

# San Giovanni in Marignano PRU

## Descrizione area progetto

Il Comune di San Giovanni in Marignano e il Comune di Morciano partecipano in forma associata al bando regionale del 1999. La proposta individua tre ambiti di progetto condivisi: il pastificio Chigi (Morciano), il lungo fiume Ventena e il centro storico di San Giovanni in Marignano. L'intero processo, la redazione del programma, del bando avvengono in maniera lineare e senza intoppi, tanto da far diventare questo caso una buona pratica a cui fare riferimento.

La realizzazione delle opere del PRU viene proposta attraverso il loro inquadramento nella casistica delle "opere pubbliche", regolate quindi dalla legge Merloni e da tutte le sue procedure. L'Amministrazione comunale, richiede invece, alla Regione Emilia-Romagna la possibilità di inquadrare i lavori fuori dalla normativa Merloni, rendendo "più facile", l'esecuzione degli stessi. Inizialmente questo procedimento sembra semplificare le dinamiche di realizzazione del progetto, ma in seguito porterà allo sviluppo di alcune problematiche.

L'intento iniziale del progetto prevedeva la riqualificazione di un vecchio campo sportivo, limitrofo al fiume Ventena, di forte valore per la comunità locale.

Al bando indetto dall'Amministrazione comunale partecipa un solo attore privato (Edil Val Marecchia) e già in questa fase possiamo mettere in evidenza come il fatto di non avere utilizzato la legge Merloni (un solo partecipante invece di tre) possa avere influito negativamente, sulla qualità e nel processo di realizzazione dei lavori.



## Area progetto



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# San Giovanni in Marignano PRU

Filone progettuale: I piccoli comuni

Risultati attesi per gli obiettivi (legge n. 19/1998):

Ambito: Morciano e San Giovanni in Marignano

Identificazione della rete degli ambiti (legge 19/1998):

Partnership costruite per gli ambiti di PRU:

PRU: San Giovanni In Marignano

Criticità:



Comparto: Comparto C

Visione strategica dell'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

Descrizione dell'ambito:

Obiettivi generali presentati per l'insieme degli ambiti (legge n. 19/1998):

realizzazione di un percorso ciclo-pedonale tra costa e l'entroterra;  
 recupero dell'abbazia di San Giorgio;  
 recupero dell'ex frantoio Asmara;  
 riassetto ecologico dell'area.  
 rilocalizzazione del pastificio Ghigi;  
 collocazione nell'area libera (115000 mc) residenza alloggi d'emergenza, commercio, terziario, servizi, verde e parcheggi;  
 trasformazioni di due edifici scolastici in centri di servizio;  
 risistemazione della rete viaria.  
 trasformazione dell'ex scuola in sede del Municipio e servizi annessi;  
 realizzazione di parcheggi nelle aree di pertinenza;  
 riqualificazione del fiume come collegamento per la mobilità pedonale;  
 trasformazione dell'ex Macello in porta del parco fluviale e centro per attività museali ed espositivo;  
 recupero della cinta fortificata malatestiana per le aree di cerniera;  
 acquisizione e recupero del Palazzo Corbucci per fini turistici e culturali.

Azioni specifiche dei partner negli ambiti di PRU:

Le fasi di attuazione (time scale) per il PRU:

Le risorse economiche in gioco:

Quadro giuridico di riferimento: L.R.19/98, L.R.30/96

Integrazione con gli strumenti urbanistici esistenti:

Parole chiave:

Governance del progetto  
 Approccio integrato al progetto  
 Costruzione della partnership  
 Sviluppo economico ed occupazione locale  
 Training  
 Riqualificazione urbana  
 Partecipazione  
 Costruzione del concetto di vicinato  
 Sicurezza urbana  
 Trasporti  
 Ambiente  
 Housing  
 Cultura  
 Giovani  
 Fasce protette

L'ambito di Riqualificazione urbana comprende tre comparti caratterizzati da continuità spaziale nei comuni di Morciano e San Giovanni in Marignano.

Comparto A: ampio settore compreso fra il centro urbano di Morciano, il complesso edilizio privato edificato sui resti storici dell'Abbazia di S.Gregorio Magno Morciano, e l'area dismessa dell'ex frantoio ASMARA (privata) in S.Giovanni in Marignano.

Comparto B: settore del centro urbano di Morciano che ospita lo stabilimento del pastificio Ghigi, due edifici scolastici, un edificio per fiere e manifestazioni (comunale), la piazza Risorgimento e il reticolo stradale interessato.

Comparto C: comprende il centro urbano di S.Giovanni in M. col nucleo storico e un tratto dell'asta fluviale del fiume Ventena: episodi significativi del comparto sono ex scuola, ex Macello, edifici privati.

Criticità dell'ambito:

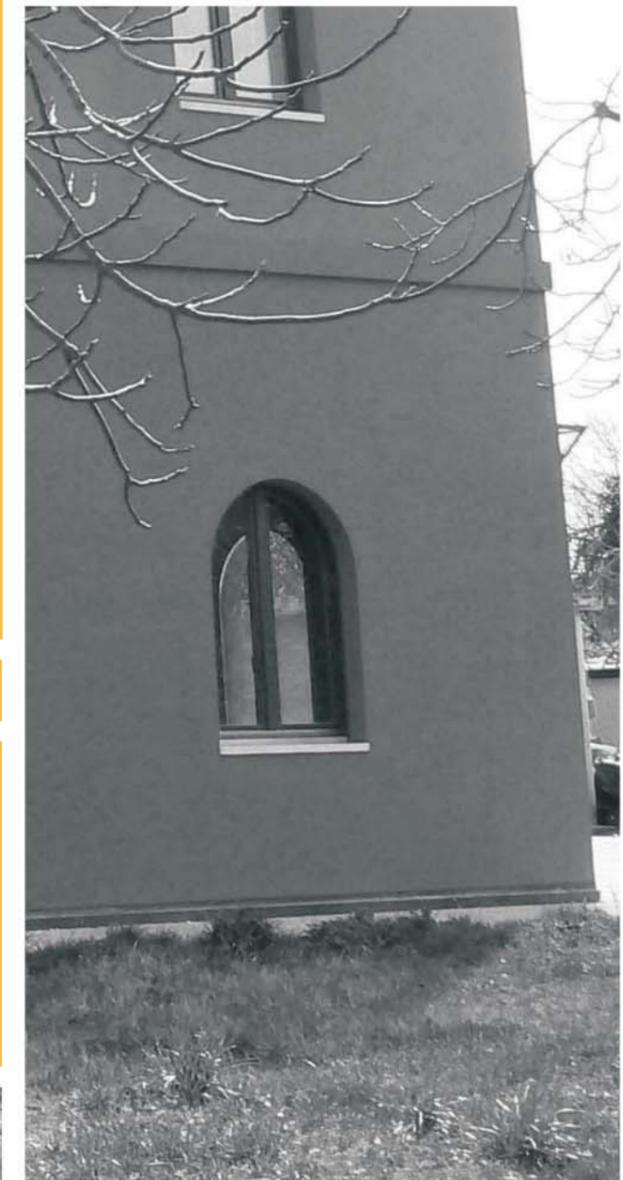
Visione strategica dell'ambito:

Il programma prevede la ristrutturazione del complesso industriale e dell'intero comparto che lo circonda. Nonostante il valore architettonico non sia alto, emerge la volontà di non demolire quello che rappresenta un elemento di caratterizzazione dell'immagine urbana. Inoltre la ristrutturazione e il riuso delle superfici che si rendono disponibili permettono di dare risposta ad esigenze di scala urbana e territoriale.



## Ambiti PRU

Risorse regionali:	309.874,14
Risorse pubbliche locali:	22.416.525,06
Risorse private in opere pubbliche:	310.300
Risorse private in opere private:	3.965.042,23
Totale investimento ambiti:	6.971.247,24



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# San Giovanni in Marignano PRU

Descrizione PRU – comparto:

Criticità PRU - comparto:

Visione strategica PRU – comparto:

Obiettivi generali per il PRU - comparto:- trasformazione dell'ex scuola in sede del Municipio e servizi annessi; realizzazione di parcheggi nelle aree di pertinenza; riqualificazione del fiume come collegamento per la mobilità pedonale; trasformazione dell'ex Macello in porta del parco fluviale e centro per attività museali ed espositivo; recupero della cinta fortificata malatestiana per le aree di cerniera; acquisizione e recupero del Palazzo Corbucci per fini turistici e culturali.

Risultati attesi:

**Sistema insediativo:**  
nuove unità abitative;  
nuove strutture per insediamenti commerciali, terziari o di servizio.

**Sistema economico:**  
capacità di attrazione di nuovi investimenti commerciali e/o terziari;  
creazione di nuova occupazione.

**Sistema ambientale:**  
incremento di verde pubblico;  
bonifica dei suoli inquinati;  
abbattimento del tasso di inquinamento.

**Sistema della mobilità:**  
nuove infrastrutture viarie o riprestino e rifunzionalizzazione di infrastrutture esistenti;  
parcheggi;  
ambiti di delimitazione del traffico ZTL.

**Sistema sociale/culturale:**  
edilizia per categorie particolari;  
attrezzature culturali e per lo spettacolo;  
valorizzazione del patrimonio storico – culturale  
incremento di aree pubbliche in genere.

Partnership costruita per il PRU - comparto:  
Regione Emilia Romagna  
Comune di San Giovanni in Marignano  
Società Edilvalmarecchia S.r.l.;  
Sig. Candiotti Luigi (persona fisica);  
Sig. Magnelli Mario (persona fisica);  
Sig.ra Magnelli Giovanni (persona fisica);  
Sig.ra Leardini Anna Maria (persona fisica);  
Sig. Francini Benito (persona fisica);  
Sig. Francini Pierbiagio (persona fisica);  
Sig. Francini Ivana (persona fisica);  
Sig.ra Balduini Giuseppina (persona fisica).

Azioni dei singoli partner per il PRU - comparto:

Regione Emilia Romagna:  
Impegno finanziario a sostegno del PRU.

Comune di San Giovanni in Marignano:  
si impegna a sostenere con proprie spese la realizzazione degli interventi finanziabili con contributi regionali;  
monitorare e controllare, per tempi e modalità operative, le diverse fasi di attuazione del programma.

Soc. Edilvalmarecchia S.r.l.:  
cedere l'area di mq 3280 sulla quale la stessa dovrà costruire gli alloggi privati per una superficie complessiva di mq 2680;  
realizzare 3 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, per un'area di circa 215 mq, con l'obbligo di cederli al Comune;  
erogare il finanziamento regionale durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli alloggi ERP;  
ampliamento di Via Ventana compresa la realizzazione di marciapiedi, sottoservizi e parcheggi pubblici in fregio alla stessa via;  
realizzazione di parcheggio ad uso pubblico-privato, realizzazione di chiosco bar;  
realizzazione di vasca d'acqua con zampilli;  
recupero edificio ex macello comunale compresa la sistemazione dell'area esterna di pertinenza;  
realizzazione di ponticello ciclo-pedonale e di un sistema di percorsi pedonali concordato con l'Amministrazione Comunale;  
realizzazione di spazio verde pubblico;  
realizzazione servizi a rete (ENEL, acqua, gas, TELECOM, reti fognaria);  
opere di arredo urbano;  
struttura per pergolato soprastante percorso pubblico sul parcheggio a raso;  
realizzazione di pavimentazioni in porfido.

Sig. Magnelli Mario, Giovanni, Sig.ra Leardini Anna Maria:

cessione al Comune dell'area di circa mq 87 per l'allargamento della sede stradale di Via Ventana; demolizione dello studio/ripostiglio.  
Sig. Francini Benito, Pierbiagio, Ivana e Sig.ra Balduini Giuseppina:  
concederla facoltà di realizzare interventi edilizi ulteriori rispetto al potenziale edificatorio dell'area di loro proprietà che consistono nell'ampliamento dell'edificio residenziale esistente;  
cedere un'area di mq 215 stralciate dall'area attualmente destinata parte a parcheggio pubblico e da parte della sede stradale di Via Marignano;  
Sigg. Della Chiara Agostino, Angelina, Elisa, Franco, Iolanda, Luisa, Maria, Silvio:  
corrispettivo della cessione dell'area, viene concessa la facoltà di realizzare ampliamento dell'edificio residenziale esistente, fino ad una superficie complessiva massima pari a mq 220, realizzazione di un nuovo edificio residenziale fino ad una superficie complessiva massima pari a mq 450. L'edificio non potrà avere più di due piani abitabili fuori terra e il sottotetto; oppure la realizzazione di un unico edificio residenziale avente superficie complessiva massima di mq 670.  
Sig. Candiotti Luigi:  
corrispettivo della concessione la realizzazione della nuova recinzione tra le due proprietà realizzata in muretto faccia a vista e rete delle dimensioni stabilite dagli strumenti urbanistici comunali.

I patrimoni in gioco:

Frantoio Asmara;  
pastificio Ghigi;  
ex scuola da trasformare in sede del Municipio ex Macello  
Palazzo Corbucci



## Fasi d'attuazione

Ristrutturazione dell'edificio comunale ex macello e area esterna di pertinenza	30/05/2003 30/11/2004
Parcheggio pubblico interrato, sistemazione del sovrastante parcheggio di superficie, realizzazione vasca d'acqua e chiosco bar	30/05/2003 30/05/2004
Sistemazione ambientale di tutta l'area verde	30/05/2003 30/05/2004
Realizzazione della nuova edificazione residenziale	30/05/2003 30/11/2004
Recupero degli edifici esistenti privati: tempi fissati dalle concessioni edilizie	30/05/2003 30/03/2004

## Risorse economiche

Importo complessivo investito nel comparto:

RER	309.874,14
Comune	310.300,00
Privati	6.351.073,10
Totale	6.971.247,24

Ripartizione del contributo pubblico:

Locazione	104.153,86
Urbanizzazioni	205.720,28



# San Giovanni in Marignano PRU

1 - In quali di queste parole chiave possono essere identificati gli obiettivi iniziali del PRU?

- Governance del progetto
- Approccio integrato al progetto
- Costruzione della partnership
- Sviluppo economico ed occupazione locale
- Sicurezza urbana
- Trasporti
- Ambiente
- Housing
- Training
- Riqualificazione urbana
- Partecipazione
- Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- Cultura
- Giovani
- Fasce protette

2 - Rispetto allo sviluppo che il PRU ha avuto nel tempo, riordinare dal più importante (1) al meno importante (10) i seguenti indicatori di qualità urbana che hanno avuto un riferimento diretto con le finalità del programma.

- 1 Incremento degli spazi pubblici
- 6 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 7 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 8 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 5 Costruzione del concetto di vicinato
- 4 Miglioramento della mobilità
- 2 Miglioramento della qualità ambientale
- 9 Attenzione verso le fasce protette
- 3 Risponde alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 10 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

3 - Come sono stati soddisfatti i seguenti indicatori di qualità urbana (da 1 a 10) all'interno del progetto di PRU?

- 2 Incremento degli spazi pubblici
- 4 Aumento della fruizione degli spazi pubblici
- 6 Aumento della percezione della sicurezza urbana
- 4 Integrazione funzionale con il contesto urbano
- 7 Integrazione morfologica con il contesto urbano
- 8 Miglioramento della qualità delle relazioni sociali
- 5 Miglioramento della mobilità
- 4 Miglioramento della qualità ambientale
- 8 Attenzione verso le fasce protette
- 6 Risponde alle esigenze abitative in maniere innovativa
- 10 Prevede l'adozione di tecnologie di risparmio energetico

4 - Come giudica il risultato raggiunto dal PRU in termini generali di qualità urbana?

- Ottimo
- Buono
- Discreto
- Sufficiente
- Negativo
- Molto negativo

5 - Sono stati attivati processi di partecipazione (coinvolgimento e/o informazione) dei cittadini nelle fasi di promozione, progettuali e attuative del PRU?

- No
- Si

Note:

L'Amministrazione Comunale si è limitata ad attuare i processi di partecipazione previsti dalla legge urbanistica regionale.

6 - Giudica efficace il ruolo di promozione svolto dalla Regione a supporto dei PRU?

- Si
- No

Se no perché?

No, perché a fronte di un ottima intuizione e buon avvio dei processi non è seguito, in corso d'opera, un adeguato supporto per i problemi operativi e applicativi che si sono presentati mano a mano che si procedeva nell'attuazione dei PRU.

7 - Sono stati rispettati i cronoprogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza della Pubblica Amministrazione?

- Si
- No



# San Giovanni in Marignano PRU

8 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti pubblici stabiliti nell'Accordo di Programma?

Sì  
 No

Se no come si sono modificati?



9 - Sono stati rispettati i cronoprogrammi di esecuzione del PRU previsti dall'Accordo di Programma, di competenza dei soggetti privati coinvolti?

Sì  
 No

10 - Sono stati mantenuti i ruoli dei soggetti privati stabiliti nell'Accordo di Programma?

Sì  
 No

Se no come si sono modificati?  
Però parzialmente e con tanta fatica ricorrendo a tutte le azioni di moral suasion utilizzabili. Un grande problema è la non percettibilità da parte dei soggetti privati del loro ruolo di partner nella attuazione dei PRU

11 - In che modo giudica la partnership costruita con la Regione in occasione del PRU?

Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

12 - Come giudica le partnership costruite con i soggetti privati in occasione del PRU?

Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

13 - Il ruolo del piano finanziario è stato efficace e funzionale all'attuazione del PRU?

Sì  
 No

Lo è stato solo in parte in quanto l'Amministrazione Comunale ha modificato esigenze prestazionali e richieste al soggetto attuatore mano a mano che si procedeva nella realizzazione, peraltro assumendosene i costi. Inevitabile dato che il programma si è basato su un progetto urbano troppo debole e poco definito. Tuttavia ritengo che il PRU sia uno strumento che a fronte di qualche flessibilità operativa, certamente necessaria, sia anche strumento destinato ad assumere una migliore definizione pro-gettuale (cioè "prima dell'oggetto") anche a livello di previsioni concorsuali, pianificatorie e di progetto.

14 - Gli strumenti di supporto (accordo di programma, ecc.) e l'iter procedurale (conferenze di programma, ecc.) sono stati efficaci e funzionali all'attuazione del PRU?

Sì  
 No

Solo in parte per quanto detto al precedente punto 6, anche se occorre rilevare il comunque straordinario apporto di supporto che i funzionari regionali hanno fornito. Tuttavia gli strumenti "accordo di programma", per sua natura, e le "conferenze", per la pratica difficoltà a convocarle, sono risultati scarsamente funzionali. Necessita un ulteriore livello più prettamente operativo e snello dove il funzionario regionale e il responsabile del procedimento comunale abbiano poteri reali e rapidi in sede di attuazione. Il che presuppone, ovviamente, una definizione di progetto più marcata.

15 - Il PRU ha generato altri programmi o processi di riqualificazione nella città o nelle zone limitrofe all'intervento?

Sì  
 No

Diciamo non ancora ma sono attesi a breve interventi da

16 - Come giudica l'esito del PRU?

Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente

17 - Come giudica lo strumento PRU?

Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente

18 - Qual è il suo parere rispetto alle relazioni normative e procedurali fra L. R. 19/98 e L. R. 20/2000?

Ottimo  
 Buono  
 Discreto  
 Sufficiente  
 Negativo  
 Molto negativo

Note:  
Ritengo necessario un confronto tra la Regione e gli Enti locali che hanno attuato dei PRU per mettere a punto tutta una serie di problematiche esecutive e operative che, in parte, sono state segnalate nelle relazioni semestrali e nei contatti con i funzionari regionali. Tuttavia il problema principale è che al partner privato che sfugge la portata innovativa dello strumento PRU.



## Conclusioni

19 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riproposti e aggiornati?

- 1 Partecipazione di operatori pubblici e privati
- 2 Coordinamento tra Regione e Enti Locali (Accordo di programma)
- 3 Individuazione degli ambiti da sottoporre a riqualificazione urbana e più stretta coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale generale

20 - A distanza di 10 anni dalla L. R. 19/98 quali elementi dell'esperienza ritiene debbano essere riveduti o eliminati?

- 1 Individuazione degli ambiti: deve essere fatta con maggiore serietà e incisività (dovuto anche ai tempi ristretti stabiliti dalla legge per essere ammessi a finanziamento)
- 2 Obbligatorietà di recepire gli ambiti individuati, anche se non attuati, nella pianificazione territoriale generale
- 3 Necessità che gli operatori presentino obbligatoriamente progetti esecutivi e che l'attuazione degli interventi sia controllata con gli strumenti della normativa dei lavori pubblici (la legge non era chiara e l'ufficio legale della Regione, consultato, ha dato indicazioni di non assoggettabilità alla normativa sui lavori pubblici)
- 4 Riconoscere maggior "forza" ai responsabili del procedimento nei confronti dei soggetti che partecipano eventualmente ricorrendo a compartecipazione operativa dei funzionari regionali.

21 - Nel quadro dell'attuale crisi economico-finanziaria globale ritiene che la riproposizione della politica urbana della riqualificazione potrebbe risultare efficace?

Sì  
 No  
 Non so



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# San Giovanni in Marignano PRU

## Analisi SWOT - Processo

### Punti di forza

Governance  
Approccio integrato al progetto

Sono stati rispettati i cronoprogrammi

Mantenuti i ruoli dei soggetti pubblici stabiliti nell'Accordo di Programma

Buona partnership costruita con la Regione

Forte supporto da parte dei funzionari regionali

Esaustiva redazione del bando

### Punti di debolezza

Previsti solo processi di partecipazione base

Mancanza da parte della Regione di un adeguato supporto per i problemi operativi e applicativi durante l'attuazione del PRU.

Parzialmente mantenuti i ruoli dei soggetti privati stabiliti nell'Accordo di Programma.

Parzialmente efficace il ruolo del piano finanziario.

Il programma si è basato su un progetto urbano troppo debole e poco definito.

Il PRU non ha generato altri programmi o processi di riqualificazione.

Scarsa partecipazione del soggetto privato.

## Analisi SWOT - Progetto

### Punti di forza

### Punti di debolezza



## Conclusioni

Il caso del PRU promosso dai Comuni di San Giovanni in Marignano e di Morciano è uno dei più interessanti, per gli aspetti sia positivi, sia negativi, fra quelli della tipologia dei centri con meno di 15.000 abitanti e quindi da proporre alla Regione in forma associata. La proposta individuava tre ambiti di intervento: il pastificio Chigi a Morciano, il lungo fiume Ventena e il centro storico di San Giovanni in Marignano.

Le considerazioni conclusive in merito a questo caso toccano diversi aspetti della ricerca e sono paradigmatiche delle difficoltà, ma anche delle potenzialità dei processi di riqualificazione urbana, a prescindere dalla scala urbana alla quale siano applicati.

Il caso in questione è caratterizzato principalmente da interventi nel settore dei lavori pubblici. L'individuazione di un unico soggetto privato come interlocutore del promotore pubblico, se in alcuni casi ha favorito il buon esito dell'iniziativa, per il caso in questione evidenzia il pericolo di cadere in un lungo processo di scontri, momenti negoziali, conflitti, che si riverberano nell'iter procedurale. Infatti, la complessità che caratterizza i processi di riqualificazione urbana subisce un effetto moltiplicatore in assenza di una stretta condivisione fra intenzioni pubbliche e interessi privati, con ricadute sulla procedura che limitano o bloccano il processo e quindi i progetti. Nel caso di San Giovanni in Marignano/Morciano, l'individuazione di un singolo soggetto privato e il carattere da lavori pubblici assunto dal PRU, conduce ad un continuo conflitto rispetto alla normativa sugli appalti e quindi ad un continuo slittamento nell'esecuzione delle opere, fino a giungere alla messa in crisi finanziaria del programma a causa di una leggerezza gestionale (non aver calcolato l'IVA sui costi di esecuzione dei lavori).

L'assenza di qualsiasi momento di partecipazione e di strumenti di comunicazione ha poi aggravato i limiti di questa esperienza nel momento in cui si è dato avvio al recupero dell'ex Macello. I lavori, avviati sulla base di un progetto di massima e interrotti a causa di interventi non previsti, che avrebbero modificato fortemente la fisionomia di un'area e un edificio altamente rappresentativi per la comunità, hanno causato polemiche e dissensi amplificati dall'instabilità politica e dagli intervenuti cambi di assessore.

A quasi dieci anni di distanza dall'avvio del programma le opere pubbliche previste sono quasi del tutto terminate, mentre gli interventi privati sono in forte ritardo e non vi è alcuna certezza circa la loro conclusione.

# San Giovanni in Marignano PRU

## Analisi SWOT - Processo

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Processo della trasformazione		Discontinuo a causa della lunga negoziazione con i privati e dell'instabilità politica	
Attore pubblico		Forte rispetto al privato ma poco visibile nel confronto dei cittadini	
Rapporto tra pubblico e privato		Assenza di condivisione fra intenzioni pubbliche e interessi privati	
Attore privato		Individuazione di un unico soggetto privato	
Tempistica		Cronoprogramma non rispettato (gli interventi privati sono in forte ritardo)	

## Analisi SWOT - Progetto

Indicatori	Positività	Negatività	Innovazioni
Qualità architettonica		Assenza di innovazione e sperimentazione sulle tipologie edilizie; Nessuna adozione di innovazioni tecnologiche per il risparmio energetico.	
Qualità urbana		Ritardo del privato ha causato la discontinuità del disegno urbano	
Qualità sociale		Mancanza di meccanismi di partecipazione e coinvolgimento dei cittadini	
Aspetti economici		Crisi finanziaria del programma a causa di una leggerezza gestionale	



Parte 1

Parte 2

Parte 3

Parte 4

Parte 5

# San Giovanni in Marignano PRU

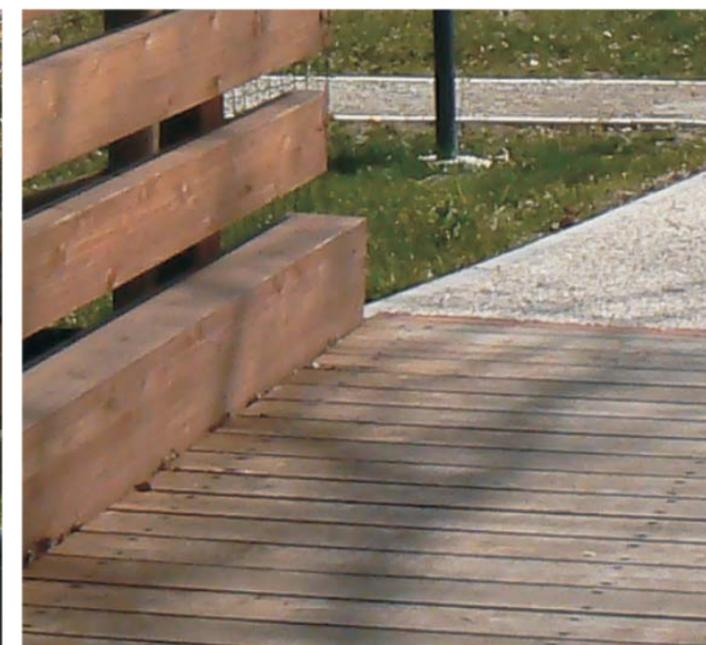
## Caratteri della preesistenza



## Disegno dello spazio aperto



## Materiali e tessiture



# San Giovanni in Marignano PRU

Spazio pubblico/spazio privato



Permeabilità degli spazi



Flussi