



COMUNE DI CONSELICE
Provincia di Ravenna

UFFICIO LAVORI PUBBLICI E PATRIMONIO

STRATEGIA DI RIGENERAZIONE URBANA

**IL NUOVO CENTRO CIVICO PER LA RIGENERAZIONE URBANA:
RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO IN PIAZZA FELICE FORESTI A CONSELICE**

Bando Regione Emilia-Romagna per la "Rigenerazione Urbana" 2018



SRU

STRATEGIA DI RIGENERAZIONE URBANA

RICERCAEPROGETTO
Galassi, Mingozzi e Associati

RICERCA E PROGETTO
Galassi, Mingozzi e Associati
via di San Luca 11, 40135 Bologna
T. +39 051 6153800
P.iva / c.f. 03896530379
studio@ricercaeprogetto.it
www.ricercaeprogetto.it

IL TECNICO INCARICATO
Ing. Angelo Mingozzi

COLLABORATORI

Arch. Marco Bughi
Ing. Raffaele Galassi
Ing. Sergio Bottiglioni
Ing. Graziano Carta
Ing. Giulio Fini
Ing. Matteo Medola
Ing. Francesca Majonchi
Ing. Tiziano Consolini

REV 2 del 04/09/2018

IL SINDACO
Sig.ra Paola Pula

R.U.P.
Arch. Elisabetta Gagliardi

Premessa

La proposta di strategia di rigenerazione urbana dal comune di Conselice si concentra sull'intervento che rappresenta il primo passo, considerato cruciale, per conseguire i suoi obiettivi generali: creare "valore sociale" attraverso il "rilancio della città pubblica".

L'idea è di dotarsi di un **"centro civico" nel luogo maggiormente significativo e rappresentativo della comunità stessa, piazza Felice Foresti**, che sappia farsi motore del processo di rigenerazione urbana.

L'occasione è data dalla presenza di un edificio, oggi dismesso, posto nel cuore della città, realizzato nella metà degli anni '70 del secolo scorso, su un progetto in stile "brutalista" di Giancarlo Menichetti, architetto di una certa rilevanza, già esponente del neorealismo architettonico italiano.

L'edificio ha svolto la funzione di supermercato fino al 2011 (anno nel quale è stato inaugurato il nuovo punto vendita sostenibile coop) ed attualmente è utilizzato come deposito temporaneo del Comune, in base ad una concessione in comodato d'uso gratuito da parte della proprietà.

L'intervento di rigenerazione, per il quale si richiede il finanziamento, prevede l'**acquisto dell'immobile** (da finanziarsi interamente con fondi a disposizione dell'Amministrazione), la **ricucitura delle aree esterne** (integrando la piazza coperta con la piazza vera e propria, riqualificando lo spazio a nord dell'edificio e il tratto di strada tra questo e la chiesa) e la **riqualificazione dell'edificio**, con interventi improntati alla sostenibilità ambientale, al miglioramento dell'efficienza energetica e della sicurezza, al contenimento dei costi di gestione.

Il centro civico, concepito come un **"hub" sociale e culturale**, sarà caratterizzato da una **"piazza coperta"**, e costituirà la naturale conclusione di un percorso, che esiste già in nuce, ma è stato immaginato nei suoi possibili sviluppi e significati, e chiamato **"passeggiata delle arti"**. Il percorso nasce nel luogo che connette fisicamente la città con il mondo esterno, la stazione ferroviaria, e giunge nel luogo che rappresenta il cuore della comunità, ovvero la piazza Felice Foresti.

I **"contenuti" della nuova piazza coperta nascono dalle esigenze della comunità, e sono stati messi a fuoco nell'ambito di un percorso partecipato, parte integrante della strategia, svoltosi nei mesi di luglio e agosto 2018**, che ha coinvolto insieme agli amministratori i cittadini e numerose associazioni, chiamati a esprimere idee ed esigenze.

Nell'ambito di questo percorso, il centro civico ha preso la forma di un "laboratorio di comunità": il luogo nel quale **sperimentare nuove forme di gestione e governance**, caratterizzate dalla **partecipazione** e dalla **condivisione**, uno spazio nel quale creare occasioni di **incontro e scambio tra generazioni e culture diverse, aperto al mondo della scuola** per aprirla e renderla permeabile alla conoscenza ed al mondo reale, **capace anche di fornire supporto alle famiglie e alle persone svantaggiate**, un luogo in grado di agire **come motore della rigenerazione**, orientata a **rafforzare l'identità della comunità**, trasformando in ricchezza la diversità.

Rispetto agli orientamenti normativi di governo del territorio della regione, l'intervento proposto mantiene piena coerenza con la **Legge Regionale n. 24/2017**, volta a favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e a **"contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile"**.

La proposta è inoltre in linea con gli obiettivi del **Patto strategico per lo sviluppo economico e sociale della Bassa Romagna**, del 4 aprile 2018, che si è concentrato sulle attività e sui progetti in grado di stimolare lo sviluppo del territorio, all'interno di tre strategie chiave: **attrattività, sostenibilità e innovazione**, ma soprattutto è esplicitamente finalizzato a **"costruire una visione dei nostri territori nella quale ogni soggetto si senta realmente coinvolto in quanto parte attiva del progetto e non semplice portatore di istanze che altri devono tradurre in azioni concrete"**.

È in questo quadro che si inserisce coerentemente la **Strategia di Rigenerazione Urbana del Comune di Conselice**, che vuole cogliere l'opportunità data dal Bando della Regione Emilia-Romagna per la "Rigenerazione Urbana" 2018, il quale in conformità ai principi della L.R. 21 dicembre 2017, n. 24 **"intende promuovere misure a supporto di processi di rigenerazione urbana, attraverso un sistema integrato di interventi ed azioni per il miglioramento della vivibilità delle città, della qualità urbana ed ambientale, della coesione e della partecipazione ai processi di trasformazione da parte degli abitanti"**.



Everything at the same time

"Remember that, in composition, everything is happening at the same time, just as the separate components relate to one another in a jigsaw puzzle" (Tombazis, Alexandros N., *Letter to a young architect*, Libro Ltd, Atene, 2007)



1. Analisi urbana e quadro diagnostico

Con l'obiettivo di descrivere in maniera esaustiva la strategia di rigenerazione urbana che la comunità di Conselice intende attuare e perseguire, in questo primo paragrafo saranno espresse compiutamente le ragioni che l'hanno motivata.

L'analisi urbana è stata effettuata servendosi principalmente delle seguenti fonti, che costituiscono in parte gli aggiornamenti già avviati del quadro conoscitivo degli strumenti di pianificazione, previsti dalla L.R. 24/2017:

- dati e analisi del contesto socio-economico, allegati al Patto strategico per lo sviluppo economico e sociale della Bassa Romagna, del 4 aprile 2018;
- documenti del Quadro conoscitivo che hanno preceduto la stesura del Piano Strutturale Comunale Associato vigente, nei quali erano inseriti scenari di previsione fino al 2020;
- "Relazione variante al PSC e modifiche al RUE", di cui alla variante specifica art. 32 bis LR 20/2000 (adottata con delibera di CC n. 53 del 16/11/2017), che riprende e aggiorna i dati del Quadro conoscitivo;
- dati aggiornati da fonte ISTAT in merito alla situazione demografica.

In particolare sono stati presi in esame gli aspetti demografici, le dotazioni e la città, per i quali si anticipa fin d'ora che le previsioni avanzate nel 2008 si sono rivelate sostanzialmente corrette.

1.1 Analisi demografica

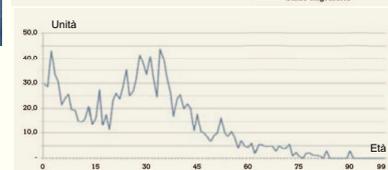
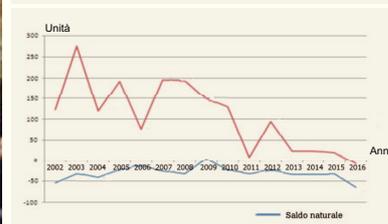
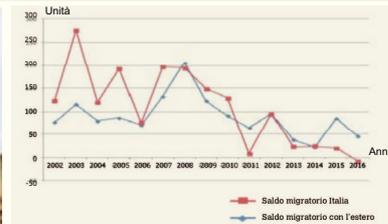
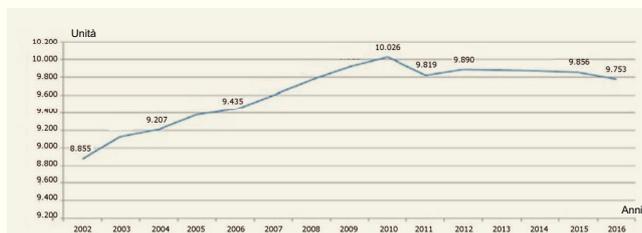
Su un totale di 9.810 abitanti, il Comune di Conselice contava al 31/05/2017 n. 1.306 cittadini nella fascia 0-13 anni, n. 5.450 cittadini nella fascia 14-59 anni e 3.054 cittadini dai 60 anni e oltre.

Il Comune di Conselice, nell'ambito Unione Bassa Romagna, è il secondo comune con la percentuale più elevata di popolazione straniera contando al 01.01.2017 complessivamente n. 1588 stranieri residenti (793 maschi e 795 femmine) per una percentuale del 16,19% di 3,5 punti più alta rispetto alla media dei comuni dell'Unione (12,74%). Complessivamente a livello di Bassa Romagna la presenza straniera femminile è più alta rispetto a quella maschile in sette comuni su nove.

Dall'analisi dei principali indici demografici emergono diversi fenomeni che mostrano la complessità della fotografia del territorio. Analizzando il dato Indice di vecchiaia dei Comuni del distretto di Lugo, tutti superano il valore 100 (indice statistico per cui valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi) e in diversi comuni il dato quasi triplica. Questo sta ad indicare una presenza molto alta di anziani rispetto al numero di giovani e indica che l'invecchiamento della popolazione è un dato ormai strutturale all'interno territorio. Analizzando l'indice di dipendenza, che riguarda il livello di invecchiamento del territorio in rapporto alla popolazione in età lavorativa, emerge il grado di invecchiamento della popolazione attiva. Dai valori dei dati si sottolinea una struttura per età più anziana della popolazione potenzialmente lavorativa e quindi si deducono minori possibilità di dinamismo, flessibilità e adattamento al lavoro. Analizzando l'indice di dipendenza strutturale o totale si vuole esaminare la sostenibilità della struttura della popolazione e quindi il carico sociale ed economico della popolazione attiva. I valori che rappresentano il distretto di Lugo superano di gran lunga il valore di equilibrio prospettando un maggior peso della componente senile. (Fonte dei dati: Regione Emilia-Romagna)

Il saldo naturale cioè la differenza tra il numero di iscritti per nascita e il numero di cancellati per decesso dai registri anagrafici dei residenti di Conselice è negativo (Fonte ISTAT al 29/06/2018). Il saldo migratorio che rappresenta la differenza fra gli immigrati e gli emigrati, è positivo come in tutti gli altri Comuni della Bassa Romagna e questo sta ad indicare una maggiore affluenza di immigrati nel territorio rispetto a coloro che decidono di spostarsi dai comuni del distretto verso altri territori.

Popolazione scolastica: totale alunni frequentanti a.s. 2017/2018 dalla scuola dell'infanzia alla scuola secondaria di I grado a Conselice n. 1.011 di cui 500 femmine (Fonte Ufficio Scolastico Regionale).



- 1 - Numero di abitanti
- 2 - Saldo migratorio Italia/estero
- 3 - Saldo naturale e migratorio
- 4 - Età popolazione straniera



1.2 Imprese a Conselice e in Bassa Romagna

La città di Conselice, sotto il profilo delle attività commerciali, è da sempre collegata al territorio ed in particolare alla città di Imola. La città, che si vuole fondata dai romani, era già in passato un porto (*"portus de capite selcis"*, come attestato da un documento del 1084) collegato alla città di Imola, attraverso la strada di selci da cui deriverebbe il nome della città: *Caput Silicis*. Ad oggi questa connessione continua ad esistere per quanto riguarda i distretti industriali e le loro interdipendenze.

Nella Bassa Romagna le imprese attive al 31 dicembre 2017 sono risultate 9.056, poco più di un quarto delle imprese provinciali (circa 26%); per l'Agricoltura si riscontra una percentuale più elevata di imprese attive, con il 25,3%. Gli altri macro-settori si distribuiscono nel seguente modo: Commercio 21,5%; Servizi 21,7%; Costruzioni 16,6%; Industria in senso stretto 9,6% e Turismo 5,2%.

La principale forma giuridica prescelta dalle imprese è l'Impresa Individuale con il 66,1%. Seguono, anche in questo territorio con percentuali molto più contenute, le Società di persona con il 18%, le Società di capitale con il 14,4% ed infine le Altre forme con l'1,6%, di cui lo 0,9% sono Cooperative.

Per quanto riguarda la tipologia d'impresa: una su tre, cioè il 33% sono Imprese Artigiane, il 18,8% sono state classificate come Imprese Femminili, il 6,8% come Imprese Giovanili e l'11,2% come Imprese Straniere. Quasi un quarto delle imprese provinciali straniere, ha sede nella Bassa Romagna (24,9%).

La densità territoriale risulta essere: 18,87 imprese attive per Km² e 22,70 unità locali per Km².

Per quanto riguarda la densità imprenditoriale, nel comprensorio formato dai comuni della Bassa Romagna si rilevano 10,64 unità locali attive ogni 100 abitanti.

L'analisi della nati-mortalità imprenditoriale, mette in evidenza 448 Imprese iscritte nell'anno 2017 contro le 561 Imprese cessate (comprese le "cessazioni d'ufficio"); quindi un saldo negativo pari a -113.

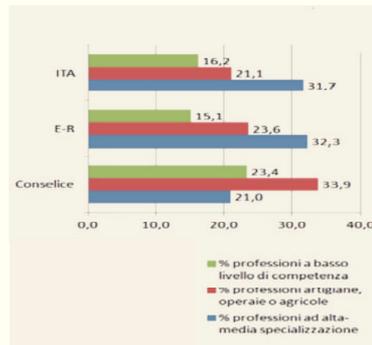
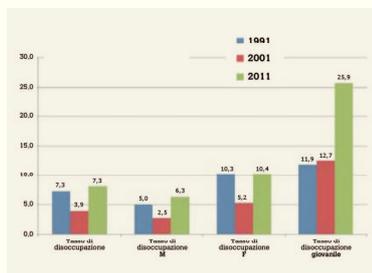
Considerando tutte le Imprese registrate (9.972; oltre alle attive sono considerate anche le Imprese inattive e quelle in qualsiasi forma di procedura concorsuale), il tasso di natalità delle imprese della Bassa Romagna è risultato pari a 4,5 e quello di mortalità pari a 5,6; il tasso di sviluppo imprenditoriale è quindi negativo e pari a -1,1. (Fonte dei dati Camera di Commercio, 31 dicembre 2017).

1.3 Sistema culturale ed associazioni

Tra le dotazioni territoriali della città di Conselice per quanto riguarda l'offerta culturale spiccano due spazi pubblici per importanza e livello di servizio: la biblioteca Giovanna Righini Ricci e il Teatro Comunale. La biblioteca, che occupa l'edificio adiacente al Municipio, si sviluppa su 3 livelli ed è dotata di sale lettura, emeroteca, postazioni internet e una area ragazzi con sezione morbida. È animata da eventi quali corsi di scrittura, dialoghi con gli autori, letture animate per i più piccoli e molto altro. Il Teatro Comunale, in funzione dal 1894, con i suoi 420 posti, ha ospitato la stagione teatrale che si avvale della direzione artistica del noto attore Ivano Marescotti. Singolare la vicenda di questo teatro che trae le sue origini dalla dismessa sala per l'osservazione dei malati di colera nell'epidemia del 1886. La struttura originaria subì un primo sostanziale adeguamento, nel 1910, con l'introduzione del cinematografo e venne completamente ridisegnata nel 1934 con l'introduzione di baracche e della galleria. La struttura attuale risale agli anni '70 e si compone di un'ampia sala con atrio e foyer laterali, in grado di ospitare anche eventi cinematografici.

Il territorio della Bassa Romagna si caratterizza inoltre per una notevole presenza dell'associazionismo non profit e del volontariato, soggetti che svolgono un fondamentale ruolo per mantenere un elevato grado di coesione sociale. Nel distretto della bassa Romagna sono presenti 70 associazioni iscritte nei registri regionali e provinciali suddivise in diversi settori quali: sanità (17), assistenza sociale (14), ambiente, promozione e valorizzazione dei beni ambientali (4), cooperazione e solidarietà internazionale (6), tutela dei diritti (3), protezione civile (9), ricreazione finalizzata allo scopo solidaristico (7), istruzione e ricerca (1), cultura, promozione e valorizzazione dei beni culturali (1), sport finalizzato allo scopo solidaristico (2), filantropia e promozione del volontariato (1), altre attività e settore d'intervento non specificato (5).

Sono, invece, 91 le associazioni di promozione sociale impegnate su diversi settori, in particolare un numero elevato nel settore cultura seguite da attività ricreativa e di intrattenimento, istruzione, educazione e formazione, tutela delle tradizioni locali, sport, ambiente, pace e solidarietà internazionale, religione, tutela e diritti di categorie particolari, beneficenza, settore socio sanitario, assistenza sociale e ricerca scientifica. Tutto questo a riprova di un territorio, quello di Conselice in particolare, tradizionalmente vocato alla solidarietà, alla socialità ed al mutuo soccorso.



1 – Tasso di disoccupazione a Conselice
2 – Tipologia di imprese
3 – Associazioni del territorio

Associazioni

Soggetti locali che operano nel Comune di Conselice

- 1- ArtLab Conselice ASD
- 2- Associazione culturale Caffè delle Ragazze
- 3- Pro Loco Conselice
- 4- Associazione culturale Happywood
- 5- Associazione Vivi Conselice
- 6- Comitato San Grugnone
- 7- Crac - Centro di ricerca e sperimentazione arte contemporanea
- 8- Anpi
- 9- Gruppo Alpini
- 10- La locomotiva

Associazioni sociali

- 1- Caritas Conselice
- 2- Centro sociale Maurelio Salami
- 3- Avis
- 4- Aldo
- 5- In Salute Imola
- 6- Associazione Sagra del tortellone Sanpatriziese

Associazioni sportive con sede nel Comune di Conselice

- 1- Motoclub Conselice
- 2- G.C. Velosport Conselice ASD
- 3- Velo Sport Conselice ASD
- 4- Associazione Calcio Lavezzola ASD
- 5- Associazione Calcio Lavezzola ASD
- 6- Circolo Tennis Conselice ASD
- 6- Atletica San Patrizio ASD
- 7- Sampaimola ASD
- 8- Crescere a passo di danza ASD
- 9- Baricentro GIM ASD
- 10- LaiKa ASD
- 11- Centro sportivo Erika



1.4 Interventi di riqualificazione e di ricicatura urbana già conclusi o avviati

Di seguito si ripota un elenco di interventi e azioni già realizzati o avviati dall'Amministrazione Comunale, finalizzati alla ricicatura e riqualificazione urbana, che rappresentano le basi su cui si innesta la strategia di rigenerazione urbana che sarà illustrata nei prossimi capitoli.

1. Viale Roma – viale alberato riqualificato che parte dalla Stazione ferroviaria, dove alcuni locali sono dati in comodato d'uso a una sezione dell' Associazione Nazionale Alpini, per proseguire verso il centro. Sul viale è presente la Caserma dei Carabinieri – oggetto di adeguamento riguardante l'eliminazione delle barriere architettoniche (Piano investimenti 2019 - € 40.000).
2. Piazzetta Libertà di stampa - Unica nel suo genere per la presenza di un monumento dedicato, accoglie ogni anno personalità delle istituzioni e del giornalismo impegnato nella legalità – riqualificato contestualmente all'apertura del nuovo supermercato Coop nel 2011.
3. Piazzetta Guareschi – circondata dalla scenografia realizzata da Gino Pellegrini, necessita una valorizzazione con illuminazione adeguata, una ricicatura delle vie di accesso (Buscaroli, Selice e Don Minzoni), la ricollocazione dei pezzi lignei minacciati dalle intemperie (Piano investimenti 2018 - € 23.000).
4. Rotonda Piazza Gramsci – posta su via Don Minzoni dove si affaccia la scuola dell'infanzia, è oggetto di un intervento di rifacimento dell'illuminazione pubblica e la sponsorizzazione di Avis di un intervento artistico in mosaico a cura dell'Accademia di Belle Arti di Ravenna (Piano investimenti 2019 - € 50.000).
5. Scuola dell'infanzia di Conselice - manufatto degli anni '30 - recuperato ridando luce, spazi e funzioni moderne ed inaugurata dal Presidente della Regione Bonaccini (realizzazione 2017 - € 920.000).
6. Via Garibaldi – strada sulla quale è stato eseguito un recupero della pubblica illuminazione e una riqualificazione, posizionando fioriere decorative (Piano investimenti 2018 - € 15.000).
7. Piazza Felice Foresti – Piazza principale della città di Conselice nel quale sono presenti il Monumento ai Caduti della Prima Guerra Mondiale e la Torre civica. Un intervento in previsione è quello di riportare nella piazza la storica fontana "de Bafion" attualmente ubicata nel Parco Comunale Bourgoin-Jallieu.
8. Saletta Arte Incontro – piccola sala su Piazza Foresti, che oggi costituisce l'unico spazio espositivo di proprietà del Comune, ma di cui l'Amministrazione valuta l'alienazione, essendo uno spazio inadeguato.
9. Municipio – oggetto di restauro conservativo e miglioramento sismico (anni 2018/2019, piano investimenti € 1.250.000).
10. Complesso Biblioteca Giovanna Righini Ricci e giardino – è allo studio la possibilità di creare un percorso verso l'Arena dietro al Municipio, che collegherebbe piazza e teatro (nel 2019 si deve elaborare un progetto per il ripristino visto il ritorno della biblioteca ai suoi spazi originari). Il parcheggio comunale su Via Selice potrebbe essere riqualificato collocando una fermata degli autobus, con stalli per biciclette.
11. Scuola primaria – situata in via Cavallotti, oggetto di un importante recupero per adeguamento sismico e di ampliamento, in fase di ultimazione. È inoltre prevista una variante per intervenire sulle aree esterne, gli infissi ed il coperto (Piano di investimento 2019 - € 200.000).
12. Teatro – contenitore culturale di primo piano, che ha vissuto sotto la Direzione di Ivano Marescotti una sua dignità e collocazione originale nel panorama delle proposte teatrali del circondario, caratterizzato da prezzi convenzionati e popolari.
13. Scuole secondarie di primo grado – con due edifici di cui uno già completamente rifunzionalizzato con dotazioni importanti per l'attività musicale e per laboratori di informatica. Si trova collegata una palestra ad uso scolastico e pubblico. La scuola di musica, dotata di 4 sale prova, ed i corsi sono gestiti dalla Associazione Happywood. Nell'area verde nelle vicinanze c'è il Monumento alle Mondine e Scariolanti.
14. Circolo Tennis – area adibita alla pratica tennistica, oltre a due campi di tennis è dotata di un campo da calcetto e un punto accoglienza, è gestito da Tennis Club di Conselice, è sensibile l'incremento degli associati e si prevedono progetti di sviluppo per ampliamenti. (Piano di investimento 2020 - € 100.000)
15. Palazzetto dello sport – in fase di ristrutturazione gestito dalla associazione Involley, molto utilizzato dalla società di Pallavolo, decorato da Murales di writers famosi nell'ambito dell'iniziativa culturale Selvatico del 2014.
16. Campi da calcio - area molto vasta con 3 campi gestiti dalla Ac Conselice per i quali si prevedono interventi per le dotazioni impiantistiche (Piano di investimenti 2020 - € 100.000).
17. Via Galliei – viale alberato di accesso con rotatoria che incrocia via Gagliazzona per poi raggiungere il Parco Comunale Bourgoin-Jallieu con un bar e saletta molto accoglienti gestiti da Central Bar.
18. Edificio su Piazza Pallavicini – un edificio oggi sede dell'associazione Pro Loco, di altre associazioni di



Riproduzione cartacea autorizzata dal Comune di Conselice del gruppo di Protezione Civile comunale e degli Assistenti civici.
 Margherita Morelli il 14/09/2018 16:03:02
 ID: 391048 del 12/09/2018 12:41:04
 Delibera: 2018/39 del 11/09/2018
 Registro: ALBO 2018/464 del 14/09/2018
 RICERCA PROGETTO - Galassi, Mingozi e Associati

2. Il piano d'azione: obiettivi e indicatori

L'analisi effettuata ci restituisce l'immagine di una comunità nella quale l'aumento del numero di immigrati in età lavorativa e dei loro bambini (i cosiddetti immigrati di 2° generazione) compensa il calo demografico e l'invecchiamento della popolazione.

La risposta della comunità a queste trasformazioni sociali è duplice: da un lato essa sente come necessario il rafforzamento della propria identità storica, caratterizzata da una forte vocazione solidaristica e sociale, dall'altro esprime la volontà di rinnovare tale identità sulla base dei "valori sociali" quali l'apertura, l'inclusività, il dialogo e l'integrazione tra culture e generazioni, capaci di trasformare in ricchezza le diversità.

Queste esigenze e aspettative sono state espresse nell'ambito del percorso partecipato promosso dall'Amministrazione, che si è svolto nei mesi di luglio e agosto 2018, che rappresenta già una prima azione della strategia di rigenerazione urbana, ma sono anche testimoniate dal tessuto associativo.

La **Strategia di rigenerazione urbana** di Conselice intende dare risposta a queste esigenze attraverso un **piano di azione** finalizzato al "rilancio della città pubblica" e alla "animazione territoriale".

Il piano di azione si attua sia attraverso interventi materiali, che si concretizzano in opere di riqualificazione del tessuto urbano e nell'offerta di nuovi spazi, sia con interventi immateriali, mettendo a sistema le associazioni già presenti, accrescendo la rete e le offerte sociali e culturali, offrendo occasioni di partecipazione e fornendo supporti organizzativi ed economici.

Nei paragrafi seguenti sono riportate le esigenze espresse, gli obiettivi generali della strategia e gli indicatori relativi. Questi capitoli sono anche frutto di un percorso partecipato descritto al capitolo 3.7 di questa relazione ed in un documento più esaustivo contenuto nel progetto di fattibilità.

2.1 Esigenze

Esigenze sociali

Le funzioni sociali e socio-educative del Comune di Conselice sono trasferite all'Unione che le gestisce in forma associata per tutti i Comuni della bassa Romagna. Il Comune di Conselice è collocato in posizione marginale nell'ambito dell'Unione, con conseguenti difficoltà nella fruizione di alcuni servizi di welfare centralizzati. Ci si riferisce in particolare ai servizi destinati alla socializzazione, al sostegno delle funzioni genitoriali (principalmente rivolte alle famiglie straniere), all'accompagnamento e all'aiuto delle persone disabili, alla valorizzazione delle associazioni di volontariato e del capitale sociale del territorio. È quindi necessario uno spazio nel quale sia possibile svolgere alcune delle funzioni offerte dai servizi dell'Unione.

Inoltre, se da un lato il territorio di Conselice si caratterizza per una notevole ricchezza di associazioni culturali, dall'altro tali associazioni segnalano la mancanza di spazi adeguati per corsi, laboratori, manifestazioni, mostre, ed altre attività simili.

Esigenze urbanistiche

L'Amministrazione ha già attuato o attivato una serie di interventi di riqualificazione e ricucitura del tessuto urbanistico ed edilizio della città, che tuttavia necessitano di essere completati ed ampliati.

Uno di questi interventi, volto al completamento del processo di rigenerazione di piazza Felice Foresti, vede come esigenza prioritaria la riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'edificio che ospitava il supermercato e dei suoi spazi esterni, come già accennato in premessa.

Più in generale la città ha l'esigenza di mettere a sistema i propri luoghi e percorsi più significativi e rappresentativi, per aumentare la sua capacità attrattiva sia interna che esterna.

L'aumento della capacità attrattiva interna è finalizzata ad accrescere l'identificazione e il riconoscimento da parte della comunità di un sistema di luoghi definito, in particolar modo quando questi sono legati da un filo conduttore preciso, che nel caso della "passeggiata delle arti", descritta al capitolo 3.1 della seguente relazione, trovano nella cultura in generale e nell'arte in particolare il loro filo conduttore.

L'aumento della capacità attrattiva esterna ha invece l'obiettivo di raccontare le eccellenze della città e la sua cultura materiale e immateriale al mondo esterno, costituito non solo dai territori dell'Unione, ma anche su una scala territoriale vasta, ampliabile anche grazie alla presenza della rete ferroviaria.

Analisi SWOT della strategia di rigenerazione urbana

FATTORI INTERNI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
	<ul style="list-style-type: none"> • Predisposizione dell'Amministrazione ad attuare percorsi partecipati e inclusivi. • Percorso partecipato sulla strategia già avviato. • Elevata riconoscibilità della strategia. • Predisposizione dell'Amministrazione al coinvolgimento di volontariato e associazioni. • Individuazione di interventi a basso costo con benefici molteplici. • Possibilità di intervenire sia in autofinanziamento sia in autoconstruzione. 	<ul style="list-style-type: none"> • Tempi e modi di attuazione degli interventi dipendenti dai percorsi partecipati. • Necessità di transizione tra una cultura produttiva ed una creativa. • Cadenze dei sistemi di trasporto pubblico.
FATTORI ESTERNI	OPPORTUNITÀ	MINACCE
	<ul style="list-style-type: none"> • Integrazione a livello territoriale tra diversi Comuni dell'Unione. • Presenza di attività di social marketing a livello territoriale. • Attitudine alla cooperazione tra istituzioni e società. • Presenza sul territorio di un tessuto associativo florido ed attivo. 	<ul style="list-style-type: none"> • Pregiudizi verso le disabilità. • Pregiudizi verso cittadini stranieri. • Perdita motivazioni e valori iniziali. • Possibilità di competizione tra gli attori coinvolti. • Tendenza alla frammentazione locale.

Analisi SWOT dell'intervento di inserimento di un centro civico nell'edificio "ex-coop"

FATTORI INTERNI	PUNTI DI FORZA	PUNTI DI DEBOLEZZA
	<ul style="list-style-type: none"> • Localizzazione dell'edificio nella piazza principale al centro della città. • Caratteristiche dell'edificio, monoplano, con spazi di dimensioni adeguate allo scopo. • Economicità e minori tempi di realizzazione dell'intervento di riqualificazione dell'edificio esistente rispetto alla nuova costruzione. • Nessun consumo di suolo per l'intervento. • Ricucitura urbanistica della piazza Felice Foresti. • Fruibilità ed accessibilità dell'edificio riqualificato. • Intervento progettato per contenere i costi globali. 	<ul style="list-style-type: none"> • Attuazione di modelli di gestione ancora poco sperimentati. • Coesistenza di molteplici attività. • Edificio riqualificato avente caratteristiche tecnologiche potenzialmente inferiori rispetto a quelle di un nuovo edificio.
FATTORI ESTERNI	OPPORTUNITÀ	MINACCE
	<ul style="list-style-type: none"> • Necessità di spazi da parte di molte associazioni. • Necessità di spazi per funzioni pubbliche. • Mancanza di luoghi paragonabili in tutto il territorio. • Evitare l'insediamento di funzioni non congrue con la localizzazione dell'edificio. 	<ul style="list-style-type: none"> • Reperimento di fondi esterni all'amministrazione • Confusione tra ruoli e competenze. • Forme giuridiche competitive. • Sviluppo di comportamenti opportunistici.



2.2 Obiettivi e indicatori

La strategia di rigenerazione urbana proposta dall'amministrazione comunale di Conselice si pone alcuni obiettivi generali per rispondere alle esigenze descritte nel paragrafo precedente, che scaturiscono dal quadro diagnostico e sono state espresse nell'ambito del percorso partecipato di cui si è già accennato.

Di seguito sono descritti i principali obiettivi generali che si intendono raggiungere attraverso la realizzazione della "piazza coperta", che dovrà costituire un "laboratorio di comunità", utilizzando l'edificio commerciale esistente come contenitore potenzialmente disponibile ad accogliere attività di incontro, creatività, socialità diffusa, animazione, esperienze sensoriali, artistiche, motorie e sociali, fruibili per le persone di tutte le età e le famiglie. Questi obiettivi sono già presenti nel dna della città da sempre esempio di società cooperativa e solidaristica.

Agli obiettivi generali, strettamente correlati tra loro, corrispondono degli indicatori, che hanno la funzione di verificare il raggiungimento degli obiettivi stessi in termini quantitativi ma soprattutto qualitativi.

Condivisione / Collaborazione

Il primo obiettivo che si pone la strategia di rigenerazione mira a riattivare i processi di socializzazione e di collaborazione all'interno della comunità, con particolare riguardo alle diverse generazioni, alle diverse culture e ai diversi saperi e competenze che oggi costituiscono la comunità stessa.

La condivisione del tempo e dello spazio, ed in particolare del tempo libero dall'attività lavorativa all'interno di luoghi di socializzazione, è la prima necessità forte per ricreare un senso di comunità nell'era della società liquida. Il tempo assume un valore maggiore quando è speso comunicando ed interagendo con un'altra persona senza passare attraverso i filtri dei mezzi di comunicazione e dei social network. Attraverso la socializzazione è possibile attuare la condivisione di competenze e conoscenza, che producono la crescita personale e, di conseguenza, arricchiscono il capitale sociale della comunità in termini di competenze, tecnica e cultura.

Gli indicatori per l'obiettivo suddetto sono costituiti dall'aumento delle occasioni di incontro (ad esempio tra scuole e mondo del lavoro, tra giovani e anziani, tra cittadini italiani e immigrati, ecc.), e dall'incremento delle occasioni di scambio dei saperi (ad esempio attraverso l'istituzione di corsi di formazione, di pratica e conoscenza delle arti, ecc.).

Identità / integrazione

Il secondo obiettivo della strategia è di rafforzare l'identità della comunità e qualificarla attraverso il valore dell'integrazione, poiché la comunità stessa sente, come già enunciato in precedenza, la necessità di rafforzare la propria identità, fortemente vocata ai valori sociali e di solidarietà, connotandosi come società aperta e inclusiva. L'identità è la diretta conseguenza di un processo di conoscenza e condivisione collettiva della storia del luogo e dalla sua "cultura materiale", ma anche dei mutamenti e degli orizzonti futuri. È un processo di costruzione in continua evoluzione, che deve coinvolgere tutte le generazioni per coniugare il passato con il futuro, e oggi deve interessare tutte le culture, per facilitare l'integrazione.

Anche in questo caso gli indicatori sono costituiti da un aumento delle occasioni di incontro (soprattutto tra giovani e anziani e tra cittadini italiani e immigrati non ancora integrati), e dall'aumento di mostre ed eventi (a contenuto storico, sulla cultura materiale del territorio, sul confronto con le culture "altre", ecc.).

Cultura / Economia

Il terzo obiettivo è la promozione della cultura in senso lato e della conoscenza dell'economia del territorio, elementi che caratterizzano la comunità in quanto produttrice di valori immateriali (le conoscenze, i saperi, ecc.) e materiali (i prodotti, le innovazioni, ecc.). Sono anch'essi elementi generatori di senso identitario, capaci di creare il senso di comunità, che è l'obiettivo primario della generazione urbana.

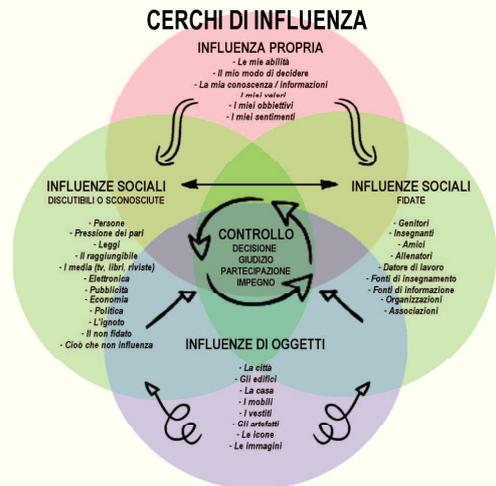
Gli indicatori sono costituiti da un aumento di mostre ed eventi sia culturali in senso stretto (teatro, danza, arti figurative, fotografia, letteratura, ecc.), sia legate alla conoscenza della attività economiche e produttive del territorio (conferenze, corsi, mostre, ecc.).

Di seguito si riporta una tabella sugli obiettivi generali della strategia, con i risultati attesi (indicatori) in termini qualitativi. Nel successivo capitolo 3 sugli interventi ed azioni della strategia, saranno descritti più compiutamente gli indicatori relativi alle specifiche funzioni che si prevedono per il nuovo centro civico, già sommariamente descritto in precedenza (vedi paragrafo 3.4).

Obiettivi e indicatori della strategia di rigenerazione urbana

	OBBIETTIVO	RISULTATO ATTESO (INDICATORI E TARGET)
1	Condivisione Collaborazione	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento delle occasioni di incontro (ad esempio tra scuole e mondo del lavoro, tra giovani e anziani, tra cittadini italiani e immigrati, ecc.). • Aumento delle occasioni di scambio dei saperi (ad esempio attraverso l'istituzione di corsi di formazione, di pratica e conoscenza delle arti, ecc.).
2	Identità Integrazione	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento di mostre ed eventi (a contenuto storico, sulla cultura materiale del territorio, sul confronto con le culture "altre", ecc.). • Aumento delle occasioni di incontro (soprattutto tra giovani e anziani e tra cittadini italiani e immigrati non ancora integrati).
3	Cultura Economia	<ul style="list-style-type: none"> • Aumento di mostre ed eventi culturali in senso stretto (teatro, danza, arti figurative, fotografia, letteratura, ecc.). • Aumento di eventi legati alla conoscenza delle attività economiche e produttive del territorio (conferenze, corsi, mostre, ecc.).

Aree di intervento sui processi decisionali dei singoli partecipanti ad una comunità



3. Interventi ed azioni

Come richiesto dal bando, nel presente capitolo sono illustrati gli interventi e le azioni che concorrono a comporre la Strategia di rigenerazione urbana e al perseguimento degli obiettivi, evidenziando l'integrazione e la correlazione tra questi, e l'efficacia rispetto alle criticità riscontrate.

Come già enunciato in precedenza, la strategia prevede il recupero dell'edificio in piazza Foresti e la sua trasformazione in centro civico che, tra le altre sue funzioni, costituirà la naturale conclusione della "passeggiata delle arti", tutti gli interventi contenuti in essa, di seguito descritti, potranno essere co-progettati, co-finanziati ed autocostituiti dai cittadini che vorranno costituire una seria attività pianificatoria partecipata nel centro civico.

3.1 La passeggiata delle arti

La città di Conselice è caratterizzata da molti elementi che testimoniano di una storia riferibile al periodo del dopo guerra ad oggi ed estremamente intrisa di una identità territoriale forte, legata da un lato alle tradizioni cooperative, che da sempre caratterizzano la società emiliano-romagnola. Tra questi la piazza è il luogo centrale della città sulla quale affacciano la chiesa, il municipio ed i principali servizi commerciali e, nel caso di Conselice, anche una importante torre civica, il monumento ai caduti di guerra, ed il grande fabbricato della "ex coop" ad oggi inutilizzato. Sono poi presenti altre polarità minori che comprendono le vie che collegano i nodi cardine del centro storico nelle quali si trovano dipinti murari, servizi pubblici.

Da una lettura più approfondita di alcuni dei luoghi che compongono il tessuto urbano, è emerso un filo conduttore che prende le forme di un vero e proprio percorso ancora allo stato embrionale, che ha come elemento comune l'arte. Questo percorso, che esiste già in nuce e che è stato immaginato nei suoi possibili sviluppi e significati, è chiamato "passeggiata delle arti": ha come origine il luogo che connette fisicamente la città con il mondo esterno, la stazione ferroviaria, e come punto di arrivo il luogo che rappresenta il cuore della comunità, ovvero la piazza Felice Foresti. L'Amministrazione si è data come obiettivo specifico di far emergere con maggior evidenza questo percorso, rendendolo leggibile, riqualificando le parti di esso che a oggi non sono già state oggetto di interventi di rigenerazione.

La "passeggiata delle arti" ha come naturale inizio la **Stazione ferroviaria**, luogo di partenza e arrivo per pendolari e viaggiatori. Qui il piazzale offre possibilità di allestire mostre temporanee, con le quali sarà possibile pubblicizzare la passeggiata stessa, i suoi luoghi e le attività che saranno inserite.

Il punto di arrivo della passeggiata è **Piazza Felice Foresti**, luogo rappresentativo per eccellenza della comunità, sulla quale si affacciano gli edifici più importanti della città: il municipio, la biblioteca e la chiesa. Il **Municipio**, oltre ad essere elemento centrale della vita amministrativa della città, offre accesso ai cortili retrostanti, condivisi con la biblioteca, inseriti nel percorso nell'ottica di una rifunzionalizzazione che restituisca permeabilità all'area. La **Biblioteca Giovanna Righini Ricci** è un luogo che già oggi offre grandi possibilità di attività culturali e per questo deve essere valorizzato. Non per ultimo, sulla piazza affaccia anche la **Parrocchia di San Martino** che rappresenta una centralità, sia in quanto luogo di culto, sia sede del teatro dell'oratorio parrocchiale. Dai cortili del municipio, ma anche dalla via Selice che potrebbe essere riqualificata attraverso lo spostamento in questa sede della fermata dei bus, si arriva al **Teatro Comunale**, importante luogo di spettacolo a scala territoriale. Altri luoghi rilevanti da un punto di vista culturale ed artistico sono le due piazzette presenti sul secondo asse viario che entra in centro dalla ferrovia, e quindi dalla stazione. Per prima si incontra la **piazzetta alla Libertà di Stampa e alla Stampa Clandestina**, nella quale è stato ricollocato il monumento omonimo, costituito da un ciclostile originale e da steli dipinte da Gino Pellegrini (scenografo e pittore italiano) che riproducono pagine di giornali clandestini della seconda guerra mondiale. La piazzetta è stata realizzata nell'ambito della costruzione del nuovo punto vendita Coop: edificio altamente innovativo sotto il profilo della sostenibilità ambientale, progettato e realizzato con l'obiettivo di ricucire l'area con il centro storico, integrando e completando il sistema dei percorsi ciclopedonali. Il fronte nord dell'edificio, accoglie due **murales** realizzati nell'ambito di un concorso rivolto a giovani studenti d'arte, che hanno partecipato a un laboratorio guidato dall'artista Marco Neri, *wall painter* affermato a livello internazionale. A Gino Pellegrini appartengono anche i murales che disegnano via Busacchi e la piazza a cui si arriva: **Piazzetta Guareschi**. In questa, i murales formano una scenografia lignea raffigurante animali, ambienti e genti della Bassa Romagna, che purtroppo subisce il degrado degli agenti atmosferici e necessita un ricollocamento al chiuso, già finanziato ma a cui manca un luogo adatto.



1	2	1 - Stazione FS
3		2 - Via Salice
4	5	3 - Viale Roma
6	7	4 - Teatro Comunale
8	9	5 - Via Busacchi
		6 - Murales Eco-Coop
		7 - Piazza Felice Foresti
		8 - Piazzetta Libertà di Stampa
		9 - Piazzetta Guareschi





PIAZZETTA GUARESCHI

RIQUALIFICAZIONE AREA: NUOVO CENTRO CIVICO

PARROCCHIA DI SAN MARTINO E CANONICA

PIAZZA FELICE FORESTI

PIAZZETTA LIBERTA' DI STAMPA

MUNICIPIO

BIBLIOTECA GIOVANNA RIGHINI RICCI

CORTILI DEL MUNICIPIO E DEL TEATRO

RIQUALIFICAZIONE PARCHEGGIO E FERMATA BUS

TEATRO COMUNALE

RIQUALIFICAZIONE E RIUSO MAGAZZINO MERCI RFI

SCUOLA PRIMARIA DI CONSELICE

IPOTESI NUOVO PERCORSO E PARCHEGGIO

STAZIONE FERROVIARIA E SEDE ALPINI



3.2 Strategia di rigenerazione urbana: il nuovo centro civico (riqualificazione edificio "ex-coop")

La piazza principale di Conselice, luogo terminale della "passeggiata delle arti", ospita l'edificio della "ex-coop", che è stato individuato dall'Amministrazione quale elemento strategico, sia nell'ambito specifico di portare a compimento la "passeggiata delle arti", sia nell'ambito più generale del processo di ricucitura e riqualificazione del tessuto urbano, che rappresenta l'hardware su cui poggiano le azioni volte a rigenerare il tessuto sociale della comunità.

L'edificio ha perso la sua funzione originaria, di medio-piccola struttura di vendita alimentare, dal 2011, anno in cui è stato inaugurato il nuovo punto vendita innovativo su via Cesare Battisti. L'edificio e i suoi spazi esterni oggi versano in stato di semi abbandono, e gli spazi interni sono utilizzati dal Comune come deposito temporaneo, in base ad una concessione in comodato d'uso gratuito da parte della proprietà.

Date le sue caratteristiche dimensionali e distributive e la sua collocazione strategica, è apparso naturale che una riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'edificio e degli spazi esterni potessero fornire una risposta concreta e convincente alle carenze emerse dalle analisi effettuate ed alle esigenze espresse dalla comunità negli incontri del percorso partecipato.

La trasformazione dell'edificio "ex-coop" nel nuovo "centro civico", è elemento cardine della strategia di rigenerazione urbana di Conselice.

Il nuovo centro civico, pensato come una "piazza coperta" che conclude e completa la piazza vera e propria, costituisce allo stesso tempo elemento finale del percorso della "passeggiata delle arti" e motore di un processo di rigenerazione, che dovrà coinvolgere sia gli elementi fisici che compongono il percorso stesso, sia la comunità, che avrà a disposizione un nuovo spazio multifunzionale e flessibile, nel quale sviluppare diverse attività sociali, culturali e formative.

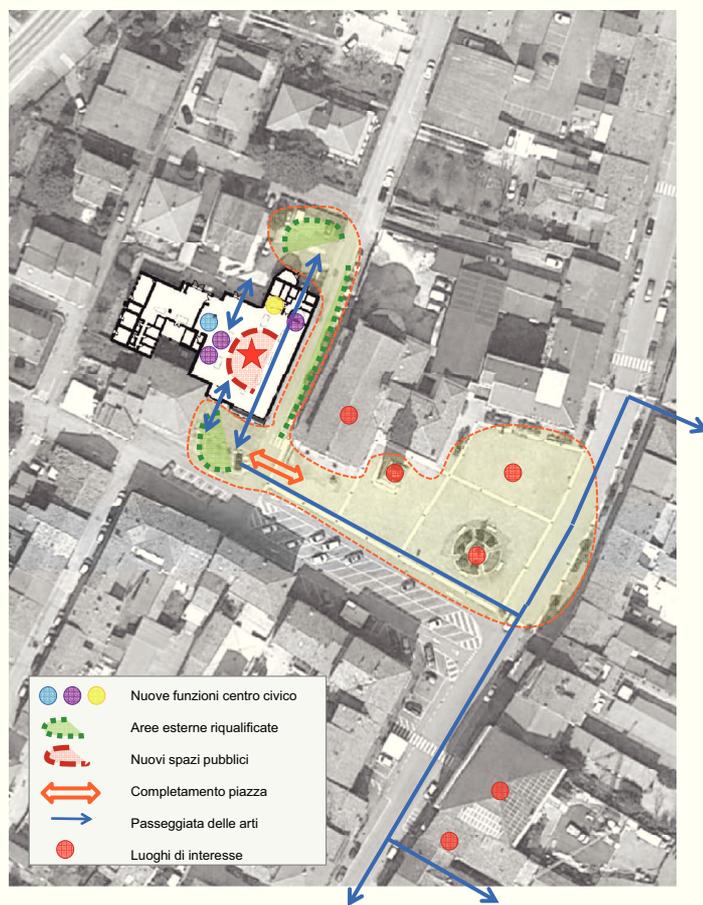
Il centro civico sarà anche il luogo nel quale attivare processi di progettazione partecipata, finalizzati alla definizione degli interventi da attuare lungo la "passeggiata delle arti" e, più in generale, alla definizione della città che i cittadini di Conselice vogliono per il proprio futuro.

La nuova "piazza coperta", sarà il catalizzatore di un più ampio processo di rigenerazione già attivato, diventerà generatrice di contenuti, conterrà il capitale umano, sociale e materiale per la creazione di tutte le attività e le innovazioni a servizio della socialità, della cultura e dell'arte cittadina.

In modo coerente con le finalità di incoraggiare e favorire la partecipazione attiva della comunità ai processi decisionali, l'Amministrazione ha promosso un percorso partecipato che ha coinvolto insieme agli amministratori i cittadini e numerose associazioni. Obiettivo del percorso partecipato, condotto con l'ausilio di specialisti e seguendo precise metodologie scientifiche, è stato di individuare in primo luogo le esigenze più sentite della comunità, in secondo luogo come tali esigenze possono trovare risposta nel nuovo centro civico.

Se le opere previste dal progetto di riqualificazione dell'edificio ex-coop, per convertirlo in centro civico costituiscono l'intervento della strategia di rigenerazione urbana per il quale si chiede il finanziamento regionale, il percorso partecipato è da considerare a pieno titolo come una azione della strategia stessa. Una azione che ha avuto luogo nei mesi di luglio e agosto del 2018, e che ha fornito le basi per la progettazione vera e propria.

Nei prossimi paragrafi saranno descritti il progetto del nuovo centro civico e delle opere di ricucitura degli spazi esterni per integrarli con la piazza. Le funzioni che avrà il centro civico, le azioni e prospettive, gli indicatori e, infine, il percorso partecipato che è stato portato a termine.



3.3 Il centro civico

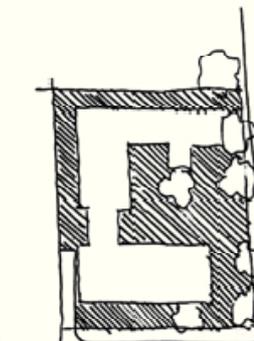
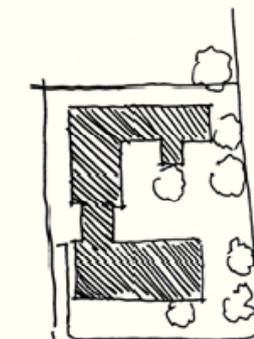
Nell'intento di generare a Conselice una forte innovazione sociale ed una crescita culturale, artistica ed identitaria, si ritiene di dotare la città di un contenitore appositamente studiato per questo.

L'edificio "ex coop", costruito nell'anno 1975, attualmente di proprietà di Coop Alleanza 3.0, è dismesso ed inutilizzato dal 2011, anno nel quale il supermercato ha trovato una nuova sede in via Cesare Battisti al limite del centro urbano, e prossimo alla ferrovia. Le possibilità di trasformazione del fabbricato sono, ad oggi, varie: è permesso il cambio d'uso verso la funzione residenziale attraverso la demolizione e la nuova ricostruzione, ma questo non risolverebbe alcuna **esigenza urbanistica**, sociale ed economica. La necessità di tale contenitore è inoltre una imperdibile occasione di recupero di un fabbricato problematico per il centro urbano della città, che però rappresenta una memoria storica di una epoca passata e di uno stile architettonico ben interpretato dall'architetto Giancarlo Menichetti. Questo edificio **brutalista** infatti ha caratteristiche estremamente peculiari e difficilmente riscontrabili in altri luoghi. Oltre alle raffinate scelte architettoniche riguardanti le finiture in calcestruzzo gettato in opera, la posizione centrale, speculare alla chiesa, è la vera forza ed occasione per una **rifunionalizzazione** ad edificio pubblico. L'ingresso affaccia con una grande vetrata sullo spazio aperto antistante in potenziale continuità con la piazza ripavimentata in pietra. Ad oggi questa naturale connessione con il disegno della piazza non è però sfruttata essendo un'area interamente asfaltata ed utilizzata per la sosta di poche auto.

Lo studio di fattibilità dell'intervento parte, quindi, dal nuovo studio delle **aree esterne**, compresa quella dell'ex area carico scarico retrostante, ripensandole per un uso pedonale e ricreativo che possa ricucire la frattura e rendere appetibile il nuovo centro civico. Nello specifico il fronte dell'edificio vuole essere riqualificato con un sistema di rampe intramezzate da aiuole che gestiscano il salto di quota formando un particolare **spazio di mediazione** d'ingresso. Assieme alla nuova pavimentazione si vuole ripristinare la **fontana della pioggia** sulla facciata, il **tetto verde** sulla sinistra del prospetto, ed aumentare l'ombreggiamento con alberi ad alto fusto che riparino d'estate la sosta e le vetrate. Sul retro dell'edificio si pensa ad uno spazio più riservato, accessibile dalla strada ma soprattutto dall'interno del centro civico, sfruttabile sia da alcune attività ricreative sia dal singolo cittadino in cerca di un posto dove socializzare. Riprendendo il disegno degli elementi in cemento si formano dei **pergolati di vite** che coprono spazi pavimentati e connessi tra loro, dotati di panchine.

L'interno dell'edificio ha una superficie di circa 1000 m² suddivisa e compartimentata in due ambienti principali: l'"ex area vendita con zone lavorazioni e banchi servizi" e l'"ex riserva con gli spogliatoi". La vecchia area vendita è costituita da un telaio puntiforme e travi prefabbricate poste ad una altezza di circa cinque metri. Tutta la superficie, sommata agli ambienti di preparazione che saranno demoliti, formerà uno spazio unico che verrà inoltre aperto sul retrostante cortile verde. Tutto il volume così generato formerà una vera e propria **piazza coperta** arredabile a seconda delle esigenze di chi lo abiterà e delle attività via via insediate. L'ex riserva invece conterrà gli ambienti necessari all'amministrazione comunale per alloggiare una parte dell'archivio comunale che sarà però mantenuto provvisto di servizi ed uffici (convertibili in spogliatoi) per un possibile e facile allargamento futuro delle attività del centro civico.

Sono previsti altri interventi propedeutici ad un utilizzo nel lungo periodo del fabbricato. In particolare si prevede il completo rifacimento degli **impianti** di climatizzazione e ventilazione degli ambienti per riqualificare energeticamente l'edificio e contenere le **spese di gestione**. La copertura verrà riqualificata mediante la posa di un nuovo strato impermeabilizzante con caratteristiche "cool roof" in grado di eliminare il contributo alla formazione di isola di calore urbano e ridurre i fabbisogni estivi per raffrescamento. Questa potrà ospitare **pannelli fotovoltaici** per l'autoproduzione di energia in quantità tale da soddisfare in un bilancio annuale i consumi previsti per la climatizzazione degli ambienti (vedi documento "Studio preliminare ambientale e paesaggistico" del Progetto di fattibilità tecnica ed economica). Oltre all'aspetto energetico e funzionale, il progetto porta tiene in considerazione due altre esigenze fondamentali per un edificio con questa funzione: la sicurezza e la fruibilità degli spazi. Per quanto riguarda la **sicurezza** questa verrà migliorata con l'aggiunta di uscite di sicurezza, liberando l'edificio dagli impianti termici a gas, rivedendo e conformando l'impianto antincendio attraverso un nuovo sistema di evacuazione dei fumi e segnaletico. Altro obiettivo legato alla sicurezza riguarda le strutture e la loro resistenza al sisma, per la quale si prevede un miglioramento attraverso l'intervento. Tutti gli spazi ed i servizi sono progettati e disposti per essere **accessibili** e fruibili da persone disabili.



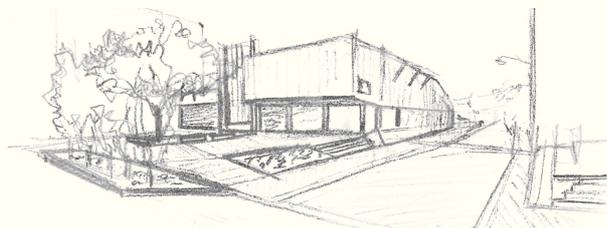
(Alexandros N. Tombazis "letter to a young architect")

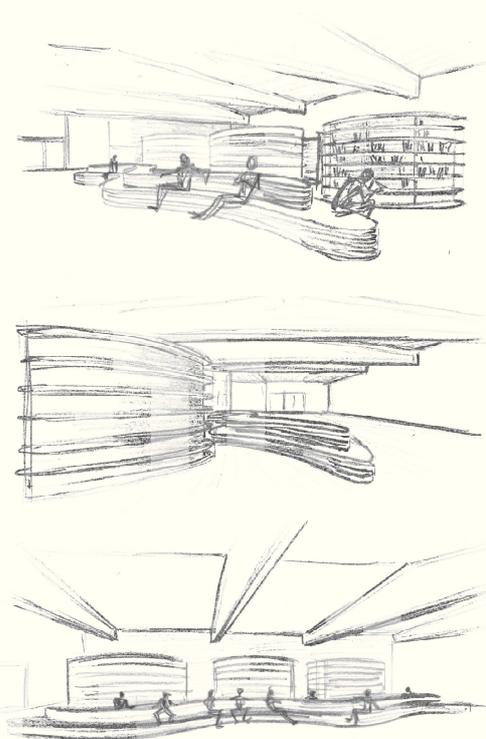
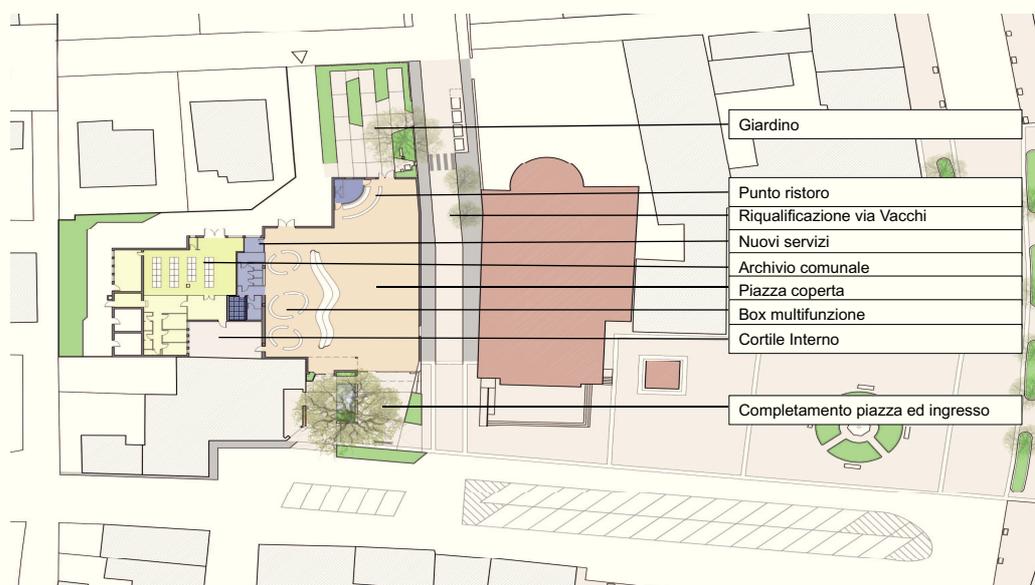




- | | | |
|---|---|-----------------------------------|
| 1 | 5 | 1 – Il fronte su Piazza Foresti |
| 2 | 6 | 2 – Particolare |
| 3 | 7 | 3 – Prospetto su Via Vacchi |
| 4 | | 4 – Il retro su Via Vacchi |
| | | 5 – Il nuovo fronte |
| | | 6 – Il completamento della piazza |
| | | 7 – Il pergolato sul retro |

IL CONCEPT





STRATEGIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – 3. Interventi ed azioni

3.4 Le funzioni del centro civico

Il nuovo centro civico che si insedierà nel fabbricato rigenerato dovrà rappresentare il fulcro di tutte le azioni di cui la strategia si compone.

Da un lato rappresentare uno spazio polifunzionale nel quale le associazioni possono svolgere le attività e gli eventi di cui si occupano, dall'altro diventare un luogo di partecipazione e progettazione multidisciplinare.

Il luogo dovrà essere a disposizione di cittadini, imprese, associazioni ed amministrazione per attività finalizzate al raggiungimento degli obiettivi più alti della strategia quali la condivisione dei saperi, delle identità e del tempo libero.

Per questo obiettivo sarà possibile immaginare il centro civico come uno spazio dinamico, estremamente flessibile per attività ricreative (teatro, danza, sport, cinema, musica dal vivo e molti altri) e creative (arti figurative, scultura, cucito, insegnamento di mestieri artigiani ma anche scambio di competenze contemporanee quali il coding la stampa 3d e laser, ecc).

Per questo la piazza coperta sarà predisposta all'inserimento di sistemi tecnologici (wifi, impianti a soffitto ed illuminazione specifica) e delimitata con elementi mobili e modulari il minimo indispensabile ad alloggiare i primi corsi e le prime attività, ritenendo opportuno lasciare a chi la frequenterà la scelta di quali miglioramenti, arredi ed ambientazioni saranno necessarie e come crearle.

Di seguito vengono riportate alcuni modelli di spazi pubblici ed alcune attività che potrebbero coesistere all'interno del centro civico.

Spazio istituzionale di Comune ed Unione dei Comuni:

Sede decentrata del "Centro per le famiglie" - I Centri per le Famiglie si rivolgono prioritariamente ai genitori con figli di minore età, nascono per promuovere e sostenere il benessere delle famiglie che stanno vivendo o progettando la dimensione di genitorialità. Sono orientati alla promozione della genitorialità, al fine di sostenerla nelle diverse fasi evolutive (creazione della coppia, nascita e crescita dei figli) e di accompagnarla nei momenti di transizione e nelle fasi critiche (adolescenza) con un approccio mirato ad affiancare le risorse delle persone e delle famiglie e a prendersi cura delle relazioni e dei legami che si sviluppano nel contesto familiare e comunitario. Nel territorio della bassa Romagna è presente un Centro per le Famiglie che svolge la sua attività per tutti i 9 Comuni del distretto .

Spazio incontro progetto "Tessere Legami" - E' un progetto che si rivolge prevalentemente a donne straniere con e senza figli per favorire processi di integrazione nella comunità locale, in sinergia con i soggetti pubblici preposti all'integrazione, ma anche con il ricco tessuto sociale del territorio, che ha attivato negli anni forme di sostegno e di supporto agli stranieri. L'intento è quello di "costruire" un luogo che sappia proporsi come riferimento territoriale (anche per gli altri Comuni dell'Unione) per le donne e le loro famiglie, sulle problematiche dell'integrazione sociale, culturale, educativa, delle relazioni familiari e del lavoro, anche attraverso interventi personalizzati, di gruppo e/o comunitari.

Spazi per attività di "Radio Sonora" - È la radio web istituzionale. Necessita di spazi per attività con i giovani, in particolare per lo svolgimento di laboratori formativi per speaker rivolto a giovani tra i 15 e i 22 anni. Radio web Sonora rappresenta soprattutto un luogo di aggregazione, ovvero un progetto di promozione della cultura musicale, del protagonismo e della comunicazione giovanile.

Sede decentrata di attività rivolte ai giovani - Tali attività sono organizzate dal Servizio Interarea educativo, sociale e giovani: progetti di aggregazione, di pro working, di partecipazione di cittadinanza attiva, percorsi sulla legalità e progettazione europea.

Attività di socializzazione e integrazione per minori certificati - Tale attività è sostenuta dai Servizi Sociali dell'unione, condotta con la collaborazione del volontariato locale.

Urban centre:

È uno spazio di progettazione comune a molte grandi città europee nel quale i piani di sviluppo della città sono presentati, messi in mostra, discussi e co-progettati da università amministrazione e cittadini. Nel caso di Conselice questo può essere interpretato identificando il centro come il luogo nel quale ogni persona può portare idee e progetti che intende discutere con la cittadinanza e l'amministrazione. Tutti gli elementi della passeggiata delle arti presentata in precedenza potranno essere qui divulgati, discussi, analizzati definendone le priorità e modificati nelle componenti progettuali. Per questi dovranno essere discusse soprattutto le modalità di finanziamento e realizzazione: sarà possibile mettere in campo, ad esempio, azioni di finanziamento in crowd funding ed autocostruzione per interventi semplici di manutenzione ordinaria.

Creative hub:

Il centro civico potrà essere utilizzato dalle associazioni come luogo di condivisione delle loro attività, come ad esempio corsi dalla durata variabile che terminano con saggi dimostrativi. Questi possono essere condivisi diventando veri momenti di partecipazione civica. Altre personalità creative esterne all'associazione ed alla dinamica dei corsi possono integrare il loro talento arricchendo il contenuto di questi magari generando collaborazioni durature. Si possono inoltre formare economie di scala tra le varie associazioni incaricando e formando professionalità (ad esempio fonici, tecnici luci e marketing) necessarie a diversi eventi che altrimenti non sarebbe economicamente possibile sostenere.

Co-working space:

Il coworking è uno stile lavorativo che coinvolge la condivisione di un ambiente di lavoro, spesso un ufficio, mantenendo un'attività indipendente. A differenza del tipico ambiente d'ufficio, coloro che fanno coworking non sono in genere impiegati nella stessa organizzazione. Attrae tipicamente professionisti che lavorano a casa, liberi professionisti o persone che viaggiano frequentemente e finiscono per lavorare in relativo isolamento. L'attività del coworking è il raduno sociale di un gruppo di persone che stanno ancora lavorando in modo indipendente, ma che condividono dei valori e sono interessati alla sinergia che può avvenire lavorando a contatto con persone di talento. Questo stesso concetto può essere applicato a gruppi di studio, o a chiunque voglia un luogo per collaborare ad un progetto comune.

Di seguito si riporta una tabella con i risultati attesi (indicatori) relativi alle funzioni descritte.

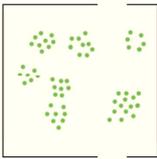
	FUNZIONI	RISULTATI ATTESO - INDICATORI
Spazio istituzionale Comune e Unione dei Comuni	Sede decentrata del "Centro per le famiglie"	<ul style="list-style-type: none"> • n° laboratori/incontri attivati (almeno 5/a) • n° corsi massaggio infantile (almeno 1/a)
	Spazio incontro progetto "Tessere Legami"	<ul style="list-style-type: none"> • n° incontri (almeno 5/a) • n° corsi di lingua italiana (almeno 2/a) • n° contatti attivati (almeno 50/a)
	Spazi per attività di "Radio Sonora"	<ul style="list-style-type: none"> • n° laboratori formativi (almeno 2/a) • n° partecipanti ai laboratori (almeno 20)
	Attività rivolte ai giovani e integrazione minori certificati	<ul style="list-style-type: none"> • n° associazioni di volontariato coinvolte (almeno 3)
Altre attività	Urban centre:	<ul style="list-style-type: none"> • n° percorsi partecipati attivati (almeno 2/a)
	Creative hub:	<ul style="list-style-type: none"> • n° corsi e laboratori formativi (almeno 2/a) • n° mostre e saggi (almeno 2/a)
	Co-working space:	<ul style="list-style-type: none"> • n° persone coinvolte (almeno 20)



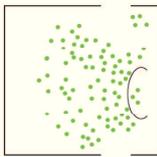
STRATEGIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – 3. Interventi ed azioni



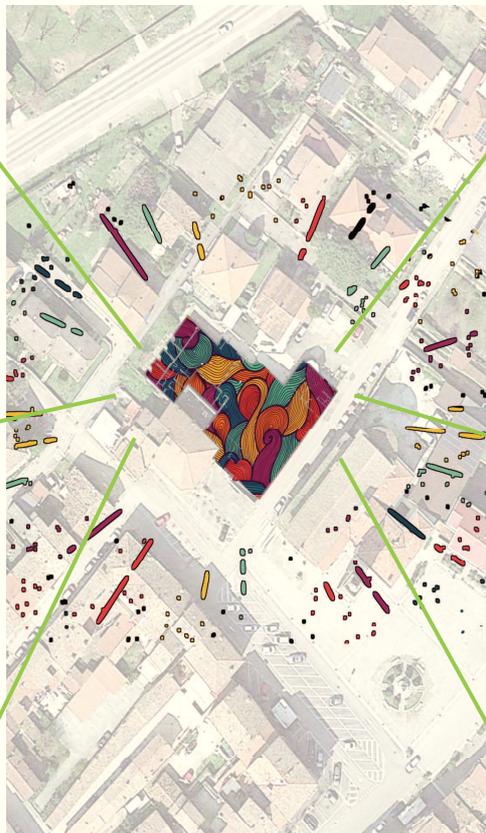
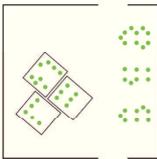
Piazza coperta
Un ampio spazio per tutte le esigenze e le idee di chi lo abita. Aggregazione ed organizzazione.



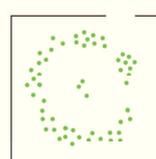
Spazio per eventi
Un luogo dove sia facile gestire ed organizzare eventi per molte persone



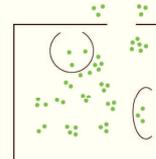
Co-working space
All'interno della struttura si possono modulare spazi isolati acusticamente o aperti per lo studio ed il lavoro condiviso



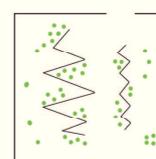
Spazio di partecipazione
Un luogo dove sia possibile organizzare incontri di partecipazione e assemblee. Una piazza dei cittadini



Spazio di ricreazione
Un luogo per passare una serata godendosi un evento musicale o artistico



Spazio per mostre
Uno spazio aperto e modulare per mostre ed esposizioni



Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
 Mariabianca Morelli il 14/09/2018 16:03:02
 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
 ID: 391048 del 12/09/2018 12:41:04
 Delibera: 2018/39 del 11/09/2018
 Registro: ALBO 2018/464 del 14/09/2018
 RICERCA E PROGETTO - Galassi, Mingozi e Associati



STRATEGIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – 3. Interventi ed azioni

3.5 Azioni e prospettive

La strategia urbana si attua prevalentemente con azioni immateriali che devono animare la comunità di Conselice nel suo processo di rigenerazione sociale e culturale. Tra queste si pensa in primo luogo alla scelta del nome del nuovo centro civico da attuare con un percorso di partecipazione.

Le azioni dovranno essere in grado di combinare la dimensione economica con quella sociale, la cura della crescita con quella della coesione e dell'integrazione, la sfera pubblica con quella privata, le tecnologie di comunicazione con i saperi contestuali, valorizzando il sistema di relazioni e filiere locali e ricercando al contempo la strutturazione di reti lunghe. Tale identità ed impegno devono riverberare dal centro civico per perseguire l'obiettivo della rigenerazione urbana descritta in precedenza. Oltre a questo aspetto della partecipazione dovranno essere coinvolti altri attori, sociali ed economici che possano avere interesse e che possano dare valore aggiunto al progetto ed ad i suoi obiettivi. Si pensa in particolare al mondo degli artigiani, a quello cooperativo e delle imprese in genere, che sono in grado di trasmettere competenze e modelli utili a sviluppare nuove attività anche economiche.

La consapevolezza che il territorio, inteso quale sistema materiale ed immateriale di valori, identità, usi, costumi, tipicità, simboli, segni, vincoli, storia e cultura, rappresenta un soggetto vivente, un bene comune non riproducibile del quale avere cura e sul quale fondare politiche di sviluppo territoriali e socio-economiche sostenibili e competitive, è necessario porre le azioni che hanno come obiettivo "animazione territoriale" quale strumento privilegiato per la realizzazione della strategia urbana. Queste sono fondamentali per accompagnare i territori nella fase di auto-conoscenza e di definizione di strategie e progetti di sviluppo sostenibili. La sfida dei sistemi territoriali sta nella capacità di individuare e progettare idee in grado di valorizzare l'unicità di ogni territorio e di attivare reti territoriali, investimenti, intelligenze e competenze, creando nuove e durature opportunità lavorative.

Il primo obiettivo dell'azione d'"animazione territoriale" è attivare una riflessione collettiva sulle opportunità di sviluppo in ogni territorio. Alla base dello sviluppo non ci stanno solo numeri e indicatori statistici, ci sono le persone, con i loro interessi, i loro progetti, la loro cultura. Allo stesso modo ci sono le comunità locali, con la loro identità, con la loro coesione sociale, ma anche con le loro paure: specialmente in un periodo di grandi trasformazioni come quello che stiamo vivendo. È quindi importante cominciare a fare racconto dei territori e delle comunità, fare lavoro d'inchiesta territoriale, in sostanza, fare un lavoro di ricerca azione. Scopo della ricerca azione non è solo approfondire dal punto di vista qualitativo la conoscenza del contesto locale, ma anche rendere partecipi i soggetti sociali al processo di programmazione dello sviluppo della propria comunità.

Sulla base di quanto emerso nella fase di ricerca-azione vengono attivate iniziative di animazione socio-economica e di assistenza tecnica finalizzate ad un più vasto coinvolgimento e partecipazione della popolazione nell'elaborazione di piani e programmi, nella definizione di azioni di sistema e nell'elaborazione di specifiche progettualità private. In quest'ambito, è possibile definire percorsi volti ad un'integrazione tra progettualità pubbliche e private, alla promozione dell'imprenditorialità, alla creazione di filiere e reti d'impresa, alla promozione di iniziative di welfare locale, alla valorizzazione dei beni comuni che costituiscono il patrimonio della comunità, all'individuazione di modelli di sviluppo sostenibili sul piano ambientale, sociale, economico e culturale.

Sulla base di quanto emerso nella fase di ricerca-azione vengono attivate iniziative di animazione socio-economica e di assistenza tecnica finalizzate ad un più vasto coinvolgimento e partecipazione della popolazione nell'elaborazione di piani e programmi, nella definizione di azioni di sistema e nell'elaborazione di specifiche progettualità private. In quest'ambito, è possibile definire percorsi volti ad un'integrazione tra progettualità pubbliche e private, alla promozione dell'imprenditorialità, alla creazione di filiere e reti d'impresa, alla promozione di iniziative di welfare locale, alla valorizzazione dei beni comuni che costituiscono il patrimonio della comunità, all'individuazione di modelli di sviluppo sostenibili sul piano ambientale, sociale, economico e culturale.

Attività	Funzioni pubbliche	Attori
1 - laboratori 2 - relazioni - incontri - seminari 3 - presentazione di libri 4 - mostre 5 - rappresentazioni teatrali, musicali, letterarie ecc. 6 - erogazione di servizi per le famiglie, preadolescenza e adolescenza, giovani , per tutte le età 7 - showroom artisti e o artigiani 8 - attività formative 9 - riunioni gruppi di auto-mutuo-aiuto	1 - piazza coperta 2 - archivio del Comune 3 - sede decentrata Centro per le famiglie 4 - sede decentrata di "Radio Sonora" 5 - sede attuazione progetto Tessere Legami 6 - progetti per lavoro di comunità 7 - laboratorio di comunità	1 - Ufficio cultura Comune di Conselice 2 - Unione dei Comuni (servizi sociali, servizi educativi, politiche giovanili) 3 - Centro per le famiglie 4 - Radio Sonora 5 - Fab Lab Marker Station 6 - Istituto comprensivo Felice Foresti 7 - Tessere Legami Progetto e rete



3.6 Il percorso partecipato

È stato realizzato un percorso partecipato per indagare le esigenze più sentite della comunità sulla rifunionalizzazione dell'edificio "ex coop".

Gli incontri hanno visto una consistente partecipazione della comunità, rappresentata da singoli cittadini, rappresentanti delle associazioni, amministratori, tecnici dell'amministrazione pubblica. Al primo incontro del 23 luglio 2018 hanno partecipato 30 persone circa e al secondo incontro del 31 luglio 2018 hanno partecipato 60 persone circa. Nell'ultimo incontro di informazione hanno partecipato 20 persone circa.

A conclusione del percorso è possibile individuare sinteticamente i principali elementi che dovranno essere tenuti in considerazione nella successiva fase di progettazione del nuovo contenitore, emersi dai report, dai questionari nonché dagli interventi dei partecipanti agli incontri.

In primo luogo si evince che l'edificio "ex coop" è considerato un fabbricato il cui recupero ad uso pubblico è altamente auspicabile rispetto alle altre opzioni che il piano urbanistico consente, come la demolizione e la nuova costruzione di un edificio residenziale.

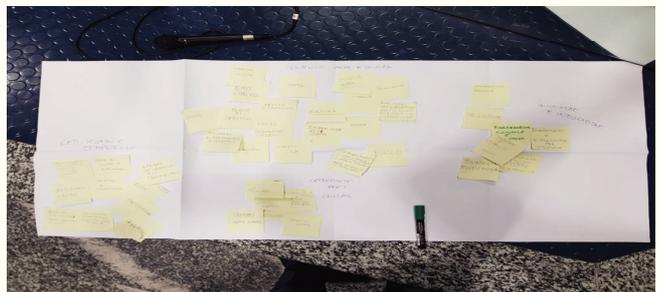
Tutti i partecipanti che si sono espressi convergono sull'idea che la centralità dell'edificio, le sue dimensioni e la distribuzione interna offrano un'irripetibile possibilità di riconversione per nuove funzioni ad un uso pubblico.

Per quanto riguarda gli spazi interni, la conoscenza dello stato di fatto ha portato ad una attenta analisi delle possibilità di riconversione. La grande maggioranza è favorevole all'utilizzo della ex zona vendita del supermercato come spazio pubblico aperto e libero, una "piazza coperta" come è stata definita più volte. Gli altri ambienti, più piccoli, possono essere invece destinati ad altre funzioni che richiedono spazi riservati, quali uffici, laboratori, sedi di associazioni e altro.

Il tema delle attività da proporre e promuovere all'interno del nuovo centro civico ha spaziato su moltissimi argomenti. Volendo sintetizzarli si possono identificare tre ambiti principali:

- attività formative e laboratoriali (teatro, danza, musica, pittura, ceramiche, falegnameria, ecc.);
- eventi culturali e di spettacolo strutturati (festival vari, carnevale, sagre popolari legate alla tradizione del paese, ecc.);
- incentivazione della solidarietà e del mutuo aiuto, legati a diverse attività (banca del tempo, corsi di lingua, corsi professionali, coltivazione di start-up, ecc.).

L'ultima area di discussione sulla quale il percorso partecipato si è incentrato è quella della gestione del nuovo spazio collettivo. Sono stati proposti modelli gestionali estremamente differenti tra loro. Essi spaziano da una funzione che può ricondurre al concetto di "casa delle associazioni" (con spazi tendenzialmente ad uso proprio), sino alla completa apertura del nuovo contenitore 24 ore su 24, inteso come prosecuzione della piazza, oppure attraverso un gestore ufficiale terzo rispetto alle associazioni che creeranno i contenuti e vivranno il contenitore.



Art Lab	PRO LOCO	Caffè delle ragazze
Associazioni culturale Happywood	Unione Bassa Romagna Ufficio di Piano	UIISP
Comitato San Grugnone	Studi professionali	Insegnanti scuola
Sindacati Confederali	Associazioni economiche di categoria	Banche del centro
Artisti e cultori locali	Artigiani artistici locali	Commercianti del centro
Gruppo alpini	Associazione Vini Conselice	Attività economiche del centro
Comitato Soci COOP Conselice	Comunità Parrocchiale	Consulta Conselice
Consiglieri Comunali	Volontari del verde e del trasporto sociale	Associazioni Sportive
ANPI	Radio Sonora	Fablab Maker Station
Circolo Fotografico Alfonsine	AVIS	Circolo Aurora
AIDO	CRAC	Circolo Il Gabbiano
Body Way	Circolo Caput Silici	CAB Massari
ASP Bassa Romagna	Motoclub Conselice	Associazione Federcacciatori

Riproduzione cartacea del documento informatico
 Marcherita Morelli il 14/09/2018 16:03:02
 al sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
 ID: 391048 del 12/09/2018 12:41:04
 Delibera: 2018/39 del 11/09/2018
 Registro: ALBO 2018/464 del 14/09/2018



4. Fattibilità e governance

Come richiesto dal bando regionale, nel presente capitolo sono descritti compiutamente gli elementi che concorrono a **garantire l'attuazione degli interventi e azioni che costituiscono la strategia di rigenerazione urbana**, elaborata dalla comunità di Conselice, e come essi possano produrre l'effetto di prolungare la rigenerazione nel corso del tempo.

Più nel dettaglio, saranno descritti in modo compiuto la **fattibilità tecnica ed amministrativa, il quadro economico e finanziario, la governance e la gestione**.

4.1 Fattibilità tecnica ed amministrativa

Nell'ambito del presente paragrafo, viene descritto l'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'edificio "ex-coop" sotto il profilo della conformità agli strumenti urbanistici vigenti, costituiti dal PSC e dal RUE, e della coerenza con la pianificazione territoriale, urbanistica e di settore, con particolare riguardo agli indirizzi della Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio".

Più avanti sono anche descritti gli assetti proprietari degli immobili oggetto d'intervento, che concorrono alla dimostrazione della fattibilità tecnica e amministrativa dell'intervento che costituisce la strategia di rigenerazione urbana.

Conformità con il PSC e il RUE vigenti e coerenza con la Legge Regionale n. 24 del 21/12/2017

La Legge Regionale n. 24/2017, oltre a favorire la *rigenerazione dei territori urbanizzati*, ha tra i suoi principali obiettivi quello di *"contenere il consumo di suolo quale bene comune e risorsa non rinnovabile che esplica funzioni e produce servizi ecosistemici, anche in funzione della prevenzione e della mitigazione degli eventi di dissesto idrogeologico e delle strategie di mitigazione e di adattamento ai cambiamenti climatici"* (Art. 1, p.to 2, lett. "a").

Le amministrazioni pubbliche titolari di funzioni di governo del territorio devono quindi confrontarsi con questo nuovo approccio, finalizzato alla sostenibilità ambientale, alla tutela e valorizzazione del territorio e del patrimonio edilizio esistente.

Alla luce dei nuovi indirizzi culturali e programmatici della nuova "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio", sono state reinterpretate dall'Amministrazione Comunale le norme del Piano Strutturale Comunale (PSC) e del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), elaborati in forma associata nell'ambito dell'Unione dei Comuni della Bassa Romagna, che disciplinano gli interventi edilizi ed urbanistici.

L'edificio oggetto d'intervento è situato all'interno del perimetro del centro storico del territorio comunale di Conselice, nell'ambito del quale valgono precise prescrizioni volte a salvaguardare i caratteri storizzati della città, tra cui il divieto di modificare i caratteri che connotano la trama viaria ed edilizia, nonché i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica o culturale (Norme di Attuazione del PSC, art. 5.1, p.to 4, lett. "a"). Nello stesso articolo è prevista una deroga per quelle "parti del tessuto di più antica formazione del centro di Conselice e Lavezzola dove si sono riscontrate situazioni che, per esigenze di riqualificazione e per il carattere del tessuto esistente, necessitano una riconfigurazione complessiva" (Norme di Attuazione del PSC, art. 5.1, p.to 5).

In coerenza con il PSC, il RUE vigente inserisce l'edificio "ex-coop" nell'ambito della sottocategoria D3, disciplinata dall'art. 4.1.2, che indica tra gli interventi edilizi ammissibili la Manutenzione Ordinaria (MO), la Manutenzione Straordinaria (MS), la Demolizione e Ricostruzione (DR), la Demolizione (D). Inoltre, il RUE attualmente già adottato inserisce tra gli interventi ammissibili anche la Ristrutturazione edilizia (RE).

Il progetto prevede di riqualificare l'edificio e le sue aree esterne di pertinenza (oltre a un tratto della strada che lo divide dalla chiesa) attraverso opere di manutenzione straordinaria, per realizzare un centro civico, con annesso un archivio comunale.



Legenda

- Perimetro del centro storico
- Porzioni del Centro storico di cui al comma 4 art. A7 L.R. 20 (art. 5.1 PSC)
- Immobili interessati da specifiche disposizioni di vincolo (art. 4.1.1 RUE)
- UMI- Unità minime di intervento (art.4.1.5 RUE)
- A - Unità edilizie che hanno assunto rilevante importanza nel contesto urbano territoriale per specifici pregi o caratteri architettonici o artistici (restauro scientifico) (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 2)
- B - Unità edilizie di interesse storico architettonico o di pregio storico culturale e testimoniale che hanno complessivamente o prevalentemente conservato i caratteri tipologici, strutturali e morfologici originari (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 3)
- C1 - Unità edilizie di pregio storico culturale o testimoniale in mediocre o cattivo stato di conservazione ovvero parzialmente alterate rispetto all'impianto ed ai caratteri morfologici originari che possono tuttavia essere recuperate come parte integrante del patrimonio edilizio storico (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 5)
- C2 - Unità edilizie fatiscenti o in tutto o in parte demolite o fortemente alterate, strettamente inserite in tessuti urbani prevalentemente conservati o facenti parte di complessi di interesse storico-architettonico di cui sia possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria (ripulitura tipologica) (TIT. IV - capo 4.1 art. 4.1.2 comma 6)
- D1 - Unità edilizie che pur non presentando caratteristiche di pregio storico-architettonico, o pur essendo costruzioni o ricostruzioni moderne, sono tuttavia compatibili e congruenti con l'impianto urbanistico e con i caratteri morfologici del tessuto storico, e sono quindi da consolidare nel loro rapporto con il contesto (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 9)
- D2 - Unità edilizie costruite o ricostruite in epoca recente che hanno introdotto elementi di rottura non più reversibili rispetto alle caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e morfologiche dei tessuti (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 10)
- D3 - Unità edilizie: di norma di epoca recente, con caratteristiche planivolumetriche, tipologiche o morfologiche scarsamente compatibili e dequalificanti rispetto al contesto del centro storico, per le quali si auspica una demolizione e ricostruzione (TIT. IV - capo 4.1 art.4.1.2 comma 11)
- Principali assi commerciali (art.4.1.3 RUE)



STRATEGIA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA – 4. Fattibilità e governance

Trattandosi di un centro civico, riguardo alle dotazioni territoriali richieste per la nuova destinazione d'uso, non è necessario reperire dotazioni territoriali (parcheggi e verde), essendo lo stesso uso previsto "B10.1 – attività di interesse collettivo" una dotazione territoriale.

Se nell'ambito della formazione della disciplina urbanistica ed edilizia comunale l'indirizzo prevalente era orientato verso la demolizione dell'edificio in oggetto e la sua sostituzione con un nuovo edificio (probabilmente a destinazione residenziale) una rinnovata lettura del tessuto edilizio ha riconosciuto il fabbricato esistente come elemento ormai storizzato, i cui elementi dequalificanti sono costituiti esclusivamente dall'attuale stato di parziale abbandono e sottoutilizzo, in relazione alle evidenti potenzialità espresse dalle sue caratteristiche in ordine agli spazi offerti ed alla collocazione strategica.

In sintesi, come già illustrato in precedenza, l'edificio realizzato nella metà degli anni '70 del secolo scorso dall'architetto Giancarlo Menichetti, è testimone a suo modo di un'epoca e di uno stile architettonico propri di quegli anni, ed è inserito in una piazza caratterizzata dalla compresenza di edifici di epoche e stili diversi: un elemento, questo, che a ben guardare accomuna molte piazze nei centri storici dei comuni italiani, che si sono formate nel corso dei secoli.

L'edificio della "ex-coop" risponde in pieno alle esigenze espresse dalla comunità di poter usufruire di un "contenitore" polifunzionale, una "piazza coperta" da utilizzare per molteplici attività sociali e culturali, grazie agli spazi interni di cui è dotato ed alla sua collocazione in un luogo centrale, nella piazza principale della città di Conselice.

Qualunque altro luogo per realizzare un centro civico sarebbe risultato meno opportuno, poiché il nuovo centro civico che si vuole realizzare deve necessariamente trovarsi nella piazza.

In conclusione l'intervento di riqualificazione e rifunionalizzazione dell'edificio in piazza Foresti e conforme alle norme del Piano Strutturale Comunale e del Regolamento Urbanistico Edilizio del Comune di Conselice, che ammette tra i possibili interventi le opere di **manutenzione straordinaria** (MS), ma soprattutto risponde in pieno agli indirizzi della Legge Regionale n. 24/2017, sia in merito alla **rigenerazione dei territori urbanizzati**, sia agli obiettivi di **contenere il consumo di suolo** quale bene comune e risorsa non rinnovabile.

4.2 Fattibilità economica e finanziaria

Con il contributo regionale del bando l'Amministrazione intende coprire le spese per i lavori di riqualificazione dell'edificio e delle sistemazioni esterne e le spese tecniche, comprensive dei contributi e al lordo dell'IVA, che rappresentano il 70% del costo complessivo dell'intervento di rigenerazione urbana, come previsto dal bando.

Utilizzando fondi propri, che andranno a coprire almeno il 30% del costo complessivo dell'intervento di rigenerazione urbana, l'Amministrazione Comunale intende acquistare l'edificio ed il terreno annesso

Attualmente infatti gli immobili oggetto d'intervento sono per la parte prevalente di proprietà della Coop Alleanza 3.0 soc. coop., (edificio, spazi esterni a nord e parte degli spazi esterni a sud) e per una parte minore di proprietà pubblica (una porzione dello spazio esterno a sud e la via Rodolfo Vacchi).

L'edificio è tuttavia già in uso da parte dell'Amministrazione Comunale per fini istituzionali, in base ad una Scrittura Privata del 19/04/2016, rep. 7324, rinnovabile, con la quale la proprietà dell'immobile, Coop Alleanza 3.0, soc. coop., lascia in comodato d'uso gratuito dell'edificio al Comune di Conselice.

Alla presentazione di questo progetto di partecipazione al bando di gara, il Comune di Conselice e Coop Alleanza 3.0 avranno sottoscritto un preliminare di acquisto condizionato dell'immobile oggetto d'intervento (Ex negozio Coop), a un prezzo stabilito, che si avvererà se: il Comune avrà accesso ai finanziamenti di cui a questo bando di gara; il Demanio avrà accertato la congruità del prezzo pattuito.

La quota di cofinanziamento del 30% del progetto è ricondotta alla vendita di immobili di proprietà, prevista nel piano delle alienazioni 2018/2020 in relazione alle quali sono già attivate le azioni propedeutiche.

Come esplicitato nel DUP, qualora la vendita di tali immobili di proprietà non dovesse realizzarsi parzialmente o totalmente nei tempi previsti e funzionali al finanziamento del progetto, il Comune ricorre all'assunzione di un mutuo con la banca tesoriere "Banca di Credito Cooperativo Ravennate Forlivese e Imolese", preventivamente già assentito dall'istituto stesso nell'importo di cofinanziamento previsto dal Comune.

Tale eventualità è in ogni caso coerente con i vincoli di bilancio, giuridici, economici e finanziari.

QUADRO ECONOMICO		
	importo in euro	percentuale
COSTO COMPLESSIVO DELL'INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA	€ 1.320.000,00	100,00%
1 FINANZIAMENTO RICHIESTO (RISORSE FSC)	€ 924.000,00	70,00%
CAPO A LAVORI		
1.1 IMPORTO DEI LAVORI	€ 679.000,00	
1.1.a Opere edili	€ 231.000,00	
1.1.b Impianti meccanici	€ 105.700,00	
1.1.c Impianti antincendio	€ 49.000,00	
1.1.d Impianti elettrici e speciali	€ 85.300,00	
1.1.e Impianto fotovoltaico	€ 40.000,00	
1.1.f Sistemazioni esterne	€ 168.000,00	
1.2 ONERI SICUREZZA (non soggetti a ribasso)	€ 21.000,00	
TOTALE – CAPO A	€ 700.000,00	
1.3 IVA sull'importo dei lavori (10 %)	€ 70.000,00	
CAPO B SOMME A DISPOSIZIONE		
1.4 SOMMA PER INCENTIVI FUNZIONI TECNICHE (art.113 D.Lgs. 50/2013) comprensivo IRP	€ 15.190,00	
1.5 SPESE TECNICHE (compresi contributi orpala ...)	€ 70.000,00	
1.6 IVA spese tecniche (22%)	€ 15.400,00	
1.7 IMPREVISTI, pulizie, facchinaggio E ARROTONDAMENTI	€ 53.410,00	
TOTALE – CAPO B	€ 154.000,00	
2 COFINANZIAMENTO LOCALE	€ 396.000,00	30,00%
2.1 ACQUISTO DELL'IMMOBILE	€ 320.000,00	
2.2 IVA (22%)	€ 70.400,00	
2.3 SPESE PER NOTAIO E TASSE DI REGISTRO	€ 5.600,00	



4.3 Governance e gestione

Per quanto riguarda la gestione della programmazione e organizzazione delle attività, si prevede che queste restino di competenza della Amministrazione Pubblica, che si configura come soggetto terzo rispetto alle associazioni, con personale dedicato.

Per quanto attiene invece alla gestione ordinaria e corrente dell'immobile, di accoglienza, informazione, portierato, pulizie e manutenzione ordinaria, si è scelto di individuare un soggetto terzo che, per conto dell'Amministrazione, si interfaccia con tutte le associazioni e gli enti che ne facciano richiesta.

A questo scopo si ipotizza il coinvolgimento di una **cooperativa sociale di tipo B**, che prevede l'impiego anche di persone disabili per funzioni di custodia, pulizia, regolazione accessi, allestimento spazi, ecc. Gli inserimenti delle persone disabili saranno attuati in collaborazione con il Servizio sociale dell'Unione.

La cooperativa potrà essere individuata tramite un bando pubblico, riservato a cooperative sociali di tipo B, oppure tramite co-progettazione (prevista dalla nuova disciplina del terzo settore), che si concretizza in rapporto di partenariato pubblico/privato per la produzione di servizi co-progettati.

Nel territorio della Bassa Romagna sono già presenti e attive diverse cooperative di tipo B, che collaborano con la Pubblica Amministrazione, pertanto la cooperativa potrà essere individuata tre queste.

L'amministrazione potrebbe avere un duplice vantaggio: far lavorare persone della comunità attualmente in carico ai servizi sociali e legare l'assunzione a percorsi di inserimento lavorativo finanziata da L.R. 14/2015, che prevede il compenso del lavoratore per 1 semestre a carico di finanziamenti pubblici.

La gestione del centro civico potrà prevedere l'applicazione di tariffe d'uso in base agli spazi e alle attività richieste dalle associazioni, e/o anche contribuzioni di aziende che operano sul territorio.

Riguardo ai costi di gestione del centro civico, sono state individuate le principali voci di spesa sotto riportate. Tutti i costi di cui sopra sono riassunti nella tabella "Piano economico di gestione".

Manutenzione aree esterne e verde - La manutenzione ordinaria delle aree esterne e verde sarà eseguita direttamente dai giardinieri comunali pertanto si prevedono esigue opere di manutenzione straordinaria nell'arco dei primi cinque anni.

Utenze (acqua, gas, energia elettrica, dati) - Considerando il costo dell'energia elettrica pari a 0,25 €/kWh, la previsione di spesa per un fabbisogno stimato in 35000 kWh/anno di energia elettrica, ammonta ad € 8.750 annui. Per la stima del fabbisogno annuo si rimanda ai documenti "SAP – Studio preliminare ambientale e paesaggistico" ed "RG – Relazione generale". Per quanto riguarda il consumo di acqua si può ipotizzare una spesa annua pari a € 1.250, per un totale di € 10.000/anno.

Custodia, gestione, pulizie - La pulizia ordinaria sarà eseguita direttamente dai volontari e dalle associazioni che utilizzano gli spazi, coordinati dall'Ufficio Cultura comunale che predisporrà un apposito calendario, mentre si prevedono due interventi all'anno di pulizie straordinarie che saranno affidate a norma di legge a ditta specializzata. La gestione direzionale del complesso ed il calendario di programmazione di tutte le attività e associazioni presenti, sarà in capo all'Amministrazione Comunale che potrà avvalersi anche dei propri dipendenti in base alle necessità che si presenteranno.

Tale programmazione evidenzierà le associazioni che svolgeranno di volta in volta anche la funzione di custodia della struttura, al fine di minimizzare i costi ma soprattutto per creare forti sinergie e coesione sociale, fulcro del progetto di rigenerazione. La residuale funzione di custodia sarà affidata ad una cooperativa di tipo B, contenendo notevolmente i costi.

Personale - Non sono previsti costi aggiuntivi di personale rispetto alla attuale dotazione organica dell'Ente pubblico. Il personale dell'Ufficio Cultura comunale potrà avalersi, per la gestione del centro civico, del supporto di volontari anche del Servizio Civile Nazionale. Inoltre potrà svolgere funzioni di custodia per le attività che saranno eseguite direttamente od in collaborazione con l'Ente stesso.

PIANO ECONOMICO DI GESTIONE			
		importo in euro	percentuale
1	FINANZIAMENTO ANNUO		
<i>VOCI DI SPESA (iva esclusa)</i>			
1.1	manutenzione del fabbricato per i primi due anni	€ -	0%
1.2	manutenzione del fabbricato dal terzo al quinto anno	€ 3.000,00	13%
1.3	manutenzione aree esterne e verde ¹	€ 500,00	2%
1.4	utenze (acqua, gas, energia elettrica, dati) ²	€ 10.000,00	43%
1.5	altre spese (verifiche tecniche impiantistiche)	€ 1.500,00	7%
1.6	Custodia, gestione, pulizie ³	€ 8.000,00	35%
1.7	Personale ⁴	€ -	0%
2	TOTALE ESCLUSO IVA	€ 23.000,00	100,00%
2.0	IVA (22%)	€ 5.060,00	
3	TOTALE INCLUSO IVA	€ 28.060,00	

4.4 Tempi di attuazione

Riguardo le tempistiche per l'attuazione della strategia di rigenerazione urbana, si evidenzia che le opere previste per la riqualificazione dell'edificio e degli spazi esterni, unico intervento per il quale si richiede il finanziamento, saranno necessariamente rispettati i tempi previsti dal bando regionale, riguardo la progettazione esecutiva e l'appalto dei lavori. Per quanto riguarda la durata del cantiere si prevede una durata di 8 mesi dalla consegna dei lavori.

Riguardo l'azione di progettazione partecipata descritta in precedenza, essa si è conclusa nel mese di agosto 2018 ed è già stata completamente finanziata con risorse dell'Amministrazione comunale.

In parallelo alla progettazione e realizzazione dei lavori, si procederà alla progettazione del sistema di gestione e delle attività sociali e culturali previste dalla strategia di rigenerazione urbana.

