

A vertical photograph on the left side of the slide showing a landscape with green hills, a small white building, and a blue sky with light clouds.

**Belvedere** S.p.A.  
innovazione • progetti • sviluppo

**Renzo Macelloni**

# Circolo virtuoso

Siamo partiti da un'emergenza ambientale e attraverso il coinvolgimento della popolazione, abbiamo lavorato alla valorizzazione del territorio come risorsa paesaggistica ambientale, creando valore economico per tutta la comunità



# Circolo virtuoso

- Siamo partiti da una emergenza ambientale:
  - una discarica che inquinava
- Abbiamo fatto un progetto di bonifica recuperando nuove volumetrie
  - Non avevamo le risorse disponibili
  - Abbiamo recuperato nuove volumetrie per trovare le risorse necessarie
- E iniziata una gestione economico-ambientale
  - Economica perché abbiamo trovato le risorse e fare la bonifica e investimenti importanti per migliorare la qualità di vita dei nostri cittadini
  - Ambientale perché abbiamo iniziato a gestire con metodologia scientifica la discarica recuperando biogas per produrre energia facendo teleriscaldamento



# Circolo virtuoso

- Abbiamo creato la Belvedere S.p.A. Una public company locale con 900 piccoli azionisti e Comune di Peccioli
  - Gestione discarica
  - Produzione di energia da biogas, fotovoltaico ed eolico
  - Acquisizione la fattoria Fondi Rustici a Peccioli semi abbandonata e in degrado
- Stiamo lavorando al progetto Fondi Rustici, un grande bene comune.
  - Recupero di 40 casolari totalmente abbandonati, principalmente per attività turistiche
  - Gestione e sviluppo della parte agricola 50 ha di vigneti 400 ha di seminativo, 3000 olivi etc..



# Circolo virtuoso

Questa attività ha generato risorse economiche ma anche stimolato risorse umane e un metodo di approccio alla soluzione dei problemi che ci ha permesso e ci permette di affrontare progetti come Fondi Rustici un grande bene comune altrimenti impossibili

**Vediamo come:**





**Renzo Macelloni**  
**Presidente Belvedere S.p.A.**

***PECCIOLI (PI) 4.831 abitanti.***

***Superficie di 92,55 Km quadrati;***

***Densità abitativa di 52,20 abitanti per chilometro quadrato;***

***Sorge a 144 metri s.l.m.;***

***Abitanti distribuiti in 1.869 nuclei familiari con una media per nucleo familiare di 2,58 componenti.***





●**1988 emergenza ambientale: a Peccioli esisteva una discarica non gestita che raccoglieva rifiuti da 6 Comuni limitrofi. Il riordino generale prevedeva la chiusura della discarica. Però si trattava solo di una chiusura lasciando la situazione di degrado ambientale. Come si procede? Progetto adeguamento/risanamento con bonifica sito. Servire esigenze territorio e far fronte alle emergenze di Firenze**

●**Metodo?**  
Partecipazione;  
Progettualità;  
Responsabilità.

●**Nimby: Not in my back Yard**

**Pimby: Please in my back Yard!**

●**RISULTATI:**  
3 Centri Polivalenti nel territorio Comunale;  
1 piscina  
1 pista ciclabile  
1 Osservatorio Astronomico  
4 Musei (Museo Archeologico, Museo di Icone Russe, Collezione di Incisioni e Litografie del '900, Museo di Arte Sacra)  
1 anfiteatro che ospita 1000 persone  
Campi da calcio, calcetto e tennis  
1 palatenda  
1 aviosuperficie  
1 albergo  
50 agriturismi  
1 centro servizi infanzia



●**RIFIUTO= RISORSA SOCIALE**



## La storia

●**TAPPE:**  
**1990 impianto risanato e ampliato. Fino al 1997 lo gestisce il Comune di Peccioli.**  
Utili investiti per costruire scuole, ampliare viabilità, creare infrastrutture, promuovere servizi sociali.

●**1997: Nasce Belvedere S.p.A. società che gestisce impianto smaltimento rifiuti. Oggi il Capitale diviso con il Comune di Peccioli al 62,5% e circa 900 azionisti che detengono il 37,5%.**

# L'impegno di Belvedere sul territorio

Belvedere S.p.A. è la *Public Company* locale, formata dal Comune di Peccioli e da 900 piccoli azionisti, che dal 1997 investe per lo sviluppo del territorio:

- ✓ gestisce l'impianto di smaltimento rifiuti di Legoli
- ✓ promuove le energie rinnovabili:
  - ✓ impianti fotovoltaici a partecipazione popolare a Peccioli e Terricciola
  - ✓ impianto eolico
- ✓ investe nella sperimentazione tecnologica
- ✓ impegnata nella formazione dei nostri giovani

**Belvedere** S.p.A.  
innovazione • progetti • sviluppo



**UN ETTARO DI CIELO**



**Belvedere** S.p.A.  
innovazione • progetti • sviluppo

**UN PROGETTO  
SOLARE**



**PALE EOLICHE  
IMPIANTO  
SMALTIMENTO**



**“Un Ettaro di cielo”**: 1.250.000 kwh



## **PRODUZIONE ANNUA DI ENERGIA**

**Impianto smaltimento rifiuti:  
Cogenerazione → 11.500.000 kwh**

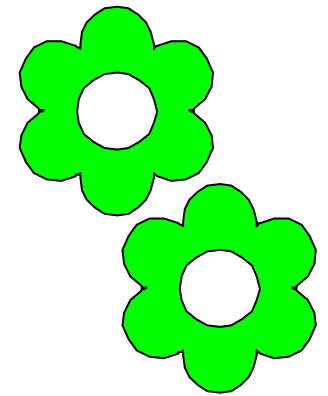


**Energia termica: 1.400 kw**

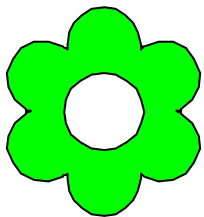


**Impianto eolico:  
produzione energetica  
attesa 150.000 kwh**





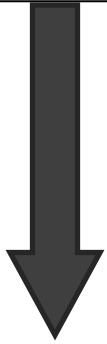
**Energia prodotta**  
**13.000.000 kwh annui**  
pari al fabbisogno di **3.500 famiglie.**  
**Grazie all'ottimizzazione della rete, presto**  
**saremo in grado di produrre circa**  
**18.000.000 kwh annui**  
pari al fabbisogno di **6.200 famiglie,**  
oltre 3 volte quelle del nostro Comune.



Peccioli 1990

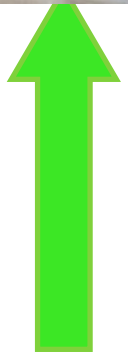


Nimby



Pimby

Peccioli oggi



# il ruolo dei cittadini

partecipazione sociale a piccoli azionisti,  
primi fra tutti i cittadini di Peccioli.

Dal 2000 ha emesso 2 collocamenti azionari e 3 obbligazionario  
Il capitale sociale è attualmente suddiviso tra il Comune di Peccioli con il 62,5% e  
piccoli azionisti (più di 500 residenti nel nostro comune) che complessivamente  
detengono il 37,5%.

**OGGI SONO 900 GLI AZIONISTI**  
**E 350 GLI OBBLIGAZIONISTI**

## **BENEFICI PER I CITTADINI**

- ❑ **Riduzione delle imposte** a carico dei cittadini:
- ❑ **TARSU** (tassa sulla raccolta rifiuti solidi urbani)
- ❑ **ICI** (imposta Comunale sugli immobili)
- ❑ **Agevolazioni** sugli acquisti
- ❑ **“Carta Peccioli”** (convenzioni con esercenti per riduzione costi di acquisto)
- ❑ **Agevolazioni** per alcuni servizi comunali:
  - **Servizi scolastici;**
  - **Servizi ricreativi;**
  - **Progetti formativi didattici (utilizzo laboratori didattici);**
  - **Utilizzo Mediateca;**
  - **Partecipazioni ad eventi culturali gratuiti;**


# Qualità e trasparenza

- Belvedere ha ottenuto fin dal 2002 le più importanti certificazioni:
  - **UNI EN ISO 14001**
  - **EMAS**
- La gestione dell'impianto di smaltimento è riconosciuta come esempio a livello internazionale dall'**OCSE**
- I **bilanci** della società sono **certificati**
- Il comune di Peccioli ha ottenuto la **Bandiera Arancione** del Touring Club Italiano



A photograph of a scenic landscape viewed from a balcony. The balcony has a wooden pergola with red-leafed vines and a stone wall. The view shows rolling green hills, a small town in the distance, and a clear blue sky.

Peccioli è **DIVENTATO**  
un luogo  
dove vivere bene!

A vertical photograph on the left side of the slide showing a rural landscape with green fields, a small white building, and distant hills under a blue sky with light clouds.

Oggi un nuovo progetto sta  
impegnando la Belvedere S.p.A, per il  
recupero di 40 casolari agricoli e 1000  
ha di terreno intorno al centro abitato di  
Peccioli:

**Fondi Rustici un Grande Bene comune**

# Fondi Rustici, un grande bene comune



# Il progetto Fondi Rustici

- Vogliamo **ristrutturare** attentamente i **casali** e **riportarli** al loro **tipico splendore toscano**, per ritrovare e valorizzare l'antica magia dei luoghi
  - Ristrutturazione filologica dei casolari
  - Dotazione delle migliori tecnologie domotiche in collaborazione con la Scuola S. Anna di Pisa
  - Autosufficienza energetica, dalla geotermia al fotovoltaico a materiali con alta resistenza termica
- Gli oliveti, i vigneti, i boschi e i terreni coltivati che li circondano sono e resteranno mantenuti e curati, formando l'armoniosa cornice degli edifici recuperati



# Gli obiettivi del progetto “Fondi Rustici”

- 2004 - Comune di Peccioli e Belvedere acquistano la Fattoria Gaslini (40 casali su 1000 ettari)

## Scopo dell'operazione:

- mantenere intatto il valore paesaggistico del territorio
- evitare speculazioni immobiliari
- realizzare un progetto per la creazione di un polo di attrattiva turistica
- portare lavoro e ricchezza in Valdera



# Le strade per lo sviluppo locale

Approccio  
“top-down”  
(dall’alto verso il basso)

La UE decide quali sono  
le politiche economiche  
da seguire

I mercati allentano la  
pressione sul debito  
italiano e lo spread cala

Il Parlamento si può  
dedicare alle iniziative  
di sviluppo regionali

Approccio  
“bottom-up”  
(dal basso verso l’alto)

Noi tutti ci **impegniamo  
insieme** per lo sviluppo  
economico del nostro  
territorio

Uniamo le **risorse locali**  
per creare lavoro sul  
territorio e beneficiare  
tutti dello sviluppo

Ci rendiamo  
**indipendenti** dalla  
politica centrale

# L'approccio "dal basso": gli elementi chiave



## Strategia

- Individuazione delle aree di *business* da sviluppare
- Piano di sviluppo e indagine di mercato
- Professionalità e *leadership* nella gestione del *business*

## Cooperazione di tutti gli attori locali

- **Popolazione**
- Istituzioni locali
- Imprese locali

## Utilizzo delle risorse locali

- Infrastrutture
- Rete dei servizi
- Professionalità disponibili
- **Valorizzazione e sviluppo del capitale umano**
- **occupazione duratura nel lungo periodo**

# Quale strumento per la realizzazione del progetto con l'approccio "dal basso"

## Una nuova Società per azioni dedicata al Progetto:

- Belvedere conferisce i casali dei Fondi Rustici valore di circa 13 milioni
- anche altri privati possono conferire casali con caratteristiche analoghe



- 
- Tutti noi possiamo partecipare sottoscrivendo le azioni della nuova Società











*Andrea Bocelli nella Chiesa de Le Serre*

# Le risorse necessarie

- Almeno 4 anni di lavori
- Più di **40 milioni di euro** per i cantieri
- 25.000 m<sup>2</sup> di casolari da ristrutturare



# Perché investire nel progetto Fondi Rustici

*Perché* aiutiamo lo **sviluppo del territorio** e *perché* **per i nostri risparmi** è un investimento che offre:

- **CONCRETEZZA:**

- ✓ il patrimonio di Fondi Rustici è ben definito e facilmente identificabile: si sa in cosa si investe e si può veder “crescere” il proprio investimento
- ✓ gli esperti del settore hanno sempre mostrato interesse ed apprezzamento per il progetto
- ✓ chi investe nel progetto ha la possibilità di partecipare attivamente alla vita della società



# Perché investire nel progetto Fondi Rustici

- **REMUNERAZIONE:**

- ✓ si può partecipare a questa grande iniziativa immobiliare anche con un impegno modesto, convertendo parte dei propri investimenti già in essere
- ✓ il valore delle azioni è destinato a crescere fin da subito di pari passo con l'incremento di valore del patrimonio immobiliare, a seguito delle ristrutturazioni



# Perché investire nel progetto Fondi Rustici

- **TENUTA:**

- ✓ la ristrutturazione fedele al tipico stile toscano è un punto di sicuro interesse per il mercato internazionale
- ✓ gli immobili in cui si investe sono garanzia di tenuta del valore nel tempo
- ✓ il “mattone” - inteso come recupero del patrimonio esistente dei casolari di grande pregio - in alternativa alla “finanza”, per battere l’inflazione



# Le ricadute sulla nostra economia

- Lavoro per le **imprese locali**:
  - ✓ studi tecnici per la progettazione
  - ✓ imprese edili per le ristrutturazioni
    - ✓ **150 persone** che lavorano da subito e per 4 anni sui cantieri
  - ✓ **60 persone a vario titolo** che lavorano stabilmente nel *turismo*
  - ✓ **30 persone** che lavorano stabilmente nella rete dei servizi (sicurezza, sorveglianza, manutenzioni, giardinaggio...)
  - ✓ ricadute sull'**indotto locale**







Da un grande problema comune

ad un grande

**BENE COMUNE**