

# EX – MANIFATTURA TABACCHI



**LA VALORIZZAZIONE DELLA EX-MANIFATTURA**

Lucca

Il futuro del centro storico

# «Manifattura, progetto nell'interesse della città»

Ecco il testo della lettera inviata dal presidente della Fondazione Crl, Bertocchini, al numero uno di Confcommercio Pasquini ed ai suoi associati, per alcune precisazioni

LUCCA

**Si rivolge** direttamente al presidente di Confcommercio, Rodolfo Pasquini, ed ai suoi associati. Tema, l'ex Manifattura. A parlare è il presidente della Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca, Marcello Bertocchini che in una lettera all'associazione di categoria fa alcune precisazioni.

**«In relazione** al supposto scoop "scoperto" da alcuni Consiglieri di minoranza del Comune di Lucca e ampiamente riportato dai media locali riguardante le destinazioni d'uso dei locali dell'ex Manifattura Sud ha già risposto in termini adeguati il sindaco e nulla abbiamo da aggiungere nel merito come Fondazione. Solo alcune precisazioni per meglio capire la questione nei dettagli. Tutto scaturisce dal contenuto di una relazione tecnica, che sta all'interno di una serie di altra documentazione richiesta dall'am-

ministrazione comunale ad integrazione della proposta di project financing, utile a stabilire il carico che il comparto edilizio avrà sugli impianti esistenti. Ci si riferisce all'impianto di smaltimento reflui (acque nere e grigie) e agli impianti di adduzione dell'acqua. Le destinazioni indicate sono funzionali esclusivamente a tale analisi e determinano il massimo dimensionamento dei suddetti impianti».

**«Colgo** l'occasione, per confermarla a te personalmente ed a tutti i soci di Confcommercio, ai quali ti prego di estendere e recapitare questa mia lettera, che quanto vi è stato illustrato nel corso dell'incontro

## LA SOTTOLINEATURA

**«Quanto vi è stato illustrato nel corso dell'incontro del 24 febbraio scorso resta totalmente valido»**

del 24 febbraio scorso resta totalmente valido. In più, come ormai noto, ogni variazione di destinazione d'uso rispetto a quella attuale può avvenire solo dopo aver espletato tutte le procedure previste dal cosiddetto "piano attuativo", strumento utilizzato proprio per favorire un trasparente processo partecipato».

**«Confermo ancora**, che, qualora dovessimo risultare aggiudicatari per il tramite del Fondo, della gara di project financing che dovrà essere indetta dal Comune e si riuscisse a portare avanti l'intervento, le eventuali destinazioni "commerciali" che dovessero essere proposte non usciranno certamente dall'alveo delle leggi e dei regolamenti in materia e, comunque, riguarderanno quasi esclusivamente attività addizionali rispetto a quanto già esistente in città, con particolare rilievo per le attività di tipo "esperienziale" che abbiamo avuto modo di illustrare in occasione del richiamo



Marcello Bertocchini (Fondazione Crl) e Rodolfo Pasquini (Confcommercio)

to incontro. Sul sito della Fondazione può essere ancora consultata la documentazione presentata in quell'occasione, dalla quale si può evincere quanto sopra affermato. Così come sarà riservata particolare attenzione a che per i parcheggi in concessione sia disincentivata la "sosta lunga" durante le ore diurne». «Sottolineo infine, come ampiamente comunicato in più situa-

zioni, che la Fondazione si è assunta la responsabilità di portare avanti questo progetto, estremamente complicato per una serie ampia di fattori, nell'esclusivo interesse della città, per la rigenerazione di un'area dismessa e pericolosa, con l'obiettivo di farne elemento di sviluppo economico, sociale e culturale di Lucca e del suo territorio».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**IL PROGETTO C'E' OPPURE NO?**



# L'EDIFICIO DI FRONTE A VIA DEL PALLONE SEMBRA BEN DEFINITO!

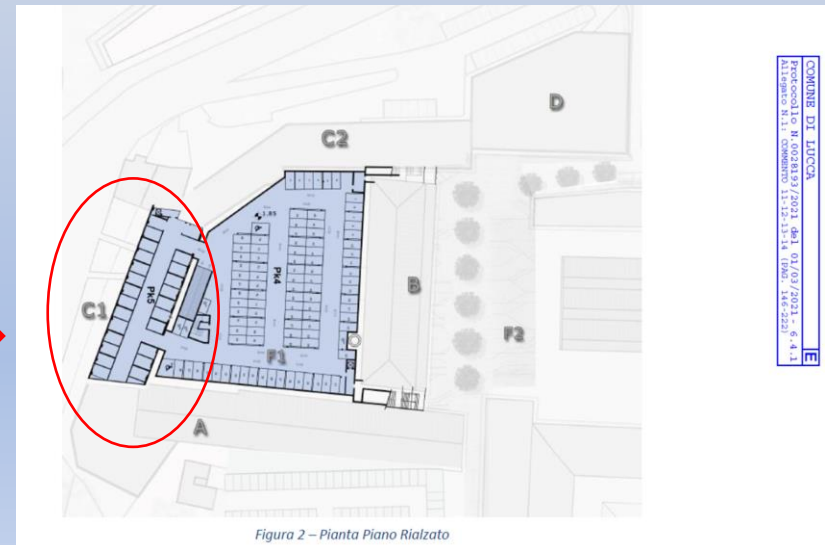
## DESCRIZIONE SINTETICA DELL'OPERA

Come accennato sono previste le seguenti opere:

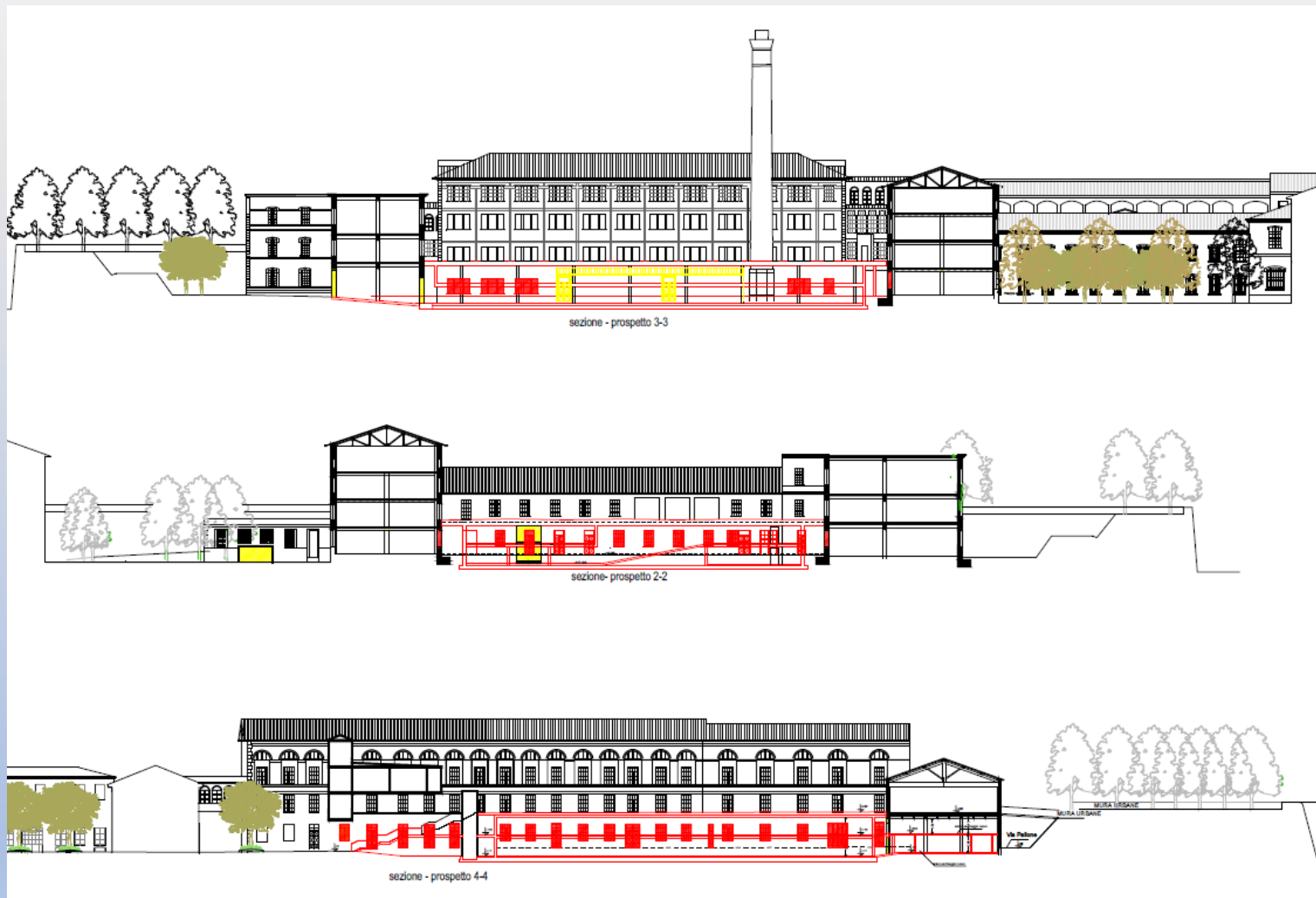
- Demolizione del parcheggio multipiano in acciaio "Parcheggio Cittadella/Manifattura" verrà eseguita con attrezzature meccaniche (escavatore con pinza) e solo per zone a contatto o in prossimità con attrezzature manuali, ossitaglio con operatore su PLE.
- Realizzazione del nuovo parcheggio multipiano nel cortile interno dell'Ex Manifattura Tabacchi: il parcheggio su due livelli sarà realizzato con fondazioni su micropali, struttura portante in pilastri e travi in acciaio, solai gettati in c.a. su lamiera grecata. La copertura del parcheggio verrà destinata piazza pubblica con verde attrezzato.
- Cambio di destinazione dell'edificio posto a sud della piazza dell'Ex Manifattura Tabacchi che si affaccia su Via del Pallone: l'edificio verrà adibito a parcheggio su due livelli, mediante il mantenimento delle pareti perimetrali esistenti e la realizzazione di struttura portante reticolare interna in acciaio.
- Realizzazione dei collegamenti delle opere suddette sul lato sud sia a livello delle mura che a livello della strada e sul lato ovest a livello strada per accesso su Via del Pallone.

COMUNE DI LIGORJA  
Protocollo N. 0038221/2021 del 01/03/2021 - 6.4.1  
Allegato N.1. COMMENTO I.R.

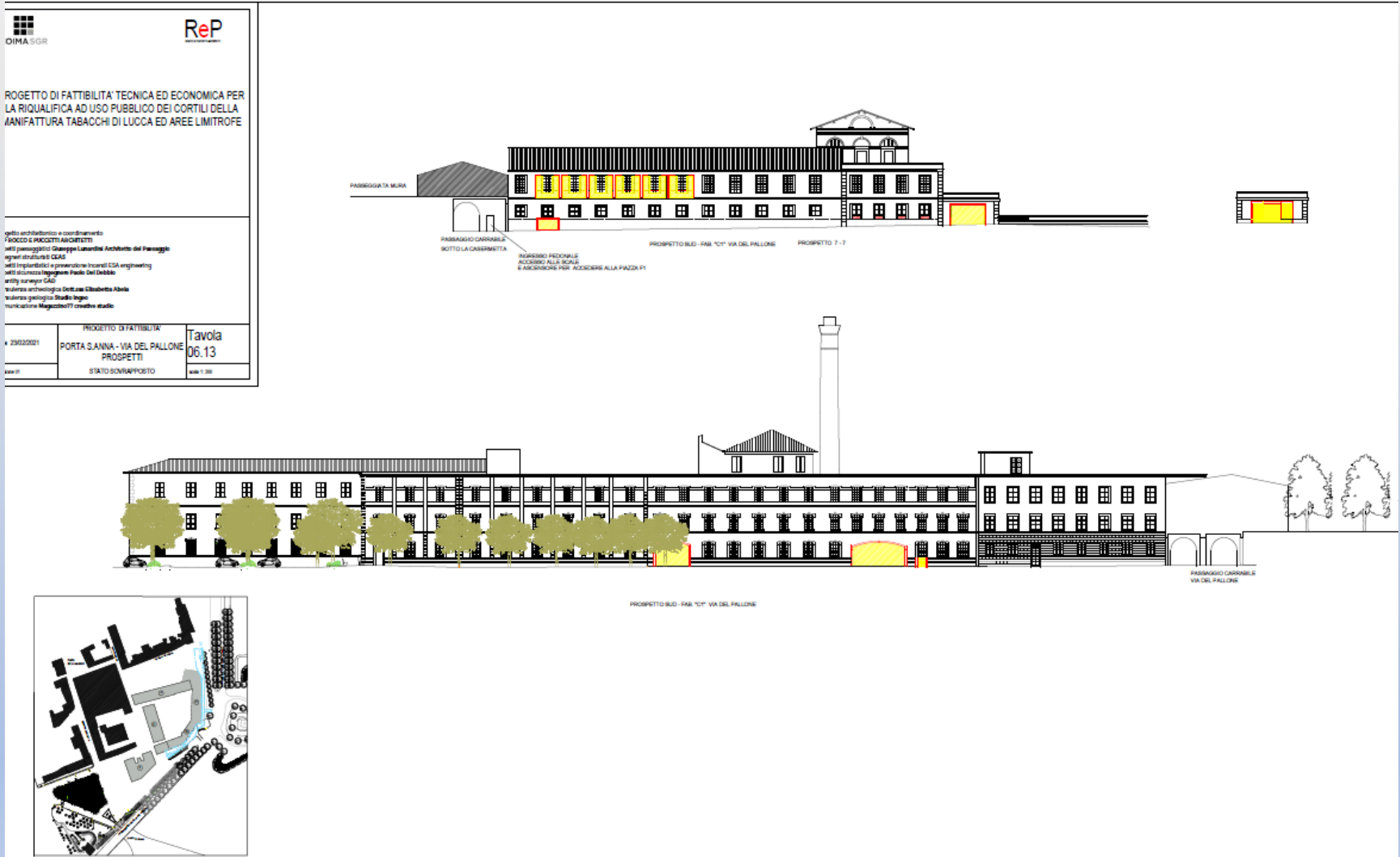
L'edificio fronte strada a via del pallone verrà interamente demolito internamente e costruito un parcheggio all'interno.



Nei cortili interni sono già state individuate le finestre da chiudere in via definitiva (parti in colore rosso).....



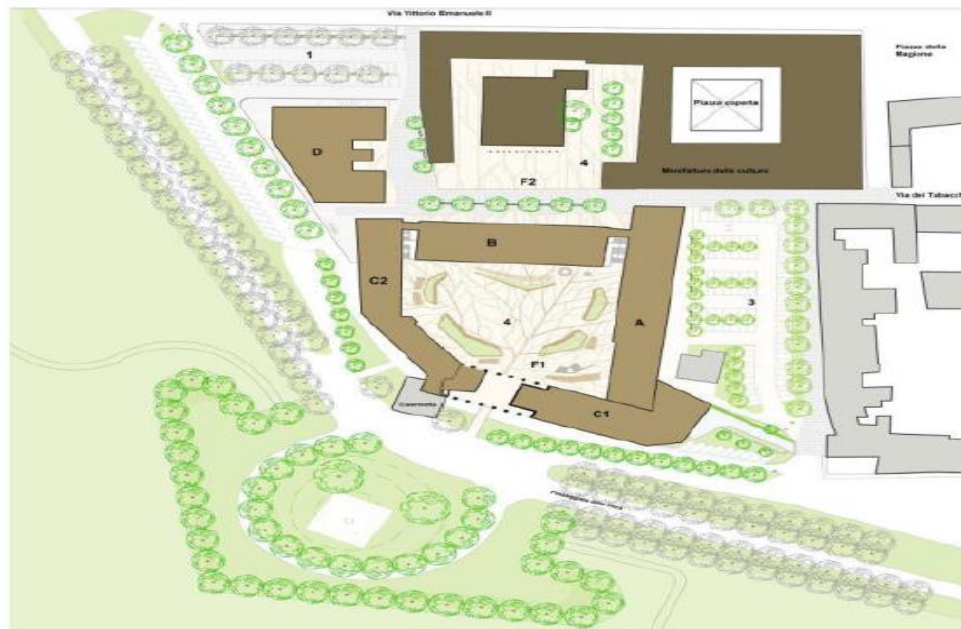
# Le principali demolizioni per porte e finestre sono già definite (parti in colore giallo).....



# Arriviamo agli impianti che certamente non interessano.....

## 1. PREMESSA

La presente relazione descrive gli impianti meccanici a servizio della riqualificazione del comparto della EX Manifattura Tabacchi a Lucca. Tale area è assoggettata a una procedura di Project Financing (PF) di iniziativa privata non ancora conclusa. Lo studio di architettura ReP Rocco e Puccetti Associati ci ha fornito del materiale di studio relativo al PF e dei disegni architettonici.



Lo scopo del presente lavoro è quello di redigere il progetto definitivo dell'area del parcheggio multipiano e, degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche e di irrigazione degli spazi verdi, per le piazze ricomprese nel comparto. Inoltre è nel nostro scopo la redazione della fattibilità tecnica degli impianti di smaltimento reflui, degli impianti di adduzione acqua potabile e degli impianti di adduzione gas metano a servizio degli edifici ricompresi nel comparto secondo le destinazioni d'uso previste.

**Interessano invece i DISEGNI ARCHITETTONICI forniti dai progettisti per fare le valutazioni sugli impianti**

## SULLA BASE DEI PROGETTI ARCHITETTONICI FORNITI DAI PROGETTISTI.....

### 1 PRIME INDICAZIONI PROGETTUALI RELATIVE AGLI EDIFICI PRIVATI COSTITUENTI IL COMPARTO

Nel presente capitolo riportiamo alcuni elementi preliminari basati sulle destinazioni d'uso ad oggi previste nei fabbricati del comparto oggetto di intervento. Tali indicazioni sono elementi necessari ad una prima valutazione delle infrastrutture necessarie al collegamento ai servizi esistenti ma anche per capire l'eventuale necessità di potenziamento/modifica di impianti esistenti pubblici.

Lo studio è stato condotto facendo leva sulle piante fornite dallo studio R&P di cui le immagini riportate di seguito.

**QUESTA E' LA PREVISIONE DI UTILIZZO DEL FABBRICATO AL PRIMO MARZO 2021.....>**



# Questo il PIANO TERRA

## Legenda:

- Residenziale mq 1.388
- Commerciale mq 2.628
- Produttivo mq 1.473
- locale tecnico
- patio-loggia
- connettivo pubblico
- collegamenti verticali
- collegamenti orizzontali
- accessi



Figura 1 – Pianta Piano Terra





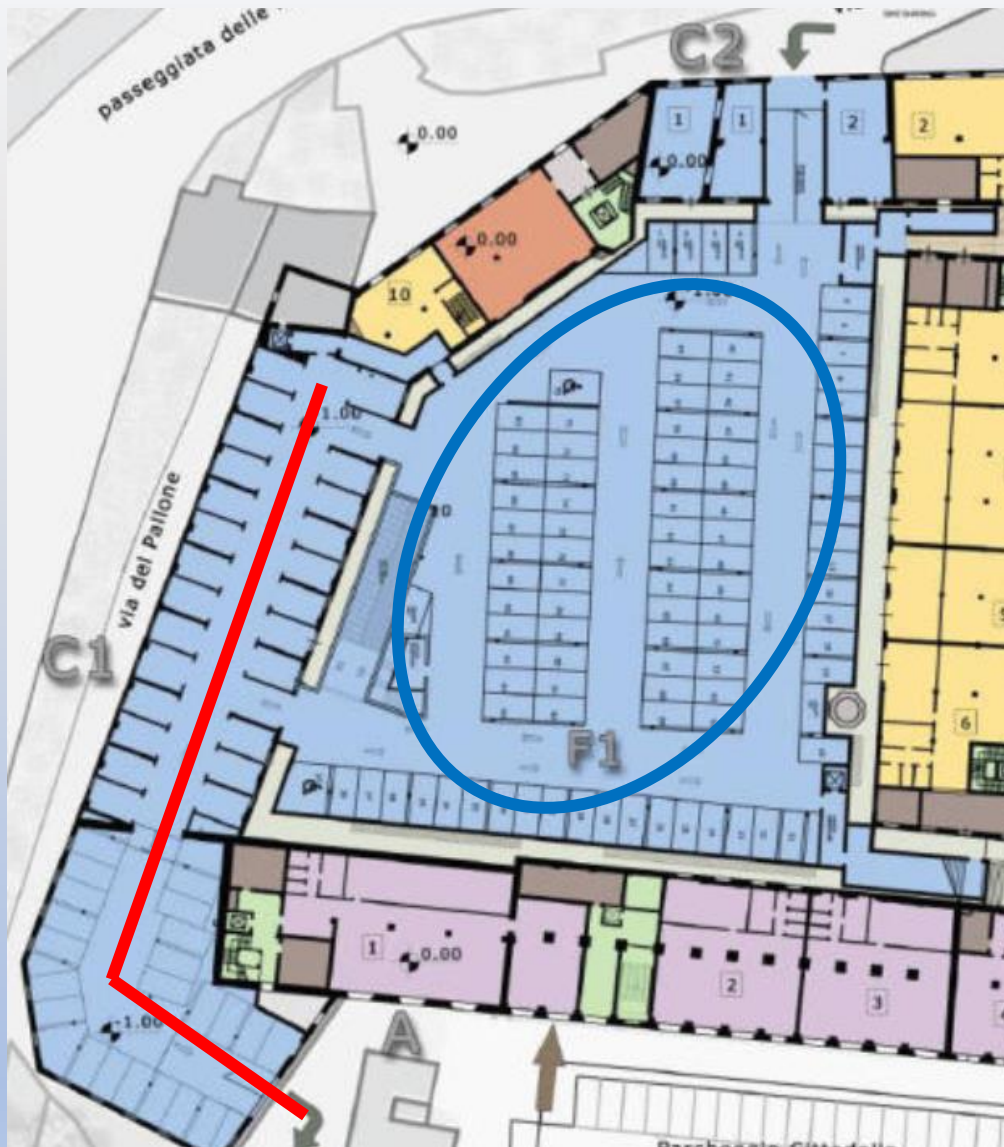
Questa è una parte che dovrebbe andare a Tagetik

## BUSINESS PLAN

### Immobili Privati – L'accordo con Wolters Kluwer (Tagetik)

E' stato raggiunto un accordo con Tagetik per la consegna in locazione dell'immobile A una volta adeguato alle esigenze concordate che lo utilizzerà come centro di ricerca e sviluppo alle seguenti principali condizioni:

Consegna:	1° aprile 2023
Durata locazione:	9 anni + 6 anni
Canone di locazione a regime immobile:	€. 751.822,00
Canone di locazione a regime posti auto:	€. 22.800,00
<b>Canone di locazione a regime Totale:</b>	<b>€. 774.627,00</b>
Uscita anticipata dalla locazione:	dopo il 7° anno con penale €. 500.000,00
Agevolazione iniziale:	1° anno €. 490.000,00 2° anno €. 500.211,00 A regime dal 3° anno
Penali ritardata consegna:	€. 40.833,00 al mese per un massimo di 6 mesi
Nullità dell'accordo:	L'accordo sarà nullo nel caso in cui il Fondo non abbia acquisito la proprietà dell'immobile entro il 31 gennaio 2022. In questo caso Tagetik avrà diritto al rimborso del 50% delle spese che documenterà di aver sostenuto per la progettazione e utilizzo dei nuovi ambienti



**Parcheggio PRIVATO ad  
uso del fabbricato**



**Parcheggio PUBBLICO  
interno ai fabbricati**



**Entrata al parcheggio**

# Ampio FONDO COMMERCIALE 983 mq

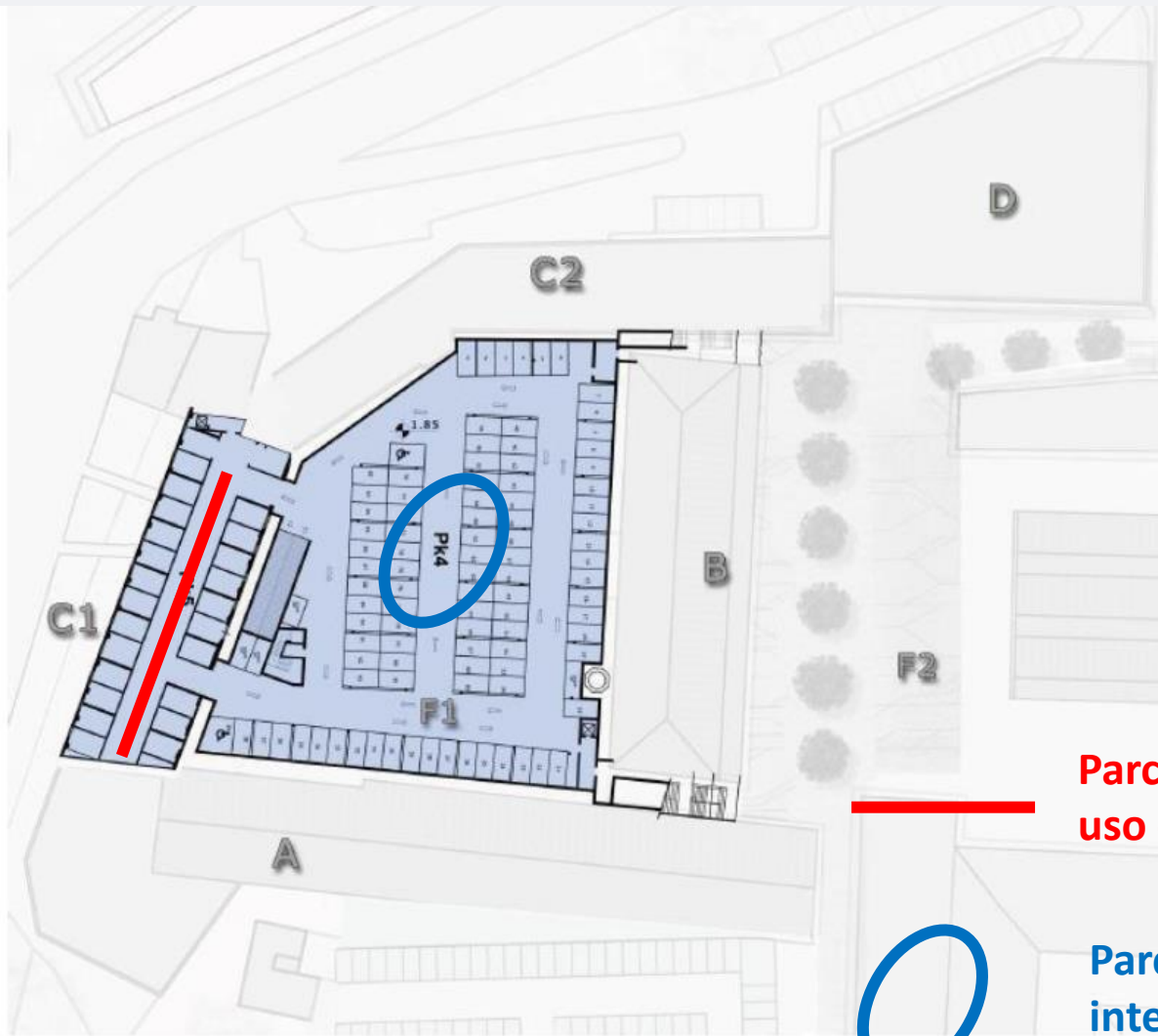




**5 aree commerciali**  
sup. variabile 150 – 236 mq



# Questo il PIANO RIALZATO



COMUNE DI LUCCA  
E  
Protocollo N. 0028193/2021 del 01/03/2021 - 6.4.1  
Allegato N.1: COMMENTO 11-12-13-14 (PAG. 146-222)

**Parcheggio PRIVATO ad  
uso del fabbricato**

**Parcheggio PUBBLICO  
interno ai fabbricati**

Figura 2 – Pianta Piano Rialzato



# Questo il PRIMO PIANO



Figura 3 – Pianta Piano Primo





Questa è una parte che dovrebbe andare a Tagetik

## BUSINESS PLAN

### Immobili Privati – L'accordo con Wolters Kluwer (Tagetik)

E' stato raggiunto un accordo con Tagetik per la consegna in locazione dell'immobile A una volta adeguato alle esigenze concordate che lo utilizzerà come centro di ricerca e sviluppo alle seguenti principali condizioni:

Consegna:	1° aprile 2023
Durata locazione:	9 anni + 6 anni
Canone di locazione a regime immobile:	€. 751.822,00
Canone di locazione a regime posti auto:	€. 22.800,00
<b>Canone di locazione a regime Totale:</b>	<b>€. 774.627,00</b>
Uscita anticipata dalla locazione:	dopo il 7° anno con penale €. 500.000,00
Agevolazione iniziale:	1° anno €. 490.000,00 2° anno €. 500.211,00 A regime dal 3° anno
Penali ritardata consegna:	€. 40.833,00 al mese per un massimo di 6 mesi
Nullità dell'accordo:	L'accordo sarà nullo nel caso in cui il Fondo non abbia acquisito la proprietà dell'immobile entro il 31 gennaio 2022. In questo caso Tagetik avrà diritto al rimborso del 50% delle spese che documenterà di aver sostenuto per la progettazione e utilizzo dei nuovi ambienti

# La nuova piazza del commercio

7 aree commerciali  
(Sup. variabile tra 67 – 710 mq)



## PRIMO PIANO – Fronte MURA sopra il negozio di angolo



**9 Appartamenti**

**(Sup. variabile tra 84 – 260 mq)**



# Questo il SECONDO PIANO



# Questa la parte fronte MURA

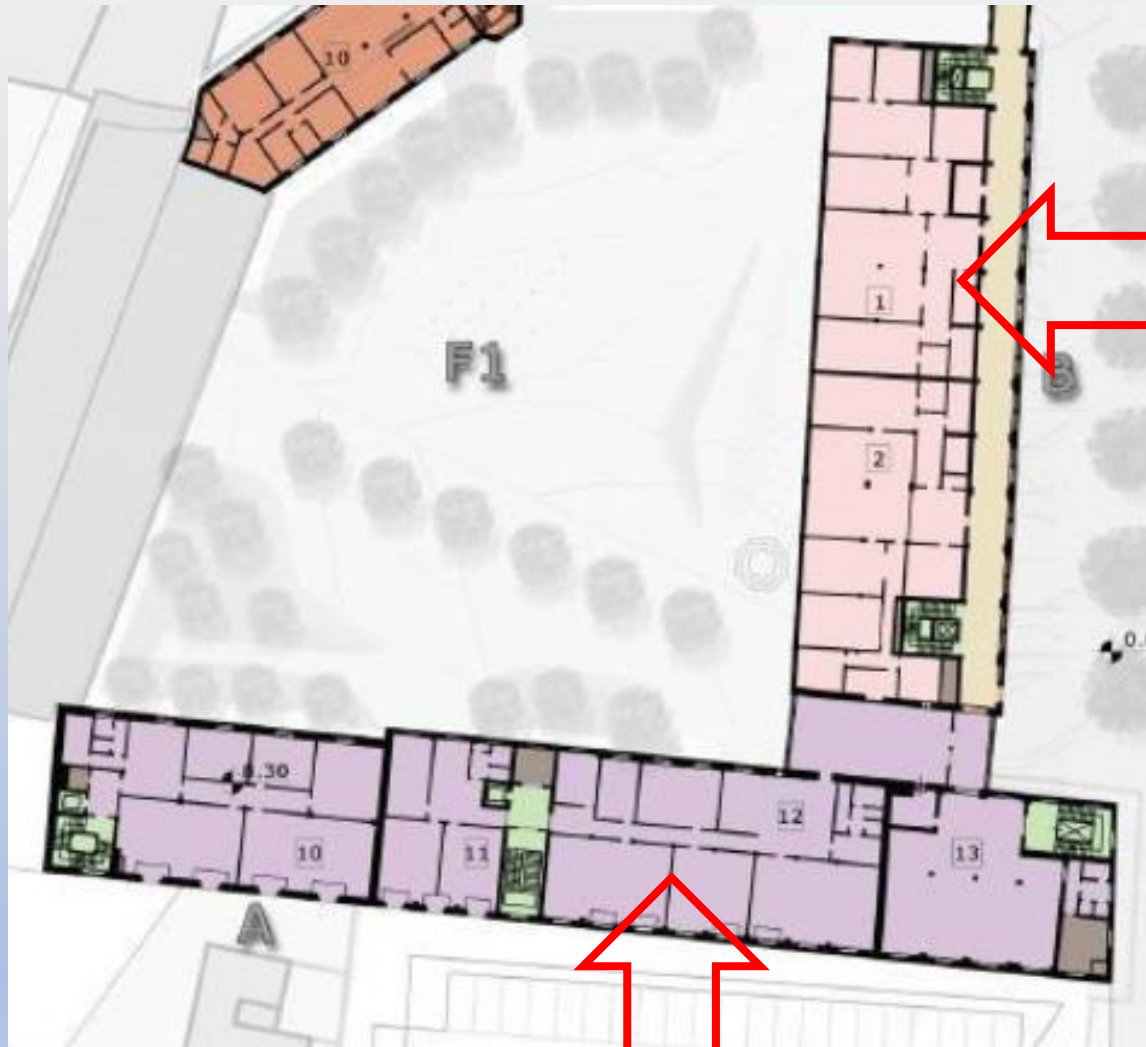


**1 appartamento fronte mura – 317 mq**

**1 Convitto/microappartamenti per 20-25 posti – 620 mq**

**6 appartamenti sopra l'angolo del negozio di Piazz.le Verdi (sup. variabile 127-141 mq)**

# SECONDO PIANO – parte interna



**LOCALI A SERVIZIO DEI NEGOZI  
- UFFICI**

**LOCALI CHE DOVREBBERO ANDARE A TAGETIK**



# Questo il TERZO PIANO



Figura 6 – Pianta Piano Terzo

COMUNE DI LUCCA  
E  
Protocollo N. 0028193/2021 del 01/03/2021 - 6.4.1  
Allegato N.1: COMMENTO 11-12-13-14 (PAG. 146-222)

# Questa la parte fronte MURA



**3 nuovi appartamenti/locali a servizio**

**6 appartamenti sopra l'angolo del negozio di Piazz.le Verdi (sup. variabile 100-111 mq)**

# TERZO PIANO – parte interna



**LOCALI A SERVIZIO DEI NEGOZI  
- UFFICI**

**LOCALI CHE DOVREBBERO ANDARE A TAGETIK**



# Il progetto coincide con le diapositive mostrate ai soci della Fondazione:

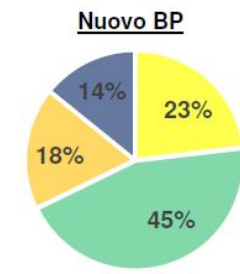
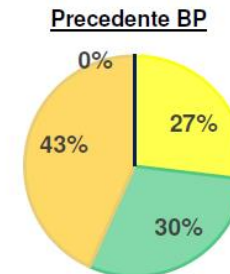
## BUSINESS PLAN

### Immobili Privati – Destinazioni funzionali



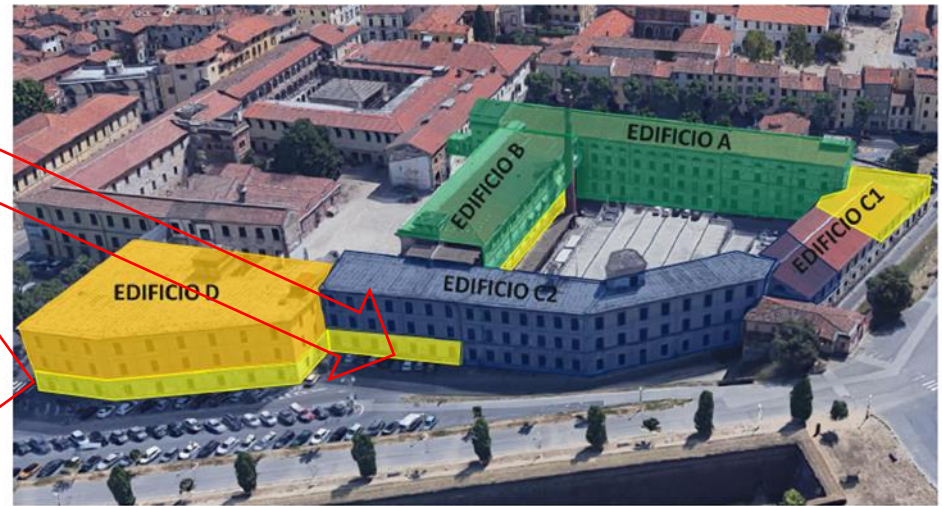
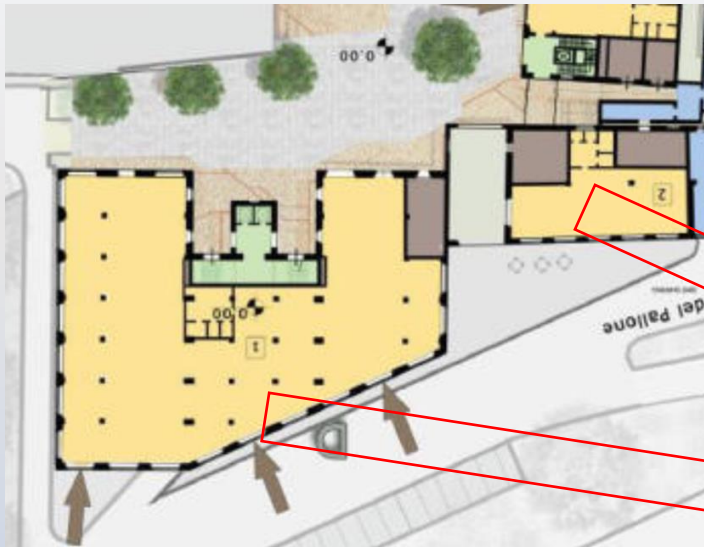
- Commerciale esperienziale
- Manifattura 4.0
- Residenziale
- Espositivo e servizi alla città





Destinazioni	Precedente BP		Nuovo BP		Delta	
	NRA (mq)	%	NRA (mq)	%	NRA (mq)	%
Commerciale	4.669	27%	3.922	23%	(748)	-16%
Manifattura 4.0	5.176	30%	7.570	45%	+2.394	46%
Residenziale	7.513	43%	3.055	18%	(4.459)	-59%
Espositivo e servizi alla città	0	0%	2.406	14%	2.406	0%
<b>Totale</b>	<b>17.359</b>	<b>100%</b>	<b>16.952</b>	<b>100%</b>	<b>(406)</b>	<b>-2%</b>



- Commerciale
- Manifattura 4.0
- Residenziale
- Espositivo

**I 4000 mq di COMMERCIALE (3922 mq) ci sono tutti .....**

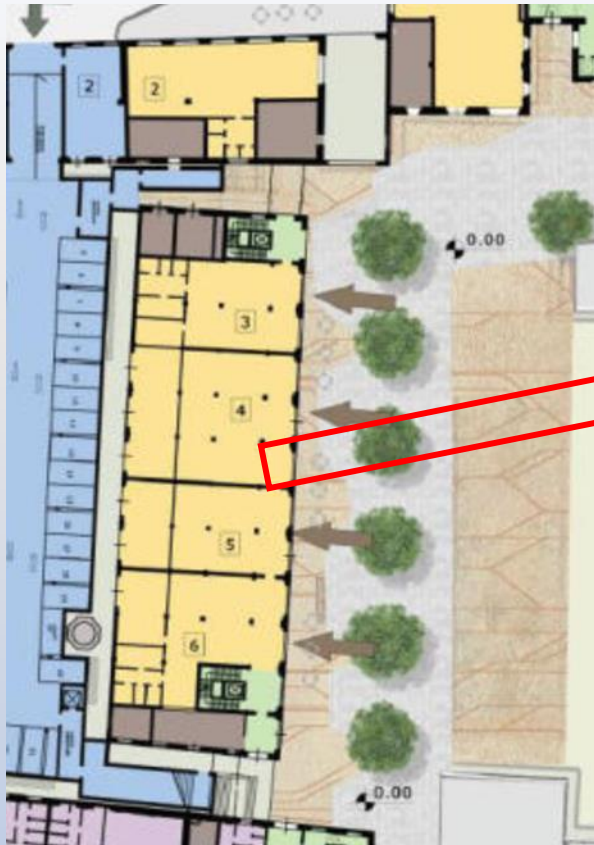






-  Commerciale esperienziale
-  Manifattura 4.0
-  Residenziale
-  Espositivo e servizi alla città



**La grande Area Commerciale di quasi 1000 mq, e l'altro negozio a Piano Terra sembrano coincidere con le ipotesi della FONDAZIONE**



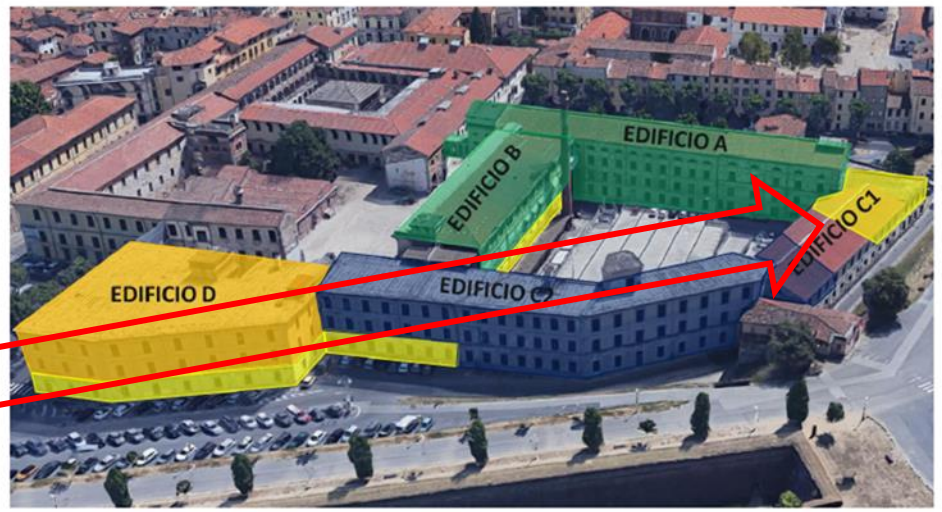


-  Commerciale esperienziale
-  Manifattura 4.0
-  Residenziale
-  Espositivo e servizi alla città



Anche le QUATTRO aree commerciali a PIANO TERRA su via dei TABACCHI sembrano coincidere con le ipotesi della FONDAZIONE....





- Commerciale esperienziale
- Manifattura 4.0
- Residenziale
- Espositivo e servizi alla città

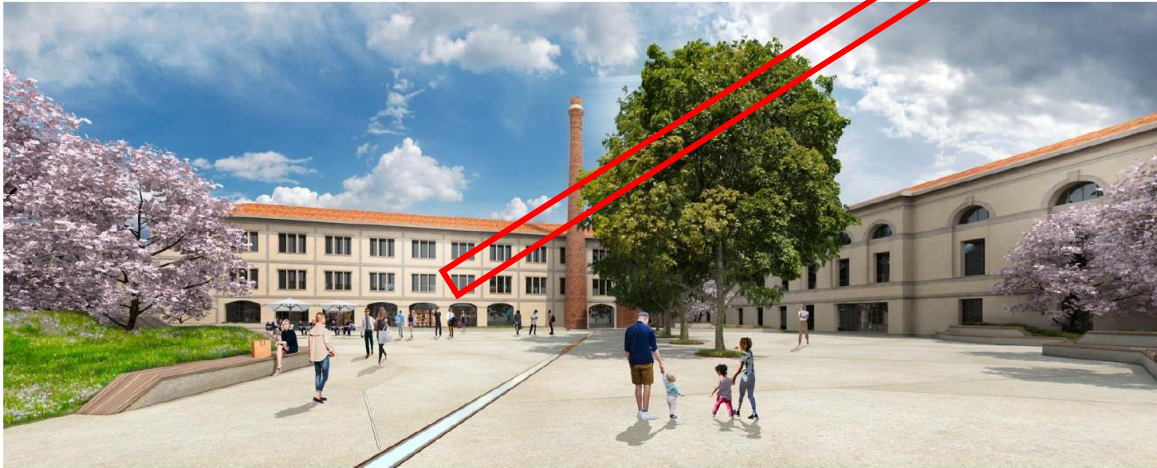


**Anche il BAR all'uscita della Passerella di collegamento con le MURA sembra coincidere.....**



## BUSINESS PLAN

Rendering – Piazza (F1) sopra parcheggio



**Delle Aree Commerciali nella Piazza sopraelevata la FONDAZIONE ci fornisce questa vista sulle vetrine dei negozi alla vecchia ciminiera.**



**Interessante il tema del COMMERCIO ESPERIENZIALE, da leggere:**

<https://www.thismarketerslife.it/marketing/shopping-esperienziale-retail/>

Piccoli estratti:

L'esperienzialità non è una prerogativa della moda o dei punti vendita di brand di lusso, ma può essere declinata in tutti i settori del commercio, a cominciare dalle piccole attività degli artigiani. Questi ultimi devono saper offrire una **competenza solida e fondata su radici profonde**, per poter consigliare, conoscendoli, i propri Clienti negli acquisti: una buona occasione per [un cross-selling o un up-selling](#).

**Ad esempio, se sono un macellaio dovrò sapere tutto della carne che vendo, da dove viene, quali sono le caratteristiche del taglio, come va cucinata, con che vino abbinarla, ecc..**

Gli investimenti del futuro dell'e-commerce saranno legati molto ai punti vendita diretti, e sempre meno ai grandi retailer multimarca. In questo modo il brand può permettere **l'immersione in un mondo dove si può respirare al 100% l'essenza del brand**. Entrando quindi nel negozio il consumatore può vivere appieno i valori e il mood che il direttore creativo ha voluto che fosse trasmesso.

Ad esempio, nello store di [Brunello Cucinelli](#) in Via Montenapoleone si possono osservare le foto di Solomeo, paesino medievale dove ha sede l'azienda e di cui Brunello ha fatto bandiera del suo capitalismo umanitario.



La parte fondamentale del punto vendita e quindi dell'esperienza è il prodotto e l'acquisto. Per questo **il negozio è il luogo dove poter testare le caratteristiche e verificare l'utilizzo**, per capire se quello che vogliamo acquistare è funzionale rispetto alle nostre esigenze.

Apple fa scuola da anni a questa parte, ma anche il flagship store di Woolrich in Corso Venezia a Milano con una stanza a temperature polari per il test dei parka dice la sua.

La personalizzazione del prodotto da acquistare è un driver chiave per alcune merceologie, anche se con capacità ed intuito si possono ampliare le possibilità. Caso scuola è il format "Build a Bear" dove si ha la possibilità di dare vita ad un peluche, scegliendo la forma e dandogli un nome, inserire il cuoricino all'interno del peluche stesso, comprargli dei vestiti e fargli fare delle attività che farebbero i bambini. In questo caso l'acquisto comprende una **componente di personalizzazione pressoché totale**, legata ad una dimensione emozionale molto forte. Per farvi un'idea più chiara potete guardare [questo video](#).

Se l'acquisto non è più solo "strettamente" funzionale un ruolo fondamentale lo gioca l'assistente alla vendita. Quella persona non sarà più solamente preposta a soddisfare passivamente le richieste del Cliente ma avrà un ruolo attivo nella comunicazione dei valori di brand. L'esperienza passa attraverso le persone, e i sales assistant sono l'ultimo miglio del brand.

In conclusione, quindi, possiamo dire che **l'esperienza è il motore trainante per una nuova ripresa del commercio al dettaglio**. Che vada dalla competenza del piccolo artigiano di quartiere alla boutique di lusso sulle principali strade delle metropoli mondiali, dalla personalizzazione dei propri prodotti ai test nelle condizioni più disparate, tutto passa dalla professionalità e dal riconoscimento di quel valore aggiunto da parte del Cliente

**Tutto chiaro? Passiamo ai parcheggi ....**

# PARCHEGGI ATTUALI IN VIA DEL PALLONE

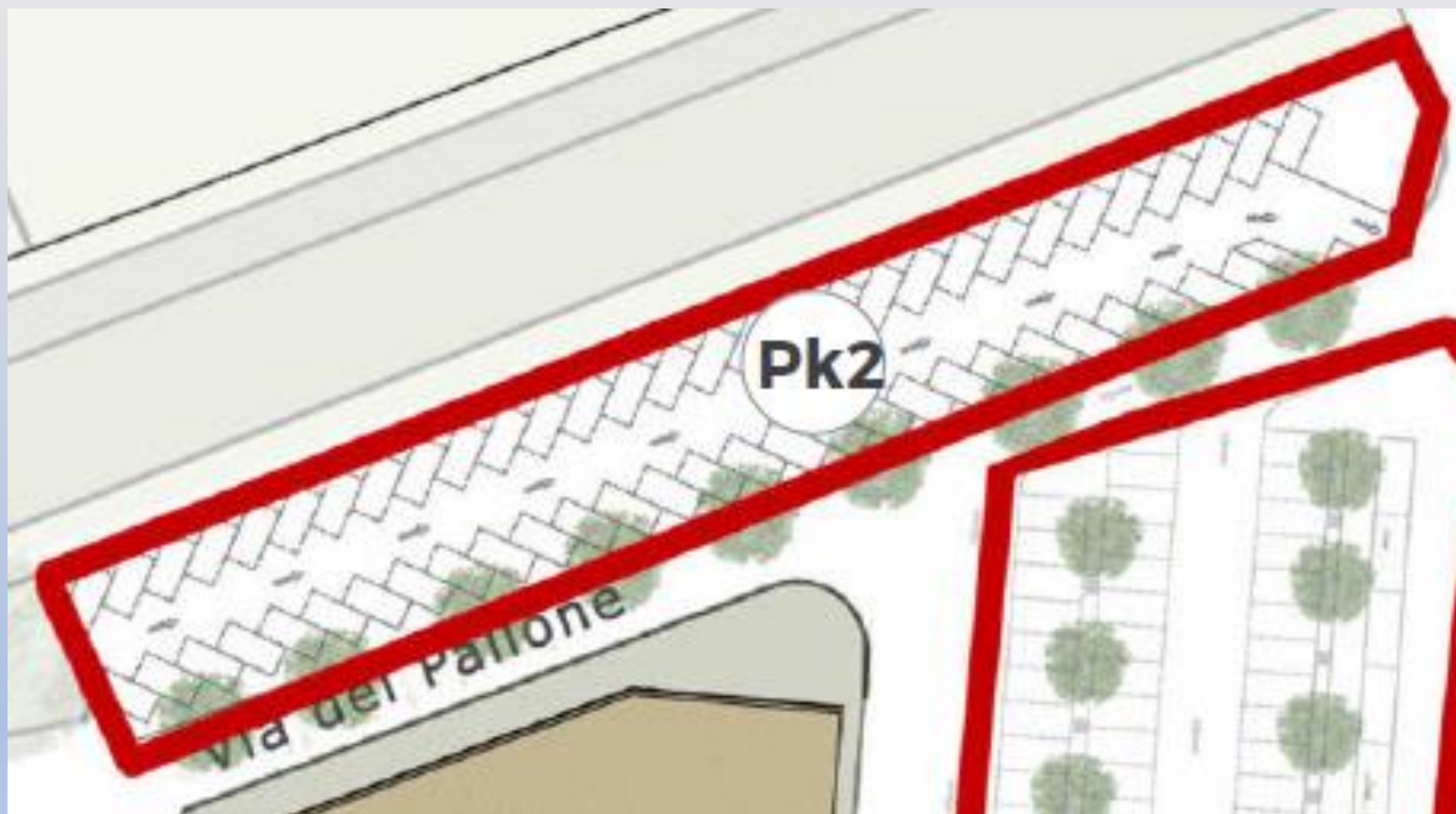
**76 posti auto**  
(febbraio 2021)



## PARCHEGGI PROMESSI IN VIA DEL PALLONE

Via Del Pallone **PK2** – Contati sul **PROJECT DEPOSITATO**:

**58 posti**

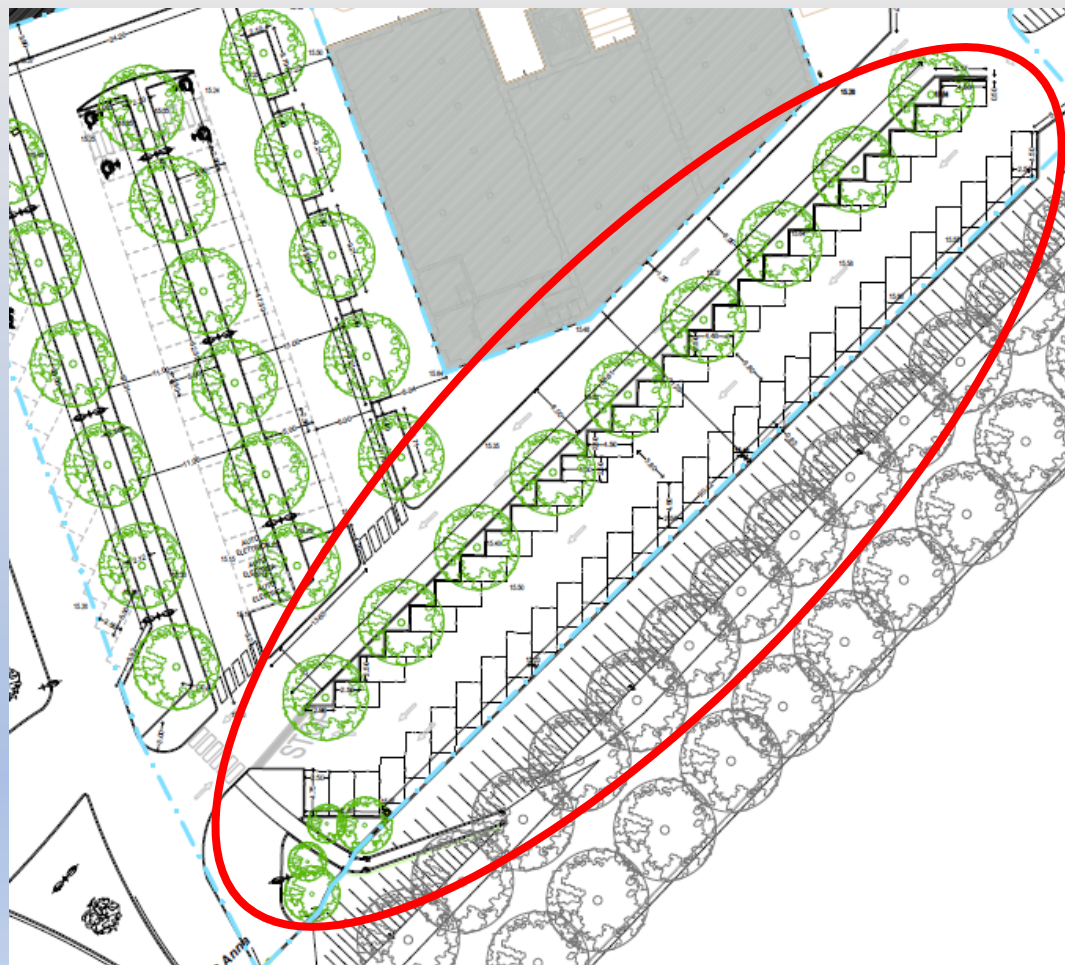




# PARCHEGGI CHE VERRANNO FATTI IN VIA DEL PALLONE

Via Del Pallone **PK2** – Contati sul **PROGETTO DEFINITIVO**:

**54 posti**

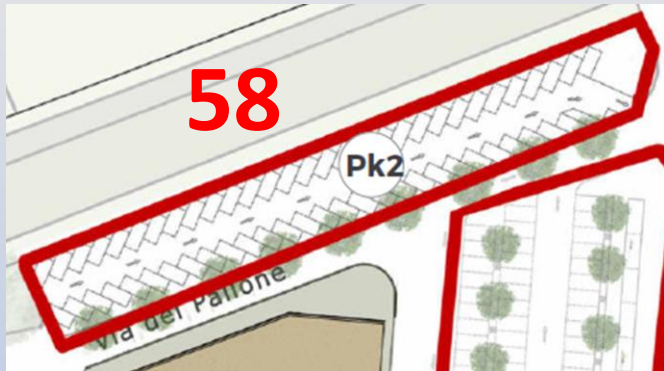


## RIEPILOGO PARCHEGGI VIA DEL PALLONE



**Attualmente ci sono 76  
parcheeggi;**

**Il Project Coima depositato ne  
promette 58, ben 18 in meno!**



**Il PROGETTO DEFINITIVO li  
riduce ulteriormente a 54!**



**IN VIA DEL PALLONE AVREMO  
22 VENTIDUE PARCHEGGI IN  
MENO!**



# PARCHEGGI ATTUALI IN PIAZZA CITTADELLA

**104 posti auto**

(febbraio 2021)

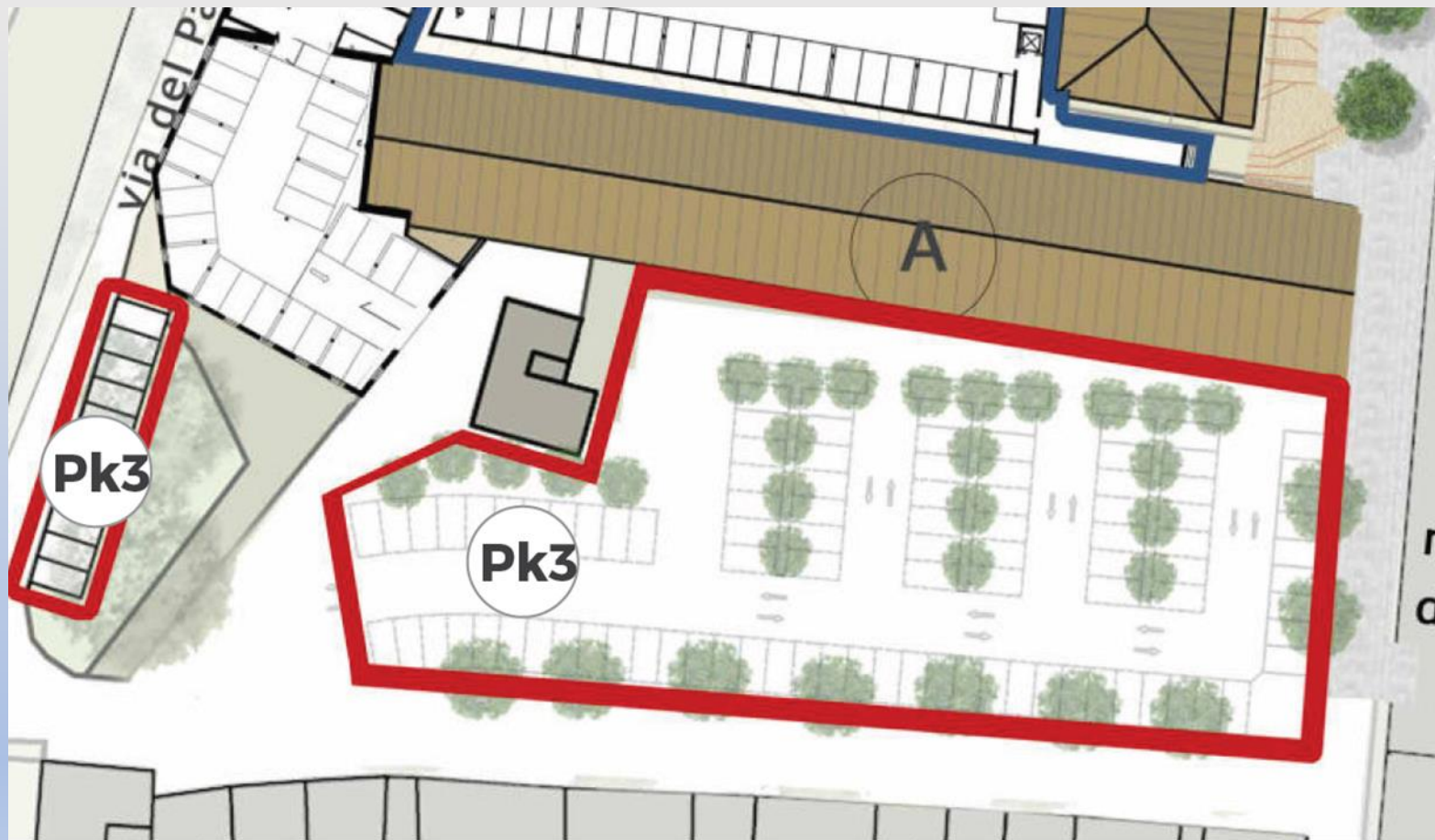




## PARCHEGGI PROMESSI IN PIAZZA CITTADELLA

Piazza Cittadella **PK3** – Contati sul PROJECT DEPOSITATO:

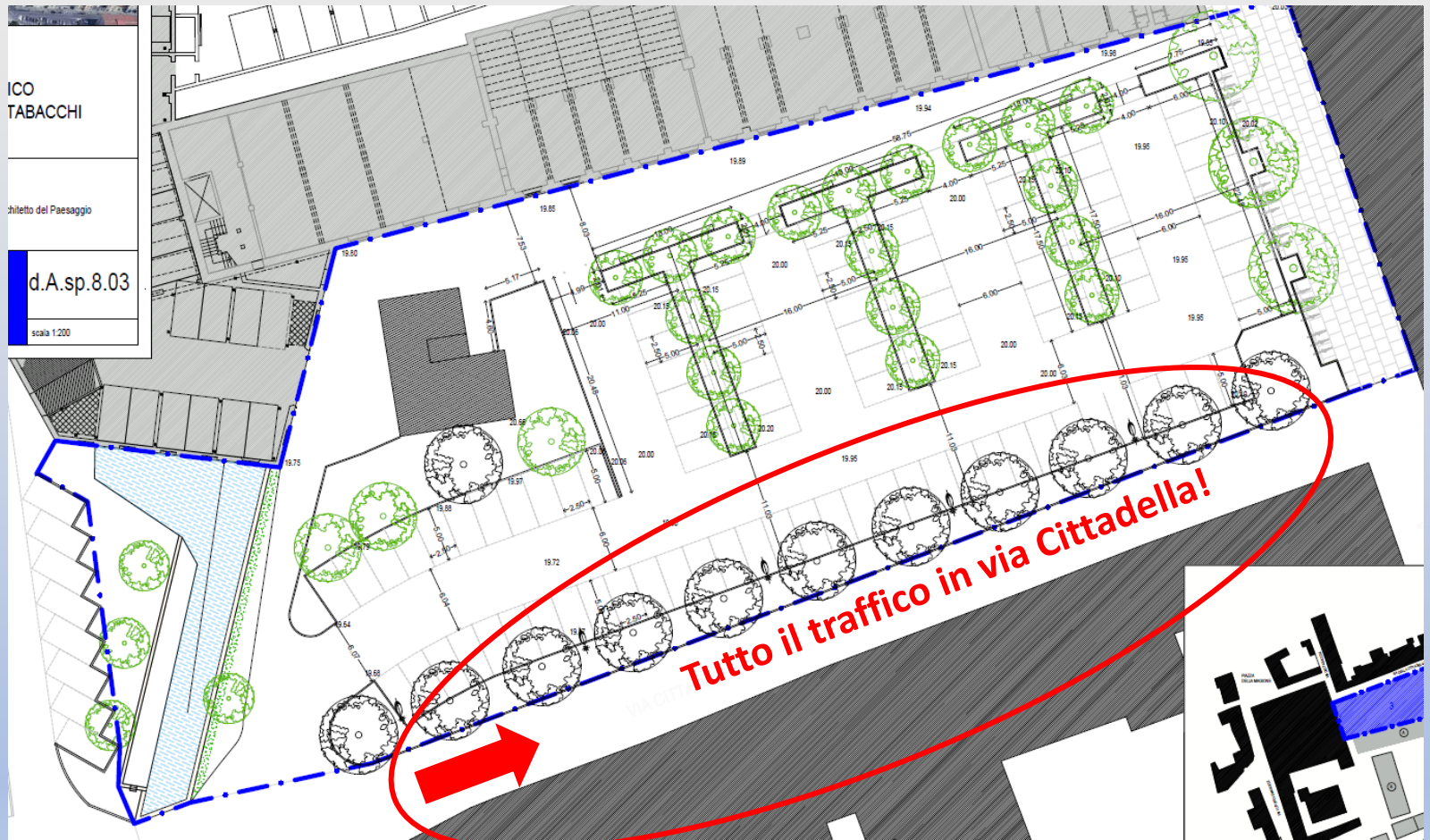
**104 posti**



# PARCHEGGI CHE VERRANNO FATTI IN PIAZZA CITTADELLA

Piazza Cittadella – Contati sul **PROGETTO DEFINITIVO**:

**103 posti**





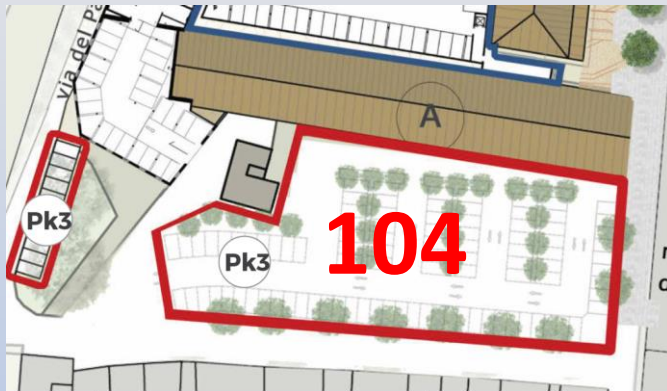
## RIEPILOGO PARCHEGGI PIAZZA CITTADELLA

Attualmente ci sono 104 parcheggi;

Il Project Coima depositato ne promette 104

Il PROGETTO DEFINITIVO li riduce ulteriormente a 103!

IN PIAZZA CITTADELLA AVREMO 1 PARCHEGGIO IN MENO A PAGAMENTO – TUTTO IL TRAFFICO SARA' DAVANTI ALLE ABITAZIONI E LABORATORI – SI PERDERANNO ALMENO 20 PARCHEGGI PER I RESIDENTI!





# PIAZZALE VERDI – TERMINAL AUTOBUS

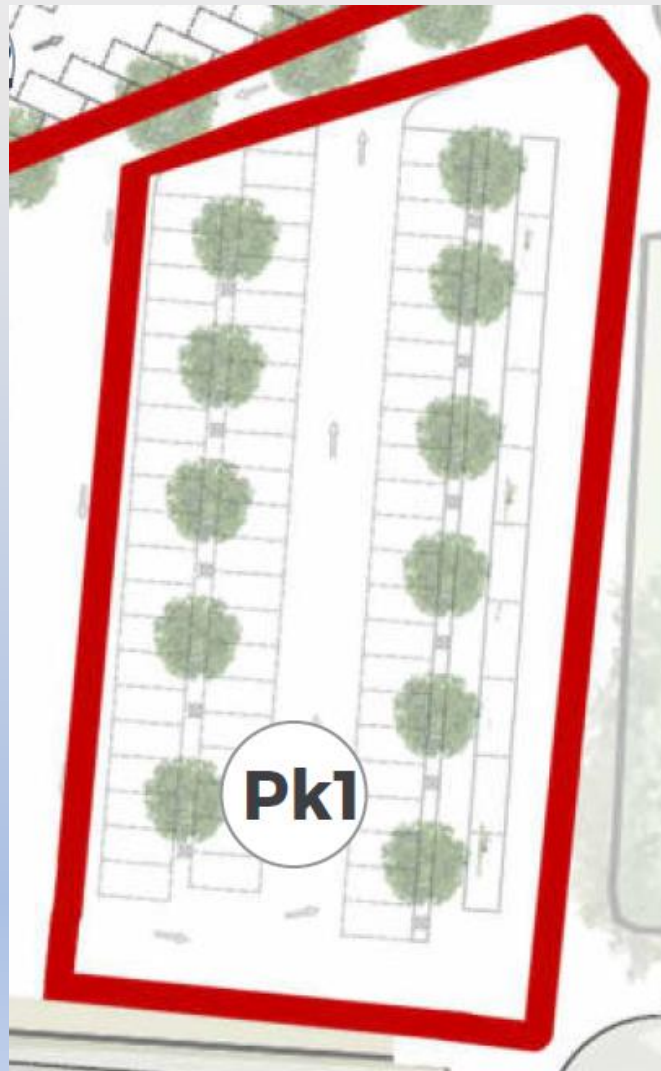


**NOTA: L'AREA NON E' ATTUALMENTE DISPONIBILE!**

## PARCHEGGI PROMESSI IN PIAZZALE VERDI

Piazzale Verdi **PK1** – Contati sul PROJECT DEPOSITATO:

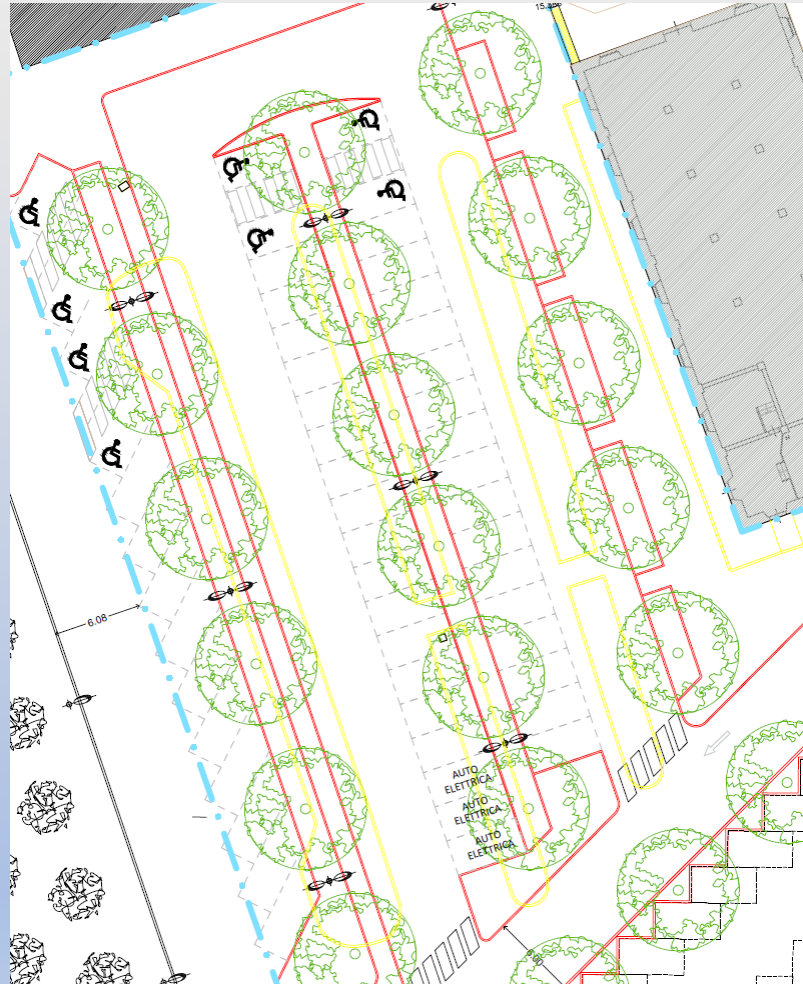
**74 posti**



# PARCHEGGI CHE VERRANNO FATTI IN PIAZZALE VERDI

Piazzale Verdi – Contati sul **PROGETTO DEFINITIVO**:

**52 posti**

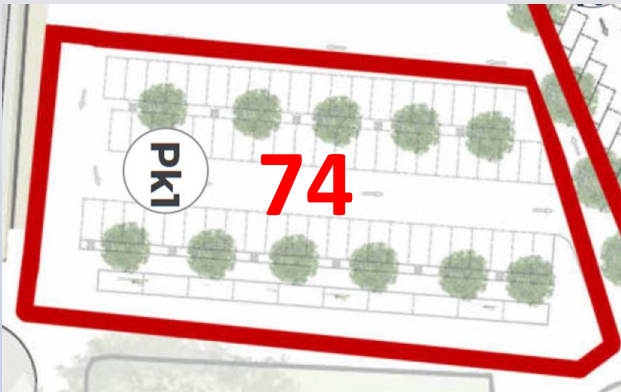




# RIEPILOGO PARCHEGGI PIAZZALE VERDI

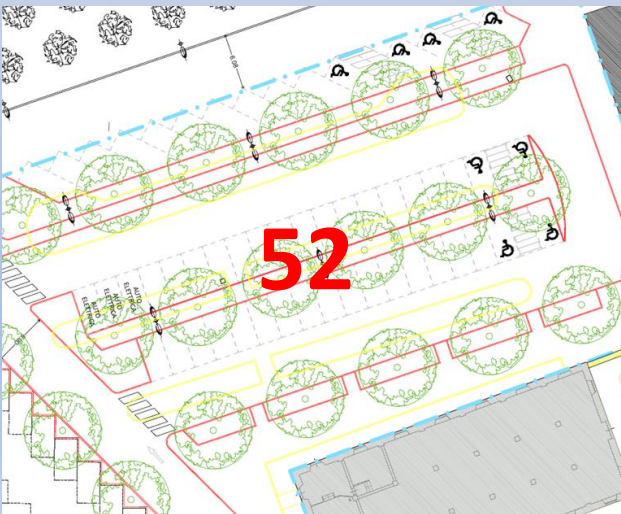


**Attualmente l'area NON E' DISPONIBILE perché occupata dal TERMINAL AUTOBUS;**



**Il Project Coima depositato ne promette 74**

**Il PROGETTO DEFINITIVO li riduce ulteriormente a 52!**



**IN PIAZZALE VERDI AVREMO 22 PARCHEGGI IN MENO DI QUANTO PROMESSO!**

## **RIEPILOGO**

I parcheggi attuali di via del Pallone e Piazza Cittadella sono 180 a cui si aggiungono 20 posti per residenti in via Cittadella.

Il **PROGETTO DEFINITIVO** Coima & ReP prevede per via del Pallone e Piazza Cittadella la realizzazione di 157 posti auto e l'eliminazione dei posti per residenti in via Cittadella.

**Il PROGETTO DEFINITIVO Coima & ReP prevede la perdita di 23 posti auto attuali a pagamento e 20 posti auto per residenti!**

Il **PROJECT** prevede di occupare l'area terminal e portare il numero dei parcheggi di superficie a 236 posti

Il **PROGETTO DEFINITIVO** Coima & ReP, riduce i parcheggi promessi a 209, una riduzione di oltre il 10%. Quindi: **Il PEF (Piano Economico Finanziario) del PROJECT non è conforme con il PROGETTO DEFINITIVO di Coima & ReP!**

L'area occupata dal **TERMINAL AUTOBUS** può facilmente contenere 74 posti auto che porterebbero i parcheggi totali a 254.

**Il PROGETTO DEFINITIVO riduce i parcheggi di superficie totali di ben 45 posti auto a pagamento e 20 posti auto per residenti!**