

Allegato B

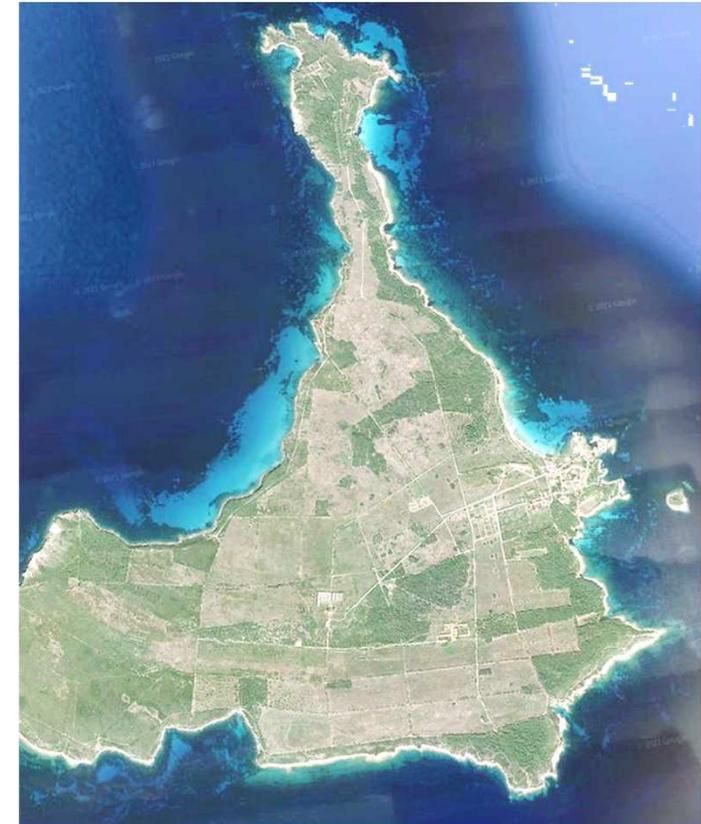


PROGETTO INTEGRATO PLANASIA

ISOLA DI PIANOSA

Marzo 2025

Executive Summary



Premessa

Goal 2020 -2030 verso il progetto integrato

Il **progetto integrato di valorizzazione - razionalizzazione - sviluppo** dell'Isola di Pianosa - anticamente chiamata Planasia - punta a perseguire gli obiettivi dell'**Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile**, secondo approccio integrato e mettendo in atto azioni concrete per affrontare, con le numerose e complesse sfide ambientali e istituzionali, un **importante cambio di paradigma socio-economico**.

Il **piano d'Azione** vuole ripensare una Pianosa diversa, nel rispetto delle caratteristiche, della storia e dell'**identità** dell'isola, per dare a tutti la possibilità di **viverla in modo sostenibile** dal punto di vista **ambientale, sociale, economico**, migliorandone il **sistema di accessibilità e delle reti** e favorendo lo sviluppo di **un'economia circolare, compatibile con la salvaguardia ambientale** e con le priorità dell'isola, dando impulso alle **immense potenzialità** che l'isola riserva.



Premessa

Goal 2020 -2030 verso il progetto integrato

Isola di Pianosa - sistema complesso riconoscibile dove convivono diverse identità

- ex colonia penale agricola ed ex carcere di massima sicurezza
- luogo di libertà e luogo di reclusione per detenuti in semilibertà
- ecosistema marino e paesaggistico dell'Arcipelago Toscano di estremo interesse geo-ambientale
- zona agricola e orti biologici
- sito archeologico
- sito turistico
- ambito di interesse di diversi soggetti pubblici

Anche se Pianosa è un **unicum** si intende avviare un'attività di **benchmark** e analisi di **buone pratiche** a **livello mondiale** come esempio di rigenerazione complessa.



DUPLICE REALTÀ

ZONA CARCERARIA

ZONA PAESE

- accessibilità da ripensare
- sistema di comunicazione da migliorare

PIANO ATTIVITA'

2024

Variante al Piano del Parco
Approfondimenti tecnici
Intervento di messa in sicurezza e
restauro muro perimetrale Forte Teglia
Governance istituzionale Pianificazione

2025

Accordo istituzionale
Piano di Indirizzo
Struttura interistituzionale
Avvio Conferenza di Servizi
Sviluppo Progettualità

2026

Prosecuzione sviluppo Progettualità
Analisi Progettualità
Operazioni urbanistiche di medio-
lungo periodo

Obiettivo - generare valore ambientale – sociale - economico - culturale

Principali attività dal 2024 - 2026

2024

Variante al Piano del Parco iter con approvazione dell'Ente Parco – in attesa dell'approvazione da parte della Regione – VAS Ente Parco (giugno 2025)

Analisi tecnico – amministrativa dei beni manovrabili individuati nelle aree prioritarie di intervento

Gennaio
Settembre

Interventi tecnici, affidamento incarico a seguito di conferenza di servizi per la messa in sicurezza e restauro di parte del muro lato porto del Forte Teglia, utili per le successive attività di valorizzazione

Quadro esigenziale e razionalizzazione degli usi governativi in progressivo aggiornamento e integrazione

Settembre
Dicembre

TTO e governance istituzionale per la condivisione della valorizzazione, attraverso il coinvolgimento di tutti i soggetti portatori di interessi e proprietari immobiliari coinvolti - **AdD, Comune di Campo nell'Elba, PNAT, Regione Toscana, Min Giustizia, Mic, Soprintendenza di Pisa**

2025

Accordo Istituzionale sottoscrizione con tutti i soggetti del TTO.

Avvio definizione Piano di Indirizzo per la valorizzazione dell'Isola che consentirà la messa in opera del **Piano di Azione** mediante affidamento servizio esterno in coerenza con gli obiettivi del progetto definiti dalla governance istituzionale

Gennaio
Settembre

Avvio Conferenza di Servizi / Accordo di Programma / Costituzione di una struttura interistituzionale di gestione, indirizzo, coordinamento e monitoraggio per lo sviluppo e la tutela dell'isola

Settembre
Dicembre

Completamento intervento di restauro e messa in sicurezza Forte Teglia;

Sviluppo delle progettualità, bandi su modello reinventing Cities avvio manifestazioni d'interesse in coerenza con i contenuti dell'Accordo e del Piano di Recupero secondo gli strumenti normativi vigenti.

2026

Prosecuzione sviluppo delle progettualità

Gennaio
Settembre

Analisi delle potenzialità di sviluppo sostenibile, per una nuova configurazione ecosistemica, antropica, ambientale, archeologica e paesaggistica dell'isola.

Settembre
Dicembre

Operazioni di ripristino edilizio e ambientale, urbanistico, infrastrutturale secondo fasi di attuazione programmata a medio-lungo termine

Governance

Attori istituzionali che partecipano al progetto

Gruppo di progetto trasversale

interno Agenzia del demanio

Responsabile di programma - Fabio Pisa (DSSI)

Supporta e indirizza le attività del gruppo di lavoro per l'elaborazione e l'attuazione delle diverse componenti progettuali.

Responsabile di progetto - Alessandro Pasqualetti (DR Toscana e Umbria)

Componenti del GdP trasversale - Referenti delle strutture di **DG (DSSI, DGP, DSP, DALC, COM, SpP)** e di **DT**.

Tavolo Tecnico

Composto da rappresentanti dell'**Agenzia del demanio Direzione territoriale Toscana e Umbria, dell'Ente Parco, del Comune, della Regione, del MIC, del Min Giustizia** e opera per definire le decisioni e, ove occorra, per includere altri soggetti e per promuovere Conferenze dei servizi per l'assunzione di decisioni integrate. Il TT può promuovere un processo partecipato, ai sensi della legge regionale 46 del 2013, con i diversi soggetti portatori di interessi

Struttura Interistituzionale gestione isola

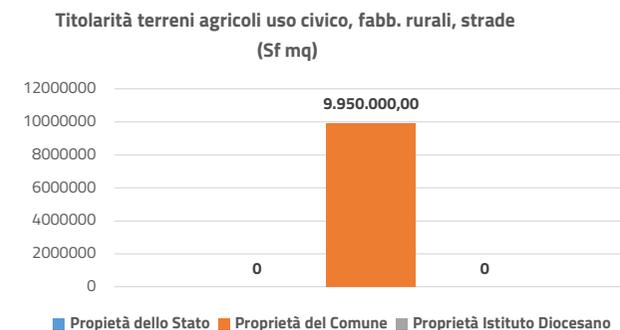
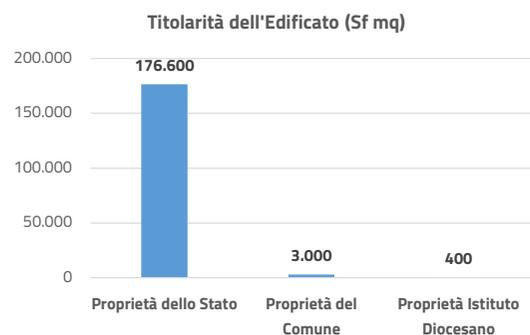
Da individuare d'intesa con le Amministrazioni partecipanti, come **governance a regime multilivello** di gestione

Clusterizzazione del patrimonio pubblico

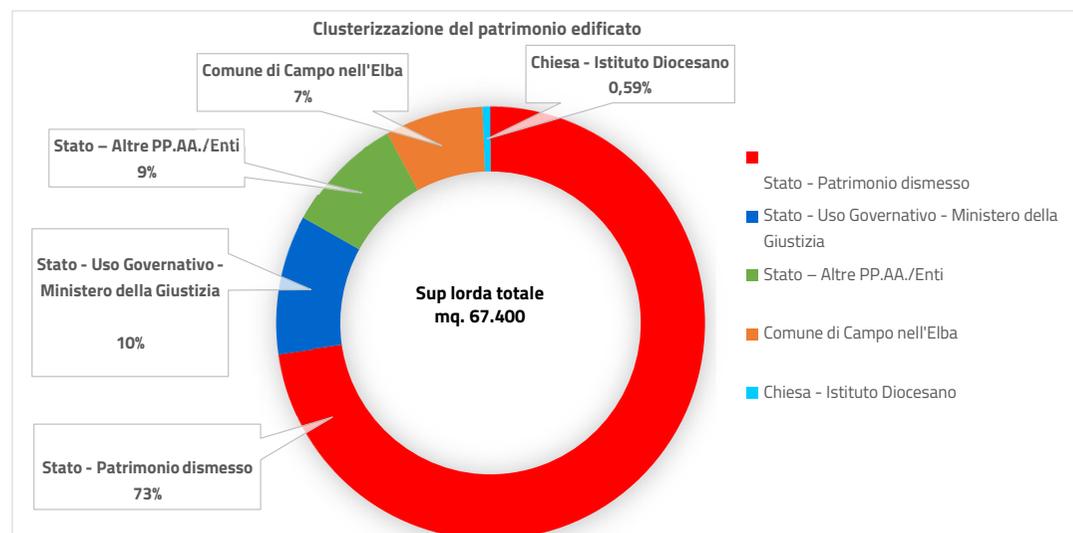
Sup. complessiva Isola di Pianosa (escluso Demanio marittimo)	10,1 Km²
Sup. fondiaria edificata tot.	180.000 mq
Sup. Terreni agricoli uso civico, fabb. rurali, strade, cimiteri	9.950.000 mq



■ Fondiaria edificata ■ Terreni agricoli uso civico, annessi, strade



PATRIMONIO EDIFICATO			
Classe	Classificazione per proprietà ed uso	N. Beni	Sup. Lorda mq.
A	Stato – patrimonio dismesso	N. 38 (A+B+C)	49.000
B	Stato – uso governativo – Ministero della Giustizia		7.000
C	Stato – Altre PP.AA./Enti		6.000
D	Comune di Campo nell'Elba	N. 4	5.000
E	Chiesa – Istituto Diocesano	N. 1	400
Totale		N.43	67.400



Segmentazione del patrimonio pubblico e driver di progetto

Prima ipotesi (Focus sui beni di proprietà dello Stato)

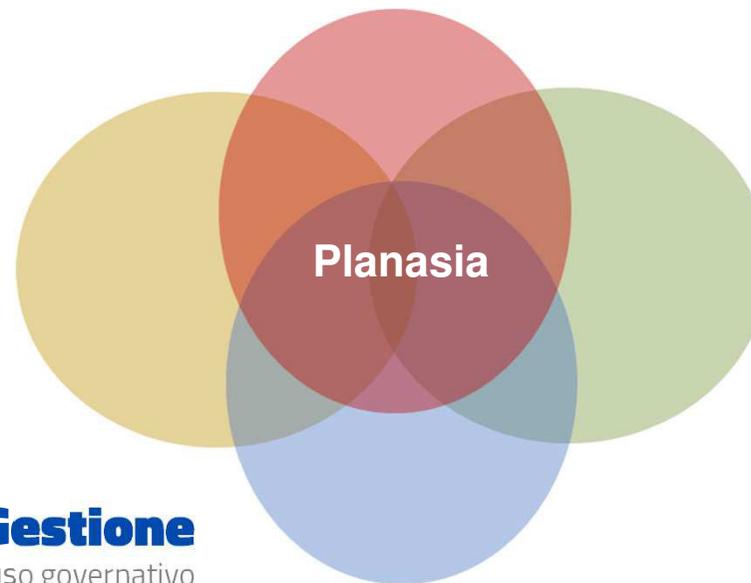
Le linee di azione emergenti

Razionalizzazione

Risposta alle esigenze di uso governativo e altre funzioni pubbliche
da realizzare con fondi pubblici

Valorizzazione

Immobili complessi + valore
Ppp (concessioni) – nuovi cluster di progetto
da realizzare con attrazione investimenti privati



Sviluppo

Interventi a vocazione pubblica anche attraverso il federalismo culturale
da realizzare con fondi pubblici e con attrazione investimenti privati

Gestione

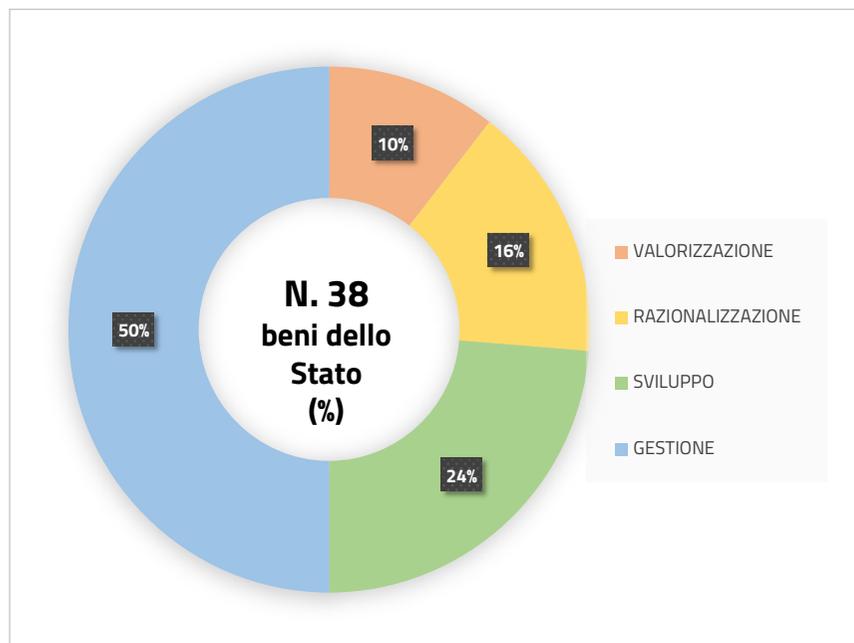
Migliore gestione di beni già in uso governativo e ad altre funzioni pubbliche
da realizzare con fondi pubblici

Segmentazione del patrimonio pubblico e driver di progetto *Prima ipotesi (Focus sui beni di proprietà dello Stato)*

L'attività di segmentazione del patrimonio immobiliare a Pianosa si pone in linea con il nuovo modello di asset management e asset allocation

con l'obiettivo strategico di creazione di valore economico, ambientale e sociale inteso come:

- **nuove opportunità di sviluppo**
- **territorio - comunità locale**
- **fabbisogni locali** - infrastrutture e servizi, dinamiche evolutive economiche-sociali, aspettative di crescita, specificità geografiche e morfologiche, identità e storia



Ipotesi di segmentazione su n. 38 beni di proprietà dello Stato (S.U.L. complessiva 62.000 mq)



Segmentazione del patrimonio pubblico e driver di progetto

Prima ipotesi (Focus sui beni di proprietà dello Stato)

Le linee di azione emergenti

Valorizzazione

- recupero e riuso
- per nuove attività sociali culturali turistiche, di tutela e scoperta del territorio coerenti con il progetto
- da affidare tramite strumenti di partenariato
- investimenti privati

n. Immobili **4**

S.U.L. 6.000 mq

tra cui

- Edifici del Borgo del Porto (*bene n. 1/p - scheda 1*)
- Palazzine per abitazioni a doppia torre (*bene n. 9 - scheda 1*)

Razionalizzazione

- rigenerazione
- per nuove funzioni governative e altre funzioni pubbliche coerenti con il progetto
- fondi pubblici

n. Immobili **6**

S.U.L. 4.000 mq

tra cui

- Edifici del Borgo del Porto (*bene n. 1/p - scheda 1*)
- Palazzine abitazioni A,B,C (*beni n. 15/16/17 - scheda 1*)
- Ex Scuola Elementare (demolizione) (*bene n. 10 - scheda 1*)

Sviluppo

- rigenerazione
- da avviare a interventi qualificati di sviluppo coerenti con il progetto
- Federalismo culturale
- fondi pubblici + investimenti privati

n. Immobili **9**

S.U.L. 41.000 mq

tra cui

- Forte Teglia (*bene n. 3 - scheda 1*)
- Diramazioni Carcerarie (*beni n. 26 - scheda 1, beni n. 33/34 - scheda 2*)

Gestione

- manutenzione e controllo
- destinati a funzioni governative e ad altre funzioni pubbliche da integrare nel progetto
- fondi pubblici

n. Immobili **19**

S.U.L. 11.000 mq

tra cui

- Faro e stazione dei carabinieri (*bene n. 25 - scheda n. 1*)
- Base Ricerca Pianosa - CNR (*bene n. 23 - scheda 1*)

INQUADRAMENTO GENERALE

Individuazione proprietà - Quadro d'insieme

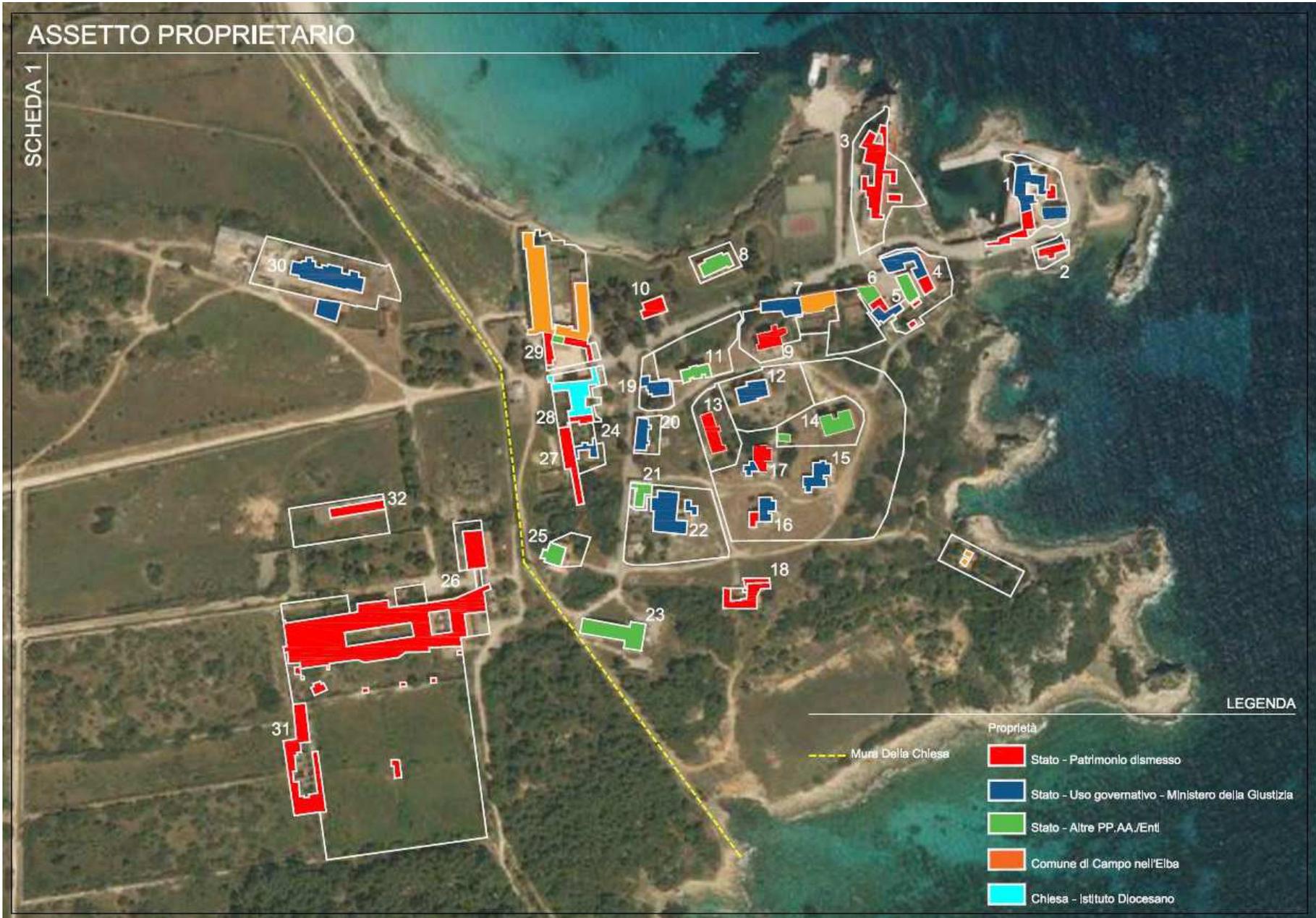
Legenda

-  Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile
-  Demanio dello Stato
-  Comune di Campo nell'Elba - Usi civici
-  Mura Dalla Chiesa
-  Schede di dettaglio immobili - vari colori



ASSETTO PROPRIETARIO

SCHEDA 1



ASSETTO PROPRIETARIO

SCHEDA 2



LEGENDA

Proprietà

-  Stato - Patrimonio dismesso
-  Stato - Altre PP.AA./Enti

ASSETTO PROPRIETARIO

SCHEDA 3



LEGENDA

Proprietà



Stato - Uso governativo - Ministero della Giustizia

ASSETTO PROPRIETARIO

SCHEDA 4



LEGENDA

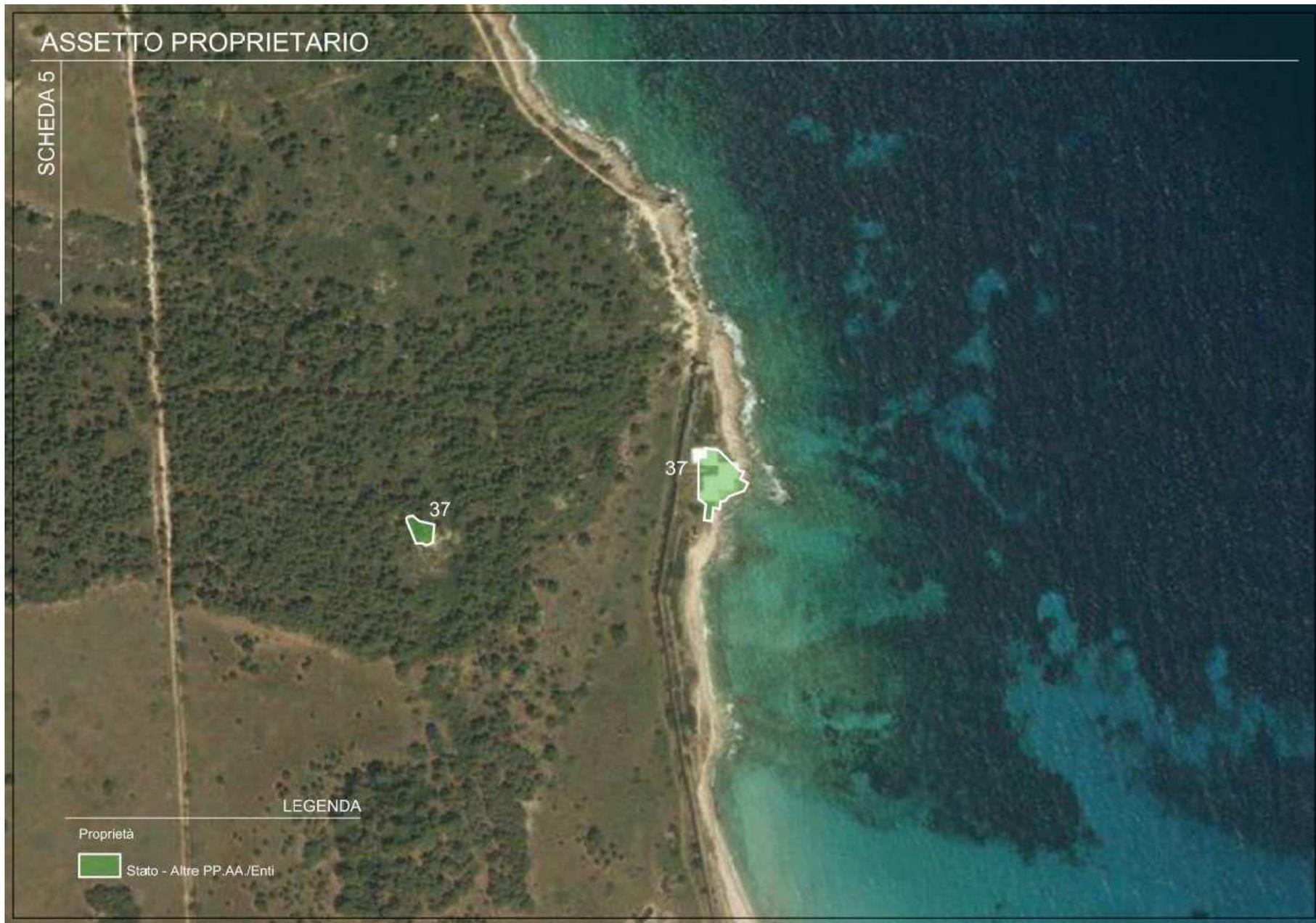
Proprietà



Stato - Patrimonio dismesso

ASSETTO PROPRIETARIO

SCHEDA 5



LEGENDA

Proprietà

Stato - Altre PP.AA./Enti

ASSETTO PROPRIETARIO

SCHEDA 6



LEGENDA

Proprietà



Stato - Patrimonio dismesso