
MARZO 2025

PROCEDIMENTO DI CO-PROGRAMMAZIONE PER LA VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI PULLIR E DELL'EX COLONIA N. 8



COMUNE DI CESIOMAGGIORE
Protocollo Arrivo N. 2249/2025 del 17-03-2025
Doc. Principale - Class. 6.5 - Copia Documento



Comune di Cesiomaggiore

Promosso da:

Comune di Cesiomaggiore



Con il supporto di:

GAL Prealpi e Dolomiti
in collaborazione con
Dott. Paolo Pezzana



SOMMARIO

PREMESSA	pag.2
1.DEFINIZIONE DELL'OBIETTIVO TRASFORMATIVO E RELATIVI INDICATORI	pag.4
2.ORIENTAMENTI STRATEGICI PER LO SVILUPPO LOCALE	pag.6
3.LINEE DI AZIONE	pag.8
4.RISCHI E OPPORTUNITÀ	pag.10
5.SOSTENIBILITÀ e ATTIVAZIONE CONTRIBUTIVA	pag.11
6.CONCLUSIONE	pag.14

PREMESSA



Nel Comune di Cesiomaggiore, all'interno della frazione di Pullir, l'ex Colonia n.8 rappresenta una testimonianza tangibile della vita rurale di un tempo, quando la mezzadria scandiva i ritmi dell'agricoltura e della comunità. Questo edificio è un esempio di costruzioni che punteggiavano l'area delle fattorie costituite da una corte centrale circondata da piccoli annessi come pollaio, fontana abbeveratoio per il bestiame, aree per lo stoccaggio dei raccolti in essiccazione. La casa, originariamente dipinta di rosa, ospitava sia gli spazi abitativi che quelli destinati al lavoro agricolo.

Nel 1899, il nobile Napoleone Guillermi lasciò in eredità all'Ospedale Civile di Feltre le colonie e i terreni circostanti, L'ospedale diviene così proprietario di sei colonie nel centro di Pullir e di altre due in zone più decentrate. Per decenni, grandi famiglie contadine coltivarono queste terre con contratti di mezzadria, di cui l'Ospedale riceveva una parte del raccolto. In seguito, la struttura si trasformò in un luogo unico: un centro psichiatrico dove i pazienti, detti "Ospiti", vivevano e lavoravano accanto ai contadini, intrecciando le loro vite attraverso un'esperienza quotidiana di convivenza e inclusione.

Con la legge Basaglia del 1978, che sancì la chiusura degli ospedali psichiatrici, questa realtà venne a dissolversi. Gli anni '80 videro l'Ospedale Civile iniziare a svendere terreni e fabbricati, un'epoca ormai conclusa. Le famiglie contadine abbandonarono le colonie poiché non potevano acquistarle e stabilirono nuove radici altrove.

Oggi, il luogo un tempo noto come Colonia 8 è al centro di un progetto di rinascita. Nel 2022, il Comune di Cesiomaggiore si è assicurato una tranche di finanziamento pari a 1.400.000 euro dai "Fondi Comuni Confinanti - FCC", che mira a favorire uno sviluppo coeso tra i territori limitrofi delle province per il recupero e la ristrutturazione dell'immobile, destinandolo a fini sociali e valorizzando i prodotti tipici locali. Ciò significa che con l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica e la disponibilità dell'ULSS 1 Dolomiti a cedere l'immobile, l'amministrazione comunale si appresta ora a trasformare questo luogo in un centro multifunzionale dove agricoltura e inclusione sociale possano intrecciarsi in una visione aperta e inclusiva dello sviluppo locale di quest'area.

Prima di procedere all'acquisto dell'immobile e all'avvio dei lavori di riqualificazione, il Comune ha ritenuto opportuno approfondire la fattibilità del progetto, coinvolgendo i soggetti interessati del territorio (Terzo Settore, ULSS, cittadinanza, ...) in un procedimento di co-programmazione (ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. n. 117/2017), in un'ottica di condivisione e partecipazione attiva.

Allo scopo, dunque, di approfondire tutti gli aspetti inerenti valorizzazione dell'area di Pullir e dell'ex Colonia n. 8, l'Amministrazione procedente ha convocato una serie di incontri che si sono concentrati su:

A. il futuro dell'area e gli impatti attesi

B. gli usi e le funzioni auspiccate

C. le possibili ipotesi gestionali

1. DEFINIZIONE DELL'OBIETTIVO TRASFORMATIVO E RELATIVI INDICATORI



Al fine di affrontare in modo efficace le sfide che caratterizzano il contesto di Pullir e dell'ex Colonia n.8, si ritiene fondamentale individuare in prima istanza un obiettivo trasformativo che consenta di orientare sforzi e risorse verso un cambiamento in grado di fornire una risposta non solo alle necessità immediate, ma anche di incidere sulle condizioni di fondo che generano tali necessità.

Questo obiettivo si traduce quindi in una dichiarazione strategica che intende generare un cambiamento significativo e duraturo all'interno di una comunità, organizzazione o sistema. Si tratta di un obiettivo ambizioso e di ampio respiro che supera la semplice risoluzione di problemi immediati, puntando invece a trasformare le condizioni di base o i paradigmi esistenti.

Le caratteristiche essenziali di un obiettivo trasformativo sono:

- Sguardo verso il futuro: si concentra sulla creazione di un impatto duraturo, sostenibile e positivo nel medio/lungo periodo.
- Visione sistemica: affronta le cause profonde di una situazione piuttosto che limitarsi ai suoi sintomi.
- Approccio partecipativo: coinvolge attivamente tutte le parti interessate, promuovendo un cambiamento equo e condiviso.
- Misurabilità dei risultati: prevede indicatori chiari e specifici per monitorare i progressi e valutare l'efficacia delle azioni intraprese.

Partendo pertanto da questi punti e dai desideri di valorizzazione dell'area espressi dai singoli soggetti partecipanti al percorso di co-programmazione, è stato formulato il seguente obiettivo trasformativo:

“Generare benessere per la comunità attraverso il ripristino e la valorizzazione dell'area di Pullir, e in particolare della Colonia n. 8, nel rispetto della propria vocazione agricola, sociale e culturale. L'obiettivo è favorire forme di sviluppo socioeconomico comunitarie in grado di generare opportunità abilitanti e di impiego per tutti, con specifiche attenzioni per persone e famiglie in condizione di vulnerabilità.”

Per la misurazione dell'obiettivo trasformativo sono stati individuati alcuni indicatori che consentiranno di valutare il cambiamento auspicato nel breve, medio e lungo periodo:

Indicatori

- Numero di progetti avviati per la valorizzazione dell'area e delle colonie.
- Numero di persone, vulnerabili e non, coinvolte in attività lavorative o formative.
- Incremento percentuale delle attività socio-culturali e comunitarie.
- Feedback della comunità in termini di benessere percepito.



La Frazione di Pullir e la collocazione dell'Ex Colonia n.8

2. ORIENTAMENTI STRATEGICI PER LO SVILUPPO LOCALE



Gli “orientamenti strategici” si riferiscono fondamentalmente ad una serie di obiettivi specifici che discendono dall'obiettivo trasformativo individuato in precedenza, e si concretizzano successivamente in linee di azione volte a raggiungere i risultati attesi. Questi orientamenti prevedono pertanto la creazione di un impatto sulla comunità, mediante interventi che rispondano ai desiderata identificati e favoriscano il benessere collettivo. Nello specifico, gli orientamenti strategici sono stati tradotti in tre tipi di iniziative:

1. Iniziativa socioeconomica

Valorizzare le risorse locali, sia umane che materiali, al fine di promuovere uno sviluppo economico inclusivo e sostenibile, radicato nelle tradizioni culturali, agricole e artigianali della zona.

- Valorizzare competenze e saperi locali, promuovendo l'inclusione lavorativa

Inserire le persone interessate in percorsi e azioni concrete che consentano loro di diventare protagonisti della loro vita, favorendone l'inserimento nel mondo del lavoro e offrire loro modelli educativi e professionali per contribuire alla costruzione della propria progettualità.

- Esplorare forme di economia rurale: agricola, manifatturiera e sociale

Incoraggiare e sostenere logiche di filiera legate ai settori della produzione agricola, di piccole risorse, dell'artigianato, e dei servizi incoraggiando anche il turismo sostenibile attraverso itinerari a tema e di visita delle aziende e visite guidate in Colonia e itinerari adiacenti.

- Ottimizzare l'uso dei beni immobiliari esistenti

Riqualificare gli spazi attraverso interventi di ristrutturazione mirati, rendendoli idonei ad accogliere attività produttive e a rispondere a diverse esigenze abitative. Questo favorirà lo sviluppo di una cultura del lavoro e dell'impresa, offrendo opportunità di impiego e crescita economica, affinché competenze e aspirazioni individuali possano contribuire al benessere collettivo. Parallelamente, si promuoverà una cultura dell'abitare capace di valorizzare il territorio e rafforzare la vita comunitaria.

2. Iniziativa culturale e comunitaria

Iniziativa che si concentra sul rafforzamento del tessuto sociale e sulla promozione della coesione comunitaria, attraverso la riscoperta della memoria storica e la creazione di spazi condivisi.

- Recuperare la memoria storica delle colonie per orientare i piani di sviluppo

Documentare e valorizzare la storia delle colonie, dalla mezzadria alla convivenza con i pazienti psichiatrici, attraverso la realizzazione attività ed eventi culturali. Questo recupero della memoria servirà come base per costruire un'identità condivisa e orientare le future scelte di sviluppo locale.

- Promuovere stili di vita sostenibili

Promuovere occasioni volte a sensibilizzare la comunità sui temi riguardanti il benessere e gli stili di vita sostenibili, in sinergia con la programmazione delle attività da realizzare all'interno dell'area.

- Favorire l'organizzazione di eventi e attività che stimolino la coesione sociale

Organizzare eventi e attività intergenerazionali finalizzati a rafforzare il senso di appartenenza e incentivare il dialogo tra diverse fasce della popolazione.

3. Iniziativa socio-sanitaria

Iniziativa che si propone di rispondere ai bisogni sociali e sanitari del territorio, con particolare attenzione alla salute mentale e al contrasto del disagio sociale.

- Sviluppare nuovi paradigmi per la promozione e l'azione nei confronti della salute mentale

Favorire il benessere psicologico e il reinserimento sociale di persone con difficoltà attraverso iniziative che integrano attività pratiche, relazionali e terapeutiche.

- Attivare progetti mirati al fronteggiamento del disagio sociale

Sviluppare iniziative a sostegno delle persone in condizioni di vulnerabilità attraverso la collaborazione con enti del territorio e servizi dedicati.

3. LINEE DI AZIONE



Le linee di azione rappresentano un insieme di interventi operativi, concreti e specifici che traducono gli orientamenti strategici in attività pratiche. Sono, in sostanza, il collegamento diretto tra gli obiettivi individuati (gli orientamenti strategici) e i risultati attesi che si vogliono raggiungere.

Iniziativa socioeconomica

- **Valorizzare competenze e saperi locali, promuovendo l'inclusione lavorativa:**
 - Creazione di una "fattoria civica" che sia in grado di valorizzare la vocazione agricola del territorio e di integrare le attività produttive con quelle di stampo sociale, culturale, socio-sanitario e formativo.
 - Attivazione di percorsi formativi e laboratori di capacitazione per lo sviluppo di competenze tecniche e relazionali, favorendo l'inserimento lavorativo.
- **Esplorare forme di economia rurale, manifatturiera e sociale:**
 - Promozione di filiere locali nei settori agricolo, artigianale e dei servizi.
 - Definizione e sviluppo di spazi e itinerari di turismo sostenibile.
- **Ottimizzare l'uso dei beni immobiliari esistenti:**
 - Ristrutturazione degli edifici per ospitare attività produttive e culturali.
 - Creazione di spazi destinati a promuovere il lavoro e l'impresa locale, in sinergia con le tradizioni e le aspirazioni della comunità.
 - Adattamento degli edifici per soluzioni di co-housing/abitare sociale dedicate a diverse tipologie di soggetti.
 - Implementazione di politiche, attività e servizi per l'inclusione abitativa e per l'inclusione comunitaria.

Iniziativa culturale e comunitaria

- **Recuperare la memoria storica delle colonie per orientare i piani di sviluppo**
 - Organizzazione di attività finalizzate a documentare e valorizzare la storia locale (es. mezzadria, convivenza con pazienti psichiatrici).
 - Creazione di luoghi, spazi e percorsi culturali che ispirino le future scelte di sviluppo.
 - **Promuovere stili di vita sostenibili**
 - Introduzione di campagne di educazione a stili di vita sostenibili (es. consumo responsabile, mobilità, economia circolare,...).
 - **Favorire l'organizzazione di eventi e attività che stimolino la coesione sociale**
 - Trasformazione degli spazi delle colonie in luoghi di aggregazione per attività culturali, educative e ricreative.
 - Promozione di eventi/spazi intergenerazionali per rafforzare il senso di appartenenza e il dialogo tra diverse fasce della popolazione.
-

Iniziativa socio-sanitaria

- **Sviluppare nuovi paradigmi per la promozione e l'azione nei confronti della salute mentale**
 - Implementazione di iniziative e progettualità innovative in grado di combinare attività pratiche, relazionali e terapeutiche per favorire il benessere psicologico delle persone;
 - Creazione di spazi/occasioni dedicati al benessere psicologico e alla condivisione.
 - Realizzazione di specifici percorsi di formazione o percorsi di stage per operatori socio-sanitari nel settore della salute mentale (es. infermiere di comunità)
- **Contrasto al disagio sociale:**
 - Collaborazione con enti territoriali per sviluppare interventi mirati a supportare persone in condizioni di vulnerabilità.
 - Attivazione di reti di sostegno comunitario per il contrasto all'emarginazione.

4. RISCHI E OPPORTUNITÀ



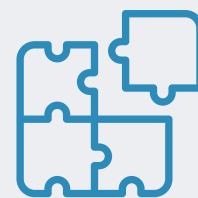
Rischi:

- Costi elevati di ristrutturazione;
- Difficoltà nel reperimento di risorse economiche;
- Complessità nel coinvolgimento di persone vulnerabili;
- Scarsa partecipazione della comunità, dei soggetti imprenditoriali e di Terzo Settore alla realizzazione del progetto;
- Difficoltà a mantenere una continuità nelle iniziative;
- Mancanza di competenze tecniche per la progettazione e realizzazione delle diverse linee di azione;
- Difficoltà di raggiungimento dell'area a causa di una mobilità inadeguata;
- Fragilità del modello di governance.

Opportunità:

- Maggiore integrazione sociale all'interno della comunità di Pullir e di Cesiomaggiore;
- Miglioramento del benessere collettivo e rafforzamento del senso di appartenenza alla comunità;
- Recupero di spazi abbandonati in decadenza e di terreni incolti;
- Insediamento di nuove attività produttive all'interno del territorio;
- Creazione di nuove occasioni di accrescimento delle competenze e di nuovi posti di lavoro;
- Potenziale crescita dei residenti e di visitatori.

5. SOSTENIBILITÀ E ATTIVAZIONE CONTRIBUTIVA



Gli orientamenti strategici e le linee d'azione individuate in precedenza si propongono di sviluppare un modello integrato di valorizzazione dell'area di Pullir che unisca sostenibilità economica, sociale e ambientale. L'obiettivo è generare nuove forme di collaborazione, favorire l'inclusione sociale e promuovere un'agricoltura sostenibile, sfruttando risorse disponibili e strumenti normativi a supporto dello sviluppo locale. A tal proposito il gruppo di coprogrammazione ha posto particolare attenzione sulle condizioni di fattibilità dell'operazione di riqualificazione della ex Colonia n. 8 e della sua successiva gestione, che rappresentano il principale rischio, in termini di costi, per la sostenibilità complessiva della strategia individuata. In tal senso, il tavolo ha ritenuto sostenibile la gestione della struttura, qualora ricorrano, come pare possibile, alcuni elementi fondamentali, individuati in:

Sostenibilità economica

- Possibilità di integrare l'attività agricola con la vendita di prodotti propri e di altre aziende per aumentare la redditività con particolare attenzione a evitare conflitti legati a dinamiche competitive con altri soggetti economici limitrofi ma valorizzandone piuttosto forme di collaborazione.
- Utilizzo di strumenti agevolati per la cooperazione sociale per quanto riguarda gli inserimenti lavorativi (es. borse lavoro, tirocini di inclusione, rette di invio, convenzioni ex art. 14 D.Lgs. 276/2003, ...).
- Instaurare sinergie con altre realtà produttive e non produttive del territorio (ad es. bici grill e nuovo centro di trasformazione).
- Individuazione di uno o più soggetti imprenditoriali in grado di coniugare la gestione dell'attività agricola e commerciale (negoziobar/punto di ristoro per cicloturisti) con quella sociale (es. cooperativa di comunità).

Sostenibilità sociale e ambientale

- Coinvolgimento della comunità attraverso il concetto di fattoria civica, che estende la fattoria sociale alla partecipazione attiva degli abitanti dell'Area e ad altri possibili stakeholder.
- Ospitare tirocini per persone fragili, con il coinvolgimento di adeguate figure professionali (es. educatori professionali).
- Creazione nella Ex Colonia 8 o in strutture limitrofe che dovessero rendersi disponibili, di un luogo di aggregazione (coincidente, ad esempio, con il bar e negozio di vicinato) per rafforzare il tessuto sociale e fornire servizi essenziali alla comunità.
- Sinergie con il settore turistico, con particolare attenzione a quello cicloturistico che vede l'area già interessata da questo tipo di turisti e che potrebbe trovare all'interno della area di Pullir (in particolare presso l'ex Colonia n.8) un punto di sosta/ristoro.
- Coinvolgimento attivo dei volontari (Comitato di Pullir) come strumento di partecipazione della popolazione per la realizzazione di attività di animazione dell'Area.
- Recupero e riqualificazione dell'immobile per un uso agricolo, sociale e sostenibile, evitando consumo di nuovo suolo.

Per perseguire l'integrazione di tali fattori di sostenibilità dell'intera operazione, il tavolo ha verificato che ricorrono le seguenti opportunità:

Risorse e disponibilità individuate

- **Terreni:** possibilità di acquisire terreni adiacenti all'ex Colonia n.8, di attuale proprietà privata, tramite la permuta di altri terreni in disponibilità dell'amministrazione comunale.
- **Immobili:**
 - spazi da riqualificare dell'ex Colonia n.8, con possibilità di destinare alcune zone dell'immobile a sale destinate ad attività aggregative e altri spazi della Colonia ad attività commerciali (negozio di vicinato, bar);
 - Presenza di altre Colonie (di proprietà dell'ULSS n.1 Dolomiti) alle quali è stato recentemente rimosso il vincolo di destinazione d'uso esclusivamente sanitario, permettendo così lo svolgimento di attività di diversa natura a beneficio della comunità e non solo (es. co-housing) qualora ULSS e Amministrazione Locale volessero individuare modalità per un tale sviluppo progettuale.

- **Competenze e disponibilità:**

- Legacoop: valutazione di fattibilità e sostenibilità per la creazione di una cooperativa di comunità.
- Isoipse: esperienza nella mappatura dei percorsi ciclistici e valorizzazione delle sinergie turistiche e di coinvolgimento della società civile.
- Cooperativa Dumia: possibile gestione dei terreni e sinergie con altre unità produttive già attive.
- Cooperative sociali del territorio: competenze educative e socio-assistenziali a potenziale supporto delle attività.
- Comitato di Pullir: coinvolgimento della comunità di Pullir per l'organizzazione di attività/eventi di animazione dei luoghi.

- **Supporto normativo:**

- Possibile aggiornamento della normativa regionale sulle fattorie sociali nel 2025.
- Verifica della compatibilità con fondi FCC e normative sulle destinazioni d'uso degli immobili.

6. CONCLUSIONE



Sebbene l'iniziale idea di una fattoria didattica o sociale rappresenti un'opportunità significativa per l'area di Pullir e per la riqualificazione dell'ex Colonia n.8, il suo sviluppo esclusivamente agricolo risulterebbe difficilmente sostenibile sia dal punto di vista economico che sociale. La redditività limitata dell'attività agricola, unita alla necessità di garantire continuità alle iniziative educative e sociali, rende indispensabile la predisposizione di un modello integrato in grado di valorizzare le risorse locali e creare sinergie con altri settori e con nuove attività a vocazione sociale e comunitario.

Per questo motivo, la programmazione emersa nel corso di questa procedura si ispira al concetto di "fattoria civica", un luogo capace di coinvolgere attivamente la comunità di Pullir e gli stakeholder locali, ampliando il raggio d'azione oltre l'agricoltura. L'integrazione con attività complementari, come la vendita di prodotti propri e di altre aziende, dovrà essere studiata con particolare attenzione per evitare conflitti competitivi e favorire invece collaborazioni strategiche con realtà del territorio.

L'individuazione di uno o più soggetti imprenditoriali che si basino sulle logiche delle "cooperative di comunità" per la gestione di un negozio di vicinato o di un bar, potrebbe inoltre consentire di generare un'economia più solida e diversificata, anche grazie all'utilizzo di strumenti agevolati per l'inserimento lavorativo di persone fragili.

Inoltre, la vocazione turistica dell'area potrebbe essere valorizzata offrendo servizi mirati ai ciclo-turisti, che troverebbero nell'ex Colonia n.8 un punto di sosta e ristoro.

La realizzazione di questo tipo di attività dovrà, ad ogni modo, prevedere preliminarmente un adeguato studio di fattibilità/sostenibilità che verifichi le condizioni di contesto affinché queste possano realmente sostenersi nel medio/lungo periodo.

Gli obiettivi individuati mirano, inoltre, a rafforzare il tessuto comunitario, in particolar modo dei volontari del Comitato di Pullir, già molto attivi nella frazione nell'organizzazione di attività ed eventi.

Le risorse già individuate – tra cui terreni con possibilità di acquisizione tramite permuta, edifici da recuperare e competenze tecniche fornite da realtà come Legacoop, Isoipse e le altre cooperative sociali del territorio, nonché la disponibilità degli abitanti delle zone – offrono un'importante base di partenza. I componenti del tavolo di coprogrammazione ritengono quindi che, complessivamente, la strategia di sviluppo locale contenuta ed illustrata nel presente documento possa ritenersi sostenibile, concreta ed approvata, e raccomandano all'Amministrazione di Cesiomaggiore di procedere come da accordi nel dialogo istituzionale con i vertici della ULSS 1 Dolomiti, con i finanziatori e con tutte le Istituzioni e i portatori di interesse territorialmente competenti ed interessati, al fine di integrare le condizioni sopra indicate.

Per quanto riguarda, nello specifico, la ristrutturazione della ex Colonia n. 8 e la sua attivazione come fattoria civica, si raccomanda infine l'adozione, se possibile, di una procedura di coprogettazione ex art. 55 D. Lgs. 117/2017, fondata sulla presente coprogrammazione, al fine di procedere con unità di senso ed intenti rispetto al lavoro sino a qui svolto.

