Comune di Fara Gera d'Adda

Linificio
Canapificio
Nazionale

Assemblea Pubblica

Venerdì 3 ottobre 2025

Studio di fattibilità per la rigenerazione urbana del Linificio

Studio in corso di sviluppo con il supporto della consulenza di Green Assist

Le regole del gioco

La **proprietà privata** (Immobili e Partecipazioni) e la prospettiva di **costi sostenuti da capitali privati** impongono la ricerca di funzioni che garantiscano la **redditività degli investimenti**.

Questa condizione richiede la redazione di un **business plan** che possa essere presentato ai potenziali investitori e ai potenziali utilizzatori.

Allo stesso tempo, sono condizioni di pari livello la volontà della Comunità locale, dell'Amministrazione comunale e della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio di **preservare quanto più possibile le strutture e l'aspetto del Linificio** e di aprire il suo attuale recinto, inserendovi spazi e percorsi pubblici.

In sintesi: **recuperare il Linificio** e riconnetterlo alla città, **garantendo un insieme di funzioni che possano renderlo vivo e attrattivo**.

Questo duplice obiettivo (recupero e redditività) è **un'impresa complessa**, non scontata.

Allo **stato attuale** il Linificio ha una Superficie Lorda di Pavimento (SLP) di più di **46.000 m²**, pari a circa 15 condomini di 6 piani.

In questa **proposta preliminare** si ipotizza, che dopo la ristrutturazione, la SLP sia ridotta a poco meno di **40.000 m²**, con un investimento stimato di oltre **100 milioni di euro**.

A seguito dell'iniziativa del **Comune di Fara Gera d'Adda**, **Immobili e Partecipazioni** ha potuto presentare una prima ipotesi di recupero del Linificio nella vetrina internazionale di **Invest in Lombardy**.

Da qui è nata l'occasione della candidatura del progetto al bando di **Green Assist** (agenzia della Commissione Europea) e la conseguente selezione e ammissione del progetto al programma.

Grazie al finanziamento europeo, è stata avviata una consulenza altamente qualificata (**FHS e Cariplo Factory**), che elabora il business plan e supporta il team di progettisti (**Urban Future**) nella definizione della soluzione di rigenerazione urbana.

Siamo quindi in una fase di **work in progress** con una proposta preliminare, che vi andremo a illustrare, soggetta alla **revisione dello studio degli esperti incaricati da Green Assist.**

Tale soluzione, una volta completata, sarà la base per ulteriori rielaborazioni, sempre finalizzate alla ricerca del punto di equilibrio tra esigenze di **rigenerazione urbana** e di sufficiente **redditività dell'intervento.**

Il contributo chiesto alla **comunità** di Fara Gera d'Adda è specificamente rivolto a **determinare le destinazioni d'uso per spazi ad uso pubblico** che potranno essere ricavati, dal recupero di alcune porzioni del Linificio.

Al momento non è possibile individuare con precisione questi spazi, che saranno determinati al termine del processo di elaborazione di progetto e business plan.

A seguito di questa fase preliminare ve ne saranno altre di approfondimento e di verifica con i potenziali investitori. **Il percorso è lungo** ma la direzione crediamo sia quella giusta.

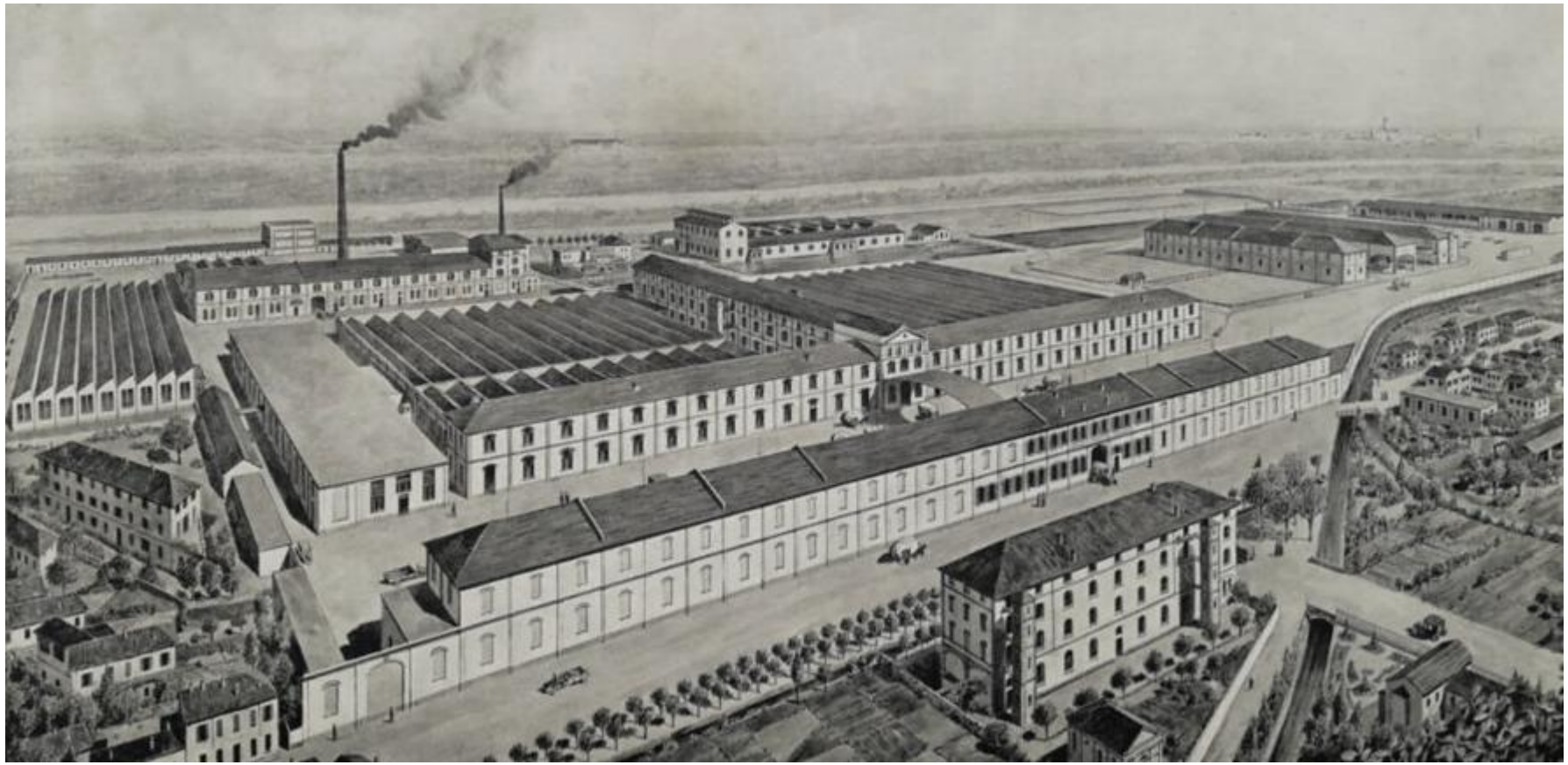
Il **questionario**, che presenteremo dopo l'illustrazione del progetto, raccoglierà il contributo richiesto alla Comunità locale.

Contesto e bacini d'utenza potenziali

Occorre valorizzare le **bellezze ambientali** e la collocazione di Fara Gera d'Adda nel Parco Adda Nord.

Contesto:
un'area naturalistica di pregio e un complesso di architettura industriale ancora intatto

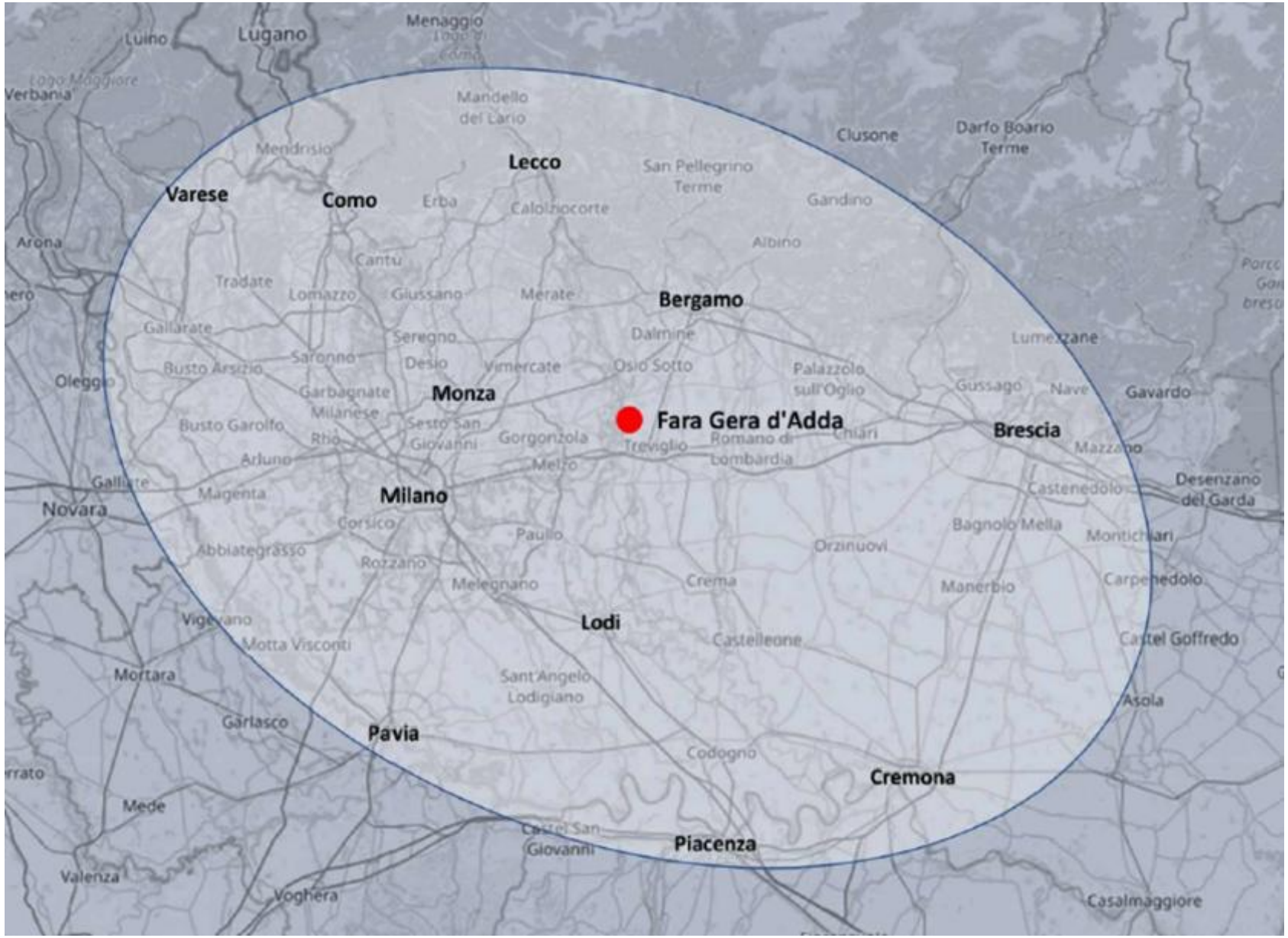
Gli edifici sono ancora riconoscibili nelle loro caratteristiche originarie e si presentano in discreto stato di conservazione, vi sono grandi possibilità di riuso.



Posto che, per ovvi motivi, **non è possibile ipotizzare alcuna destinazione d'uso impattante sull'ambiente e sul contesto residenziale** che attornia il Linificio, siamo convinti che occorra individuare un insieme di funzioni prevalenti.

Questo insieme potrebbe corrispondere a **funzioni del tempo libero, della salute e del benessere** rivolte ad un bacino di utenza interprovinciale.

L'ambito di riferimento corrispondente all'isocrona di **un'ora** comprende oltre **5 milioni** di persone (con PIL e reddito pro capite più alto della media italiana).

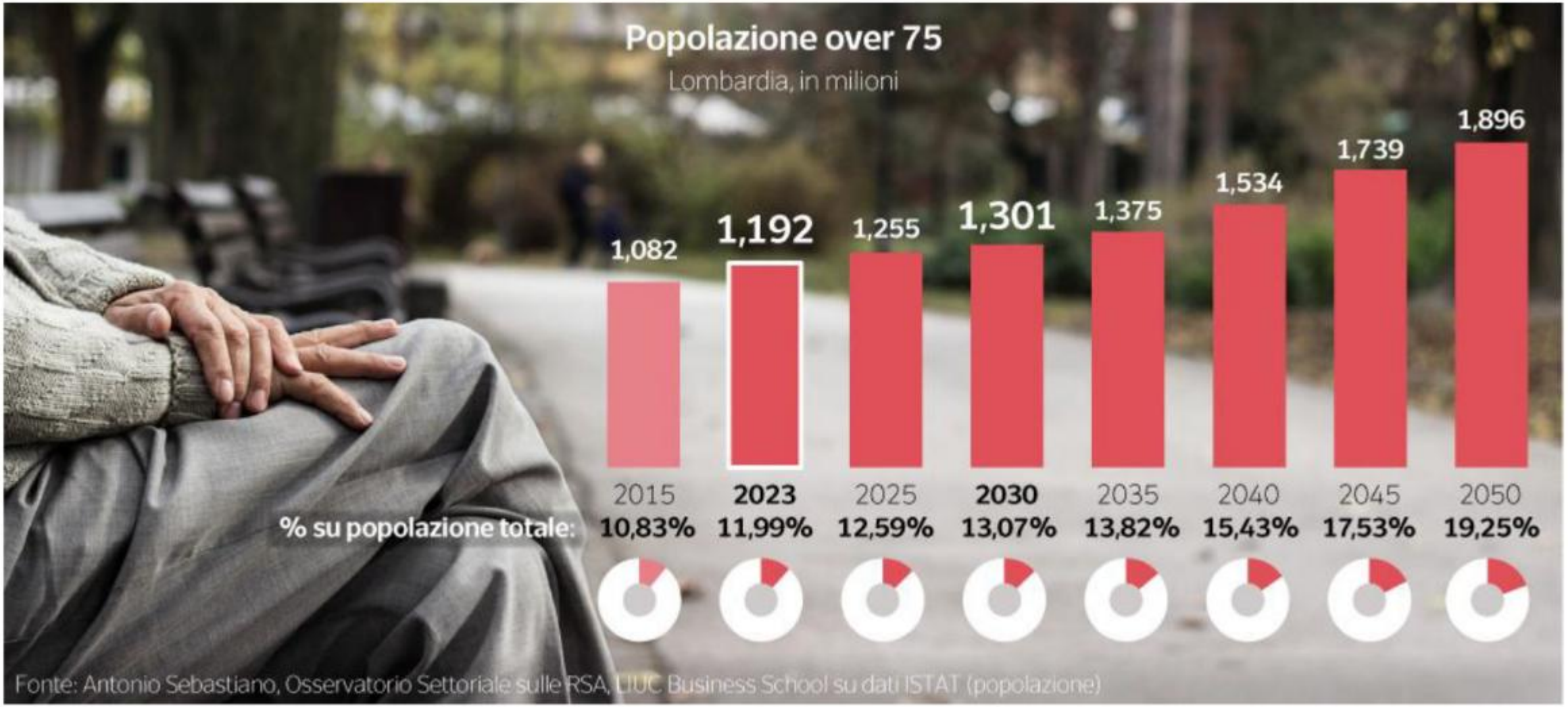


Oltre **1 milione di anziani** vivono nella stessa area.

FONTE URBISTAT 2022

PROVINCE	DISTANZA (KM)	ABITANTI	ETA' MEDIA	65>74	OVER 75	**TOTALE**	**% INCIDENZA**
MILANO	58	3.228.006	45,3	338.503	401.181	739.684	22,9%
MONZA BRIANZA	40	873.606	45,5	97.941	105.134	203.075	23,2%
BERGAMO	31	1.106.303	44,7	124.053	120.531	244.584	22,1%
BRESCIA	47	1.257.326	44,9	139.047	143.721	282.768	22,5%
TOTALE		**6.465.241**	**45,1**	**699.544**	**770.567**	**1.470.111**	**22,7%**

2050: La popolazione anziana della Lombardia **aumenterà del 60%**

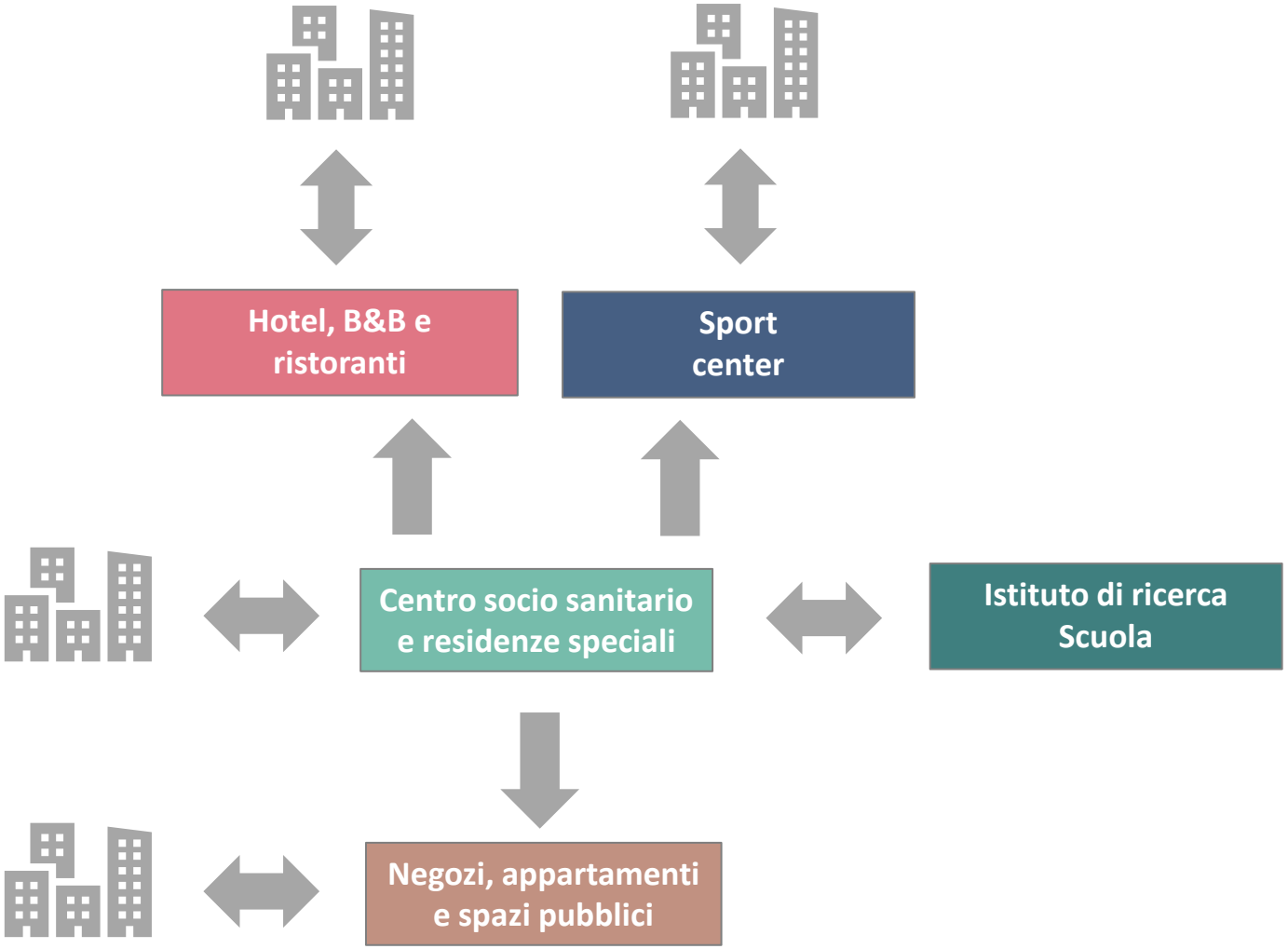


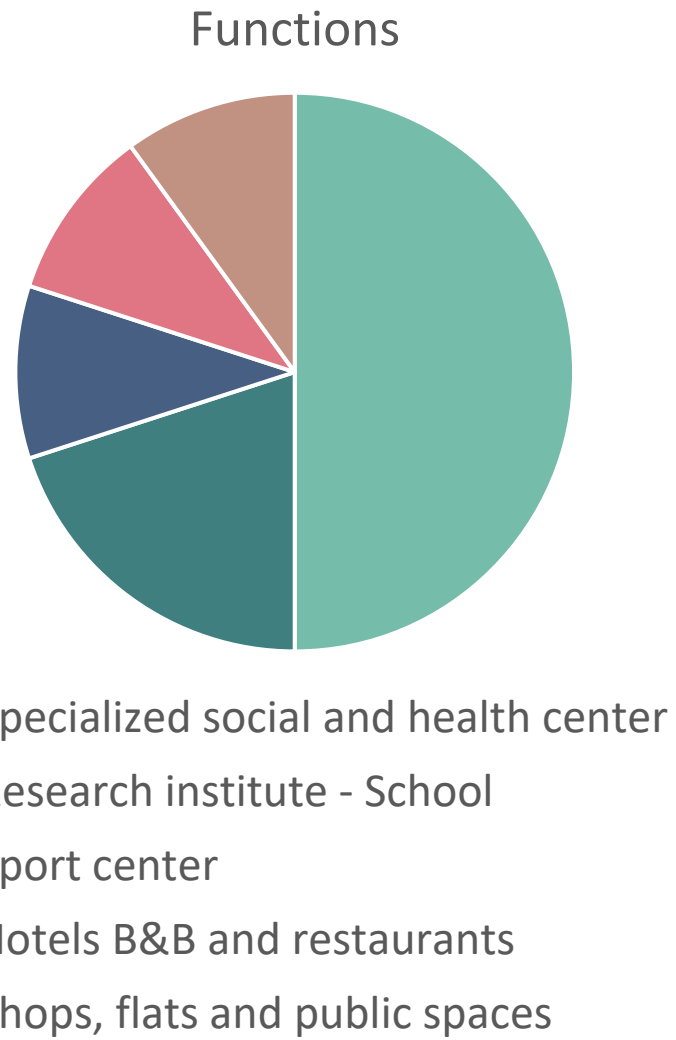
In aggiunta, oltre a considerare la fascia di età che afferisce alla silver economy, si potrebbero ipotizzare servizi di **riabilitazione** per **persone di tutte le età** ma anche per **sportivi amatoriali e professionisti**.

Data la vicinanza a Milano e Bergamo, si potrebbero individuare **funzioni ricreativo-culturali** e, pensando, infine, alla ciclovia AIDA (che attraversa Fara Gera d'Adda) a **funzioni turistiche**.

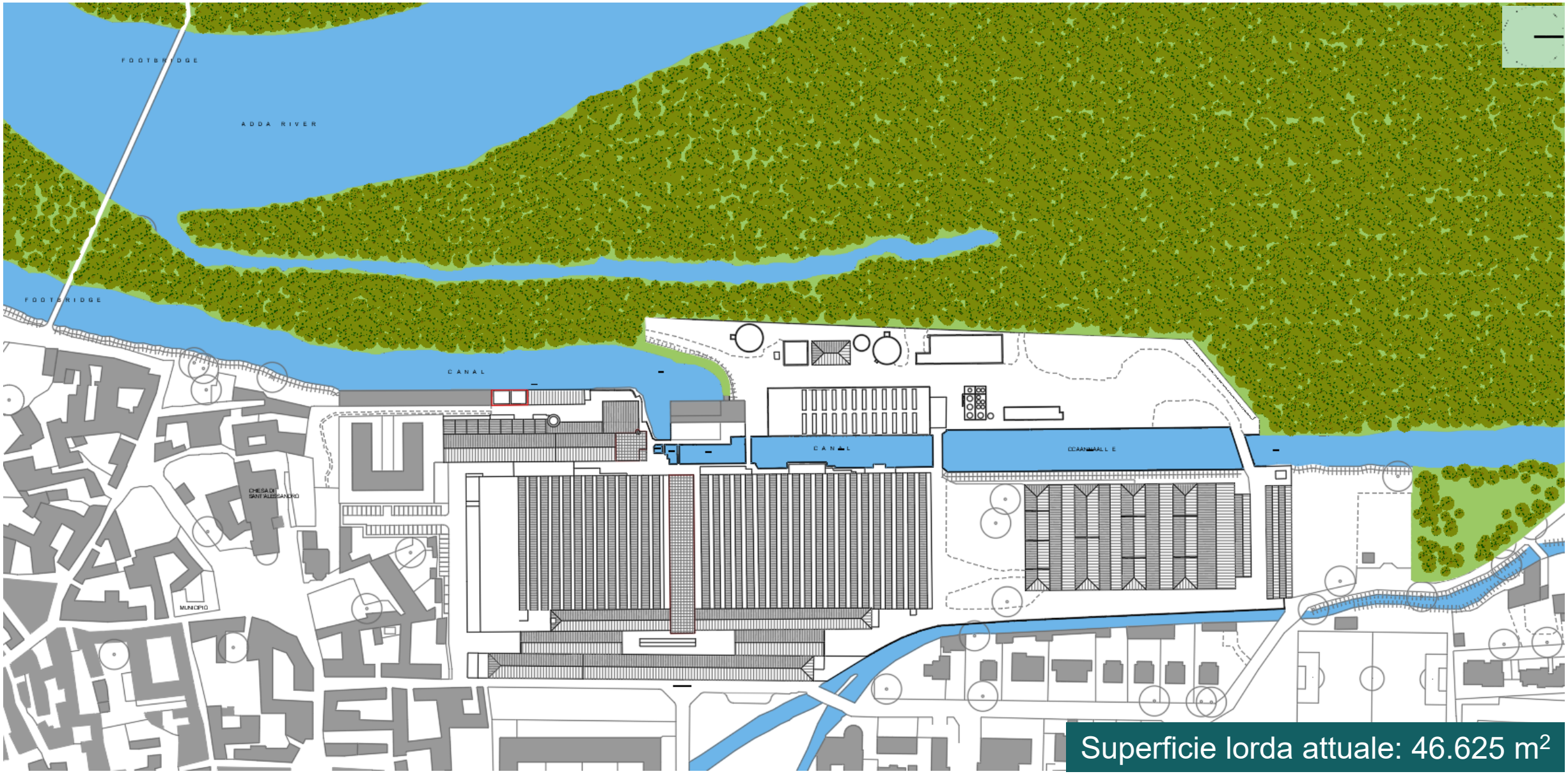
Progetto preliminare

Diagrammi delle funzioni





Collocazione tra il centro città e la **Riserva Naturale dell'Adda Morta**.

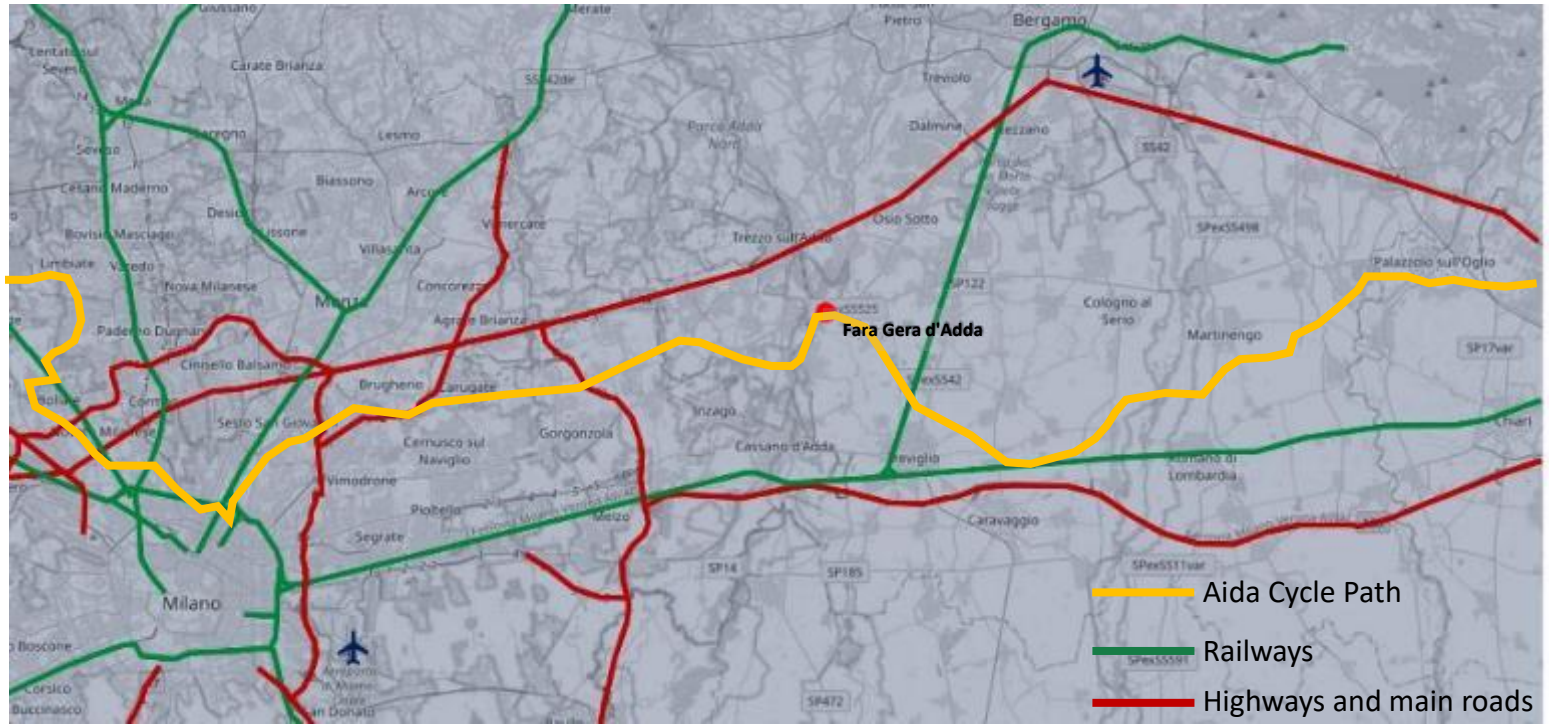


Superficie lorda attuale: 46.625 m²

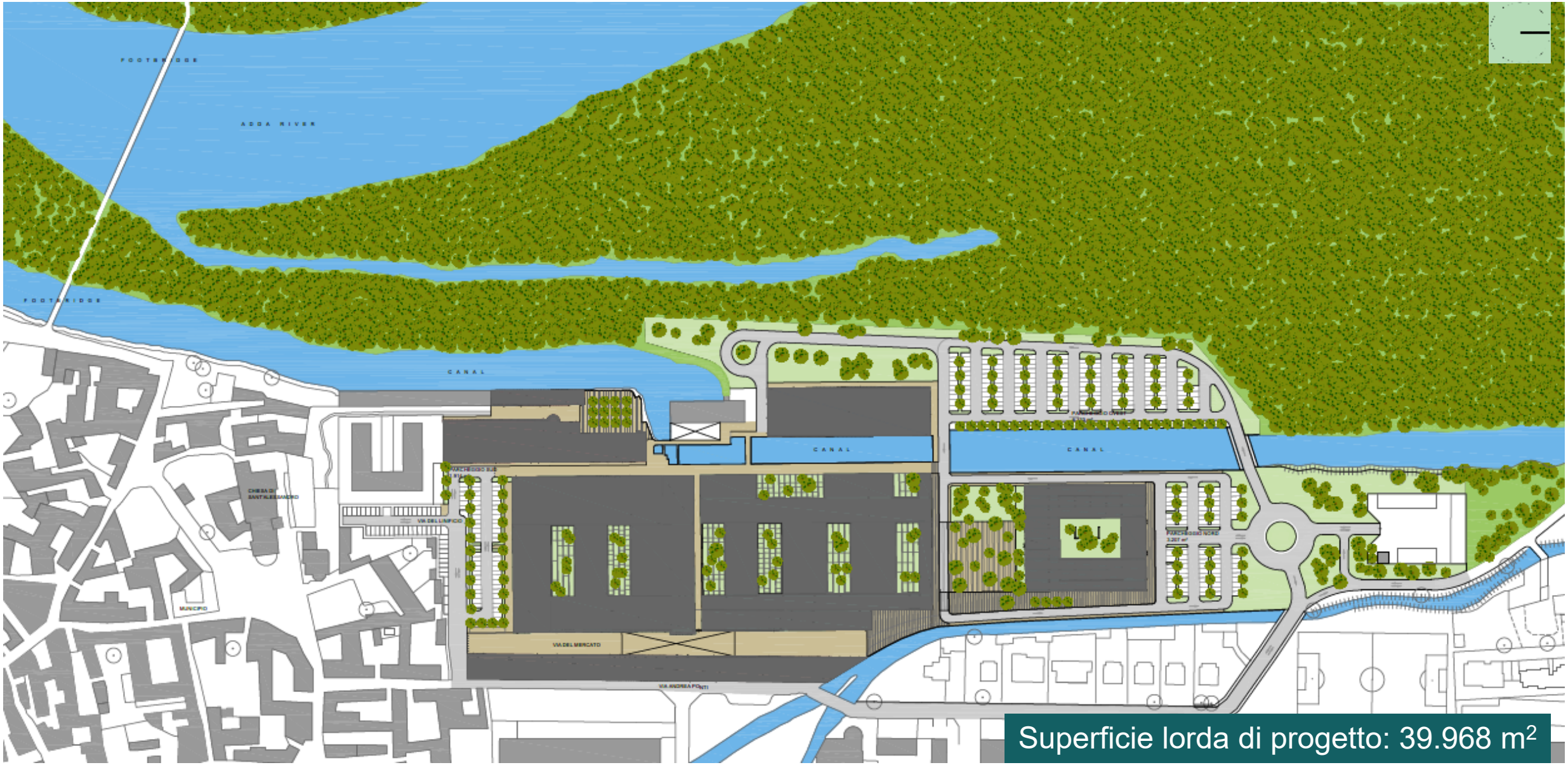
Architettura industriale di grande valore e spazi suggestivi.

Il progetto di rigenerazione urbana punta sul **massimo riuso delle strutture esistenti,** ipotizzando l'insediamento di **strutture per gli anziani e per la comunità locale**.

Cicloturismo: un'opzione complementare per lo sviluppo de LCN

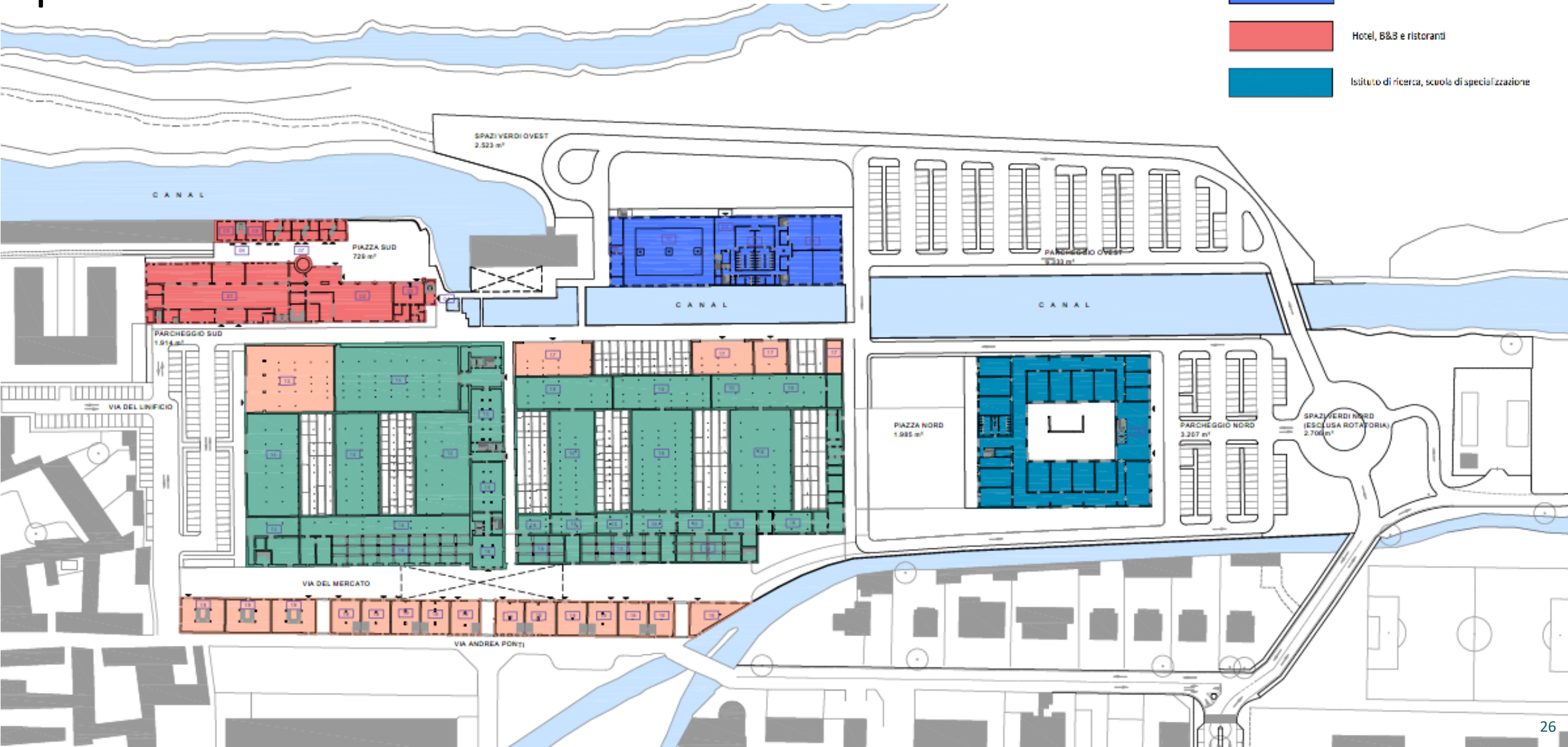


Gli edifici saranno in **relazione con l'acqua, il verde e il centro città**.

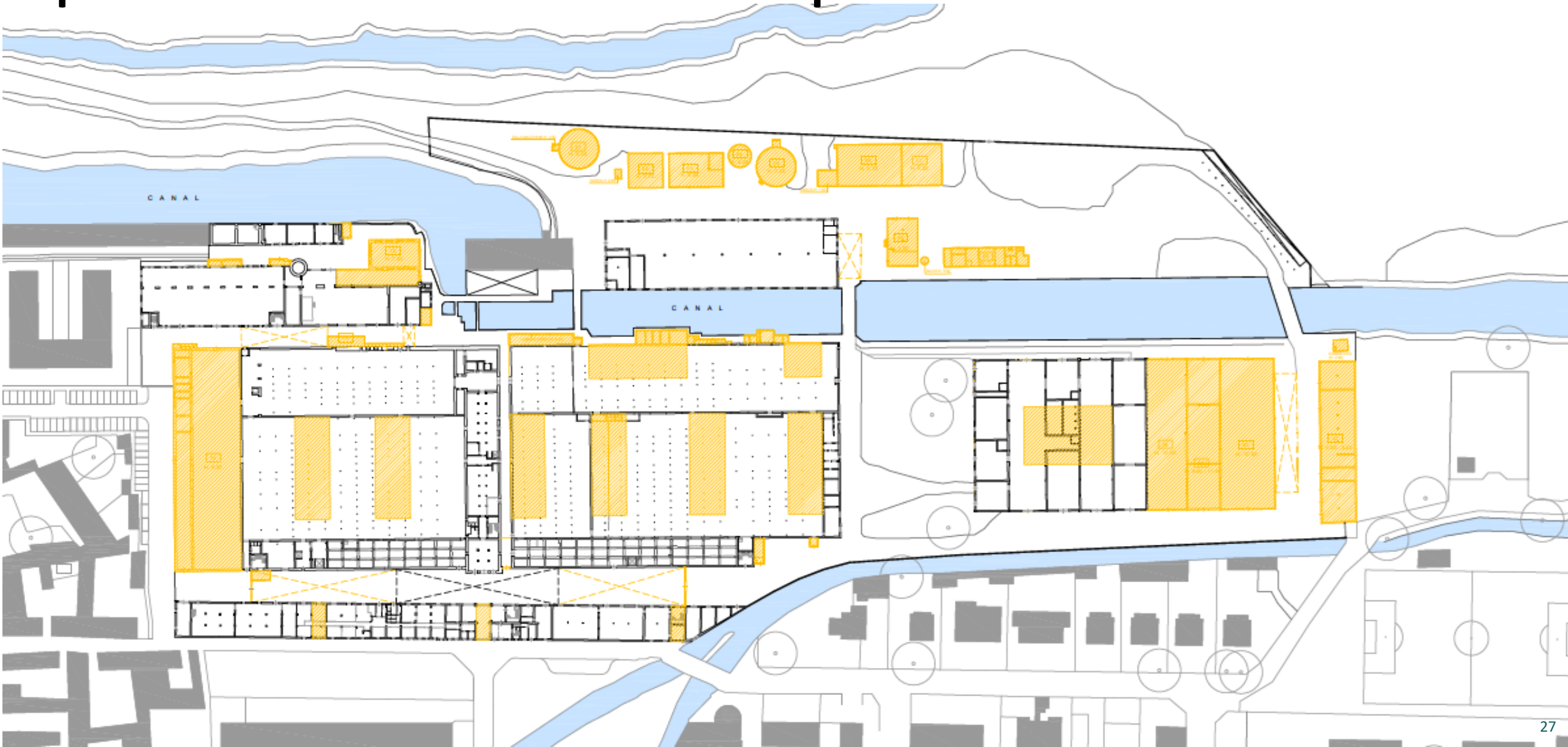


Superficie lorda di progetto: 39.968 m²

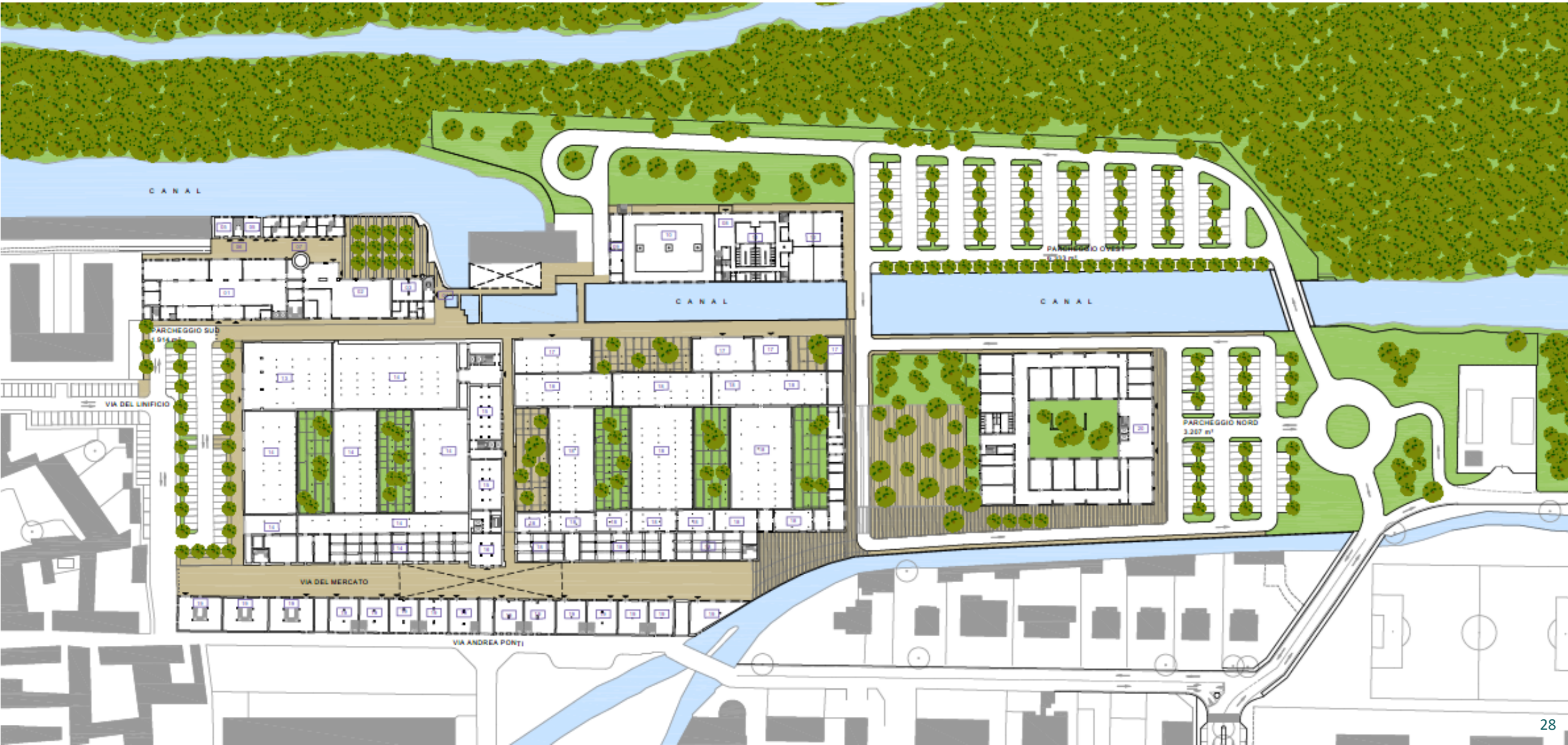
Progetto con indicazione preliminare delle **funzioni insediate**.



Attraverso alcune **demolizioni mirate**, si potranno generare nuovi **spazi** da riutilizzare e rendere **di uso pubblico**.



Il progetto prevede molti **spazi pedonali e piazze alberate**.



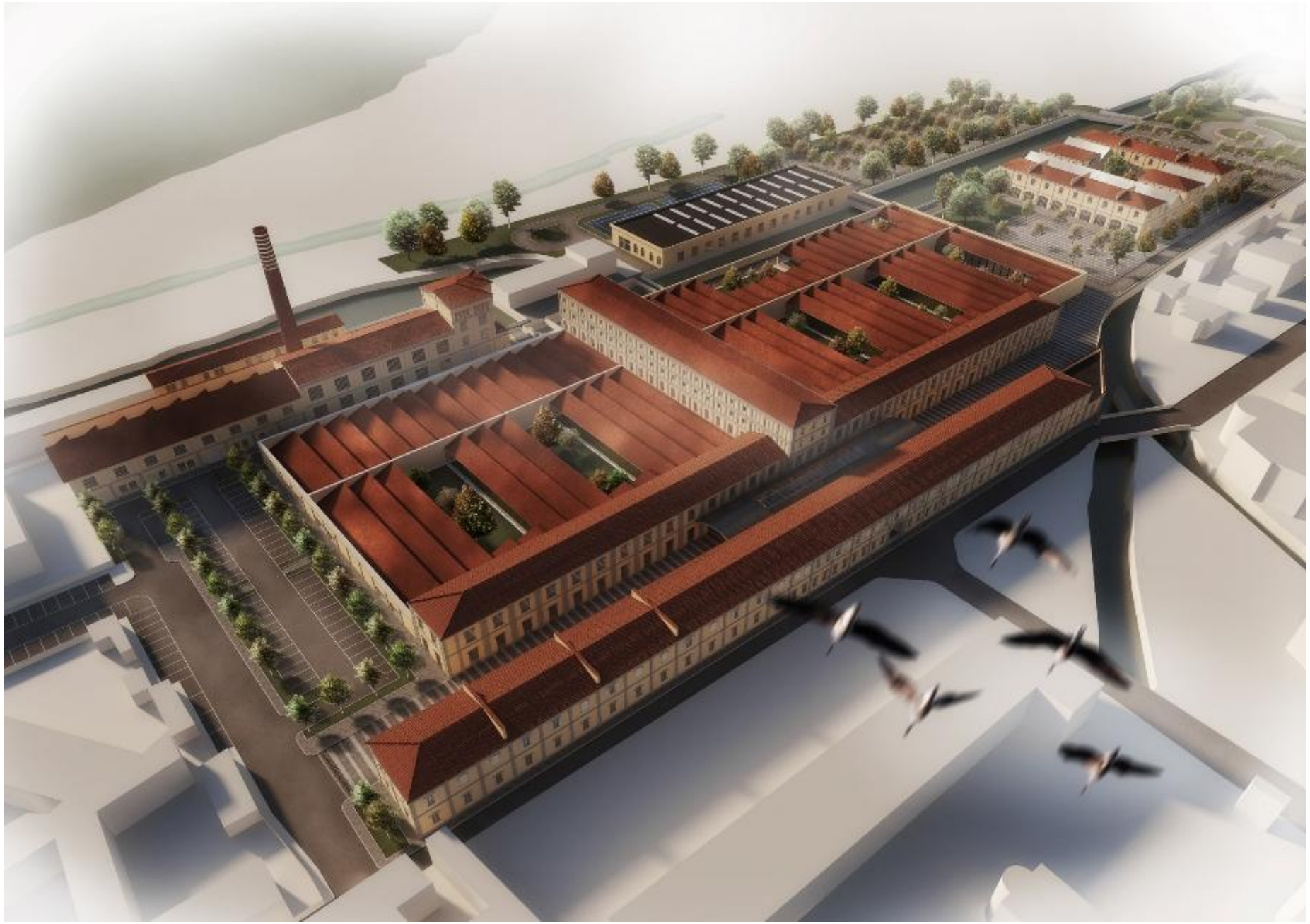
Si perseguono gli obiettivi **dell'economia circolare**, prevedendo il riutilizzo dei materiali.

Sono perseguiti anche gli obiettivi della **sostenibilità ambientale** (con certificazione LEED / BREEAM / WELL) e di efficienza energetica anche prevedendo ipotesi di **comunità energetiche locali**.

Protocollo WELL

Il protocollo WELL è stato introdotto nel 2014 dall'International WELL Building Institute con l'obiettivo di integrare gli aspetti legati alla salute e al benessere nelle fasi di progettazione e costruzione.

Progetto vista a volo d'uccello.



Spazi per la comunità:
la nuova via del Mercato e le sale polivalenti.

Strutture socio-sanitarie e altre servizi aperti alla comunità locale potranno essere ricavati da edifici esistenti.

Area per hotel, B&B e ristoranti: vista sulla piazza sul canale.

Progetto **Percorsi ciclopedonali**

Grazie della vostra attenzione

Ing. Davide Roncaglia
Modena
davide.roncaglia@urbanfuture.it

Dott. Marco Righetti
Reggio Emilia
marco.righetti@urbanfuture.it

Arch. Paolo Piccinini
Prato
paolo.piccinini@urbanfuture.it

Property development
Urban regeneration
Architecture and Engineering
Sustainable integrated design