

PROGETTO DEFINITIVO DI RIGENERAZIONE URBANA DEL COMPLESSO EDILIZIO EX OPERA PIA CONTESSA NELLA A ROCCASTRADA- I STRALCIO

Università degli Studi di Siena

Gruppo: Seconda Trama

(Coppola Teresa, Di Tinco Alessia, Maio Laura, Rocchigiani Caterina, Voria Benedetta)

1. Il progetto

Il progetto “Rigenerare l’Ex Opera Pia Contessa Nella: monitoraggio civico del primo stralcio a Roccastrada” riguarda il recupero e la rigenerazione urbana dell’ex complesso dell’Opera Pia Contessa Nella, situato in Via Manzoni a Roccastrada.

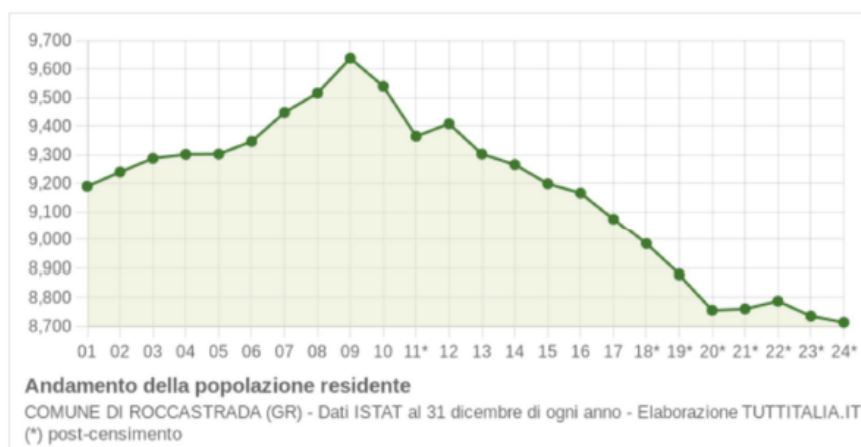
L’edificio, in passato utilizzato come struttura religiosa e colonia estiva, è oggi di proprietà comunale ed è stato individuato dall’amministrazione come spazio strategico per la riqualificazione del centro urbano e la creazione di nuovi servizi pubblici e luoghi di aggregazione.

Il progetto è identificato dal CUP H68E23000050006 ed è finanziato nell’ambito delle risorse FSC 2021–2027. Secondo i dati pubblicati su OpenCoesione, il costo pubblico monitorato ammonta a € 864.355,36, di cui € 600.000 provenienti da fondi FSC/regionali e € 264.355,36 da cofinanziamento pubblico comunale. Alla data di aggiornamento del 31 dicembre 2025 risultano pagamenti effettuati per € 33.462,01 e il progetto è indicato come “in corso”. Nel 2026 il progetto ha inoltre ottenuto un ulteriore finanziamento regionale di € 700.000 (OpenCoesione, 2025).

2. Analisi del territorio

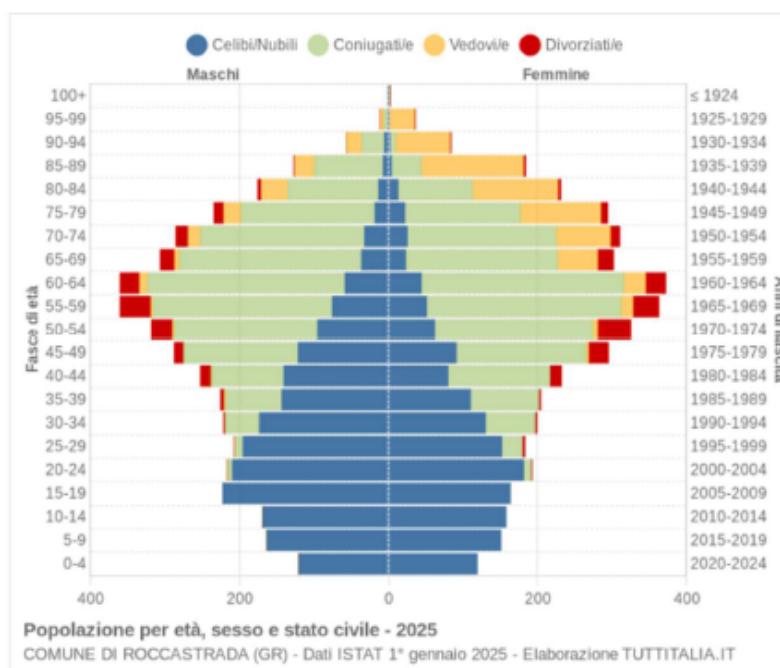
2.1 La popolazione

L’analisi di contesto del progetto di rigenerazione urbana dell’ex Opera Pia Contessa Nella di Roccastrada parte dalla comprensione delle caratteristiche demografiche e sociali del territorio in cui l’intervento si inserisce. Roccastrada è un comune della provincia di Grosseto con una popolazione di circa 8.700 abitanti, distribuiti su un territorio molto ampio, pari a circa 284 km², con una densità abitativa di circa 30 abitanti per km², tra le più basse della provincia. Questo dato evidenzia una struttura insediativa diffusa e tipica dei piccoli comuni delle aree interne toscane, dove la distanza tra i centri abitati e la ridotta concentrazione della popolazione rendono più complessa l’organizzazione dei servizi e la vita comunitaria. (UrbiStat, 2023).



Fonte: Tuttitalia.it. (2024)

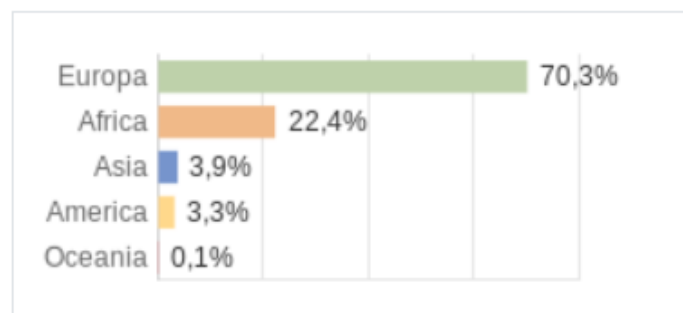
Dal punto di vista demografico, Roccastrada presenta un'età media di circa 49–50 anni e un indice di vecchiaia elevato, elementi che indicano un forte invecchiamento della popolazione. La presenza di una quota ridotta di giovani e di una percentuale crescente di anziani rappresenta una criticità tipica dei territori interni, dove si registrano fenomeni di progressivo spopolamento e una riduzione delle opportunità sociali ed economiche. Questo comporta bisogni specifici legati alla necessità di servizi di prossimità, spazi di incontro e luoghi che favoriscano la socialità e l'inclusione, soprattutto per le fasce più fragili della popolazione (Tuttitalia.it, 2024).



Fonte: Tuttitalia.it (2024)

Un ulteriore elemento significativo riguarda la presenza della popolazione straniera residente. Secondo i dati comunali più recenti, gli stranieri sono circa 1.296 su 8.732 residenti, pari a quasi il 15% della popolazione totale. Si tratta di una componente stabile e rilevante, che contribuisce alla composizione sociale del territorio e rende ancora più

importante la presenza di spazi pubblici inclusivi e servizi accessibili. La convivenza tra una popolazione anziana e una presenza significativa di cittadini stranieri richiede infatti politiche di integrazione sociale, occasioni di incontro e interventi capaci di rafforzare la coesione territoriale (Comune di Roccastrada, 2025).



Fonte: Tittitalia.it (2024)

In questo quadro si colloca la situazione dell'ex Opera Pia Contessa Nella, un complesso edilizio situato nel centro abitato e rimasto inutilizzato per molti anni. L'abbandono dell'area ha generato una condizione di degrado fisico e urbano, con conseguenze negative sul decoro, sulla sicurezza e sulla qualità complessiva dello spazio pubblico. Un edificio inutilizzato in una posizione centrale non rappresenta solo un problema edilizio, ma anche una perdita di opportunità sociali e collettive, soprattutto in un comune dove gli spazi di aggregazione sono limitati. La scelta di avviare un progetto di rigenerazione urbana nasce quindi dalla necessità di rispondere contemporaneamente a più criticità: recuperare un'area degradata, restituire valore a uno spazio centrale del paese e creare nuovi luoghi per attività sociali, culturali e collettive. L'obiettivo non è soltanto il recupero fisico dell'edificio, ma la sua trasformazione in una risorsa per la comunità, capace di rafforzare il senso di appartenenza e migliorare la qualità della vita dei residenti.

Dal punto di vista delle politiche pubbliche, il progetto si inserisce pienamente nella strategia della Regione Toscana per la rigenerazione urbana, che promuove il recupero del patrimonio edilizio esistente e la riduzione del consumo di nuovo suolo. Questo approccio è coerente anche con le politiche rivolte alle aree interne, che puntano a contrastare lo spopolamento dei piccoli comuni attraverso investimenti su servizi, spazi pubblici e qualità urbana. In questo senso, il progetto dell'ex Opera Pia non rappresenta un

intervento isolato, ma un esempio concreto di una strategia più ampia di valorizzazione territoriale e coesione sociale. L'intervento risponde quindi a un bisogno reale del territorio: trasformare una situazione di abbandono in un'opportunità di sviluppo locale. La rigenerazione dell'ex Opera Pia assume così un valore non solo urbanistico, ma anche sociale, perché contribuisce a rafforzare il tessuto comunitario e a restituire ai cittadini uno spazio condiviso e funzionale.

2.2 Il territorio

Roccastrada è uno dei comuni più estesi della provincia di Grosseto, situato nella Maremma interna, in una posizione di transizione tra la pianura grossetana e le Colline Metallifere. Il suo territorio rappresenta un caso particolarmente interessante perché unisce elementi geomorfologici, geologici e storici molto differenti tra loro. Il comune si estende per circa 285 km² (28.000 ettari) ed è caratterizzato da una forte varietà paesaggistica: si passa dalla pianura verso il Mar Tirreno fino alle aree collinari e di bassa montagna dell'entroterra. Questa transizione rende Roccastrada un territorio "ponte" tra la costa maremmana e l'Appennino interno (Comune di Roccastrada, n.d.). La frana più importante che ha interessato Roccastrada è quella conosciuta come frana del Chiusone, un fenomeno di dissesto idrogeologico che per anni ha rappresentato una delle principali criticità per la sicurezza del territorio comunale. Per comprendere il problema bisogna partire dalla conformazione stessa di Roccastrada. Il paese sorge su un rilievo collinare della Maremma grossetana, in una posizione elevata e strategica che fin dal Medioevo favorì la nascita del borgo. Tuttavia questa posizione, se da un lato garantiva protezione e controllo del territorio, dall'altro rende il centro abitato particolarmente delicato dal punto di vista geologico. Il terreno è infatti caratterizzato da pendii accentuati, versanti terrazzati e zone in cui l'acqua piovana può infiltrarsi facilmente, provocando nel tempo instabilità del suolo.

La frana del Chiusone non fu un evento improvviso e distruttivo concentrato in un solo giorno, ma un processo lento e progressivo di movimento del terreno. In pratica, il versante iniziò a perdere stabilità a causa dell'accumulo di acqua nel sottosuolo. Quando l'acqua penetra nei terreni e non riesce a defluire correttamente, aumenta la pressione interna e il suolo tende lentamente a scivolare verso valle. Questo provoca cedimenti, smottamenti e il rischio di danni alle infrastrutture vicine. Il fenomeno era conosciuto già da tempo, ma negli anni Duemila divenne una priorità per l'amministrazione comunale. Intorno al 2015 il Comune di Roccastrada avviò uno degli interventi più importanti per il consolidamento della zona, arrivando al cosiddetto terzo stralcio dei lavori di risanamento e consolidamento della frana del Chiusone. Questo dimostra quanto il problema fosse serio e richiedesse interventi complessi e prolungati nel tempo. Le opere realizzate avevano un obiettivo preciso: fermare il movimento del terreno e mettere in sicurezza il versante. Furono quindi costruiti sistemi di drenaggio per favorire il deflusso delle acque sotterranee, un pozzo strutturale per alleggerire la pressione idrica nel sottosuolo e opere di monitoraggio e controllo per verificare l'evoluzione della frana. In sostanza, non si trattava di "ricostruire" dopo un crollo, ma di prevenire un peggioramento che avrebbe potuto mettere a rischio il centro abitato. La frana del Chiusone ha avuto quindi un'importanza fondamentale perché ha reso evidente la fragilità geomorfologica del territorio. Ha mostrato come un borgo storico costruito su una collina richieda una manutenzione continua del suolo, dei drenaggi e dei versanti, e come il rischio idrogeologico non sia un problema eccezionale ma una condizione strutturale da gestire nel tempo (Grosseto Notizie, 2017). Questa consapevolezza ha influenzato anche

altri interventi successivi nel paese, come quello relativo all'ex Opera Pia Contessa Nella: anche lì, infatti, il problema non era soltanto il recupero di un edificio storico, ma la necessità di mettere in sicurezza un'area collocata su un versante fragile del centro abitato.

2.3 Associazioni presenti sul territorio

Nel territorio di Roccastrada il tessuto associativo è molto importante perché contribuisce in modo concreto alla vita sociale, culturale e di assistenza della comunità, sia nel capoluogo sia nelle frazioni come Ribolla, Roccatederighi, Sassofortino, Sticciano e Montemassi.

Una delle realtà più rilevanti è la Misericordia di Roccastrada, che rappresenta il principale riferimento per il soccorso sanitario e il volontariato. Questa associazione si occupa di emergenze sanitarie tramite il servizio 118, trasporti sanitari ordinari e attività di supporto alla popolazione, soprattutto alle persone più fragili. La Misericordia è quindi una presenza fondamentale nella gestione quotidiana dei bisogni della comunità locale, come riportato anche nelle informazioni istituzionali della Confederazione delle Misericordie d'Italia e nei riferimenti locali del territorio comunale.

Accanto al volontariato sanitario è presente anche l'AUSER, un'associazione che si occupa in particolare delle persone anziane. Le sue attività riguardano l'accompagnamento sociale, il supporto alla mobilità e l'organizzazione di iniziative culturali e ricreative. L'obiettivo è favorire l'inclusione sociale e contrastare l'isolamento, come descritto nei portali ufficiali dell'associazione AUSER nazionale e nelle sedi locali attive in Toscana.

Un ruolo centrale nella vita culturale e ricreativa del territorio è svolto dalla Pro Loco di Roccastrada, insieme alle ProLoco presenti in alcune frazioni. Queste associazioni si occupano della promozione del territorio, dell'organizzazione di eventi, feste tradizionali, sagre e iniziative turistiche. In particolare, le Pro Loco sono spesso il motore delle manifestazioni estive e delle iniziative legate alla valorizzazione del patrimonio storico e gastronomico locale, come riportato nel circuito nazionale delle Pro Loco d'Italia (UNPLI).

Molto importanti sono anche i circoli ARCI, presenti in diverse frazioni come Ribolla e Sassofortino. Questi circoli rappresentano spazi di aggregazione sociale e culturale, dove si svolgono attività ricreative, eventi musicali, iniziative culturali e momenti di socialità per la comunità. L'ARCI, a livello nazionale, promuove infatti la partecipazione culturale e sociale attraverso una rete diffusa di circoli territoriali.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Opera Pia Contessa Nella si inserisce in una più ampia strategia di rigenerazione urbana finalizzata alla restituzione di spazi collettivi alla comunità locale; in questo quadro, il ruolo della **Pro Loco** e dell'**ARCI** appare centrale, in quanto soggetti associativi capaci di garantire animazione sociale, promozione culturale e gestione partecipata del bene riqualificato.

3. Documentazione

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO – I STRALCIO		
A	Somme a base d'appalto	
a1	Importo lavori soggetti a ribasso	€ 553.000,00
a2	Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a ribasso d'asta)	€ 33.180,00
Totale Importo per l'esecuzione dei lavori		€ 586.180,00
B	Somme a disposizione	
b1	Spese tecniche (compresi oneri previdenziali e IVA di legge)	€ 105.246,96
b2	IVA su lavori (A)	€ 128.959,60
b3	Imprevisti e arrotondamenti	€ 10.000,00
b4	Incentivi per le funzioni tecniche (Art. 113 D.lgs 50/16 relativi al RUP)	€ 11.060,00
b5	Supporto al RUP: per la supervisione e coordinamento della DL e della C.S.E.	€ 1.268,80
b6	Oneri per allacci e forniture o eventuali modifiche alle reti e sottoservizi esistenti	€ 5.000,00
b7	Contributo ANAC	€ 50,00
b8	Accantonamenti, accordo bonario (Art. 205 D.lgs 50/16)	€ 16.590,00
Totale somme a disposizione		€ 278.175,36
TOTALE IMPORTO DI PROGETTO (A+B)		€ 864.355,36

Fonte: DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE N. 52 del 18-05-2023

Dai documenti ottenuti tramite FOIA emerge il percorso amministrativo che ha portato alla realizzazione del progetto di rigenerazione urbana dell'ex Opera Pia Contessa Nella di Roccastrada.

Nel maggio 2023 il Comune ha approvato in linea tecnica il progetto definitivo del cosiddetto "I Stralcio" dell'intervento, redatto da STARC srl. Il progetto aveva un valore complessivo di circa 864.355 euro, di cui circa 586.000 euro per lavori e la restante parte destinata a spese tecniche, IVA, imprevisti e altre somme a disposizione dell'amministrazione. Lo scopo era partecipare al bando regionale dedicato agli interventi di rigenerazione urbana nei comuni con meno di 20.000 abitanti.

Successivamente il progetto è stato ammesso a finanziamento nell'ambito dei fondi FSC 2021/2027, ottenendo un contributo regionale di 600.000 euro.

Nel 2025 il Comune ha avviato una nuova fase dell'intervento. Poiché nel frattempo era entrato in vigore il nuovo Codice dei Contratti Pubblici (D.Lgs. 36/2023), è stata ritenuta

necessaria una revisione del progetto già esistente per aggiornarlo alle nuove norme e ai prezzi correnti. L'incarico non è stato affidato allo studio che aveva redatto il progetto originario, ma a Studio Baffo srl.

L'incarico comprende attività molto ampie: revisione del progetto definitivo, predisposizione della progettazione esecutiva, aggiornamento del quadro economico, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, contabilità e certificato di regolare esecuzione.

L'affidamento è avvenuto tramite procedura di affidamento diretto prevista dal nuovo Codice Appalti per servizi sotto la soglia di 140.000 euro. Dopo una richiesta di preventivo sulla piattaforma START della Regione Toscana, lo Studio Baffo ha presentato un'offerta pari a circa 88.384 euro, per un importo complessivo di 112.142 euro IVA e oneri inclusi, con un ribasso del 20% rispetto alla base di gara.

Dall'analisi dei documenti emergono alcuni aspetti che meritano approfondimento: il significato del "primo stralcio" e l'eventuale esistenza di ulteriori fasi del progetto; la differenza tra il costo complessivo dell'opera e il finanziamento ottenuto; le motivazioni che hanno portato alla scelta di un nuovo studio professionale invece del progettista originario; e le modifiche che saranno introdotte nella revisione progettuale prevista dall'incarico affidato nel 2025.

Nel complesso, i documenti consentono di ricostruire l'evoluzione del progetto dalla fase di candidatura al finanziamento regionale fino all'affidamento delle attività necessarie per arrivare alla futura realizzazione dell'opera.

3. Ricerca sul campo

Nella prima fase del progetto di monitoraggio civico è stato avviato un contatto diretto con il Comune di Roccastrada, con particolare riferimento all'Assessora e Vicesindaca di Roccastrada, **Stefania Pacciani**. L'interlocuzione iniziale ha avuto esito positivo: l'amministrazione si è resa disponibile a collaborare con il nostro gruppo di monitoraggio, riconoscendo l'interesse pubblico dell'attività di analisi in corso. In particolare, la Vicesindaca ha espresso apertura nel facilitare l'accesso alle informazioni necessarie sul progetto, impegnandosi a supportare la richiesta di documentazione, non attualmente disponibile in forma pubblica, attraverso gli strumenti previsti di accesso agli atti amministrativi. Tale disponibilità risulta particolarmente rilevante per colmare alcune lacune informative emerse nella fase preliminare di ricerca (analisi desk).

Parallelamente, è stata manifestata la disponibilità da parte della Vicesindaca a sottoporsi a un'intervista sul tema, finalizzata ad approfondire sia gli aspetti tecnici e amministrativi dell'intervento. Infine, si è resa disponibile a svolgere un ruolo di mediazione istituzionale, facilitando il contatto con altri soggetti rilevanti, che hanno partecipato o sono coinvolti nel progetto, contribuendo così a una ricostruzione più completa e plurale del processo di rigenerazione urbana.

Per raccogliere informazioni sullo stato e sulle prospettive del progetto abbiamo svolto un'attività di monitoraggio basata sia sull'analisi dei documenti amministrativi sia su una serie di interviste ai principali soggetti coinvolti. In particolare, abbiamo intervistato il sindaco **Francesco Limatola**, la vicesindaca Stefania Pacciani, il capo gruppo dell'opposizione e

consigliere comunale **Alessio Caporali**, il presidente della Proloco di Roccastrada **Giorgio Pistolesi** e la responsabile dell'ufficio tecnico comunale **Elisa Zoni**. Le interviste ci hanno permesso di approfondire non solo gli aspetti tecnici e amministrativi del progetto, ma anche il suo impatto sociale, il rapporto con la comunità locale e le aspettative legate al futuro utilizzo degli spazi.

Sebbene il progetto di rigenerazione urbana dell'ex "Opera Pia Contessa Nella" non sia ancora arrivato alla fase esecutiva dei lavori, sono già emersi alcuni risultati concreti e parziali che permettono di valutarne l'utilità e il potenziale impatto sul territorio. Il primo risultato significativo riguarda il recupero pubblico di un immobile storico molto sentito dalla comunità locale, rimasto per anni in stato di abbandono. Dalle interviste realizzate emerge infatti come il complesso rappresenti un luogo simbolico per Roccastrada, legato alla memoria collettiva e alle attività sociali svolte in passato, dalle scuole alle iniziative aggregative. Sia la vicesindaca Stefania Pacciani, che il sindaco Francesco Limatola, che il capogruppo dell'opposizione Alessio Caporali, sottolineano che la scelta di acquisire l'immobile e candidarlo al bando regionale sia stata accolta con un ampio consenso da parte della popolazione.

Un secondo risultato già ottenuto riguarda la capacità del Comune di intercettare finanziamenti pubblici importanti. Il progetto è stato ammesso ai contributi FSC 2021/2027 con un primo finanziamento di 600 mila euro, poi integrato da ulteriori risorse regionali per gli spazi esterni. Questo ha consentito all'amministrazione di avviare concretamente il percorso di recupero dell'area, affidando nel 2025 l'incarico di revisione progettuale e progettazione esecutiva allo Studio Baffo srl. Dal nostro punto di vista, questo rappresenta un risultato importante soprattutto per un piccolo comune, perché dimostra la capacità amministrativa di costruire un progetto competitivo e di reperire risorse esterne difficilmente sostenibili con il solo bilancio comunale.

Anche se i lavori non sono ancora iniziati, sono già stati svolti studi preliminari, verifiche geologiche e attività tecniche necessarie alla progettazione definitiva ed esecutiva. Le interviste evidenziano che una delle principali difficoltà è stata l'adattamento del progetto alle caratteristiche del sito, classificato come area a elevata pericolosità franosa. Questo ha richiesto approfondimenti tecnici, interlocuzioni con la Regione Toscana e una revisione significativa dell'impostazione originaria del progetto. Dal punto di vista dell'efficacia, la scelta di modificare il progetto iniziale privilegiando il recupero degli edifici esistenti anziché nuove costruzioni appare coerente sia con le esigenze ambientali sia con gli obiettivi di rigenerazione urbana dichiarati dall'amministrazione.

Un ulteriore risultato parziale riguarda il coinvolgimento della comunità locale e delle associazioni. Dalle interviste emerge che il Comune ha organizzato assemblee pubbliche e momenti di confronto con cittadini e realtà associative, in particolare con la Proloco, che viene indicata come uno dei principali soggetti futuri utilizzatori degli spazi. Questo elemento appare particolarmente rilevante perché il progetto non viene percepito soltanto come un intervento edilizio, ma come un'occasione di rilancio sociale e aggregativo del centro storico di Roccastrada. Le funzioni previste — spazi polivalenti, aree per eventi culturali, cucina collettiva e luoghi per associazioni — sembrano rispondere a un bisogno reale del territorio, cioè la mancanza di spazi pubblici condivisi per attività sociali e culturali.

Dal nostro punto di vista, il principale risultato ottenuto finora non è ancora materiale ma strategico: il progetto ha già contribuito a creare una visione condivisa di rigenerazione urbana per il centro di Roccastrada, collegando il recupero dell'ex Opera Pia agli altri interventi realizzati negli ultimi anni nel centro storico. Se il cronoprogramma verrà rispettato e il progetto sarà completato entro il 2028, l'intervento potrebbe avere un impatto significativo sia sulla qualità degli spazi pubblici sia sulla vita associativa e culturale del paese.

Tra i risultati più significativi emersi finora, uno degli aspetti che riteniamo più importanti è la forte collaborazione sviluppata tra l'amministrazione comunale, il nostro gruppo di monitoraggio, le associazioni locali e i cittadini. Dalle interviste raccolte emerge infatti come il progetto sia stato discusso pubblicamente sin dalle prime fasi, attraverso assemblee, incontri con le associazioni e momenti di confronto continui con la comunità locale. Anche la Proloco conferma di essere stata coinvolta nella definizione degli spazi e delle future funzioni della struttura, mantenendo un dialogo costante con il Comune. Dal nostro punto di vista questo rappresenta un punto di forza del progetto, perché dimostra una modalità partecipativa nella costruzione delle scelte pubbliche e una reale attenzione ai bisogni del territorio.

Un altro elemento particolarmente positivo riguarda il potenziale impatto sociale dell'intervento. Sebbene il progetto sia ancora in corso e i lavori non siano iniziati, la funzione prevista per il complesso appare già chiara: creare uno spazio aperto e accessibile a tutta la comunità, destinato ad attività culturali, sociali e aggregative. Sia gli amministratori sia le associazioni descrivono infatti l'ex Opera Pia come un futuro luogo di incontro "da 0 a 99 anni", capace di coinvolgere bambini, giovani, adulti e anziani in attività condivise. A nostro avviso questo carattere intergenerazionale costituisce uno dei principali punti di forza del progetto: non si tratta soltanto del recupero fisico di un edificio abbandonato, ma della possibilità di ricostruire relazioni sociali e rafforzare il senso di comunità in un piccolo centro che negli anni ha sofferto problemi di spopolamento e riduzione degli spazi collettivi.

Un possibile punto di debolezza riguarda una visione ancora non del tutto ampia e definita dell'utilizzo futuro degli spazi. Dalle informazioni raccolte emerge una forte attenzione alla funzione aggregativa e associativa della struttura, ma al momento risultano meno chiari altri possibili utilizzi continuativi nel lungo periodo. Dal nostro punto di vista, per valorizzare pienamente il potenziale del progetto sarà importante costruire nel tempo una programmazione varia e inclusiva, capace di coinvolgere diversi soggetti e rispondere a esigenze differenti della comunità.



4. Conclusioni

L'efficacia del progetto potrebbe essere messa in pericolo innanzitutto dalla complessità amministrativa e tecnica che ha già caratterizzato le prime fasi dell'intervento. Dalle interviste emerge infatti che il progetto ha subito diverse revisioni e modifiche in corso d'opera, dovute sia all'adeguamento ai vincoli normativi sia al confronto con la Regione Toscana. Eventuali ulteriori rallentamenti potrebbero incidere sul rispetto delle scadenze fissate dal Fondo Sviluppo e Coesione.

Un altro elemento potenzialmente problematico riguarda il contesto territoriale in cui il progetto opera. Roccastrada, come evidenziato dal sindaco, è un piccolo centro interno che vive fenomeni di spopolamento e invecchiamento della popolazione. In questo scenario, il rischio è che nel lungo periodo non si riesca a garantire una partecipazione costante e una gestione continuativa degli spazi, soprattutto se il tessuto associativo locale dovesse indebolirsi ulteriormente.

Anche la sostenibilità economica futura rappresenta un possibile fattore critico. Inoltre, una volta completata la struttura, sarà necessario garantirne manutenzione, gestione e utilizzo costante, evitando che gli spazi rimangano sottoutilizzati.

Dal nostro punto di vista, un ulteriore aspetto delicato riguarda la necessità di trasformare il forte consenso iniziale in una partecipazione stabile nel tempo. Il progetto è molto condiviso e sentito dalla comunità, ma proprio per questo le aspettative sono elevate. Se gli obiettivi sociali e aggregativi previsti non dovessero concretizzarsi pienamente, oppure se la struttura venisse utilizzata solo in occasioni limitate, il rischio sarebbe quello di non valorizzare completamente il potenziale dell'intervento.

Per migliorare l'efficacia del progetto, dal nostro punto di vista sarebbe importante evitare che la futura gestione degli spazi venga affidata esclusivamente alle associazioni territoriali già esistenti. Una possibile soluzione potrebbe essere quella di sviluppare forme di co-progettazione tra amministrazione comunale, associazioni, cittadini e altri soggetti del territorio, così da garantire una gestione più aperta, condivisa e capace di coinvolgere realtà diverse nel tempo.

Riteniamo inoltre fondamentale promuovere iniziative pubbliche continuative e non limitate soltanto agli eventi tradizionali o stagionali, in modo da rendere la struttura realmente inclusiva e vissuta durante tutto l'anno. Questo permetterebbe di valorizzare maggiormente il potenziale sociale del progetto e di trasformare il complesso in un vero spazio di aggregazione intergenerazionale, accessibile a diverse fasce della popolazione e aperto a attività culturali, sociali ed educative differenti.

Bibliografia/ Sitografia

1. Comune di Roccastrada. (n.d.). *Territorio*.
<https://www.comune.roccastrada.gr.it/it-it/vivere-il-comune/territorio>
2. Comune di Roccastrada. (2023, 18 maggio). *Deliberazione della Giunta Comunale n. 52: Contributi per interventi di rigenerazione urbana – Approvazione in linea tecnica del progetto definitivo di rigenerazione urbana del complesso edilizio ex “Opera Pia Contessa Nella” a Roccastrada – I stralcio* [Deliberazione comunale].
3. Comune di Roccastrada. (2025). *L'ufficio anagrafe rende note le statistiche al 31 dicembre 2024: diminuiscono ancora i residenti*.
<https://www.comune.roccastrada.gr.it/it-it/novita/avvisi/2025/demografici/l-ufficio-anagrafe-rende-note-le-statistiche-al-31-dicembre-2024-diminuiscono-ancora-i-residenti-344553-1-5a9a3e3016765bf00aceb977788ea2b5>
4. Comune di Roccastrada – Settore Tecnico. (2025, 28 novembre). *Determinazione n. 381: Affidamento dei servizi tecnici per revisione progettuale del progetto definitivo denominato “Rigenerazione urbana del complesso edilizio ex Opera Pia Contessa Nella” ai sensi del D.Lgs. 36/2023 con rimodulazione tecnico-economica, direzione lavori, coordinamento sicurezza, contabilità e CRE* [Determinazione dirigenziale].
5. Grosseto Notizie. (2017, 20 settembre). *Frana del Chiusone: la ripresa dei lavori è urgente*. Grosseto Notizie.
<https://www.grossetonotizie.com/2017/09/20/canzio-papini-su-lavori-frana-del-chiusone-roccastrada/>
6. OpenCoesione. (2025). *Progetto H68E23000050006 – 12616222*. OpenCoesione.
7. Tuttitalia.it. (2024). *Statistiche demografiche di Roccastrada (GR)*.
<https://www.tuttitalia.it/toscana/95-roccastrada/statistiche/>
8. UrbiStat. (2023). *Statistiche demografiche Comune di Roccastrada: dati di sintesi*. uGeo.
<https://ugeo.urbistat.com/adminstat/it/it/demografia/dati-sintesi/roccastrada/53021/4>