

# COMUNE DI SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO

CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA

DELIBERAZIONE

N. 83

ORIGINALE

## VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

Oggetto: **PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE ED EDILIZIA DEL CANTONE DI RIPOLI. APPROVAZIONE DELLA STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA.**

Addì **DICIASSETTE SETTEMBRE DUEMILADICIOTTO**, alle ore **08:00** nella Casa Comunale.

Previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legislazione, vennero oggi convocati i componenti la Giunta Comunale.

All'appello risultano:

1) <b>SANTONI ALESSANDRO</b>	- <b>Sindaco</b>	<b>Presente</b>
2) <b>STEFANINI PAOLA</b>	- <b>Vicesindaco</b>	<b>Presente</b>
3) <b>MONCIATTI GABRIELE</b>	- <b>Assessore</b>	<b>Assente</b>
4) <b>BORELLI PIERLUIGI</b>	- <b>Assessore</b>	<b>Presente</b>
5) <b>NIVAZZI FRANCESCA</b>	- <b>Assessore</b>	<b>Assente</b>

Partecipa il SEGRETARIO COMUNALE, **BONANNI MARCELLA**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Essendo legale il numero degli intervenuti, **ING SANTONI ALESSANDRO - SINDACO**, assume la Presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

## OGGETTO:

Progetto di riqualificazione funzionale ed edilizia del Cantone di Ripoli. Approvazione della strategia per la rigenerazione urbana.

# LA GIUNTA COMUNALE

## PREMESSO CHE

dal primo gennaio 2018 è in vigore la Legge Regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 "*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*" che delinea quale strumento urbanistico programmatico la strategia di rigenerazione urbana e territoriale per la definizione delle modalità d'intervento tese ad aumentare la qualità urbana e la sostenibilità ambientale delle città;

con deliberazione di Giunta Regionale n. 550 del 16 aprile 2018 è stato approvato il *Bando per la rigenerazione degli spazi urbani, riuso del patrimonio edilizio esistente e consumo zero di suolo per città più belle, verdi e vivibili* che finanzia le strategie di rigenerazione promosse dalle amministrazioni pubbliche locali per migliorare la qualità urbana dei centri abitati;

## DATO ATTO CHE

in conformità ai principi della LR 24/2017 con tale bando la Regione intende promuovere l'attuazione di uno o più interventi quali misure a supporto della strategia di rigenerazione urbana che costituisce l'elemento di valutazione;

il bando esclude opere spot, limitate e svincolate dal contesto socio-ambientale e premia strategie complessive di rigenerazione urbana capaci di mettere insieme soluzioni edilizie innovative, spazi verdi per la collettività, cessazione di situazioni di degrado o sfregio ambientale, consumo di suolo "zero", promuovendo in particolare la rigenerazione di spazi ed edifici, sia pubblici, sia privati ed in generale di aree edificate con continuità, per aumentarne l'attrattività attraverso la riqualificazione dell'ambiente costruito secondo criteri di sostenibilità per accrescerne la vivibilità;

le risorse a disposizione provengono per 30 milioni da Fondi di sviluppo e coesione (FSC) e sono destinati alla realizzazione o riqualificazione di opere pubbliche o di pubblica utilità come scuole, biblioteche, edifici pubblici, parchi e spazi pubblici, di cui una quota pari a 10 milioni di euro è riservata ai Comuni con meno di 50mila abitanti;

il bando finanzia inoltre 6,5 milioni di euro provenienti dalla Cassa depositi e prestiti (CDP), finalizzati a politiche di social housing per il recupero o la costruzione di alloggi di proprietà pubblica, e delle relative dotazioni territoriali;

è richiesto un cofinanziamento locale attraverso risorse pubbliche e/o private non inferiore al 30% del costo complessivo per gli interventi per i quali sia richiesto il contributo pubblico in caso di Comuni con meno di 50mila abitanti;

pertanto secondo tale criterio l'importo massimo finanziabile di ciascuno intervento risulta pari rispettivamente a 1 milione di euro per le risorse FSC e 700mila euro per i finanziamenti CDP;

i criteri di valutazione esplicitati sono:

- qualità complessiva della strategia di rigenerazione;
- fattibilità degli interventi per i quali si richiede il finanziamento;
- coerenza ed efficacia della strategia sotto i profili ecologico-ambientale, urbanistico-architettonico e sociale, culturale ed economico.

**la strategia deve specificare le politiche urbane e territoriali perseguite in particolare:**

- per la crescita e qualificazione dei servizi e delle reti tecnologiche
- l'incremento quantitativo e qualitativo degli spazi pubblici
- la valorizzazione del patrimonio identitario, culturale e paesaggistico
- il miglioramento delle componenti ambientali
- lo sviluppo della mobilità sostenibile

- il miglioramento del benessere ambientale
- l'incremento della resilienza del sistema abitativo rispetto ai fenomeni di cambiamento climatico e agli eventi sismici

la scelta degli interventi su cui concentrare gli investimenti pubblici è operata sulla base di valutazioni che tengono conto, in particolare, degli effetti strategici, ambientali, territoriali e sociali degli stessi;

a seguito dell'approvazione della graduatoria e l'assegnazione delle risorse, è prevista una successiva fase di concertazione con la Regione per la definizione del "Contratto di Rigenerazione Urbana", con il dettaglio degli interventi e delle azioni proposte, il piano economico-finanziario e il relativo cronoprogramma di attuazione;

le tempistiche definite dal bando sono le seguenti:

- **17 settembre 2018**: termine utile per la presentazione delle proposte, costituite dalla strategia e dal progetto di fattibilità tecnico economica (parte degli elaborati definiti dal D.Lgs. 50/2016) degli interventi per cui si richiede il finanziamento
- **31 marzo 2019**: proposta di Contratto di Rigenerazione Urbana
- **31 dicembre 2019**: aggiudicazione dei lavori (appalto) per gli interventi finanziati con risorse FSC
- **30 giugno 2020**: aggiudicazione dei lavori (appalto) per gli interventi finanziati con risorse CDP
- **31 dicembre 2022**: conclusione dei lavori

RICHIAMATO il "Regolamento sulla collaborazione tra i cittadini e l'amministrazione per la cura e la rigenerazione dei beni comuni urbani" approvato con Deliberazione di n. 19 del 22 aprile 2016 che costituisce un'opportunità per sperimentare forme di utilizzo e gestione degli spazi aperti pubblici da riqualificare;

RILEVATO che l'oggetto della strategia da elaborare in funzione del bando regionale, tenuto conto delle criticità e delle opportunità del territorio, potrebbe essere ***tesa ad aumentare l'attrattività delle attività economiche attraverso la riorganizzazione e valorizzazione dell'immobile interessato***;

una tale azione costituirebbe, oltre che un potenziale volano economico in grado di generare ulteriore sviluppo, un miglioramento in termini funzionali ed estetici;

RAVVISATO CHE è stato predisposto uno studio di massima sull'immobile denominato "Il Cantone" di Ripoli affinché il territorio diventi meta di turismo; in quanto l'edificio è posto in prossimità del Santuario della Beata Vergine di Serra, già luogo di grande interesse artistico culturale e di pellegrinaggio per il forte significato spirituale e identitario, essendo solo uno dei 3 principali edifici di culto Mariano del nostro Appennino;

RILEVATO che è stato necessario coinvolgere la Parrocchia di santa Cristina proprietaria dell'immobile in oggetto che ha dato la piena disponibilità;

RITENUTO di individuare quale RUP il geom. Moreno Santarini che seguirà la presentazione della domanda di finanziamento ;

VISTO il parere reso ex art. 49 – comma 1 e 147/bis – D.Lg.vo 267/2000 sotto il profilo della regolarità tecnica *favorevole* in data 16/05/2018 del Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica;

A VOTAZIONE unanime espressa in forma palese,

## **D E L I B E R A**

1. Di approvare la strategia per la rigenerazione urbana dell'immobile denominato “Il Cantone” situato in via Santa Cristina, 44 di proprietà della Parrocchia di Santa Cristina di Ripoli;
2. di dare atto che la proprietà si è dichiarata disponibile al cofinanziamento dell'opera, così come previsto dalle vigenti norme in materia;
3. di nominare RUP del processo il Geom. Moreno Santarini;

Di seguito per l'urgenza di procedere, con separata ed unanime votazione in forma palese

## **D E L I B E R A**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art.134, comma 4, D.Lgs. n. 267/2000.

**IL CANTONE di RIPOLI**  
**progetto di riqualificazione funzionale ed edilizia del Cantone di Ripoli**  
via S. Cristina 44 - 40048 Ripoli BO

**committente**

Parrocchia di Santa Cristina di Ripoli

C.F.: 92014910373 - Via la Costa 4 - 40048 - San Benedetto Val di Sambro (BO)

**Progettista e DL architettonico**

Arch. Valentina Mancin

via T. Tasso 6 - 43036 Fidenza (PR) - p. IVA 02568510347 | C.F. MNC VNT 83 T42 B034Z  
T. 349.4310134 | Mail valentinamancin@gmail.com | PEC valentina.mancin@archiworldpec.it

Delisa Merli Designer

via Murri 48 - 40137 Bologna (BO) - p. IVA 04223090376 | C.F. MRLDLS60A63A223D  
T. 349.4461267 | Mail delisa@studiodesignmerli.it

**Progettista e DL strutturale**

Ing. Claudio Martini

Viale dei Martiri 1/C\_Loc. Bazzano, 40053 Valsamoggia (BO) - p. IVA 01932221201 | C.F. MRTCLD62P18D829N  
T. 333 2734677 | Mail cmart@libero.it | PEC claudio.martini@ingpec.eu

**Geologo**

Dott. Simone Carosi

Via Toscana, 75/A - 40048 San Benedetto Val di Sambro (BO) - p. IVA 01631581202 | C.F. CRS SMN 75L20 A944Q  
T. 0534 99264 | Mail simonecarosi@libero.it | PEC simonecarosi@epap.sicurezza postale.it

**Progettista impianti meccanici**

Ing. Stefano Schiavina

via rosa 5/5, 40012 longara- calderara di reno (BO) - p. IVA 02871971202 | C.F. SCHSFN74M06A944H  
T. 3478769374 | Mail stefano.schiavina@ordingbo.it | PEC stefano.schiavina@ingpec.eu

**Coordinamento della Sicurezza**

Geom. Alessandro Bonafede

Via S. Cristina n. 18 - 40048 San Benedetto Val di Sambro (BO) - p. IVA 01519281206 | C.F. BNF LSN 56A30 A944Q  
T. 0534 96346 | Mail bonafede.alessandro@alice.it | PEC alessandro.bonafede@geopec.it

**RELAZIONE**

**strategia  
per la rigenerazione urbana**

data 13.09.2018

Il 29 luglio 2016, in continuità con una serie di delibere approvate a partire dal giugno dell'anno 2000 aventi come obiettivo la riqualificazione del territorio comunale ed in particolare quello della frazione di Ripoli, approvando un documento di sintesi, l'Amministrazione Comunale di San Benedetto Val di Sambro ha avviato un percorso partecipativo con la stessa cittadinanza di Ripoli, per la parte bassa del paese già pesantemente provata per la costruzione della Variante di Valico, finalizzato alla definizione di nuova immagine della frazione per una rigenerazione urbana, attraverso lo sviluppo di nuove logiche di marketing urbano e territoriale.

È infatti possibile la riattivazione del paese di Ripoli attraverso la sua promozione e la valorizzazione di quanto ivi presente come le strade interne per un racconto del territorio (con grafiche e segnaletiche), l'opportunità dell'attraversamento dell'Autostrada A1 in chiave sostenibile (con l'installazione di pannelli fotovoltaici) e naturalmente una maggior progettualità in riferimento alle opzioni possibili offerte dalla fermata della stazione dei treni ai piedi della frazione.

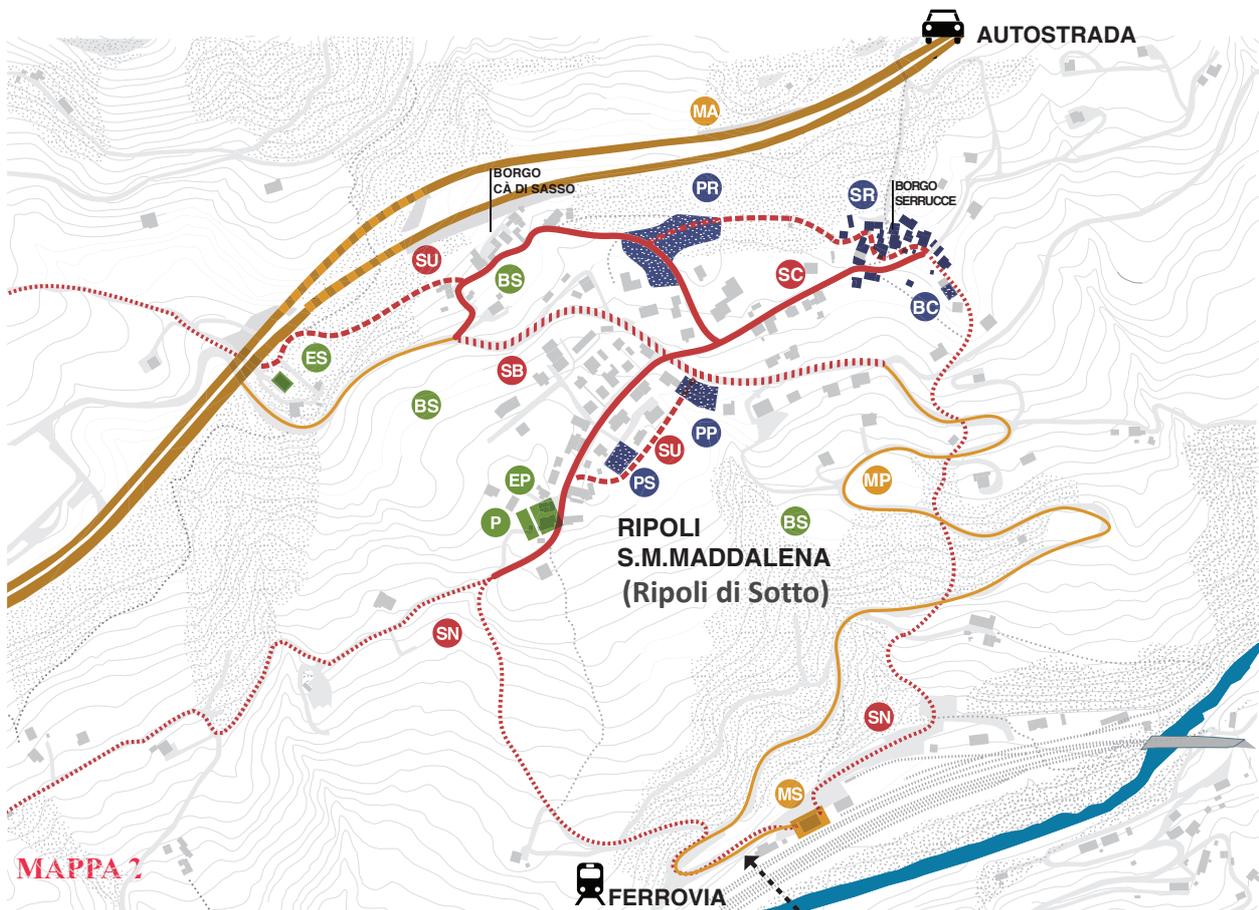
Dette riflessioni e azioni devono essere ricompresi in uno sguardo più ampio che vede il recupero dell'antico collante fra i diversi comuni che si affacciano sulla valle del Setta, sfruttando nuove hub interni e interconnessi tra loro, che fu parzialmente ridimensionato dall'avvio della nuova viabilità con la costruzione della ferrovia prima e dell'autostrada poi, come congiungimenti veloci delle due regioni senza attraversamenti intermedi.



In questa logica di nuove interconnessioni, dove il movimento delle persone e delle merci, ferroviario e autostradale, che costituisce un flusso continuo, deve ri-promuovere in modo significativo lo sviluppo della valle. e tornare ad imprimere un impatto forte sul territorio,

generando nuove attrazioni turistiche, si comprende come la frazione Ripoli si mostri di strategica importanza, risultando una evidente porta di accesso per il Comune di San Benedetto Val di Sambro e per quello di Castiglione dei Pepoli (dal punto di vista ferroviario).

L'importante lavoro costruito insieme ai cittadini, ha portato ad individuare, al momento, lo sviluppo della parte bassa della frazione (Ripoli-Santa Maria Maddalena), come mostra la mappa 2



sviluppando il tema della promozione tramite il recupero di sentieri storici e di punti panoramici ora privi di indicazioni, l'individuazione di aree ristoro lungo i sentieri e l'integrazione di nuova cartellonistica stradale.

Emerge però l'esigenza di punti ricettivi e l'individuazione di punti culturalmente significativi, che sappiano coniugare il nuovo turismo fortemente attratto da "natura e tradizioni locali" come segno di genuinità.

Sulla linea di quanto detto, si inserisce quindi il presente progetto teso al recupero architettonico e paesaggistico del sito denominato "il Cantone di Ripoli".

Esso è un intervento che, per la sua posizione strategica nella morfologia del territorio si ricollega, ampliandolo nello stesso tempo, a quanto già previsto nel documento approvato dalla Amministrazione Comunale nel 2016 come un tassello di necessaria ricucitura tra le due zone di Ripoli (Ripoli di sotto e Ripoli di sopra) separate dalla vecchia autostrada e come nuova ed ulteriore opportunità per il completamento della riqualificazione del territorio, recuperando i luoghi più significativi.

## BREVI CENNI STORICI

Il Cantone di Ripoli risulta di grande importanza storica e paesaggistica.

Per la sua collocazione su un “promontorio” dal quale si vede la vallata del fiume Setta, sino al confine toscano, e la vallata del Brasimone, fino al suo affluire nel Setta, il Cantone di Ripoli nasce come avamposto militare a sentinella della Valle del Setta per vigilare sul confine dello stato di Bologna e la contea di Castiglione dei Pepoli.

Ripoli è quasi sempre stato sotto il governo di Bologna e il Cantone con la sua struttura militare vigilava su ogni movimento lungo l’alta valle del Setta.

I due fabbricati, ancora attualmente esistenti, erano l’uno la sede del comando militare (l’edificio inserito nell’area boschiva oggetto dell’intervento di rigenerazione) l’altro detto la Torre era una prigione e fortezza militare.

All’interno dell’edificio inserito nel progetto si trova un pregevole camino in pietra serena di antica fattura con scolpito lo stemma dei Pepoli.



### A) CRITICITÀ PRIMA: AUTOSTRADA DEL SOLE

Il territorio di Ripoli, come detto in premessa, ha come criticità principale il passaggio della autostrada A1 panoramica, che letteralmente divide in due parti il paese, esprimendo plasticamente l'incapacità della popolazione, anche a livello urbanistico, di fare sistema e di promuovere se stessa.



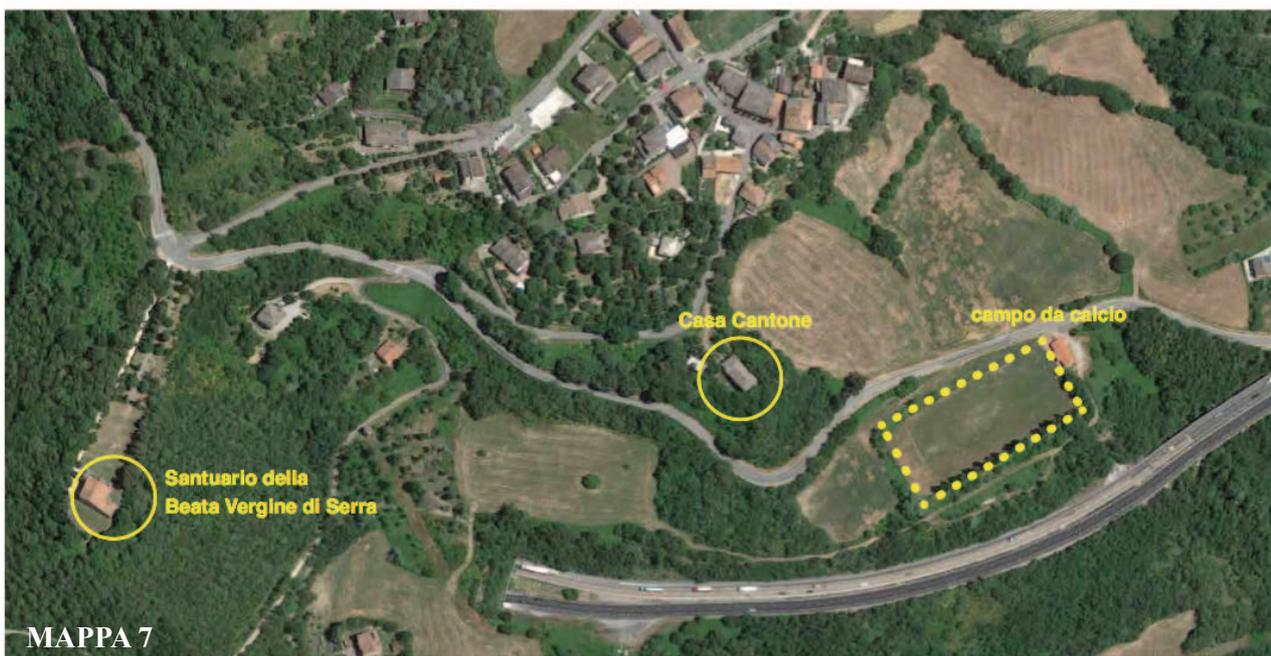
Come evidenziato dall'immagine aerea della mappa 6, partendo dalla stazione ferroviaria e salendo verso l'abitato, troviamo una parte della frazione denominata Santa Maria Maddalena (o Ripoli di Sotto) divisa dal resto del paese denominato Santa Cristina (o Ripoli di Sopra) dal tracciato autostradale.

Il paese così spezzato in due borghi ha favorito negli anni scollamenti e chiusure che hanno impedito un vero legame identitario e un rinnovato senso di appartenenza alla comunità di Ripoli. Ciò ha provocato per l'appunto un duplice effetto sia sul piano sociale che urbanistico. Da una parte il disinteresse a preservare gli antichi percorsi agibili a bassa velocità che permettevano di valorizzare il patrimonio paesaggistico e di creare una rete di relazioni tra le varie borgate (spezzando il legame urbanistico e quindi anche sociale), ripiegando sull'unico collegamento stradale attraverso la provinciale 60. Dall'altra l'incapacità di vedere il proprio territorio come vettore di interessi riducendolo per lo più ad un anonimo dormitorio, con la tendenza di una progressiva fuga verso la città. La conseguenza è stata quella di una discontinuità urbanistica, paesaggistica e sociale.

La zona di Santa Maria Maddalena, che più è stata penalizzata in seguito ai danni strutturali causati dalla costruzione del tunnel della nuova autostrada detta "Variante di valico", è stata per

l'appunto oggetto nel 2016 di una progettazione partecipata per la definizione della nuova immagine di Ripoli. attraverso una sua riqualificazione e promozione.

Il recupero paesaggistico e architettonico del Cantone di Ripoli diventa il tassello fondamentale per esprimere una nuova visione tra le due parti del paese, data la sua posizione strategica, implementando i percorsi a bassa velocità presenti nel progetto partecipato (finora per la sola parte bassa del paese) anche per la parte alta. L'obiettivo sarà l'aumento intelligente e mirato di luoghi di socialità, dotando il territorio di un nuovo parco attrezzato oltre che di una struttura ricettiva. In questo modo il paese passera da una interpretazione di luogo di passaggio e/o dormitorio, a luogo in cui è possibile ritrovare motivi (e possibilità) per sostare e gustare le ricchezze territoriali. In previsione, questa riorganizzazione urbanistica dovrebbe generare anche una rinnovata volontà a riorganizzare i legami sociali, sedendosi tutti protagonista di una impresa paese da cui emergeranno anche nuovi posti di lavoro.



Un esempio di come la frammentazione urbanistica generi delle “ferite” nel paesaggio (privo di uno sguardo complessivo) lo abbiamo nel campo da calcio di Ripoli che, come mostra la mappa 7, risulta senza nessuna connessione a bassa velocità e sconnesso con il tessuto urbano di entrambe le zone del paese. Eppure, da visione di insieme verrebbe naturale ricercare collegamenti di bassa velocità per permettere una fruizione più ampia per le famiglie, favorendo una più coesa aggregazione. Se meglio inserito nell'intero contesto del paese, potrebbe rivelare quel senso di accoglienza e di organizzazione, tale da rendersi appetibile anche all'esterno per quelle squadre amatoriali cittadine che per il periodo estivo cercano luoghi freschi per i ritiri sportivi. Solo questo piccolo esempio consentirebbe un indotto di nuove presenze ed opportunità notevoli. È risaputo, del resto, quanto lo sport, ed in particolare il calcio, siano in ogni comunità un importante catalizzatore di socialità: dal ragazzino che inizia a giocare al nonno che lo accompagna, tutti frequentano uno spazio sportivo. Già riconnettere la struttura sportiva al tessuto urbano attraverso percorsi a bassa velocità è uno degli obiettivi che si pone il progetto, come percorsi intermedi per arrivare al punto chiave della riqualificazione dell'immobile il Cantone e dell'area boschiva annessa..

## B) PROSPETTIVE IN SINTESI

### CRITICITÀ

Posizione del tracciato autostrada del sole

Porzione del territorio a est del tracciato autostradale non paesaggisticamente definito.

### STRATEGIA

#### 1. RIQUALIFICAZIONE IL CANTONE DI RIPOLI

Riqualificazione di un immobile storico per tutto il paese per ricollegare simbolicamente le due parti urbanisticamente e socialmente separate.

#### 2. BASSA VELOCITÀ

Realizzazione di nuovi collegamenti, motivati dalla riqualificazione del sito Il Cantone di Ripoli, prolungando i percorsi presenti nel progetto di rigenerazione urbana della zona di Santa Maria Maddalena.

## C) IL CANTONE DI RIPOLI

Oggi l'area interessata alla riqualificazione dal presente progetto è quasi totalmente abbandonata: l'immobile denominato Il Cantone di Ripoli (cfr mappa 4), di proprietà della parrocchia di Ripoli ma dato in uso secondo gli interessi pubblici, è completamente disabitato; l'attiguo edificio a torre (cfr mappa 5) è solo parzialmente abitato nei periodi estivi.

L'area oggetto dell'intervento ha accesso attualmente solo da Via Santa Cristina al nr 44, ma è possibile sviluppare all'interno dell'ampio verde nuovi percorsi sentieristici come ampi spazi per l'aggregazione.

Occorre poi sottolineare il possibile collegamento, che la riqualificazione urbanistica deve attentamente considerare, con il vicino Santuario della Madonna di Serra, santuario di notevole rilevanza e fin dall'800 meta di molti pellegrinaggi e punto di riferimento per i comuni limitrofi

Anticamente due volte l'anno partivano contemporaneamente grandi processioni di fedeli provenienti appunto dai Comuni della valle del Setta, per convergere sul Santuario,

Questo luogo apprezzato da tutti, e rilanciato anche grazie ad un luogo di foresteria, come il servizio che potrà offrire il Cantone una volta riqualificato, indicherà sicuramente la possibilità del rilancio e di una nuova promozione dell'intero Paese e Comune.

## II PIANO DI AZIONE: OBIETTIVI ED INDICATORI

Fondamentalmente si individuano tre obiettivi primari tra loro fortemente connessi, quali la rigenerazione di un sito storico, posseduto da un privato ma vocato da sempre ad uso di pubblico interesse; riconversione del territorio urbano circostante e l'interazione con altri siti limitrofi atti a rilanciare il territorio e quindi promuovere diversamente le potenzialità finora inesprese, mettendo a sistema quelle opportunità che solo questa frazione possiede sull'intero Comune, in particolare la Stazione ed il prestigioso Santuario Mariano.

### a) Rigenerazione del sito "Il Cantone di Ripoli".

È questo l'obiettivo primario che dovrà catalizzare i successivi interventi e stimolare quella riorganizzazione mancante tra la parte bassa ed alta del paese, fornendo appunto una visione nuova a partire dalla prospettiva urbanistica. Il tipo di intervento, partendo dal restauro dell'edificio in sasso e dalla sistemazione dell'area verde attigua, mirerà a far sì che l'edificio venga destinato in parte a struttura ricettiva e in parte a spazi per la socializzazione della comunità. Il giardino adiacente l'edificio sarà uno spazio pubblico attrezzato, in particolare la zona pianeggiante alla quale si accede da via Santa Cristina sarà dedicata ai bambini.

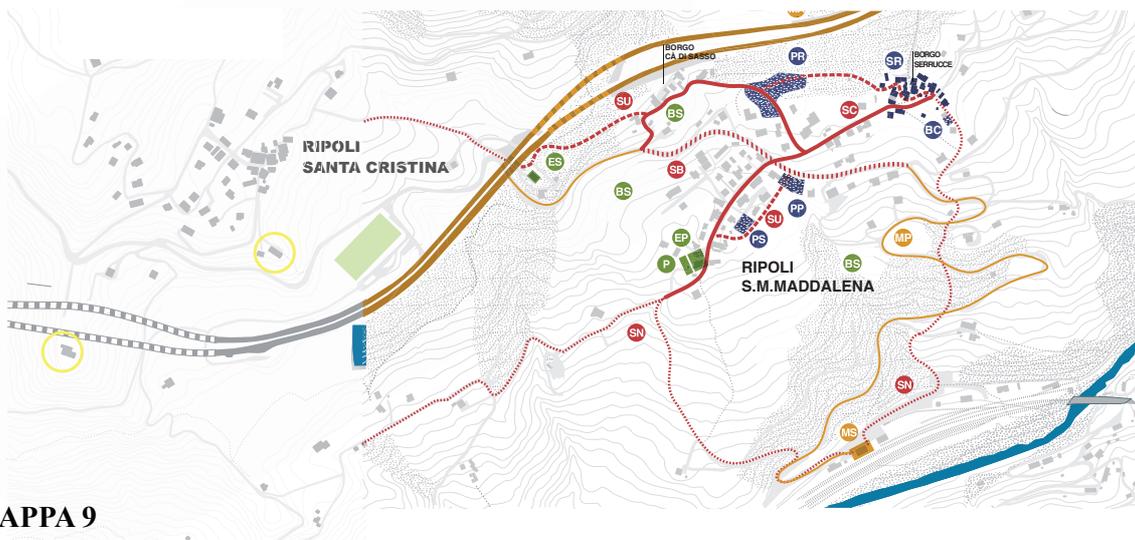
Il render del progetto mostra la zona di accesso al sito da via Santa Cristina: in primo piano la zona di parco attrezzata per i bambini. Dal portico si accede a quelle che saranno gli ambienti dedicati alla socialità della comunità di Ripoli. Il Bosco si sviluppa sui tre lati dell'edificio sino ad arrivare al limitare del SC 60, zona di arrivo del percorso a bassa velocità per l'eventuale attraversamento pedonale e l'accesso al campo da calcio Comunale.



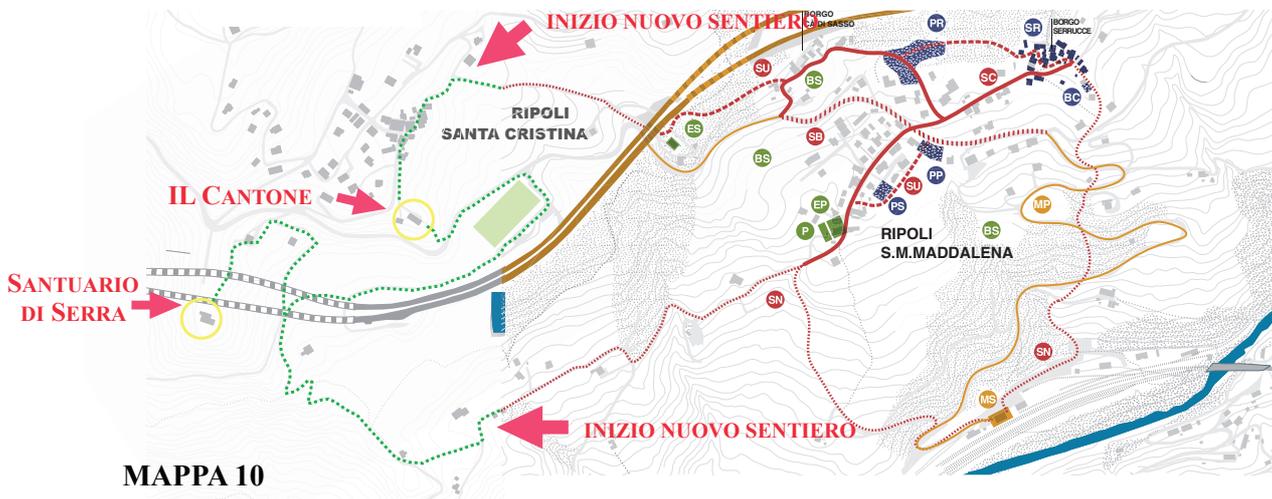
### c) Riconnesione del territorio urbano circostante

Una parte dell'area verde (ed relativo bosco) saranno attraversati da due sentieri con zone di sosta e di apprezzamento del territorio anche circostanti per le possibilità panoramiche offerte. Il primo sentiero naturale prolungherà quello individuato dal precedente progetto (cfr mappa 9) già approvato dalla Amministrazione Comunale. Il secondo proseguendo sempre dalla parte bassa di Via Maddalena

recupererà l'antica strada comunale per riconnettere sia il Santuario di Serra che il campo da calcio / mappa 10)..



MAPPA 9



MAPPA 10

#### d) Interazione col Santuario di Serra e con quelli dell'Appennino tosco-emiliano.

Il rilancio del Santuario per il turismo religioso e la vicinanza della stazione, favorirà la richiesta di pernottamenti sia per chi proveniente da Bologna che da Firenze.

Ai fini della strategia complessiva nel documento uno degli elementi di maggior interesse viene individuato nel Santuario della Beata Vergine di Serra. Già luogo di grande interesse artistico culturale e di pellegrinaggio per il forte significato spirituale e identitario.

Il Santuario di Serra è inoltre solo uno dei 3 principali edifici di culto Mariano del nostro Appennino. Montovolo e Boccadirio, se si guarda la mappa del territorio, sono ad un giorno di cammino. Questo ha un forte significato identitario per il territorio di Ripoli, la creazione di percorsi di collegamenti tra i 3 Sacri luoghi può dare a Ripoli e alla zona tutta positive ricadute. La stazione di Ripoli può essere il punto di arrivo e di partenza per un turismo che avrebbe nella visita ai tre Santuari Mariani l'obiettivo principale. L'edificio in sasso de Il Cantone di Ripoli si inserisce nell'ambito dei servizi ricettivi che dovranno implementare la ricettività nelle immediate vicinanze del Santuario.

Si veda mappa 11.

## ANDAR PER SANTUARI

Percorso a piedi o in mountain bike, partendo dal Santuario di Serra raggiungibile via treno sia da Bologna che da Firenze. Tutti i luoghi prevedono pernottamento.



### e) Obiettivo di qualità come ricaduta finale

Evidente è l'opportunità economica che si profila. La trasformazione dell'edificio storico in ricettivo e la manutenzione del bosco e dell'area verde adiacente l'edificio creeranno opportunità di lavoro per i giovani del territorio.

Nella sostanza, con l'attivazione dell'interazione tra i tre Santuari Mariani, di cui il Santuario di Serra sarà il luogo di partenza, si prevede un aumento del turismo a Ripoli, con benefiche ricadute sugli esercizi commerciali esistenti e una incentivazione alla creazione di strutture ricettive a basso impatto: recupero dell'esistente senza consumo di suolo.

### III INTERVENTI E AZIONI

#### A) SPECIFICITA' INTERVENTO

Di seguito le linee guida dell'intero intervento sono.

- Recupero e non consumo del suolo, quindi ripristino dei vecchi materiali e loro integrazione attraverso recuperi. Reperimento materiali a km 0, coinvolgendo gli artigiani del territorio.
- Ripristino di segni che appartengono alla memoria degli abitanti del territorio, siano essi di carattere architettonico o paesaggistico.
- Documentazione dell'intervento attraverso immagini filmate che andranno a comporre un documentario con le voci dei protagonisti, le opere e le scoperte. Questa documentazione auspichiamo sia utilizzata anche negli altri interventi che verranno per potere creare una videoteca pubblica che segni la memoria del nuovo secolo.

#### A) INTERVENTI NEL DETTAGLIO

a1) Ristrutturazione antico edificio in sasso, che si sviluppa su 4 livelli (cfr mappa 12 e 13) di cui i primi 2 più piccoli perché parzialmente interrati. Il piano terra ed il primo piano saranno dedicati interamente alla ricettività. Il piano secondo, con accesso dal giardino, per alcuni spazi ancora alla ricettività, per altri alla comunità locale e al gestore. Il piano terzo sarà in parte recuperato sempre per la ricettività.



MAPPA 12



### a2) Recupero area verde in prossimità dell'edificio.

Si interverrà per restituire il giardino, modalità parco, alla comunità locale, su vi santa Cristina. Le aree verdi laterali saranno destinate alle zone ricettive



MAPPA 14

### a3) Recupero bosco perimetrale.

Contestualmente si procede al recupero anche dell'ampio bosco ai lati dell'immobile, predisponendo l'inserimento di percorsi attrezzati a bassa velocità.

#### **b) La destinazione d'uso: la socialità e il turismo a bassa velocità.**

È bene annotare come il tipo di utilizzo e quindi il tipo di beneficio che si doveva ricavare da questo progetto, come anticipato nei punti precedenti, è stato lungamente pensato ed analizzato in concerto con l'Amministrazione Comunale, i comitati territoriali e la Parrocchia di Ripoli, raccogliendo i preziosi stimoli emersi dal lavoro partecipato sulla riqualificazione della parte bassa del paese.

Il percorso di analisi e di valutazione può essere considerato come un momento stesso del progetto già realizzato, in quanto è stata l'occasione per crescere nella consapevolezza della bontà della riqualificazione urbana come via per una riqualificazione dell'ambiente umano inteso dal punto di vista sociale.

Così, dopo la valutazione di diverse ipotesi in relazione alle tante esigenze del territorio, si è evidenziato quanto la ricettività, in particolare per il potenziamento del turismo auspicato dalle azioni che verranno svolte per promuovere il Santuario della Beata Vergine di Serra, era l'esigenza prioritaria e il volano prima per generare ulteriori buone pratiche nella gestione del territorio e del sé.

L'inserimento di spazi verdi e di uno spazio all'interno della struttura per la comunità è stata pensata per incentivare la socialità e la trasmissione della memoria tra gli abitanti di Ripoli e i turisti che desidereranno approfondire. Pensiamo che il nostro Appennino così pieno di storia e di luoghi incantevoli sia anche un luogo in cui le persone sono ancora non toccate dall'indifferenza del mondo globalizzato. E quindi il turismo "lento" ha voglia di immergersi nello spirito dei luoghi.

Il progetto di riqualificazione del Cantone di Ripoli è stato pensato per incentivare tale interazione. Un modello per futuri interventi su altri spazi dello stesso territorio.

La comunità di Ripoli avrà un ruolo molto importante in questo esperimento di socialità ed è anche per questo motivo che verrà documentato il percorso di recupero.

#### **c) TEMPISTICA DELLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE**

Dal momento dell'assegnazione dell'appalto e quindi inizio lavori si prevedono 12 mesi di lavoro consecutivo per avere l'opera pronta all'uso non oltre i primi mesi del 2021

I percorsi a bassa velocità e la pulizia del bosco dovranno essere pronti all'inizio dell'estate 2021

## d) PIANO ECONOMICO.

### QUADRO RIEPILOGATIVO DI SPESA

#### A) OPERE IN APPALTO

A1) LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE	€		
A1a) OPERE STRUTTURALI	€	138.358,51	
A1b) IMPIANTI RISCALDAMENTO - IDRICO	€	59.950,00	
A1c) IMPIANTO ELETTRICO	€	40.000,00	
A1d) FINITURE	€	55.691,49	
A2) ONERI SICUREZZA	€	6.000,00	
<b>TOTALE OPERE IN APPALTO</b>			€ <b>300.000,00</b>

#### B) SOMME A DISPOSIZIONE

Spese per diritti vari € 1.500,00

##### Spese tecniche

- Progettazione (Def. Esec.) e Sicurezza progettazione	€		
- D.L. e Contabilità lavori	€		
- Sicurezza esecuzione lavori	€		
- Spese tecniche per collaudi	€	30.000,00	
<b>Totale spese tecniche</b>		€	<b>30.000,00</b>

#### TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE

€ **31.500,00**

- IVA 10% su lavori	€	300.000,00	€	30.000,00	
- Contributo Previdenziale 4%		30.000,00	€	1.200,00	
- IVA 22% su contr. Prev.		1.200,00	€	264,00	
- IVA 22% su competenze tecniche		30.000,00	€	6.600,00	
<b>Totale</b>			€		<b>38.064,00</b>

#### TOTALE GENERALE

€ **369.564,00**

Il progetto IL CANTONE DI RIPOLI è coerente con quanto già fatto ed approvato dalla Amministrazione Comunale, da alcuni anni impegnata nella riqualificazione della parte bassa del paese e contestualmente col lungo cammino di recupero di alcuni locali sulla parte alta del paese ad opera della commissione parrocchiale che da diverso tempo organizza eventi nel Comune di san benedetto, secondo una logica della messa in rete delle risorse del territorio e di una apertura us gruppi provenienti da Bologna o Firenze .

Di fatto l'idea del recupero nasce proprio a causa della posizione strategica del sito che permette di completare ed implementare quanto l'Amministrazione Comunale ha approvato già nel 2016 sul tema della rigenerazione del territorio, facendo maturare già nella popolazione una nuova e progressiva maturità.

Il sito oggetto dell'intervento è di proprietà della Parrocchia di Ripoli, soggetto privato, ma la concertazione e la comunione di intenti tra la Parrocchia e l'Amministrazione, cioè la riqualificazione del territorio ed il benessere della comunità, hanno fatto nascere il progetto.

Le aree destinate alla comunità di Ripoli sono già state citate nei precedenti capitoli:

- Area interna all'edificio storico, per usi pubblici, al piano secondo al quale si accede dal giardino che affaccerà su via Santa Cristina, pensato per i bambini della comunità
- Area boschiva nella quale saranno realizzati i percorsi a bassa velocità che prolungheranno i percorsi previsti nel progetto approvato dalla Amministrazione Comunale nel 2016 ed un nuovo percorso non possibile senza la partenza da Il Cantone di Ripoli, che arriverà dal nucleo urbano al campo sportivo in sicurezza senza dovere percorrere la sp 60.

# COMUNE DI SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO

*CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA*

Proposta di deliberazione G.C. ad oggetto:

Progetto di riqualificazione funzionale ed edilizia del Cantone di Ripoli. Approvazione della strategia per la rigenerazione urbana.

Parere di regolarità tecnica attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa.

Il sottoscritto, in qualità di RESPONSABILE LAVORI PUBBLICI, ai sensi dell'art. 49, comma 1, e 147 bis, comma 1 del T.U. approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, esprime PARERE FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica e alla correttezza amministrativa della proposta di provvedimento indicato in oggetto.

---

---

---

Li, 17.09.2018

IL RESPONSABILE LAVORI PUBBLICI

Geom. Moreno SANTARINI

**COMUNE DI  
SAN BENEDETTO VAL DI SAMBRO**

*CITTA' METROPOLITANA DI BOLOGNA*

**DELIBERA GIUNTA COMUNALE  
N. 83 del 17/09/2018**

OGGETTO:

**Progetto di riqualificazione funzionale ed edilizia del Cantone di Ripoli. Approvazione della strategia per la rigenerazione urbana.**

Letto, approvato e sottoscritto.

**FIRMATO  
IL SINDACO  
ING SANTONI ALESSANDRO**

**FIRMATO  
IL SEGRETARIO COMUNALE  
BONANNI MARCELLA**

*Documento prodotto in originale informatico e firmato digitalmente ai sensi dell'art. 20 del Codice dell'amministrazione digitale (D.Leg.vo 82/2005).*