



Comune di Campi Bisenzio



Un nuovo modello di aggregazione tra Imprese e di valorizzazione dell'impresa diffusa all'interno del contesto urbano.

Realizzazione del Progetto Pilota Campi Bisenzio.

PROTOCOLLO D'INTESA

tra:

Amministrazione Comunale; Centro Commerciale Naturale "Fare Centro Insieme"; Proloco (Pro Campi); Fondazione Accademia dei Perseveranti; Fondazione Chianti Banca; Fondazione Sviluppo Urbano; Confesercenti Firenze.

Premessa.

Il principio alla base del progetto oggetto del presente Protocollo è legato ad un approccio culturale innovativo che individua nel commercio urbano l'ingrediente sostanziale capace di arricchire il contesto sociale ed economico di una città rendendo la stessa vivibile e vitale.

In questo senso diviene strategico individuare politiche urbane e azioni operative che vedano mettere insieme pratiche inedite di *rigenerazione urbana* e di *programmazione e promozione commerciale*.

I centri delle città sono costituiti da sistemi commerciali che rappresentano le strutture portanti delle aree urbane, sia in termini economici (come reddito e occupazione), che per la socialità (come luoghi simbolici e punti reali di incontro), che per la presenza di luoghi di cultura e la qualità estetica e quindi l'attrattività turistica.

In questi anni i *Centri Commerciali Naturali*, sviluppatasi in forme giuridiche di varia natura, hanno rappresentato e rappresentano tuttora una esperienza positiva inedita di aggregazione tra imprese, tanto da essere divenuti strumento indispensabile non solo per la promozione delle stesse attività imprenditoriali che li compongono ma anche per la valorizzazione e l'animazione dei centri storici delle città.

I CCN hanno rappresentato e rappresentano il tentativo di dare sostanza ad azioni organizzate di sviluppo delle diverse tipologie economiche presenti in un centro cittadino. In questo senso si può parlare, oggettivamente, della presenza di sistemi commerciali integrati, cioè aggregazioni di piccole e medie imprese indipendenti di attività commerciali, paracommerciali e di servizi, inserite in un ambiente urbano percepito come unitario, sia dagli operatori, che dagli utenti, e caratterizzate dalla vicinanza fisica e dalla dotazione comune di servizi ed infrastrutture pubbliche.

I sistemi commerciali integrati sono veri e propri organismi sociali (così come avviene nei Distretti produttivi), dotati di una vita e di un'autorganizzazione autonoma, con una precisa connotazione territoriale.

Quando un numero consistente di imprese distributive e di servizi si dispone in un'area, utilizzando la vicinanza, la fruizione di servizi e infrastrutture comuni e la comunanza di utenza come mezzo di relazione e di scambio si è in presenza di un distretto commerciale. Se un sistema di questa natura mostra capacità di auto rigenerazione e sviluppo, maggiori sono i vantaggi per tutte le imprese e le attività che ne fanno parte. Il ruolo attrattivo ed economico di tale sistema commerciale è in questo senso dato non tanto dalla singola attività quanto dalla capacità di organizzarsi e svilupparsi come insieme, con una gestione unitaria, responsabile e professionale.

La Fondazione Sviluppo Urbano, nata nel 2014 su iniziativa di Confesercenti Firenze, ha individuato il Comune di Campi Bisenzio come città ove dar vita alla realizzazione di un Progetto Pilota che si prefigge di gettare le basi per istituire un soggetto giuridico inclusivo di tutti gli attori rilevanti per la città e dare corpo e sostanza ad un percorso centrato su un approccio partecipativo che sappia mettere in rete e valorizzare le risorse più dinamiche del territorio per favorire processi di rigenerazione e valorizzazione del centro urbano.

La realtà economica e sociale di Campi Bisenzio bene si addice alla realizzazione del Progetto poiché negli ultimi anni, per volontà degli stessi operatori del Centro Commerciale Naturale e della Amministrazione Comunale, si sono strutturati, sebbene in forme ancora non del tutto coordinate, rapporti stretti tra il CCN "Fare Centro Insieme", il Comune e tutta una serie di istanze afferenti al mondo del volontariato e dell'associazionismo di base presenti sul territorio, in una logica di sempre più stretta collaborazione e di rete.

Si aggiunga che la realtà commerciale campigiana, così come quella insediata nel territorio della Piana, ha, prima fra tutte, sottostato alla presenza di insediamenti di grande distribuzione organizzata, subendo processi di forte ristrutturazione dell'intero comparto distributivo. Le iniziative pubbliche e quelle associative intraprese hanno saputo limitare processi di desertificazione del tessuto commerciale che avrebbero minato alla base la tenuta stessa del tessuto sociale ed economico della comunità campigiana. Oggi occorre avviare una fase nuova, ulteriore, capace di superare contrapposizioni e di fare sistema, di fare rete tra istituzioni pubbliche e private.

Il Progetto Pilota punta a dare corpo e sostanza al sistema commerciale integrato presente nella realtà del Comune di Campi Bisenzio, partendo dalla positiva esperienza di Centro Commerciale Naturale di questi anni. Mira al superamento di una visione di contrasto tra le diverse tipologie di distribuzione commerciale presenti nel centro, con l'obiettivo di produrre logiche di integrazione equilibrata e coordinata attraverso strumenti di programmazione strategica territoriale che non attengono solo ed esclusivamente alle politiche del settore commerciale ma anche e soprattutto alle scelte politiche pubbliche: infrastrutture, pianificazione urbanistiche, dotazione e sistema della sosta, sistema residenziale, attività culturali e promozionali, ecc.

Le premesse sono parte integrante del Protocollo d'Intesa.

Considerato che,

il Progetto Pilota, promosso dalla Fondazione Sviluppo Urbano e da Confesercenti Firenze e reso possibile grazie al fondamentale sostegno economico della Camera di Commercio di Firenze, intende sviluppare una collaborazione fattiva con le diverse realtà associative che insistono e

svolgono la loro azione nel centro storico del Comune di Campi Bisenzio e individua nel Centro Commerciale Naturale “Fare Centro Insieme” il soggetto principale con il quale avviare una nuova esperienza aggregativa in stretta collaborazione con le istituzioni pubbliche comunali e il sistema associativo presente sul territorio;

il progetto immagina un’evoluzione della forma associativa di operatori commerciali oggi esistente verso una forma organizzativa più forte, strutturata e responsabile, giuridicamente riconosciuta, che estenda la propria azione entro una visione più comprensiva dei vari problemi della città e di un numero maggiore di attori;

l’obiettivo è quello di passare da una visione settoriale, che riguarda gli operatori commerciali, ad una visione d’insieme della città (o di parte di essa, il centro storico in questo caso) che si faccia carico della qualificazione e promozione di un’area urbana di cui le attività commerciali costituiscono l’ossatura economica e sociale;

le Parti,

con la sottoscrizione del presente protocollo, si impegnano a dar vita nel corso dell’anno 2016 ad un *Nuovo Soggetto*, con valenza giuridica riconosciuta e formalizzata che abbia tra le proprie finalità il prioritario obiettivo di essere un soggetto unitario, organizzato e responsabile, referente di tutti i partecipanti all’iniziativa e anche per l’utenza.

Per raggiungere tale obiettivo, le parti, hanno dato vita alla creazione di una *partnership* individuata nell’ambito della pluralità di soggetti pubblici, privati e associativi del territorio comunale coordinata attraverso un *Gruppo di Progetto*, già operativo, costituito dai rappresentanti di:

- Amministrazione Comunale;
- Centro Commerciale Naturale “Fare Centro Insieme”;
- Proloco (Pro Campi);
- Fondazione Accademia dei Perseveranti;
- Fondazione Chianti Banca;

- Fondazione Sviluppo Urbano;
- Confesercenti Firenze.

Una preliminare fase di mappatura e ascolto avrà lo scopo di attivare i diversi soggetti attivi sul territorio di campi Bisenzio. In questa fase sarà analizzata e individuata la forma giuridica più opportuna che caratterizzerà il nuovo soggetto.

Il nuovo *Soggetto Giuridico* sarà l'animatore del Progetto Pilota, in questa fase iniziale portato avanti dal Gruppo di Progetto. I punti di riferimento per il passaggio da CCN a sistema commerciale integrato, formale e funzionante è sintetizzato nei seguenti quattro momenti:

1. individuazione e delimitazione dell'area di intervento: essa coincide con l'Area Programma Integrato di Rivitalizzazione (PIR) - Delibera Consiglio Comunale Campi Bisenzio n. 81 del 30.05.2002:

- Piazza Gramsci
- Via Roma
- Via Santo Stefano
- Piazza Frà Ristoro
- Piazza Matteotti
- Piazza Dante
- Via Buozzi sino all'incrocio con Via De' Tintori
- Via Rucellai da Piazza Dante a Via XXV Aprile

2. creazione di una partnership formale con la costituzione di una società giuridica;

3. definizione della visione e delle strategie, sia per l'area di intervento che per la comunità;

4. verifica attivazione di una collaborazione con un responsabile professionista impegnato nelle principali attività del nuovo soggetto giuridico.

Lo sviluppo di una *visione* consentirà di definire le finalità nel lungo periodo: ciò a cui aspira un centro città, in una considerazione condivisa. Perciò essa verrà sviluppata attraverso un processo che prevede la consultazione di tutti in portatori d'interesse e della comunità nel suo complesso.

La visione fornirà indicazioni chiare e precise agli stessi stakeholder e alla comunità in merito al luogo che la partnership formalizzata e gli altri vogliono creare, fornendo così ulteriore sostegno. Inoltre, serve per “raccontare” il centro città ad enti e investitori esterni, favorendo così il loro sostegno o investimento, giocando un ruolo chiave nel marketing e nella promozione del centro, influenzandoli, anche per indirizzarli e focalizzarli.

La visione dovrà essere trasversale, per comprendere non solo aspirazioni di tipo economico per le imprese commerciali presenti, ma anche culturali, sociali, ambientali, urbanistiche e fisiche.

La visione per il centro città dovrà essere articolata, ma anche realistica; non difficile da spiegare e raggiungere e coerente con le politiche relative alla città nel suo complesso.

Per realizzare la visione, dovrà essere individuata una *strategia*, pensata per un periodo più breve, che deve prendere in considerazione ogni aspetto dell’area di intervento (nei suoi diversi ruoli, la sua accessibilità, il contesto, le politiche organizzative), individuando obiettivi per ognuno di essi, descrivendo i diversi passi da compiere per il loro soddisfacimento.

La strategia deve essere seguita da un piano dettagliato contenente le azioni da attivare in un periodo più breve (da 1 a 3 anni).

La visione per il nuovo *Soggetto Giuridico* di gestione avrà un approccio operativo incentrato sul ruolo, la finalità e il futuro dell’organizzazione stessa.

Il business plan per il *Soggetto Giuridico* di gestione del centro città sarà discusso e approvato dai soggetti fondatori. Esso conterrà anche obiettivi più piccoli, che potranno essere soddisfatti in un più breve lasso di tempo.

Considerato che la costruzione di politiche efficaci e l’avvio di azioni operative concrete previste dal Progetto Pilota dipende anche da una lettura analitica delle dinamiche in atto in materia di commercio e città, si renderanno necessari interventi in grado di misurarne gli effetti a partire da una fase di valutazione della situazione esistente ed il monitoraggio delle operazioni messe in campo attraverso la definizione di un sistema di indicatori qualitativi e quantitativi.

La gestione del centro città prevede che le iniziative siano comprese in una visione trasversale e condivisa che combini, con un approccio multidisciplinare, obiettivi a lungo e breve termine per avviare azioni nei diversi ambiti, dal commercio, al contesto urbano (pulizia e sicurezza, ecc.), turismo, cultura, accessibilità, residenza e sviluppo urbano, che rispondano alle aspettative degli stakeholder, dei fruitori e dei residenti.

In particolare il nuovo soggetto giuridico si occuperà e gestirà i seguenti elementi:

- definizione dell'immagine coordinata del nuovo *soggetto giuridico*: logo, nome, comunicazione e organizzazione della presenza sui social network e su internet;
- progettazione, realizzazione e gestione d'attività che introducano elementi di sistema, d'integrazione e d'ammodernamento dei comparti commerciale, artigianale, turistico e dei servizi, al fine di una loro crescita competitiva, e di una loro riqualificazione, contestualmente alla valorizzazione del territorio urbano.
- Ricerca e attivazione delle risorse necessarie;
- la definizione di una visione e di una strategia per il centro città e l'individuazione di figure responsabili della gestione della società e dell'attuazione delle scelte decise;
- La promozione, lo sviluppo e il miglioramento sinergico dei prodotti/servizi forniti dalle imprese aggregate;
- La rivalutazione delle stesse sul territorio e l'espansione sui mercati su cui operano, assicurando loro, mediante l'utilizzo di comuni Know-how tecnici, organizzativi e commerciali, le migliori condizioni gestionali ed operative;
- presenza di responsabili organizzativi, promotori, animatori, professionali;
- strategia integrata globale con particolare attenzione agli aspetti dell'accessibilità, della fruibilità degli spazi, della localizzazione e della qualità urbana.
- coinvolgimento dei proprietari immobiliari e di altri soggetti economici;
- ruolo essenziale delle istituzioni finanziarie;
- accrescere la sicurezza di un determinato contesto sociale od economico, mirando alla diminuzione dei fenomeni criminosi ed all'incremento della percezione positiva del contesto medesimo, migliorandone la vivibilità e la fruibilità.

Tutto ciò condiviso, le Parti sottoscrivono.

- Amministrazione Comunale

- Centro Commerciale Naturale "Fare Centro Insieme"

- Proloco (Pro Campi)

- Fondazione Accademia dei Perseveranti

- Fondazione Chianti Banca

- Fondazione Sviluppo Urbano

- Confesercenti Firenze

Campi Bisenzio, 3 dicembre 2015