Francesco ha dato vita nuova alla zona Est del Centro Storico, e la Fondazione CRL, dopo un ampio dibattito all'interno ai propri organi, ha deciso di promuovere il grande progetto di rigenerazione urbana che investe la Manifattura, allo scopo di riqualificare anche la zona Ovest".

Bertocchini ha fatto presente che, pur essendo un intervento di patrimonio e quindi dove è necessario produrre una redditività, nel tentativo di riportare a nuova vita e quindi di rilanciare quest'area, si è pensato di stabilire un valore inferiore di tre o quattro punti rispetto a quelle del mercato per le attività residenziali e commerciali.

Il progetto è stato presentato pubblicamente questa mattina, prima di procedere con il protocollo della proposta all'amministrazione comunale, da COIMA SGR, società che ha

**GD**  
food & beverage

un'ampia scelta di prodotti delle migliori marche per rifornire il tuo bar

**Stanco di rifare?**  
Vieni in Camera di commercio.

Da 20 anni a fianco di cittadini, professionisti e imprese per aiutare a risolvere le controversie in modo rapido ed economico



supermercati  
**tambellini**  
CRAI

istituito un fondo immobiliare creato ad hoc e già interamente sottoscritto dalla Fondazione CRL. Alla conferenza stampa hanno preso parte oltre a Bertocchini, Lucia Corrieri Puliti e Maria Teresa Perelli, rispettivamente vicepresidente e direttrice della Fondazione CRL, insieme a Manfredi Catella, fondatore e amministratore delegato di COIMA SGR. Presenti all'incontro anche i progettisti dello studio ReP – Rocco e Puccetti Architetti.

Come spiegato ampiamente durante la conferenza stampa il project financing è un 'pacchetto aperto' che potrà dunque essere oggetto di integrazioni, un fondamentale punto di partenza per risollevarlo dal degrado e dall'abbandono una struttura imponente, che occupa una superficie rilevante del centro storico. Come ha evidenziato il fondatore e amministratore delegato COIMA SGR Manfredi Catella: "Gli interventi proposti riguardano una superficie di circa 30 mila metri quadri di aree che saranno riqualificate e restituite ad uso pubblico, attraverso un sistema 'permeabile' di piazze e percorsi ciclo-pedonali, spazi urbani 'disegnati' in un'ottica di comunità e condivisione.

Gli ambienti, secondo questo progetto, verranno ricavati utilizzando esclusivamente gli immobili già esistenti che verrebbero così restituiti alla città con nuove destinazioni d'uso – come uffici, residenze e commercio – e nuove modalità di fruizione, sempre conservando i caratteri architettonici distintivi della Manifattura, 'iconici' nel contesto lucchese". Una curiosità, a questo proposito riguarda le due piazze (una alta e una bassa) che sarebbero ricavate nella suddetta area, per quella alta, infatti, è stata immaginata una pavimentazione che ricorda le foglie del tabacco.

"Valutando l'area di Piazzale Verdi come naturale 'approdo' alla città, COIMA SGR ha immaginato la realizzazione di un sistema diffuso di parcheggi, - ha specificato Catella - in cui la Manifattura e le sue pertinenze si proporrebbero come 'scambiatori' tra mobilità veloce e mobilità lenta. Il progetto prevede infatti 425 posti pubblici con un incremento dell'81 per cento rispetto agli attuali presenti nell'area (190 in più) e 70 nuovi parcheggi di pertinenza delle funzioni private (uffici e residenti)".

Catella ha inoltre ricordato che tra i principi ispiratori di questo progetto c'è naturalmente l'approccio innovativo in termini di prodotto, sostenibilità e spazi pubblici. Al fine di dar vita ad un processo di rigenerazione di ampia parte della ex Manifattura, la Fondazione CRL ha deciso di sottoscrivere le quote di un fondo appositamente costituito da COIMA SGR. A giugno 2019, COIMA SGR ha presentato una manifestazione d'interesse al comune di Lucca, dichiarandosi disponibile a partecipare ad un'eventuale procedura di gara per il recupero e la nuova destinazione del complesso.

COIMA SGR propone un project financing in cui si delineano le progettualità e le prospettive future immaginate per la Manifattura. L'investimento complessivo verrà finanziato per la maggior parte attraverso una concessione di valorizzazione e per la restante parte con il contributo degli immobili di proprietà del Comune che insistono sull'Ex Manifattura. Attraverso il project financing la proprietà di quella parte dell'immobile passerà dal comune di Lucca al fondo gestito da COIMA SGR e sostenuto dalla Fondazione CRL, in cambio di una serie di interventi di pubblica utilità nell'area interessata dall'immobile stesso.

A questo punto il comune avvierà una procedura di evidenza pubblica, in base alla quale altri potenziali investitori potranno farsi avanti. In assenza di nuovi investitori, sempre il comune, anche attraverso un percorso condiviso con COIMA SGR, deciderà se accogliere o meno la proposta.

Ma chi è COIMA SGR? COIMA è una società leader nell'investimento, sviluppo e gestione di patrimoni immobiliari per conto di investitori istituzionali internazionali e domestici. COIMA SGR, società di Investment & Asset management, gestisce 24 fondi di investimento immobiliari con oltre 6 miliardi di euro di investimenti e conta nel proprio portafoglio oltre 150 proprietà, incluso più di 40 immobili certificati LEED. COIMA Srl, società di development e property management, in oltre 40 anni ha sviluppato e gestito immobili per oltre 5 milioni di metri quadrati. Fra i progetti più importanti la piattaforma ha co-investito, co-sviluppato e gestisce ancora oggi il progetto Porta Nuova a Milano, uno dei più prestigiosi piani di riqualificazione urbana d'Europa.

COIMA ha recentemente costituito COIMA City Lab, una think tank che si pone l'obiettivo di svolgere un ruolo strategico nel tracciare le linee guida per la creazione degli spazi urbani del futuro. Il gruppo di lavoro, composto da architetti e professionisti con esperienza internazionale con specifiche professionalità e competenze nella progettazione delle città, ha presentato come sua prima attività COIMA City Lab Charter, un codice etico che stabilisce le linee guida per lo sviluppo responsabile dei progetti urbanistici, che dovranno essere a servizio del bene comune, creare un'identità, generare un senso di "luogo", integrarsi con il resto del territorio, seguire i cambiamenti e durare nel tempo, contribuire a un ambiente più sano, incoraggiare l'integrazione, promuovere la biodiversità e la cultura green.

**Foto Alcide**



Prenota questo spazio!



Casone di Profecchia (Lu)  
Tel. 0583 649028  
www.hotelilcasone.it  
email: info@hotelilcasone.it

Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!

#### ALTRI ARTICOLI IN ECONOMIA E LAVORO

mercoledì, 12 febbraio 2020, 17:41

**Nuova differenziata del centro storico: due assemblee pubbliche per illustrare le novità e consegnare le nuove tessere**

Due assemblee pubbliche per presentare Garby, la nuova raccolta differenziata del centro storico di Lucca. I due appuntamenti sono in programma domani, giovedì 13, e venerdì 14 febbraio: il primo alle 21 al Cred in via Sant'Andrea, 33; il secondo alle 17.30 in Sala Tobino a Palazzo Ducale

mercoledì, 12 febbraio 2020, 17:34

**Firmato il preliminare di acquisto del nuovo presidio territoriale di Pontetetto. Conclusione dei lavori prevista già per l'estate. La soddisfazione di Asl e Comune di Lucca**

E' in fase avanzata di realizzazione il nuovo distretto sanitario di Pontetetto a Lucca, che dovrebbe essere pronto già entro questa estate 2020

Supporters 1

Supporters 2

#### RICERCA NEL SITO

Cerca  Vai

Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!



Questo articolo è stato letto **247** volte.



**mercoledì, 12 febbraio 2020, 16:26**

**Arrivano i milanesi**  
Ci volevano i meneghini per venirci a spiegare che a Lucca la ex Manifattura Tabacchi così com'è fa schifo e andava ristrutturata



**mercoledì, 12 febbraio 2020, 11:02**

**Le nuove deleghe in Confesercenti Toscana Nord di Francesca Pierotti**  
E' il direttore di Confesercenti Toscana Nord Miria Paolicchi ad illustrare le novità organizzative su tutte le aree che sono state messe in campo a partire dal 1° gennaio



**martedì, 11 febbraio 2020, 21:55**

**I comitati sanità alla fondazione Carilucca: "Più soldi per l'ex Campo di Marte e la sanità"**  
I Comitati Sanità Lucca hanno chiesto e ottenuto nei giorni scorsi due significativi incontri con chi per ruolo e competenza ha sicuramente una lungimirante visione del futuro benessere dei lucchesi. Ecco il comunicato diffuso dall'associazione



**martedì, 11 febbraio 2020, 15:34**

**Scuola IMT: 600 studenti in San Francesco con Roberta Fulci per la Giornata delle Donne e delle Ragazze nella Scienza**  
Con "Ragazze con i numeri" la Scuola IMT ha celebrato stamani, nella Chiesa di San Francesco, la Giornata Internazionale delle Donne e delle Ragazze nella Scienza, proclamata nel 2015 dalle Nazioni Unite per



**CHI SIAMO**

La Gazzetta di Lucca è una testata giornalistica autorizzata dal Tribunale di Lucca il 28 Ottobre 2010 al n. 919 del Registro periodici.  
Direttore responsabile: Aldo Grandi.

**COPYRIGHT**



La Gazzetta di Lucca by La Gazzetta di Lucca is licensed under a Creative Commons Attribution - Non commerciale - Condividi allo stesso modo 3.0 Unported License.

promuovere la piena ed equa partecipazione delle donne nelle scienze

**INFORMAZIONI**  
Redazione  
Scrivi al giornale  
Pubblicità  
Privacy

**CREDITS**

Designed and developed by Directo



*Eno Ristorante*  
**Micheloni**  
Via di Sottomonte n. 77/C - GUAMO (Lucca)  
Tel. 0583 947036  
www.enoristorantemicheloni.net  
info@enoristorantemicheloni.net



ANNO 7°

GIOVEDÌ, 13 FEBBRAIO 2020 - RECTE AGERE NIHIL TIMERE



# LA GAZZETTA DI LUCCA

Giornale Politico - Artistico - Amministrativo - Letterario e Teatrale



- Prima Cronaca Politica Economia Cultura Piana Sport Confcommercio Rubriche interSVISTA Brevi
- Cecco a cena L'evento Enogastronomia Sviluppo sostenibile Formazione e Lavoro Cuori in divisa A.S. Lucchese
- Comics Meteo Cinema Garfagnana Viareggio Massa e Carrara



Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!  
dimensioni: Pixel L 160 x H 80px

Prenota questo spazio!



Prenota questo spazio!

## ECONOMIA E LAVORO

### Arrivano i milanesi

mercoledì, 12 febbraio 2020, 16:26

di aldo grandi

La spocchia è sempre la stessa. Ovunque vanno, sembra che in questo sfasciato Stivale ci siano soltanto loro a mandarlo avanti. Con 25 minuti di ritardo sull'orario concordato - pensate un po' se fossimo stati noi giornalisti a presentarci fuori orario - tutti a *ceccia* ad ascoltare il Verbo di chi, udite udite, sta per spendere, sforzo notevole come ha giustamente precisato il presidente della fondazione Carlucca Marcello Bertocchini, oltre 60 milioni di euro per la ristrutturazione della ex Manifattura Tabacchi, un obbrobrio architettonico risalente all'epoca industriale al posto del quale, almeno a parole, dovrebbe sorgere un qualcosa di simile, nelle intenzioni e fatte le dovute proporzioni, a quello che è stato il progetto, a Milano, di Porta Nuova.



Del resto l'amministratore delegato di Coima Sgr, Manfredi Catella, società con la quale la Fondazione ha un rapporto non stretto, di più, ha chiaramente fatto intendere che Milano e Lucca, salvo alcune differenze nemmeno tanto rilevanti, hanno le medesime caratteristiche per essere sviluppate con una concezione analoga. Prima di entrare nello specifico del progetto che dovrebbe restituire alla città di Lucca una zona cosiddetta da Bertocchini, attualmente off-limits, c'è stato spazio e tempo, troppo invero, per fornire una interpretazione neoglobalista dei fenomeni che interessano il nostro pianeta, a partire dalla ripetuta considerazione che fra qualche anno il 70 per cento della popolazione vivrà nelle città e che l'immigrazione, bianca o nera non importa, verso queste ultime si sta dirigendo.

E 'sti cazzi veniva da aggiungere, ma di fronte ad un auditorium mai così forbito e ricco di menti sicuramente più competenti, in materia, delle nostre, abbiamo preferito soprassedere convinti che, successivamente, ci sarebbe stata data la possibilità di passare al setaccio i presenti con domande fuori dal coro. Quel coro che, a quanto ha detto Bertocchini, poche ore prima, aveva steso il tappeto rosso, un coro composto da associazioni di categoria, autorità amministrative e via di questo passo.



un'ampia scelta di prodotti delle migliori marche per rifornire il tuo bar



Stanco di litigare?

Vieni in Camera di commercio.

Da 20 anni a fianco di cittadini, professionisti e imprese per aiutare a risolvere le controversie in modo rapido ed economico



Peccato solo che la conferenza stampa si è protratta oltre ogni limite costringendoci, per altri improrogabili impegni professionali, a lasciare la sala. La prossima volta, magari, la puntualità non sarebbe sgradita e, soprattutto, non si comprende per quale ragione proprio i media che hanno il compito di veicolare il messaggio e le informazioni alla gente - come ha sottolineato Catella - debba essere costretta a rimanere... a tavola fino a pomeriggio... inoltrato.

Ora, a prescindere che chiunque si adoperi per recuperare un'area così dismessa meriterebbe, comunque, un plauso e anche qualcosa di più, non si può però non fare alcune considerazioni che già facemmo quando avemmo in mano il progetto e che avremmo rivolto oggi ai diretti interessati se avessero organizzato la conferenza stampa ad un orario più decente vista la presumibile durata che avrebbe avuto.

Innanzitutto il dottor Catella ha effettuato una analisi globale trasportandola in una realtà come quella di Lucca la quale, lo sanno anche i muri pardon, le mura, è assolutamente differente da tutte le altre realtà della Toscana figuriamoci da Milano, da Londra o da altre metropoli cittadine. A Lucca la gente, in particolare se anziana, non sente il bisogno di venire alla città per il semplice motivo che sta bene anche in periferia o nelle frazioni limitrofe o, addirittura, nei comuni adiacenti. A Lucca la matrice contadina è molto forte e non esistono grattacieli, fortunatamente, né costruzioni che superano un certo numero di piani: quelle che ci sono, purtroppo, sono il frutto delle menti malate di coloro che le hanno progettate e edificate negli anni della beata incoscienza post industriale.

Inoltre Coima non si è rivolta, come avrebbe potuto e dovuto a nostro avviso, a studi o agenzie immobiliari locali per conoscere il mercato, ma si è affidata a un operatore nazionale che a Milano sarà anche il top, ma che di Lucca non sa assolutamente niente. Costruire 90 appartamenti o poco meno in una zona come quella di piazzale Verdi è altamente invasivo e rischia, davvero, di compromettere un equilibrio urbanistico, architettonico, economico e sociale. Peraltro l'esperienza della ex caserma Mazzini e della case che vi sono state edificate dovrebbe rappresentare un monito. Il parco, da centro e fulcro della comunità abitativa è diventato il luogo dove gli immigrati stendono le loro vesti durante l'estate ad asciugare mentre l'inverno è frequentato da nessuno.

Ci risulta che i prezzi di vendita degli appartamenti, di dimensione media intorno ai 70 metri quadrati, avrebbero un costo di poco più di 3 mila euro a metro quadrato. Siamo così sicuri che la gente, anziani in primis, si strapperà i capelli per correre a firmare il rogito?

Le categorie economiche sono contente. Bene. Guardano ai parcheggi e ovviamente Coima e il comune di Lucca, pur di non avere esagerate contrapposizioni, hanno aumentato i numeri della sosta per turisti e visitatori. Ma che dire del potenziale polo commerciale che dovrebbe sorgere, indubbiamente, in diretta concorrenza con l'attuale che ruota intorno al cuore del centro storico via Fillungo in primis? Non andiamo a intasare ulteriormente un mercato già saturo e in difficoltà? Per di più il cuore commerciale del centro storico batte altrove e crearne uno nuovo a piazzale Verdi è, a nostro avviso, impossibile per tanti motivi, storici e identitari in primis.

Qualcuno si augura che ci siano molti uffici privati. Bello, un'isola nel deserto, che a una certa ora chiude e che è frequentato solo da chi arriva, entra, esce e se ne va. E a cosa serve il collegamento con le Mura, una idea che, a nostro avviso, fa a cazzotti col buonsenso e il buongusto?

Inoltre e ci fermiamo qua, vorremmo domandare al presidente Bertocchini se pensa davvero che ci siamo o ci facciamo. No perché esordire spiegando che una volta presentato il progetto al comune sarà possibile per chiunque presentarne un altro e concorrere alla vittoria finale è un fare difetto alla nostra e alla sua intelligenza. Ma come?, è già tutto deciso, già tutto scritto, già tutto messo nero su bianco o, comunque, su grigio, tutti i concorrenti - in realtà uno solo - è già sui blocchi di partenza e si viene a raccontare che chiunque voglia potrà entrare in gioco?

Ma cos'è, una presa in giro? Chi si azzarderebbe, se dotato di un minimo di intelligenza, a scendere in pista mettendosi in concorrenza con i padroni del vapore che tutto hanno già concordato? Ovviamente nessuno si presenterà, ma allora perché non aver fatto un bando europeo o qualcosa del genere prima di redigere tutto e presentarlo già come cosa fatta?

Noi, purtroppo, siamo nati a Livorno, vissuti a Firenze, cresciuti a Roma e piovuti a Lucca e, in tutta onestà, il fascino della Milano da bere - o da mangiare tantomeno da vivere - non lo abbiamo mai avuto, nemmeno quando ci capitò l'occasione e perdonateci la digressione puramente personale, di poter andare al Corriere della Sera, mica pizze e fichi o la Gazzetta di Lucca.

Se siamo rimasti a queste latitudini è anche perché, con tutto il rispetto e la consapevolezza della nostra immensa ignoranza, non scambieremo nemmeno un centimetro quadrato di Lucca con una metropoli come quella milanese, dove sarà anche bello lavorare, ma dove la qualità della vita lascia molto a desiderare, almeno per la concezione che, della vita, abbiamo noi.



Prenota questo spazio!



Casone di Profecchia (Lu)  
Tel. 0583 649028  
www.hotellcasone.it  
email: info@hotellcasone.it

Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!

#### ALTRI ARTICOLI IN ECONOMIA E LAVORO

mercoledì, 12 febbraio 2020, 17:45

**Manifattura : Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca e Coima SGR presentano la proposta di project financing al comune di Lucca**

"Non è possibile che un'area di trentamila metri quadrati come quella dell'ex Manifattura esclusa dal programma PIUSS (Piano Integrato di Sviluppo Urbano Sostenibile) sia lasciata nel degrado". Queste le parole di Marcello Bertocchini

mercoledì, 12 febbraio 2020, 17:41

**Nuova differenziata del centro storico: due assemblee pubbliche per illustrare le novità e consegnare le nuove tessere**

Due assemblee pubbliche per presentare Garby, la nuova raccolta differenziata del centro storico di Lucca. I due appuntamenti sono in programma domani, giovedì 13, e venerdì 14 febbraio: il primo alle 21 al Cred in via Sant'Andrea, 33; il secondo alle 17.30 in Sala Tobino a Palazzo Ducale

Supporters 1

Supporters 2

#### RICERCA NEL SITO

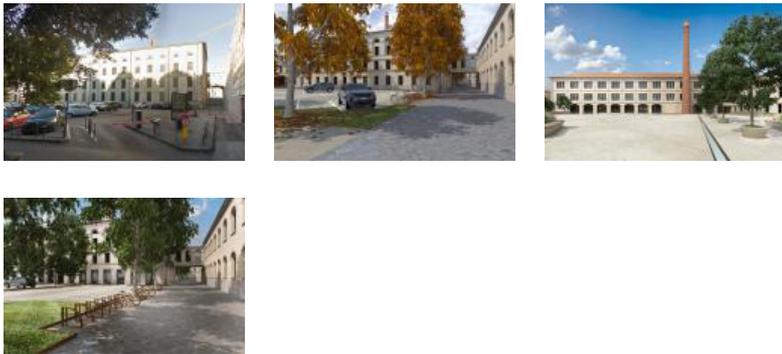
Cerca  Vai

Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!

Preferiremmo che i Mungai e i Bertocchini ci dicessero chiaramente che, a parte loro e Coima che, sicuramente, non fa beneficenza, non c'è un cane disposto a recuperare quella schifezza della ex Manifattura Tabacchi. E che, quindi, o si mangia questa minestra o ci si butta dalla finestra. Ecco, tranquilli ragazzi che la minestra la mangeremmo anche noi, ma, almeno, senza sentirsi presi per le chiappe.

#### Foto Alcide



Questo articolo è stato letto **731** volte.



mercoledì, 12 febbraio 2020, 17:34

Firmato il preliminare di acquisto del nuovo presidio territoriale di Pontetetto. Conclusione dei lavori prevista già per l'estate. La soddisfazione di Asl e Comune di Lucca

E' in fase avanzata di realizzazione il nuovo distretto sanitario di Pontetetto a Lucca, che dovrebbe essere pronto già entro questa estate 2020



mercoledì, 12 febbraio 2020, 11:02

Le nuove deleghe in Confesercenti Toscana Nord di Francesca Pierotti

E' il direttore di Confesercenti Toscana Nord Miria Paolicchi ad illustrare le novità organizzative su tutte le aree che sono state messe in campo a partire dal 1° gennaio



martedì, 11 febbraio 2020, 21:55

I comitati sanità alla fondazione Carilucca: "Più soldi per l'ex Campo di Marte e la sanità"

I Comitati Sanità Lucca hanno chiesto e ottenuto nei giorni scorsi due significativi incontri con chi per ruolo e competenza ha sicuramente una lungimirante visione del futuro benessere dei lucchesi. Ecco il comunicato diffuso dall'associazione



martedì, 11 febbraio 2020, 15:34

Scuola IMT: 600 studenti in San Francesco con Roberta Fulci per la Giornata delle Donne e delle Ragazze nella Scienza

Con "Ragazze con i numeri" la Scuola IMT ha celebrato stamani, nella Chiesa di San Francesco, la Giornata Internazionale delle Donne e delle Ragazze nella Scienza, proclamata nel 2015 dalle Nazioni Unite per promuovere la piena ed equa

partecipazione delle donne nelle scienze

#### INFORMAZIONI

Redazione  
Scrivi al giornale  
Pubblicità  
Privacy

#### CREDITS

Designed and developed by  
Directo

#### CHI SIAMO

La Gazzetta di Lucca è una testata giornalistica autorizzata dal Tribunale di Lucca il 28 Ottobre 2010 al n. 919 del Registro periodici.  
Direttore responsabile: Aldo Grandi.

#### COPYRIGHT



La Gazzetta di Lucca by La Gazzetta di Lucca is licensed under a Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Condividi allo stesso modo 3.0 Unported License.

EX MANIFATTURA

«Il progetto va discusso in consiglio comunale»

A pagina 7

LUCCA

Sessanta milioni di investimenti, anni di lavoro, una prospettiva di rigenerazione urbana attraverso cui far nascere appartamenti, attività, uffici, parcheggi nei 18mila metri quadrati della Manifattura che non sono interessati dai tanto discussi progetti Pius. Ecco la proposta della Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** presentata alla città mercoledì e che ha acceso il dibattito, andando peraltro a rinfocolare qualche polemica per la situazione che da anni investe l'importante spazio dentro le Mura, di proprietà comunale. La Fondazione, che ha istituito un fondo immobiliare attraverso COIMA SGR per la gestione dello storico patrimonio, domani depositerà la sua proposta in Comune, in attesa di una procedura di gara per l'assegnazione. Tanti i consensi, ma tante anche le richieste di chiarimento per un'operazione che rischia di cambiare volto (e proprietà che cesserebbe di essere pubblica) a una rilevante porzione della città storica.

Il centrodestra vuole vederci chiaro e ha pronta una richiesta di consiglio comunale straordinario proprio sulla Manifattura a cui potrebbero aderire consiglieri anche di altri gruppi. La raccolta delle firme per la convocazione del consiglio comunale straordinario, è iniziata ieri mattina e il numero di minimo di sette sarà certamente superato, molto probabile vada



Una veduta esterna della ex Manifattura tabacchi  
foto Alcide

oltre i confini del centrodestra. Lo annuncia in una nota il gruppo consiliare di SiAmoLucca (Remo Santini è il primo firmatario dell'atto per ottenere lo svolgimento della seduta) insieme a Marco Martignelli e Simona Testaferrata, consiglieri comunali di Forza Italia. «L'area della ex Manifattura Tabacchi - si legge nella nota - rap-

Il grande progetto

Lucca

# Raccolta firme per un consiglio straordinario

Il centrodestra sul futuro della ex Manifattura. «E' uno snodo di fondamentale importanza per lo sviluppo strategico della città del domani»

presenta uno snodo di fondamentale importanza per lo sviluppo strategico della città del domani. Abbiamo appreso che si è acceso l'interesse della città ad investire nel recupero di due terzi dell'ex opificio con la presentazione di un progetto. Al tempo stesso rileviamo come un piano di recupero di così vasta portata, debba necessariamente essere approfondito in ogni suo aspetto all'interno delle istituzioni (di cui il consiglio comunale rappresenta una delle massime espressioni) sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso, il project financing e il piano finanziario collegato».

**Le questioni** dei parcheggi, del numero degli appartamenti che si intendono costruire, della proprietà degli immobili, della concessione per 50 anni di spazi anche sulle Mura, segnatamente il Baluardo San Paolino, come della forma di finanziamento scelta, ovvero il project financing: tutti temi che fanno discutere e che richiedono maggiori elementi rispetto a quanto sinora conosciuto. «Noi siamo pronti, nell'interesse della città, a fare la nostra parte e dare il nostro contributo - conclude la nota - se il consiglio comunale viene messo nelle condizioni di conoscere e approfondire le ipotesi progettuali in campo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA RIFLESSIONE

**«Un piano di recupero di così vasta portata, deve essere approfondito in ogni suo aspetto all'interno delle istituzioni»**



## «Opportunità che non possiamo lasciar sfuggire»

Il direttore di Confartigianato Roberto Favilla entusiasta del prospetto presentato dalla **Fondazione CrI**

### LUCCA

«E' un progetto che va a coprire il vuoto che l'amministrazione comunale non è mai stata in grado di colmare, che sofferisce alle sue inerzie»: Roberto Favilla, direttore di Confartigianato **Lucca** si dichiara entusiasta del progetto avanzato dalla Fondazione Cassa per recuperare la parte della Manifattura non oggetto dei progetti Pius, quest'ultimi peraltro in mezzo a un mare di problemi. «Ero presente alla sua illustrazione - spiega - e l'ho trovato entusiasmante e ricco di spunti di riflessione, non ho nemmeno rilevato impatti sull'architettura della città e mi piacerebbe che qualcuno lo



snaturasse nella sua fase realizzativa. Bello anche il filo conduttore delle foglie del tabacco nella pavimentazione degli spazi e la passerella di collegamento con le Mura».

**Favilla** si dichiara moderatamente soddisfatto anche per il numero di parcheggi garantiti

(poco più di 400, in totale). «Se fossero qualcuno in più, non sarebbe certo un male - aggiunge - ma sono comunque quasi 200 in più rispetto agli attuali in quella zona. E non dimentichiamo lo stato del commercio in centro e il suo destino, con attività che hanno chiuso anche in questi giorni». Fiducia anche sui tempi - si parla di 3-4 anni - dell'operazione che intende portare avanti l'istituto di San **Micheletto**. «Considerando com'è andata al San Francesco - conclude - ci credo: quando la Fondazione si è mossa, ha sempre rispettato i tempi così come le imprese coinvolte hanno effettuato i lavori puntualmente: è una opportunità che non possiamo lasciar sfuggire, ne abbiamo perse anche troppe, basti pensare al Mercato del Carmine dove siamo sempre in attesa di sviluppi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



---

---

SIAMO LUCCA

## Manifattura «Consiglio comunale straordinario»

IL TIRRENO - 14.02.2020

LUCCA. «Manifattura Tabacchi, pronta la richiesta di consiglio comunale straordinario». Lo dichiara il gruppo consiliare di SiAmoLucca con Marco Martinelli e Simona Testaferrata. «L'area dell'ex Manifattura Tabacchi rappresenta uno snodo di fondamentale importanza per lo sviluppo strategico della città del domani. Abbiamo appreso che si è acceso l'interesse della città a investire nel recupero di due terzi dell'ex opificio con la presentazione di un progetto - spiegano le opposizioni -. Rileviamo come un piano di recupero di così vasta portata, debba essere approfondito in ogni suo aspetto all'interno delle istituzioni sia per le destinazioni d'uso, il project financing e il piano finanziario collegato».

«Siamo pronti a fare la nostra parte e dare il nostro contributo - aggiungono - se il consiglio comunale è messo nelle condizioni di conoscere e approfondire le ipotesi progettuali in campo». La raccolta delle firme per convocare il consiglio comunale straordinario è iniziata ieri. —

tra La Terra e il Cielo

# Cura del sepolcro Lontani, ma vicini con il cuore

Un servizio temporaneo o continuativo per la tomba dei vostri Cari, che sarà sempre pulita, in ordine e con fiori freschi, specialmente in occasione di ricorrenze e anniversari.

ONORANZE FUNEBRI  
HUMANITAS PRO  
**CROCE VERDE**  
Lucca

www.tralatterraeilcielo.it  
tel.: 0583 467714

ANNO 7°

GIOVEDÌ, 13 FEBBRAIO 2020 - RECTE AGERE NIHIL TIMERE



# LA GAZZETTA DI LUCCA

Giornale Politico - Artistico - Amministrativo - Letterario e Teatrale

IL VERO GUSTO DEL GELATO

IL GUSTO DEI PIÙ GRANDI GELATIERI

VIA ROMA 21

Costruzioni civili

**CENTRO PAVIMENTAZIONI**  
SOLUZIONI PER ESTERNI

www.centropavimentazioni.it

Prima	Cronaca	Politica	Economia	Cultura	Piana	Sport	Confcommercio	Rubriche	interSVISTA	Brevi
Cecco a cena	L'evento	Enogastronomia	Sviluppo sostenibile	Formazione e Lavoro	Cuori in divisa	A.S. Lucchese				
Comics	Meteo	Cinema	Garfagnana	Viareggio	Massa e Carrara					

ONORANZE FUNEBRI  
HUMANITAS PRO  
**CROCE VERDE**  
Lucca  
tel.: 0583 467714



Prenota questo spazio!

MAISON DE CHARMÉ  
ALBERGO ★★★★★

Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!

## POLITICA

### Guidotti: "Chi critica il progetto per la ex manifattura si dovrebbe vergognare"

giovedì, 13 febbraio 2020, 21:40

Roberto Guidotti, consigliere comunale del partito democratico, interviene sulla polemica scoppiata a seguito della conferenza stampa del progetto di ristrutturazione della ex manifattura tabacchi ad opera di **Fondazione Crl** e Coima:



Quello che stiamo leggendo sulla stampa riguardo il recupero dell'ex manifattura è veramente paradossale, alcuni dell'opposizione raccolgono firme per un consiglio straordinario (l'ennesimo), altri vanno ad analizzare nello specifico il progetto presentato, altri addirittura chiedono che il progetto o meglio l'ipotesi del progetto venga votata in Consiglio.

Insomma tutti hanno la soluzione e le migliori, meglio questo, no meglio quest'altro, più parcheggi, più attrazioni per la città, meglio destinarlo a questo, no meglio a quest'altro insomma la Manifattura deve rivivere e promuovere. Bene anzi benissimo, ma questi dotti consiglieri la sera che è stata votata la variante per la destinazione d'uso dov'erano? Perché invece di fare uno strumentale e bieco ostruzionismo non hanno votato la variante che apriva di fatto la possibilità di recupero vero dell'area e chiesto in quel contesto l'apertura di un tavolo di confronto?

Non so dare la risposta, ma di sicuro so che quella sera si è fatto di tutto perché quell'area rimanesse area industriale, con un comportamento irresponsabile mascherato con slogan e annunci. Addirittura al momento del voto l'opposizione ha abbandonato il consiglio demandando la votazione della variante e quindi il recupero reale di quell'area alla sola maggioranza.

Noi come sempre ci siamo assunti pienamente la responsabilità delle nostre scelte per il bene e lo sviluppo della città. Questa ipotesi di progetto è perfetta? Può essere migliorata? Ci sarà modo e tempo per le opportune verifiche e valutazioni. Nessuno di noi

**BONITO** | L'AROMA INTENSO DI UN GRANDE CAFFÈ

IL MIO CAFFÈ PREFERITO

SOLO NEI MIGLIORI BAR, PASTICCERIE, RISTORANTI E NEGOZI

**elettroKDM**  
di Favilla & C. S.p.A.

supermercati  
**tambellini**  
CRL

S. Alessio • Via Prov.le. 1609  
Lucca • Piazza S. Frediano, 11  
Filettole • Viale Gambacorti, 128

SKODA

è perfetto e tutto è migliorabile.

Ma questa ipotesi o le altre che potrebbero presentarsi, cari cittadini di **Lucca**, senza il voto di quella variante non sarebbero realizzabili e chi oggi si erge a risolutore di questo problema dovrebbe farsi un bell'esame di coscienza e vergognarsi del comportamento tenuto.

Questo articolo è stato letto 12 volte.



Prenota questo spazio!

#### ALTRI ARTICOLI IN POLITICA

giovedì, 13 febbraio 2020, 18:35

Olivati (**Lucca** Civica):

"Sant'Anna come un laboratorio, interventi per un percorso di cambiamento"  
"Migliorare la qualità della vita in aree fortemente urbanizzate, cresciute velocemente e con servizi insufficienti, è una delle sfide più importanti per chi amministra una città oggi. Sant'Anna in questo senso può essere un laboratorio"

giovedì, 13 febbraio 2020, 17:46

Futuro ex Manifattura: l'opposizione ha iniziato raccolta di firme per consiglio comunale straordinario  
"Manifattura Tabacchi, pronta la richiesta di consiglio comunale straordinario". Lo dichiarano in una il gruppo consiliare di SiAmoLucca (Remo Santini è il primo firmatario dell'atto per ottenere lo svolgimento della seduta) insieme a Marco Martinelli e Simona Testaferrata

Prenota questo spazio!

giovedì, 13 febbraio 2020, 15:25

Recupero ex Manifattura, Barsanti: "Necessari alcuni chiarimenti, serve un confronto"

Sul recupero dell'ex Manifattura

Supporters 1

Supporters 2

#### RICERCA NEL SITO




Prenota questo spazio!

Prenota questo spazio!

L'OPINIONE

## Innocenti: "Ex Manifattura, non si pensi solo al business"

Una riflessione sul progetto della Fondazione: "Si tenga conto dell'importanza di dare un valore culturale e sociale a queste operazioni"

di Redazione - 13 Febbraio 2020 - 13:16

 Commenta [Stampa](#) [Invia notizia](#) ⌚ 3 min

 Più informazioni  
su

 ex manifattura tabacchi [fondazione cri](#)  
 progetto per l'ex manifattura tabacchi


L'urbanistica di mercato come soluzione per la riqualificazione dell'ex Manifattura? Il progetto presentato dalla [Fondazione Cri](#) non convince il giornalista Marco Innocenti, che invita a riflettere sulla necessità di garantire funzioni anche pubbliche a questo genere di riqualificazioni.

"Nel momento in cui si definiscono in concreto i **nuovi strumenti operativi torna sulla scena** – afferma Innocenti – l'urbanistica di mercato, l'unica – sembra – a disporre di risorse per progettare e realizzare grandi recuperi destinati al **business edilizio**. Non resta che prendere atto che dopo decenni di proposte, idee, annunci per un piano complessivo di restauro e riuso dei tanti contenitori della città in chiave e nell'**interesse pubblico, nulla di fatto è partito senza l'intervento del capitale privato**. Anche per l'ex Manifattura dunque la ricetta è il recupero attraverso la realizzazione di appartamenti, negozi, attività e uffici che sorgeranno accanto alla parte destinata alla cultura. Un nuovo quartiere, questo almeno dentro la città, dopo i tanti satelliti costruiti al posto di decine di aree industriali dismesse a due passi dalle Mura, tra gli strepiti all'epoca dei commercianti del centro storico e delle loro associazioni che temevano l'arrivo di nuovi poli di vendita concorrenziali. Come è successo".

"La scelta che sembra ora definitiva per l'ex **Manifattura** non stupisce e nemmeno scandalizza più di tanto, anche se indica un **mutamento di indirizzo da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca** (da

LUmeteo Previsioni

Lucca



13°C 2°C

GUARDA IL METEO DELLA TUA CITTÀ &gt;&gt;



MALTEMPO

 Vento e mareggiate, è allerta  
gialla [previsioni](#)

Commenta

sempre il soggetto che più di ogni altro determina le scelte su città e provincia, forte del suo ben nutrito portafoglio) che in passato, non dimentichiamolo – aggiunge Innocenti – non solo ha reso possibili a **Lucca** e in tanti altri centri prestigiosi recuperi in campo culturale e sociale, ma soprattutto ha compiuto una mirabile opera di restauro e valorizzazione a fini pubblici dell'intera parte nord-est del centro, dal **complesso di San Micheletto** (con la **Fondazione Ragghianti**) a **quelli di San Ponziano e San Francesco per gli Alti Studi Imt**. Non solo: proprio l'intervento della Fondazione rese possibile scongiurare l'acquisto del San Francesco da parte di privati, con l'intervento favorito dal vincolo di prelazione sull'immobile messo da Comune e Provincia, allora guidati da Pietro Fazzi e Andrea Tagliasacchi. Altri tempi, pare, come quelli in cui si realizzavano l'Agorà, l'auditorium di San Romano, **il nuovo teatro di San Girolamo**. Opere che avevano riportato al centro del dibattito anche la questione della sviluppo culturale della città”.

“Alla luce delle **nuove dinamiche di mercato** e dei tempi che cambiano, pure per l'urbanistica, si pone però un quesito che può apparire retorico ed invece è di fondamentale sostanza. Dato per scontato il destino della ex Manifattura, nella redazione definitiva del piano urbanistico operativo rimarrà spazio per un recupero e una rivitalizzazione a fini pubblici di altri grandi contenitori che, altrimenti – prosegue Innocenti – saranno prima o poi anch'essi destinati ad un uso commerciale-abitativo-professionale, scelta che crea anche evidenti e non propriamente positive ricadute per il tessuto edilizio esistente, già in costante flessione di valori? **Tornando ai decenni di annunci**, idee, promesse e progetti, ci sarà concreto spazio nel **nuovo strumento operativo** in via di definizione per dare alla città e ai lucchesi gli agognati campus di studi e ricerca (se ne era parlato per l'ex psichiatrico di Maggiano), l'assolutamente indispensabile cittadella della salute nell'ex Campo di Marte (soprattutto per la riabilitazione e l'assistenza ai malati psichici, di Alzheimer e oncologici, agli anziani, ma anche come filtro prima di arrivare all'intasatissimo pronto soccorso), la cittadella degli uffici pubblici oggi dispersi nei punti più disparati del territorio, il centro sportivo che finalmente dia anche a **Lucca** una piscina e campi da tennis, pallavolo, basket degni di questo nome?”.

Più informazioni  
su

ex manifattura tabacchi **fondazione cri**  
progetto per l'ex manifattura tabacchi

## COMMENTI

Accedi o registrati per commentare questo articolo.

L'email è richiesta ma non verrà mostrata ai visitatori. Il contenuto di questo commento esprime il pensiero dell'autore e non rappresenta la linea editoriale di **Lucca** in Diretta, che rimane autonoma e indipendente. I messaggi inclusi nei commenti non sono testi giornalistici, ma post inviati dai singoli lettori che possono essere automaticamente pubblicati senza filtro preventivo. I commenti che includano uno o più link a siti esterni verranno rimossi in automatico dal sistema.

## DALLA HOME



### LA SANITÀ DELLE ATTESE

E' stressata e prenota un consulto dallo psicologo dell'Asl: visita fissata tra un anno



### I CONTROLLI

Ricercato per reati contro il patrimonio: arrestato



### MUSICA

Brunori Sas sul palco del **Lucca** Summer Festival



### ECONOMIA

Agricoltura, in 9 anni ha chiuso il 15% delle imprese

**ALLA MANIFATTURA CASE, UFFICI E 425 PARCHEGGI: ECCO IL PROGETTO DELLA FONDAZIONE**

Due "nuove" piazze e una passerella per le Mura. La spesa è di 60 milioni con un project financing

**LUCCA** Si ripartirà dai parcheggi, croce e delizia del centro storico e croce e delizia anche della ex Manifattura tabacchi. Saranno i posti auto i primi segni tangibili che vedremo se andrà in porto il progetto svelato ieri dalla Fondazione **Cassa di Risparmio di Lucca** e da Coima, la società che gestisce il fondo attraverso il quale si vuole ridare vita alla parte di Manifattura esclusa dai lavori del Comune. Una riqualificazione di una parte di città che ricorda - con le dovute proporzioni - quelle che proprio Coima ha realizzato in passato, a partire dal recupero dell'area di Porta Nuova a Milano.

L'impegno finanziario previsto si aggira sui 60 milioni di euro e lo strumento scelto è quello del project financing: in cambio dei lavori Coima (e indirettamente la Fondazione) avranno da una parte la cessione degli immobili della Manifattura da parte del Comune e dall'altra la concessione in valorizzazione per cinquant'anni delle aree pubbliche. Ed è questo secondo punto a rappresentare il fulcro del ragionamento, almeno in una prima fase. Perché significa che a Coima andrà la gestione (cioè gli incassi) dei parcheggi dell'area. In totale saranno 425 posti auto, contro i 190 attuali (oltre a 70 riservati a uffici e case ricavati nella manifattura). Da una parte ci sono le aree che già ospitano stalli blu: la Cittadella e via del Pallone. Dall'altra, quelle di nuova realizzazione: piazzale Verdi nella zona ora occupata dal terminal bus (che dovrebbe essere spostato altrove) e, soprattutto, due piani sotterranei nel cortile dove ora è installato il parcheggio sopraelevato di Metro. Proprio questa piazza rialzata darà poi accesso a un altro dei punti qualificanti del progetto: la passerella che passando sopra via del Pallone consentirà di arrivare sulle Mura e, in particolare, al baluardo San Paolino che farà parte delle aree date in concessione per essere riqualificate e valorizzate.

L'idea dello studio Rocco e Puccetti, che ha curato il progetto con la collaborazione dell'architetto paesaggista Giuseppe Lunardini, è di aprire nuovi spazi all'interno dell'ex Manifattura: oltre alla piazza sopra il parcheggio ce ne sarà un'altra, a diretto contatto con la parte pubblica del complesso. Per quanto riguarda gli edifici che andranno a Coima, gli spazi saranno così suddivisi: 40-45% a uso produttivo e direzionale, 40-45% residenziale e per il restante 10-15% per negozi di vicinato, bar e attività artigianali. L'obiettivo è riportare persone a lavorare in centro storico. Tante persone: il presidente della Fondazione Marcello Bertocchini ha spiegato di essere vicino a concludere un accordo per affittare una parte dell'immobile a un'importante società con 400 dipendenti.

Fondamentale è, ovviamente, l'equilibrio finanziario dell'operazione. La Fondazione non metterà sul piatto 60 milioni tutti insieme, ma si andrà per step. Per questo si realizzeranno per prime le aree di parcheggio, capaci di generare un flusso di denaro (si parla di tariffe da 1,5-2 euro l'ora). Così si punta ad avere una previsione di entrata di 10 milioni che, insieme ad altri 15 messi da San **Micheletto** forniranno gambe al recupero di una prima parte di immobili, quelli produttivi-direzionali. Il tutto sarà fatto con cautela - un po' "alla lucchese", si potrebbe dire con un sorriso: i lavori saranno fatti solo se ci sarà una ragionevole certezza che gli immobili possano essere affittati o (nel caso delle abitazioni) venduti, generando così un reddito.

Questo, almeno, sulla carta. I prossimi mesi saranno decisivi per capire se le rose annunciate ieri fioriranno.

[ ALLA MANIFATTURA CASE, UFFICI E 425 PARCHEGGI: ECCO IL PROGETTO DELLA FONDAZIONE ]

## Da Italia Viva ai riformisti: “Ex Manifattura, il Comune rifletta bene sul progetto della Fondazione”

di Redazione - 13 Febbraio 2020 - 12:21



Un investimento complessivo da **60 milioni di euro**, circa **30mila metri quadrati di aree pedonali recuperate e restituite alla città**. **Due nuove piazze**, di cui una rialzata. Una **passerella pedonale collegata alle Mura**. Quasi **20mila metri quadrati di patrimonio immobiliare ristrutturato**. E un totale di **425 posti auto a uso pubblico**, su due livelli. E' questo il **progetto della Fondazione Cr Lucca sulla ex Manifattura Tabacchi** e proprio riguardo questo nuovo piano sono intervenuti **Italia Viva, +Europa, Psi, Per Lucca e i suoi Paesi e Riformisti Toscani**, invitando il Comune a riflettere bene sul futuro del centro storico e le rispettive conseguenze sulla comunità cittadina.

“Il nuovo piano della mobilità e della sosta del centro storico di Lucca presentato dalla Giunta Comunale, i dati aggiornati sul centro-storico forniti da Per Lucca e i suoi Paesi - si legge nella nota congiunta - dovrebbero far capire che siamo di fronte a **decisioni che profondamente incideranno sulla vita del centro-storico di Lucca e quindi dell'intera comunità lucchese**. Grave errore sarebbe prendere queste decisioni singolarmente senza che via sia stata prima una nuova **riflessione complessiva**, approfondita e pubblica, sul ruolo, la vita, le prospettive del centro-storico di Lucca”.

“Un raro centro-storico racchiuso interamente dalle mura urbane, con problematiche uniche di penetrazione, sosta, sviluppo economico, che al di là delle presenze estive dei turisti, mostra evidenti segni di declino e di perdita di una identità difesa strenuamente

---

per secoli. **Chiediamo al Comune di Lucca - conclude la nota - una più attenta riflessione** e anche un Consiglio comunale aperto a tutte le forze economiche e sociali per discutere e avviare la definizione un progetto complessivo del Centro storico per i prossimi trent'anni, in cui incastonare le singole iniziative, pubbliche e private”.

## **Tambellini: “Futuro ex Manifattura, Consiglio non solo utile ma doveroso”**

di Redazione - 14 Febbraio 2020 - 14:02



L'amministrazione comunale è pronta a riunire il **consiglio comunale sul progetto per il recupero della parte sud ovest della ex Manifattura**.

“La richiesta che le opposizioni in consiglio comunale annunciano di presentare - **spiega il sindaco Alessandro Tambellini** - per la convocazione di un consiglio comunale straordinario sul project financing relativo alla ex Manifattura non ricompresa nei finanziamenti pubblici, **è superflua**. Come ho già dichiarato a suo tempo, a prescindere dalla raccolta di firme che i consiglieri della minoranza sostengono di voler promuovere, **è mia intenzione convocare l'assise non appena avremo tutti gli elementi utili alla presentazione del progetto**. Non era certo pensabile che su questo tema non vi fosse da parte nostra il coinvolgimento del consiglio comunale e la ricerca della massima diffusione”.

“Ritengo infatti - aggiunge Tambellini - **non solo utile, ma doveroso, aprire un dibattito su un intervento che riguarda il futuro di una parte così rilevante della nostra città** dal punto di vista strategico”.

“Malgrado le note vicende che hanno riguardato il fallimento delle due Ati che hanno lavorato al cantiere della Manifattura - conclude il sindaco - e che hanno prodotto un ritardo importante rispetto al cronoprogramma che come amministrazione ci eravamo dati,

---

credo che **al termine di questo percorso saremo riusciti a restituire alla città una nuova 'fabbrica', che produrrà cultura, formazione, innovazione e lavoro. Un motivo di orgoglio per tutti i lucchesi**".