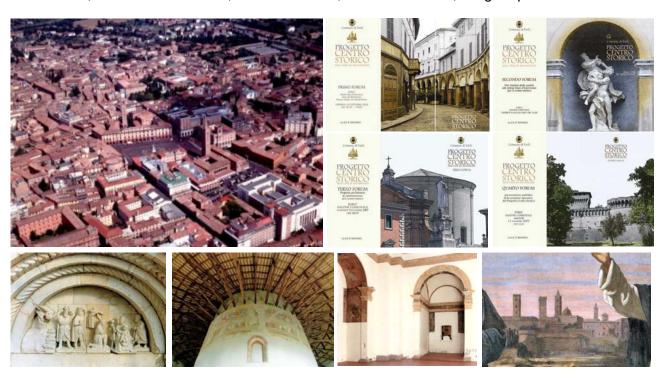


# Progetto di valorizzazione sostenibile del Centro Storico

Raggruppamento Temporaneo di Professionisti: Stefano Stanghellini (capogruppo), Iginio Rossi, Anna Caterina Delera, Carlo Lazzari, Barbara Marangoni, Roberto Pistolesi, Sandra Vecchietti. Consulenti: Laura Verza, Carlo Alberto Rinolfi e Paola Rinolfi (Physis sas), Alessandro Lucchi e Cristiano Biserni. Collaborazione di Valeria Ruaro.

Gruppo di lavoro interno al Comune di Forlì: Stefania Pondi (coordinamento), Roberto Cavallucci, Piero Ghetti, Rossana Giacomoni, Claudio Maltoni, Marino Mambelli, Sergio Spada



## **SOMMARIO**

Prer	nessa		5
1	L'ANAL	ISI DEL CONTESTO	6
	1.1	La metodologia di analisi	6
	1.2	Il quadro interpretativo	
		1.2.1 La popolazione	8
		1.2.2 Le attività	
		1.2.3 La qualità urbana e la coesione sociale	
		1.2.4 Le infrastrutture e la mobilità	
		1.2.5 Università e ricerca	
		1.2.6 Il sistema culturale e il turismo	
		1.2.7 Le criticità e le opportunità emerse nei Focus group	15
_	01100	1.2.8 Le criticità e le opportunità emerse sulla Città e il Centro Storico	
2		ENARI	
	2.1	L'analisi di scenario	
	2.2	Gli scenari del Progetto Centro Storico	
		2.2.2 La città dell'innovazione	
		2.2.3 La città delle relazioni	
	2.3		
	2.0	2.3.1 La città della cultura	
		2.3.2 La città dell'innovazione	
		2.3.3 La città delle relazioni	
3	LA STF	RATEGIA SPAZIALE DEL PCS	30
	3.1	I caratteri della struttura urbana	30
	3.2	La creazione di nuove polarità	35
	3.3	L'architettura del PCS	36
4	IL PER	CORSO PARTECIPATIVO	37
	4.1	Tavolo interistituzionale per il Centro Storico	
	4.2		
		4.2.1 Italia Nostra sui Forum del Progetto Centro Storico	
		4.2.2 Grafica e immagini dei Forum	
	4.3	<b>0</b> 1	
		4.3.1 Sintesi delle problematiche	
	4.4	4.3.2 Immagini dei Focus group	
	4.4	4.4.1 Strumenti e risorse per l'attuazione del PCS	
		4.4.2 L'apporto e il ruolo degli operatori	
		4.4.3 La verifica sui progetti pilota	
		4.4.4 Incontro pubblico su Percorsi San Domenico	45
		4.4.5 Incontro pubblico su Percorsi G. Regnoli, Maceri e Nullo	46
		4.4.6 Incontro pubblico su Mercato coperto e area circostante	
5	LE APF	PLICAZIONI OPERATIVE	
	5.1	Le schede progettuali	48
	5.2	I progetti cardine	
	5.3	I progetti complementari	
	5.4	Azioni trasversali	

	5.5	Riepilogo degli interventi che formano la struttura del PCS	
	5.6	Altri progetti	. 153
	5.7	L'apporto di progetti alla realizzazione dell'idea di città	
	5.8	La programmazione temporale degli interventi e il loro fabbisogno finanziario	. 164
6	LA COS	STITUZIONE DELL'AGENZIA PER IL CENTRO STORICO	. 170
	6.1	Il progetto del "centro commerciale naturale"	. 170
		6.1.1 La continuità delle misure comunali per la rete tradizionale	
		6.1.2 Obiettivi, azioni, modalità	
		6.1.3 Schema della rivitalizzazione	. 172
		6.1.4 Offerta	. 173
		6.1.5 Attività e spazi pubblici	. 174
		6.1.6 Riattivare il sistema	. 176
		6.1.7 Qualificare il commercio su area pubblica	. 176
		6.1.8 Comunicazione e condivisione	. 176
	6.2	r - g - · · r - · · ·	
		6.2.1 Percorsi San Domenico	
		6.2.2 Percorsi G. Regnoli	
		6.2.3 Mercato coperto e area circostante	
	6.3	9	
		6.3.1 La proposta organizzativa	
		6.3.2 Le previsioni di bilancio	
	6.4		
		6.4.1 La promozione dell'offerta complessiva	
		6.4.2 Il supporto all'efficienza e allo sviluppo	
	6.5	Le valutazioni di efficacia	
		6.5.1 Gli indicatori della riqualificazione	
		6.5.2 I misuratori del cambiamento	
7	STRUM	MENTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI	
	7.1	L'integrazione degli strumenti	
	7.2	Il programma unitario di valorizzazione e la "concessione lunga"	
	7.3	L'accordo di programma con RFI	
	7.4	La finanza di progetto immobiliare	
	7.5	Gli strumenti per la rivitalizzazione delle attività miste	. 209
ALL	EGATI		. 211
	1_A	nalisi di benchmarking	. 211
	2 D	ocumenti per la costituzione dell'Agenzia	247

#### **Premessa**

Il volume contiene il "Progetto Centro Storico" (PCS) elaborato dal Raggruppamento di Professionisti selezionato dal Comune di Forlì tramite una procedura di evidenza pubblica. Le attività progettuali, al pari delle analisi che le hanno precedute, si sono svolte con la stretta collaborazione di un Gruppo di Lavoro appositamente costituito all'interno dell'Amministrazione Comunale.

L'elaborazione del Progetto, in sintonia con le richieste del Comune e la metodologia proposta dal Raggruppamento di Professionisti, è avvenuta seguendo un percorso partecipativo caratterizzato da molteplici momenti di incontro con gli abitanti e gli utenti del Centro Storico, e scandito da diverse occasioni pubbliche di presentazione e di confronto.

Il presente volume si compone di sette parti.

Il primo capitolo riassume, utilizzando lo schema logico dell'analisi Swot, gli esiti delle analisi che hanno preceduto l'impostazione e lo sviluppo del Progetto. L'analisi Swot restituisce un quadro critico – interpretativo orientato verso una pianificazione di tipo strategico, e quindi proiettata verso una visione del futuro ed intenzionata ad aggregare verso tale meta soggetti e risorse, e quindi generatrice di progetti fattibili.

Nel secondo capitolo sono illustrati gli scenari assunti come riferimento per la costruzione del Progetto Centro Storico. L'idea di Centro Storico proposta risulta dalla combinazione della "Città della Cultura", della "Città dell'Innovazione" e della "Città delle Relazioni". In sintonia con l'approccio strategico, sono quindi delineati gli obiettivi, le linee strategiche e le azioni ritenuti utili per realizzare l'idea di città proposta.

Il Progetto Centro Storico si concretizza in interventi che incidono sulla sua struttura urbanistica e sui comportamenti delle persone che lo frequentano e delle imprese che vi operano. Il dispiegamento di questi interventi nello spazio urbano tiene conto dell'evoluzione della città nel corso della storia. Nel terzo capitolo si evidenzia come proprio le criticità dell'impianto urbanistico possano diventare le occasioni per creare opportunità di riqualificazione e innescare processi di rivitalizzazione.

L'elaborazione del Progetto è stata alimentata da innumerevoli contributi recati dalla comunità forlivese sia attraverso le proprie espressioni organizzate (Associazioni, Istituzioni, imprese, ...) che in forma diretta e individuale (focus group, forum, segnalazioni e proposte su schede, ...). L'intensità e la qualità del percorso partecipativo sono documentate nel quarto capitolo.

Il quinto capitolo contiene le applicazioni operative del Progetto Centro Storico, ossia le schede di dettaglio degli interventi proposti, articolati in progetti cardine, progetti complementari, progetti integrativi ed azioni trasversali, ossia politiche.

L'idea di fare del Centro Storico un "centro commerciale naturale", attuando a tal fine un insieme coordinato di iniziative, è sviluppata nel sesto capitolo. L'affermazione di questa idea richiede la creazione di uno strumento dedicato, rappresentato da una agenzia, di cui vengono indicati la *mission*, i soggetti coinvolti, le risorse.

Conclude il volume la segnalazione degli strumenti cui è possibile ricorrere per attuare alcuni dei più significativi interventi proposti. L'abbondante produzione legislativa offre infatti un vasta gamma di strumenti. In ragione delle caratteristiche di ciascun intervento, viene indicato lo strumento ritenuto più idoneo a consentirne la realizzazione.

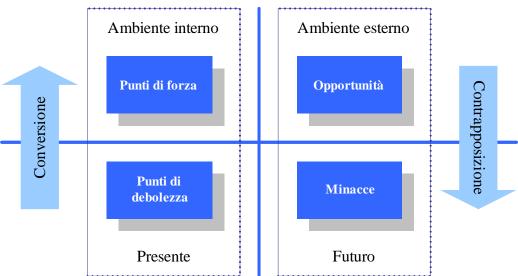
#### 1 L'ANALISI DEL CONTESTO

# 1.1 La metodologia di analisi

Il Progetto Centro Storico si fonda sui risultati di molteplici analisi, volte ad indagarne gli aspetti demografici, sociali, urbanistici ed architettonici, economici, culturali. Una particolare attenzione è stata dedicata allo studio delle attività insediate. Un apposito volume restituisce, in modo dettagliato, i campi di indagine, le metodologie seguite, i risultati ottenuti<sup>1</sup>. Questo volume si limita a richiamare, facendo ricorso allo schema logico dell'analisi Swot, i principali esiti degli approfondimenti compiuti.

La metodologia dell'analisi Swot (l'acronimo sta per *Strengths*, *weaknesses*, *opportunities*, *threats*) fornisce uno schema logico molto efficace e soprattutto rispondente all'esigenza di interpretare e portare a sintesi i risultati delle indagini svolte, delle informazioni raccolte ed anche delle indicazioni emerse nei focus group e nelle altre occasioni di consultazione dei cittadini. Il quadro interpretativo della realtà che ne risulta costituisce, di conseguenza, una sorta di mappa cognitiva cui rapportarsi al momento di svolgere l'analisi di scenario.

#### Schema dell'Analisi Swot



L'analisi Swot si sviluppa prendendo in considerazione due piani, uno di carattere spaziale, distinguendo tra ambiente interno e ambiente esterno, e l'altro di carattere temporale distinguendo tra presente e futuro. L'incrocio dei piani di analisi porta ad identificare punti di forza e di debolezza, riferiti all'ambiente interno nella situazione attuale, nonché opportunità e minacce, ampliando la considerazione al futuro e all'ambiente esterno, ovvero al più generale contesto territoriale, economico, sociale, ..., con cui il Centro Storico interagisce (il resto della città di Forlì, la realtà provinciale, quella regionale, ecc.). L'esplicitazione di tali elementi è funzionale al perseguimento dei seguenti obiettivi:

- esaltare i punti di forza del contesto locale;
- minimizzare ed elidere i punti di debolezza;
- approfittare delle opportunità che si potranno presentare;
- cercare di contrastare le minacce future.

L'analisi del Centro Storico è articolata in sette ambiti:

- la popolazione
- le attività

<sup>&</sup>lt;sup>1</sup> Si veda: Comune di Forlì e RTI Progetto Centro Storico, *Rapporto sullo Stato del Territorio*, 2007.

- la qualità urbana e la coesione sociale
- le infrastrutture e la mobilità
- Università e ricerca
- il sistema culturale e il turismo
- indagine sulla città e il Centro Storico

Completa l'analisi le restituzione delle criticità e delle opportunità segnalate dai cittadini che hanno partecipato ai focus group e di quelle rilevate tramite una specifica indagine basata su interviste telefoniche.

Il quadro interpretativo del Centro Storico che ne risulta è esposto nelle tabelle che seguono.

## 1.2 Il quadro interpretativo

#### 1.2.1 La popolazione

#### **PUNTI DI FORZA PUNTI DI DEBOLEZZA** ■ L'andamento complessivo della popolazione Nel 2006 solo il 9,08% della popolazione risiede nel residente a Forlì presenta un decremento fino al Centro Storico. 1998 e un successivo costante incremento (108.335 Diffusa ma non uniforme la distribuzione della nel 2001) sino a raggiungere le 113.605 unità alla popolazione all'interno del Centro Storico: i quartieri fine del 2006. più densamente abitati sono Schiavonia, Ravaldino e Borgo San Pietro. Alla fine del 2006 la popolazione nel Centro Storico è 10.349 unità, in lieve aumento rispetto al 2001 L'andamento della popolazione presenta un saldo (9.810) che riflette sostanzialmente il complessivo naturale costantemente negativo dal 1990 al 2006 aumento della popolazione comunale. (pur passando da -446 del 1990 a -144 del 2006, La densità media della popolazione nel Centro grazie al sensibile incremento delle nascite. Storico è di 6.162 abitanti/kmq (contro un valore La piramide dell'età della popolazione al 2001 medio nel territorio comunale di 474 abitanti/kmq) e evidenzia la contrazione delle nascite con esigue presenta valori sostanzialmente non dissimili da percentuali di popolazione nelle classi fino ai 19 anni quelli del restante territorio urbano. e valori sensibili nelle classi oltre 75 anni, questi Pressoché sempre positivo l'andamento del saldo ultimi raggiungono percentuali particolarmente sociale dal 1990 al 2006, che compensa però la elevate nel Centro Storico, soprattutto per quanto negatività del saldo naturale solo a partire dal 1999 e riguarda la popolazione femminile. raggiunge le +1128 unità dell'ultimo anno. Nel comune, l'indice di vecchiaia presenta valori elevati, anche se in diminuzione, passano infatti da □ Nel Centro Storico, la piramide dell'età (2001) evidenzia una quota di popolazione tra 0 e 4 anni 215,90 nel 2001 a 197,88 nel 2006. Decisamente maggiore rispetto al restante territorio comunale. peggiore la situazione nel Centro Storico che nel 2001 presenta un indice di vecchiaia pari a 315,90. Gli stranieri residenti a Forlì sono nel 2001 2.534 (il 2,34% della popolazione) di cui 564 risiedono nel La percentuale della popolazione inferiore a 5 anni Centro Storico (il 5,75% dei residenti nel CS) diffusi sul totale della popolazione della sezione presenta abbastanza uniformemente nelle nella maggior parte delle sezioni del Centro Storico zone residenziali. La tendenza è all'incremento: alla fine valori inferiori alla media comunale di 3,74%, pur 2006 gli disponendosi intorno al valore medio di 3,53%. stranieri residenti sono complessivamente 8.088 (il 7,12% del totale della La percentuale della popolazione con più di 70 anni popolazione). presenta nella maggior parte delle sezioni del Centro □ L'origine degli stranieri è in massima parte europea, Storico valori superiori alla media comunale di con il prevalere di Rumeni, Albanesi e Polacchi; 17,27% anziani sul totale della popolazione, consistente anche la presenza di Marocchini, attestandosi su un valore medio di 23,19 Tunisini e Cinesi. Il numero medio di componenti per famiglia è nel Centro Storico di 1,92 contro un valore medio comunale di 2,43. Le famiglie con 1 componente costituiscono il 46,50% delle famiglie che abitano il Centro Storico; decisamente inferiore il valore medio comunale dove le famiglie monocomponenti costituiscono il 23,19% del totale.

	<b>O</b> PPORTUNITÀ	MINACCE
0	Tendenziale incremento dei flussi immigratori.  Il recupero delle abitazioni non occupate e la rifunzionalizzazione di contenitori dismessi può contribuire a favorire la residenza all'interno del CS.	 Scarsa integrazione e aumento dei fenomeni di disagio sociale.  Ulteriore abbandono del CS da parte della popolazione residente.

#### 1.2.2 Le attività

#### **PUNTI DI FORZA PUNTI DI DEBOLEZZA** ☐ Gli abitanti del CS sono prevalentemente occupati Le forze lavoro nel CS costituiscono il 44,15% nel commercio 20,86% e nelle altre attività terziarie (contro il 46,04% del valore medio comunale) di 48,02%; mentre nell'industria sono occupate il questi il 41,52% sono occupati, solo il 2,28% 28,36% delle forze lavoro, che abitano soprattutto disoccupati e lo 0,36% in cerca di prima occupazione, valori leggermente più negativi se nelle sezioni più densamente abitate. confrontati a quelli complessivi di Forlì □ Nel 2001 sono presenti nel Centro Storico 3.217 rispettivamente di 44,46%, 1,43%, 0,30%. unità locali (il 26,4% del totale delle unità locali) e 11.735 addetti (il 22,5% del totale degli addetti). Le Presenza diffusa negli assi centrali di servizi sezioni intorno a piazza Saffi e quelle lungo corso finanziari che riducono in parte le relazioni di della Repubblica sono quelle dove si riscontra il permeabilità tra spazio pubblico e attività al piano maggior numero di unità locali, mentre gli addetti terra nell'edificato. presentano una maggiore diffusione all'interno del In calo tra il 1991 e il 2001 le attività commerciali sia Centro Storico. per numero di unità locali che di addetti. ☐ Se si considerano le sole unità locali delle imprese. Particolarmente carenti le strutture ricettive nel nel 2001 nel comune di Forlì sono presenti 11.134 Centro Storico dove sono presenti 6 alberghi (di cui unità locali con 43.044 addetti con un incremento del due a 4 stelle, 1 a tre stelle, 2 a due stelle e 1 ad una 14,6% rispetto il 1991 delle unità locali e dello 0,2% stella) per complessive 203 camere e 347 posti letto. degli addetti. □ I settori con gli incrementi maggiori di unità locali sono le attività professionali (96,2%) l'istruzione (74,1%) e le costruzioni (45,7%); mentre quelli che hanno registrato i maggiori aumenti di addetti sono nell'ordine: istruzione (95,2%), attività professionali (86,9%) e sanità (65,8%).

OPPORTUNITÀ	MINACCE			
Il recupero dei vuoti urbani e dei contenitori dismessi costituiscono l'occasione per la localizzazione di nuove attività.		Ulteriore contrazione delle attività commerciali nel Centro Storico		

## 1.2.3 La qualità urbana e la coesione sociale

(Mondadori, Marco Polo e altri) già realizzato.

#### **PUNTI DI FORZA PUNTI DI DEBOLEZZA** □ Nel 2001 l'86,30% delle abitazioni del Centro Storico Nel 2001 il 13,70% delle abitazioni risultano vuote. risultano occupate, valore inferiore alla media Sono maggiormente concentrate nei quartieri comunale di 94,83 ma affatto disprezzabile per un Schiavonia e Ravaldino. Centro Storico; la percentuale scende però L'edilizia residenziale sociale presente nel Centro all'81,43% se si considerano le sole abitazioni del Storico non si presenta uniformemente distribuita al Centro Storico occupate da residenti. suo interno □ Nel Centro Storico il 40,3% delle abitazioni occupate La dotazione di posti auto delle abitazioni occupate da residenti (2.361) è in proprietà (contro una media da residenti è di 0,3 posti auto per abitazione. comunale di 60,3), il 34,6 in affitto, valore ben al di sopra della media comunale di 17,5%. L'81,5% degli edifici del Centro Storico è totalmente o prevalentemente ad uso abitativo (il 87,9% nel □ II 9,75% dell'edilizia residenziale sociale è localizzata comune di Forlì); il 7,4% e totalmente o nel Centro Storico, contro una media comunale di prevalentemente utilizzato ad alberghi, uffici, ecc. 3,38% e si presenta abbastanza distribuita al suo (contro il valore complessivo comunale di 6,8%). interno. Il complesso del Mercato coperto è degradato Presenza di un patrimonio edilizio di valore storico strutturalmente; Piazza Cavour non è normalmente nel tessuto urbano fruibile poiché è utilizzata come parcheggio □ Presenza di contenitori storici e di aree dismesse o Degrado di alcuni edifici soprattutto nella zona in corso di dismissione nel Centro Storico: centrale di Corso Garibaldi e ad ovest di Piazza del - parte rilevante dell'ex complesso ospedaliero; Duomo - S. Domenico (parte) e piazza Montefeltro; - Palazzo Sassi-Masini Bassa qualità dell'immagine percepita negli spazi - Convento della Ripa e orti di via Curte; pubblici - Rocca di Ravaldino; Concentrazione delle attività di servizio lungo gli assi - Deposito ATR. principali. ☐ In corso di completamento la realizzazione del PRU Non adeguata valorizzazione turistico culturale di ex Orsi-Mangelli con funzioni miste residenziali, viale della Libertà. commerciali e uffici pubblici e privati □ Presenza di una rete di servizi pubblici facilmente accessibile sia con i mezzi di trasporto pubblico (buona copertura a 150 m dalle fermate delle linee urbane e extraurbane) che privato (300 m dai parcheggi liberi a corona del centro e 150 m dai parcheggi a pagamento all'interno del centro) □ Presenza e facile accessiblità dal Centro Storico del Parco urbano. È ben collegato a piazza Guido da Montefeltro attraverso una pista ciclabile. PUA 5 Corso della Repubblica - intervento commerciale con medie strutture di vendita

#### **OPPORTUNITÀ** MINACCE ☐ Con il PRU ex Orsi-Mangelli sono stabilite nuove e Nel Pua RU di via dei Gerolimini. La parte più più agevoli relazioni tra l'area della stazione e viale consistente dell'intervento è subordinata della Libertà e il Centro Storico trasferimento del mercato ortofrutticolo all'ingrosso, attualmente non programmato. □ Numerosi sono i "vuoti urbani" oggetto di intervento (alcuni con cantieri in corso altri in fase di progettazione) Il PUA 1 Via Forlanini - intervento residenziale e commerciale al pt in corso di attuazione PUA 2 Ex Convento Santa Chiara - intervento residenziale commerciale e spazi di verde

pubblico con Pua redatto;

- PUA 3 Via Palazzola via Cengio da avviare;
- PUA 4 Via Valzania p.le Orsi Mangelli da avviare:
- PUA 6 Via Orto del Fuoco ex filanda interventi parziali in corso;
- PUA 7 P.le Monte Grappa intervento residenziale e commerciale in corso di attuazione;
- PUA 8 Viale V. Veneto via Ravegnana Ex stabilimento Gorza Legnami – Pua presentato;
- PUA 10 Via Dandolo da avviare.
- Del Pua RU (Regolamento Urbanistico) 2 Riqualificazione del Mercato coperto (Piazza Cavour) l'intervento parziale di arredo urbano di piazza Cavour è progettato e finanziato; rimane da definire la riqualificazione delle strutture del mercato.
- □ La riqualificazione dell'area del Mercato ortofrutticolo di via dei Gerolimini costituisce un'opportunità per il quartiere. Il Pua RU 1 prevede tra l'altro, la realizzazione di edilizia residenziale pubblica (contestata da alcuni che preferirebbero fosse realizzato un parcheggio).
- ☐ La realizzazione del Campus universitario apre a nuove relazioni tra i quartieri residenziali a sud-est della città e il Centro Storico tramite percorsi pedonali e ciclabili che lo attraversano.

# 1.2.4 Le infrastrutture e la mobilità

Punti di forza		PUNTI DI DEBOLEZZA	
È stato recentemente adottato il PGTU (Piano Generale del Traffico Urbano) e sono in corso di definizione i "piani particolareggiati attuativi".	i	Il dato che emerge dalle analisi del PGTU è l'utilizzo molto elevato del mezzo privato che rappresenta il 64,9 % della mobilità per lavoro/studio e il 42,2 % della mobilità diretta in Centro Storico.	
Buono l'utilizzo della bicicletta che è utilizzata dal 30% dei lavoratori che abitano nel Centro Storico e dal 10,5% degli addetti provenienti dal suo esterno.		L'autobus è utilizzato solo dall'8% delle persone che si recano in centro e da un 3,6% dai pendolarismi in uscita dal CS.	
		Forte domanda di parcheggi liberi nelle zone a corona del Centro Storico.	
		In diverse strade centrali, con particolare riferimento all'area "monumentale" di del Centro Storico, sono rilevabili interferenze dei percorsi pedonali con gli spazi per la sosta e la viabilità motorizzata (mancanza di marciapiedi e di percorsi protetti).	

	OPPORTUNITÀ	MINACCE
٥	Razionalizzazione, riorganizzazione del sistema della sosta e dei parcheggi.	Incremento dell'uso di auto private con conseguente aumento ella congestione dei flussi di traffico.
	Ampliamento della zona a traffico limitato e/o delle aree pedonali, in relazione alle nuove funzioni da localizzare nel CS.	
	Regolamentazione della tariffazione della sosta con trasferimento al di fuori del Centro Storico dei parcheggi di lunga sosta.	
	Realizzazione di un parcheggio nell'area ex Orsi- Mangelli a corona del Centro Storico.	
	Realizzazione di un parcheggio in via Salinatore a corona del Centro Storico.	
	Potenziamento della rete ciclabile, in particolare di quella di connessione tra i quartieri periferici e il Centro Storico.	

# 1.2.5 Università e ricerca

Punti di forza	Punti di debolezza
La maggior parte delle facoltà sono concentrate nel Centro Storico, che nell'a.a. 2006/2007 ha visto la presenza di oltre 5.200 studenti.	Nell'ultimo triennio si è registrato un calo delle iscrizioni degli studenti all'Università.  Non sono ancora stati attivati tutti i finanziamenti
I 2/3 della popolazione universitaria ha provenienza diversa da quella della Provincia di Forlì-Cesena, anche se quasi la metà degli iscritti proviene dal territorio regionale	necessari al completamento del progetto per la realizzazione del Campus universitario.
È attivo un Centro linguistico dei poli scientifico-didattici (CLIRO) per gli scambi interculturali.	
Sono presenti in città numerose associazioni di studenti universitari localizzate in particolare nel Centro Storico che oltre a svolgere una funzione di supporto agli studenti organizzano attività culturali e ricreative.	
Sono state avviate iniziative che mettono in relazione università e teatro (cantieri teatrali per universitari).	
E' stato istituito un tavolo permanente di concertazione che riunisce diversi soggetti (Comune di Forlì, Polo universitario, della società SERINAR, associazioni economiche di categoria)	

OPPORTUNITÀ	MINACCE
Procede il recupero dell'ex complesso ospedaliero Morgagni, sede dell'Università: sono già stati recuperati il Padiglione Gaddi-Morgagni e l'Exoculistica verso Palazzo dei Merenda, mentre sono stati avviati i lavori di bonifica.	Possibili ricadute sul mercato immobiliare per l'incremento della domanda di alloggi in affitto.  Allontanamento dei residenti stabili dal Centro Storico.
Il Campus universitario apre nuove opportunità per il Centro Storico e nuove relazioni con i poli culturali esistenti quali la limitrofa Biblioteca Saffi.	

## 1.2.6 Il sistema culturale e il turismo

#### **PUNTI DI FORZA PUNTI DI DEBOLEZZA** ☐ II complesso conventuale di San Domenico, Diminuzione del numero di visitatori dei musei diffusi. recentemente restaurato, è sede di mostre Modesta promozione del patrimonio culturale e temporanee; ed è in corso l'allestimento di una parte monumentale del Centro Storico. della pinacoteca (prima tranche). Difficile rapporto tra il Complesso del San Domenico Elevato il numero di visitatori (circa 60.000) della e attuale piazza Guido da Montefeltro. mostra su "Marco Palmezzano, il Rinascimento nelle Romagne", con la quale sono state inaugurate le Attuale "isolamento" del complesso del San sale espositive del complesso conventuale di San Domenico rispetto al sistema dei beni culturali Domenico. forlivesi. Incremento del numero di visitatori nelle mostre Scarsa qualità e scarsa vitalità delle strade che temporanee organizzate nelle strutture museali. collegano il complesso San Domenico a corso Garibaldi e a piazza Saffi da un lato e a Corso Diaz Numerosi i beni culturali presenti nel Centro Storico. dall'altro. Presenza di fondi speciali e archivistici presso la Scarso utilizzo o disuso di alcuni contenitori per gli biblioteca Saffi di Palazzo del Merenda spettacoli (Teatro/Cinema Apollo, l'Arena di via Caratteristica anche la città del Ventennio che si Regnoli. sviluppa principalmente tra piazzale della Vittoria e la Stazione. Incremento delle presenze agli spettacoli tenuti al Teatro Diego Fabbri (percentuali di incremento nell'ultimo anno di circa il 28%). Organizzazione di Tavoli di concertazione tra i diversi soggetti che si occupano di attività culturali. È stato istituito un "Fondo per la cultura".

Opportunità		N	INACCE			
Per il complesso museale di San Domenico è In corso di realizzazione il restauro della Chiesa che accoglierà l'Auditorium e mostre temporanee; in fase di progetto è la riqualificazione della Piazza - RU 5 Piazza Guido da Montefeltro	Sottoutilizzo Domenico.	delle	strutture	museali	del	San
Palazzo Gaddi sede museale e conservatorio – in corso di restauro.						
Creazione di un sistema museale diffuso						
Con il trasferimento della pinacoteca nel complesso di San Domenico Palazzo del Merenda potrà essere ristrutturato con l'ipotesi di aprire il piano terra alle funzioni urbane connesse al servizio bibliotecario.						
Valorizzazione dell'architettura del Ventennio parte integrante dell'identità urbana della città.						
RU 6 Convento della Ripa, attualmente di proprietà dell'Agenzie del Demanio con possibilità di acquisto da parte del Comune. Non sono ancora state individuate possibili destinazioni e usi.						

# 1.2.7 Le criticità e le opportunità emerse nei Focus group

La tabella che segue riassume, sempre secondo lo schema logico dell'Analisi Swot, le valutazioni espresse dai forlivesi nell'ambio di focus group tenuti durante l'elaborazione del progetto Centro Storico.

Opportunità			PUNTI DI DEBOLEZZA
	Centro Storico come salotto.		E' cambiato l'abitante del CS, è in atto
	CS come "centro commerciale naturale".		l'invecchiamento, i vani vuoti sono stati occupati dai nuovi arrivati (immigrati).
	Sostenere la residenzialità nel CS		Evitare che si formino dei ghetti per fasce d'età o
	Migliorare le relazioni del CS con il resto della città.		origine.
	Migliorare l'attrattività del CS che è considerato		Gli affitti per gli studenti sono elevati.
٥	trascurato.  Favorire il recupero dei grandi valori e degli edifici fatiscenti non occupati, per esempio l'ex deposito		Analizzare le zone considerate critiche, Schiavonia, per capire le dinamicità dei nuovi residenti immigrati o studenti che siano.
	delle corriere, l'ex convento di via della Ripa, il carcere.		Corso Garibaldi presenta cortine edilizie degradate e non funziona.
	Migliorare vivibilità e accoglienza del CS.		Presenza di strade, portici e facciate degradate (non
	Organizzare eventi e interventi che coinvolgano tutti.		asfaltare le strade in CS).
	Rianimare con continuità strade, piazze e piazzette attraverso mercatini, spettacoli e manifestazioni.		Forte impatto ambientale dei troppi interventi edilizi in CS.
	Realizzare iniziative che non siano legate a una sola funzione d'uso.		Invadenza dei parcheggi, che limita lo spazio per camminare, com'è nelle piazzette Melozzo e del
	Valorizzare monumenti e luoghi.		Carmine.
	Migliorare la promozione.		Il parcheggio in Piazza Cavour satura lo spazio impedendone la vivibilità.
	Creare percorsi in CS per un'accoglienza culturale guidata.		Il mercato ambulante (Lunedì e Venerdì) è invasivo, ma solo per 4 ore.
	Aggiornare e migliorare la segnaletica, integrandola con l'informazione, per parcheggi disponibili, funzioni, musei, eventi, edifici anni Venti, razionalisti, ecc., memoria urbana, piste ciclabili.		La città deve vivere anche nel fine settimana, ma di domenica ci sono pochi esercizi aperti.  Ci sono problemi di accessibilità al CS.
	Installare più punti di informazione (info point) nei luoghi di maggiore affluenza dall'esterno come aeroporto, stazione, fermate autobus, parcheggi.		
	Capire quali possono essere vocazioni e identità degli spazi pubblici e migliorarne la fruizione.		
	Nuovo progetto dell'Amministrazione comunale per creare maggiori spazi a verde e utilizzare il verde con funzione antinquinamento.		
	Sostenere e promuovere gli spazi di relazione già presenti in CS (quali ad esempio il San Luigi, via Paradiso e via Fossato Vecchio).		
	Mantenere il presidio del CS da parte delle associazioni storiche della vita forlivese.		
	Far crescere il senso di appartenenza dei forlivesi.		
	Costruire un nuovo rapporto di convivenza tra pubblico-privato sugli interventi nel CS.		
	Rendere più visibile l'accessibilità al San Domenico.		
	Diversificare i percorsi di auto, pedoni e bici con		

spazi segnalati, riservati e attrezzati non solo in CS e anche nei nuovi centri residenziali (area ex Mangelli).
Limitare e disincentivare l'utilizzo delle auto a favore dell'utenza "lenta".
Realizzare parcheggi sotterranei, multipiano o in aree dismesse, per es. l'ex Zuccherificio.
Più parcheggi scambiatori e a rotazione, eliminare i fissi nei quattro corsi mettendo la sosta per mezz'ora o un'ora e ridurre i permessi.
Aumentare la tariffa per la sosta al fine d'incentivare l'uso del mezzo pubblico.
Istituire navette gratuite, dall'esterno al CS, e mettere il pagamento all'uscita.
Aumentare la dimensione dell'area pedonale.
Curare maggiormente l'arredo urbano: realizzare un'illuminazione adeguata, installare "aiuole" mobili, tipo palchi in cui effettuare spettacoli, portarifiuti, posacenere e più panchine in Piazza Saffi.
Rimettere in funzione le fontane, che erano presenti e rimuovere la pensilina ATR.
Rivedere gli orari del commercio per favorirne l'utilizzo.
Favorire gli artigiani in CS.
Aumentare la varietà merceologica dell'offerta del CS, diversificare le attività e ricreare luoghi d'incontro.
Migliorare l'accessibilità dei servizi presenti in CS.

## 1.2.8 Le criticità e le opportunità emerse sulla Città e il Centro Storico

La tabella che segue riassume, sempre secondo lo schema logico dell'Analisi Swot, le valutazioni espresse nel corso delle interviste telefoniche effettuate, tra marzo e aprile 2007, dalla società Physis e dettagliatamente illustrate nel "Rapporto sullo stato del territorio", capitolo 4 "Indagine sulla città e il Centro Storico".

Il campione intervistato è risultato composto da 600 residenti nel comune di Forlì e da 200 residenti in alcuni comuni della provincia.

#### **PUNTI DI FORZA PUNTI DI DEBOLEZZA** Per i residenti di Forlì il livello di attrazione generale Le maggiori critiche mosse dai residenti di Forlì del CS raggiunge il 77,1% dei consensi. Il 51,2% dei residenti nei comuni esterni dichiara di la mancanza di attrazioni particolari; essere "molto o abbastanza" attratto dal CS. Questo la percezione di una città con scarsa offerta di valore supera il livello di attrazione generale della servizi in generale; città (42,9%). una presenza ritenuta eccessiva di popolazione Il 24,7% dei residenti di Forlì frequenta abitualmente "straniera": il CS. presenza di aree di insicurezza; Per i residenti di Forlì la frequentazione del CS è principalmente finalizzata al passeggio, allo shopping non sufficiente "pulizia" percepita soprattutto dai e per usufruire dei servizi di carattere pubblico. più anziani. Il mercato è un importante fattore di attrazione Le botteghe artigiane non rappresentano un motivo seguito dagli spettacoli e dagli incontri con gli amici. di attrazione. Il passeggio è ancora la prima motivazione citata Soprattutto gli anziani tra i residenti nei comuni vicini dagli abitanti nei comuni esterni, subito però seguito non sono attratti dal CS di Forlì in quanto soddisfatti dal mercato di piazza Saffi e dagli incontri di dalle prestazioni del loro comune di appartenenza. carattere amicale. Lo shopping si colloca quasi allo Gli aspetti più critici sono relativi ad un immagine stesso livello del mercato di piazza Cavour in quanto generale "non piacevole", soprattutto per i giovani, e a citazioni. a un connotato di "abbandono" e trasandatezza che ☐ La piazza centrale è riconosciuta come l'elemento unito a una scarsa attività culturale e all'impressione più rappresentativo della città anche dai residenti nei che ci siano stati pochi cambiamenti negli ultimi comuni esterni. decenni connotano Forlì come città "fredda" e "poco dinamica". Sia tra i residenti che tra i non residenti, coloro che ritengono le vie commerciali del Centro Storico di Il 28,6% dei forlivesi frequenta raramente o mai il elevata qualità sono in numero superiore a coloro CS. che invece sono convinti del contrario. I valori di frequentazione scendono sensibilmente ☐ L'attività teatrale è riconosciuta dalla più parte dei per i residenti nei comini limitrofi anche se il 15% di residenti (82,8%). loro dichiara di frequentarlo abitualmente. Il 44% dei residenti nei comuni vicini, nelle fasce Per la stragrande maggioranza, dei residenti nei giovani e adulti, è alla ricerca di soluzioni alternative comuni esterni, è impossibile identificare un palazzo a quelle offerte dal loro comune di appartenenza. particolarmente rappresentativo della città. La ristorazione di Forlì non risulta svolgere un grande ruolo di attrazione per i comuni limitrofi. La piazza centrale di Forlì sta peggiorando. Molto alto, soprattutto tra i residenti in Forlì, il numero di coloro che condividono questo tratto negativo (75,0%). L'attività teatrale per la più parte dei non residenti non risulta conosciuta o nota. Il CS dovrebbe essere più vivo. La richiesta di portare maggior vitalità nel Centro Storico è evidente e sembra riguardare la quasi totalità degli intervistati. Il CS è poco illuminato.

	Nel Centro Storico ci sono pochi locali aperti di sera.
	Scarsa è la promozione degli eventi che si svolgono al suo interno.

<b>O</b> PPORTUNITÀ	MINACCE
<ul> <li>Una maggiore frequentazione del Centro Storico potrebbe essere indotta da:         <ul> <li>una migliore illuminazione;</li> <li>più locali aperti di sera;</li> <li>una maggiore promozione degli eventi.</li> </ul> </li> </ul>	□ La riduzione della tranquillità e della vivibilità possono incidere sull'attrazione del CS nei confronti dei residenti di Forlì, ma anche dei comuni esterni.

#### 2 GLI SCENARI

#### 2.1 L'analisi di scenario

La definizione di linee strategiche di intervento sul territorio rappresenta un'attività fortemente orientata alla prospettiva futura. Così come è possibile, nel presente, guardare al passato comprendendo gli eventi che hanno determinato le condizioni attuali, l'esercizio di studio di quelli futuri, attraverso la costruzione di strumenti virtuali quali gli scenari, permette di ragionare sul presente avendo come riferimento una nuova prospettiva, quella futura, e di pensare a differenti evoluzioni delle dinamiche in corso.

Le tecniche di esplorazione del futuro permettono di:

- analizzare il Centro Storico nel sistema territoriale cui appartiene;
- individuare alcune modalità attraverso le quali il Centro Storico subisce trasformazioni e cambiamenti, effettuando confronti significativi tra gli eventi passati, la situazione attuale e la situazione prevista;
- generare nuove immagini che arricchiscano la discussione e la visione degli attori coinvolti;
- delineare una serie di scenari futuri coerenti;
- esplorare le alternative individuate:
- chiarire le opzioni politiche e le scelte possibili;
- identificare i problemi e le opportunità future (possibili e probabili);
- delineare gli obiettivi futuri e identificare le azioni possibili affrontando i problemi e sfruttando le opportunità.

Costruire uno scenario rappresenta un modo per guardare al futuro, dove l'incertezza deriva dalla conoscenza limitata dei sistemi umani e dalla indeterminazione legata ai sistemi complessi e dinamici.

Uno scenario rappresenta una ipotetica sequenza di eventi costruita focalizzando l'attenzione, oltre che sulle analisi oggettive, anche sulle interpretazioni soggettive. Il vantaggio è quello di evidenziare queste interpretazioni soggettive e di sfruttare le modalità di lavoro, anche all'interno di rapporti partenariali, per cogliere la ricchezza e la vastità delle possibilità, stimolare gli attori locali a considerare cambiamenti inizialmente non contemplati, creare immagini olistiche e integrate di un futuro che, in verità, va considerato in continua e perpetua evoluzione. Saranno queste immagini il contesto per la programmazione, e la verifica delle linee strategiche di intervento.

#### 2.2 Gli scenari del Progetto Centro Storico

Per il Centro Storico di Forlì sono individuati tre scenari di trasformazione:

- la Città della Cultura
- □ la Città dell'Innovazione
- □ la Città delle Relazioni

Non si tratta in realtà di scenari tra loro alternativi: la loro individuazione risulta piuttosto funzionale ad una marcata caratterizzazione della prospettiva futura ed alla contestuale quantificazione del peso delle varie funzioni messe in gioco dalle azioni strategiche proposte all'interno di ciascuno scenario.

Gli obiettivi generali, comuni ai tre scenari, sono i seguenti:

- valorizzare il Centro Storico nel suo complesso;
- rendere le potenzialità delle trasformazioni urbanistiche del Centro Storico funzionali alle nuove esigenze di sviluppo economico e sociale della città:

- promuovere il recupero e la rifunzionalizzazione dei complessi edilizi storici dismessi o sotto utilizzati:

- migliorare la qualità urbana ed insediativa;
- creare opportunità per la crescita e la qualificazione dell'economia locale.

Per perseguire tali obiettivi occorre affrontare il tema "quale Centro Storico?" nel futuro di Forlì, a partire dai reali punti di forza del sistema, creando le condizioni per una trasformazione compatibile con la programmazione dello sviluppo in corso e cercando di coniugare l'intervento pubblico con quello privato, così da produrre effetti positivi sulla qualità della vita e lo sviluppo dell'economia locale.

#### 2.2.1 La città della cultura

Lo scenario muove dalla considerazione di utilizzare la fama che Forlì sta acquisendo a livello nazionale con le mostre allestite al Complesso Conventuale del San Domenico per potenziare l'offerta culturale. La mostra "Marco Palmezzano, il Rinascimento nelle Romagne", con la quale è stato inaugurato il Complesso a completamento della prima parte dei restauri, ha ottenuto infatti un considerevole successo di pubblico: nei sei mesi di apertura della mostra sono stati registrati circa 60.000 visitatori; analogo successo ha riscosso la mostra su "Silvestro Lega i Macchiaioli e il Quattrocento". Il trasferimento al San Domenico della Pinacoteca, e la realizzazione dell'Auditorium nella Chiesa attualmente in fase di restauro, pongono le basi per fare del San Domenico il polo di eccellenza di un sistema museale diffuso nella città storica.

Il San Domenico accoglie mostre temporanee in sale appositamente allestite, pinacoteca, auditorium, ecc. All'interno del Centro Storico sono inoltre localizzati il museo Archeologico, la biblioteca Saffi di Palazzo del Merenda con fondi speciali e archivistici, il Museo Etnografico. Sono presenti complessi monumentali di particolare pregio: l'Abbazia di San Mercuriale, il Duomo, le chiese della SS Trinità, del Carmine, del Suffragio, di Santa Maria dei Servi, il palazzo del Comune, la Rocca di Ravaldino; numerosi edifici di valore storico-testimoniale; un tessuto urbano antico con il nucleo originario compreso tra via Garibaldi, piazza Saffi, via delle Torri, via Maroncelli, e piazza Melozzo degli Ambrogi. Sul margine orientale del Centro Storico si innesta poi l'espansione della città del "Ventennio", il cui nucleo centrale si sviluppa da piazzale della Vittoria verso la stazione ferroviaria con significativi esempi di architettura moderna distribuiti lungo viale della Libertà.

Tutto il Centro Storico, allargato all'area della città del "Ventennio", è coinvolto nello scenario "Città della Cultura", con la creazione di qualificati percorsi di connessione tra i musei, le emergenze architettoniche, il Teatro Diego Fabbri, a partire dal polo specializzato del San Domenico. Quest'ultimo uscirà dal suo attuale "isolamento", che lo porta ad essere percepito come un luogo marginale pur essendo praticamente a contatto con il nucleo più antico della città.

L'ex complesso monastico diventerà il centro di un sistema museale-espositivo diffuso nella città. Allo scopo è necessario completare i restauri, riorganizzare le strutture museali presenti all'interno del Centro Storico, migliorare la fruizione dei complessi monumentali, riqualificare gli spazi di relazione (tema sviluppato nello scenario "la città delle relazioni"), promuovere a partire da questi luoghi di eccellenza la valorizzazione complessiva del Centro Storico anche attraverso la creazione di propri percorsi qualificati e attraenti.

Lo sviluppo della convegnistica, associata o meno ai grandi eventi culturali, trova un limite nella carenza delle strutture alberghiere presenti nel Centro Storico di Forlì, 203 camere corrispondenti a 347 posti letto, distribuite in sei strutture di cui solo una supera i 100 posti letto. Si pone pertanto l'esigenza di incrementare l'offerta ricettiva e di dotare il Centro Storico di adeguate strutture di ospitalità commisurate alle nuove potenzialità.

Lo scenario risponde all'esigenza di favorire lo sviluppo del turismo legato alla cultura, e di includere Forlì tra i principali attrattori nazionali di questo particolare segmento del movimento turistico. Nel 2009 ricorre il Cinquecentenario della scomparsa di Caterina Sforza, signora di Forlì negli ultimi decenni del XV secolo, che fece edificare dapprima la Rocca di Ravaldino e poi la Cittadella. La ricorrenza si presta a rafforzare lo scenario di "Forlì città della cultura" attraverso la realizzazione di eventi celebrativi.

#### 2.2.2 La città dell'innovazione

Lo scenario si basa sulla diffusione dell'innovazione scientifica e tecnologica nel Centro Storico sia per quanto riguarda il sistema delle attività miste, che per quanto concerne le modalità di uso delle vie e piazze pubbliche, oltre che degli edifici pubblici e privati.

La stimolante sfida culturale posta da questo scenario è quella di interpretare la parte della città di più antica formazione come un luogo di estesa sperimentazione e di applicazione delle tecnologie che realizzano il principio della sostenibilità dello sviluppo, ed anche come un luogo in cui possano insediarsi e prosperare attività economiche che, ad un tempo, utilizzino nuove tecnologie ed abbiano la capacità di concorrere a rivitalizzare il tessuto urbanistico circostante. I motori di questo scenario sono due: l'azione dell'Amministrazione Comunale nell'affermare un modello di valorizzazione sostenibile del Centro Storico, e lo sviluppo delle attività di didattica e di ricerca dell'Università.

La sperimentazione di tecnologie e di modalità organizzative di tipo innovativo funzionali ad una valorizzazione sostenibile del Centro Storico può esaltarsi nei servizi urbani: sistema della mobilità, risparmio energetico, raccolta dei rifiuti, riduzione dell'inquinamento, comunicazioni. Nel campo dei servizi urbani la presenza dell'antica struttura urbanistica e degli edifici antichi pone problematiche culturali e tecniche che richiedono soluzioni originali caratterizzate da forti contenuti innovativi.

Nel campo della formazione e della ricerca, la Scuola di ingegneria aerospaziale costituisce una punta avanzata dell'Università forlivese. Ma poiché la Scuola è ubicata nel polo aeronautico e non possiede significative interdipendenze col Centro Storico, si tratta di puntare su altri settori dell'Università che esprimono anch'essi corsi fortemente professionalizzanti rivolgendo un'attenzione particolare a un mondo del lavoro sempre più integrato ed aperto verso un'economia innovativa e globalizzata. Assumono quindi rilevanza i corsi internazionalistici della Facoltà di Scienze Politiche e le specializzazioni linguistiche della SSLMIT, gli indirizzi non-profit e di management della Facoltà di Economia. Nell'anno 2000 si è costituito anche il Dipartimento di Studi Interdisciplinari su Traduzione, Lingue e Culture (SITLeC), che sviluppa e promuove ricerche nell'ambito dei processi di mediazione interlinguistica e interculturale. Tale ambito coinvolge discipline molto diverse: dalla linguistica all'antropologia, dagli studi sulla testualità e sulla letteratura a quelli sulle abilità linguistiche complesse e la loro acquisizione. Queste specificità si prestano ad essere relazionate con il sistema economico del Centro Storico ed anche con le azioni dello scenario "la Città della cultura".

Probabilmente le attività economiche proprie di questo scenario sono destinate a restare minoritarie nel Centro Storico. Tuttavia queste attività sono fortemente caratterizzanti, poiché abbinano il contenuto dell'innovazione tecnologica alle peculiarità del contesto di insediamento. Punti di partenza sono:

- lo sviluppo delle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (Ict) e delle attività economiche e degli stili di vita ad esse connesse;
- le strutture ed i servizi già attivati dall'Università per creare nuove imprese giovanili (Career Service, Punto Europa);
- l'iniziativa CCIAA CISE per sostenere idee d'impresa innovative;
- il partenariato tra Università, Camera di Commercio, Fondazioni della Cassa di Risparmio ed imprese, che si sta concretizzando in iniziative quali il "Laboratorio dell'innovazione", teso a promuovere l'innovazione e lo sviluppo delle aziende locali;
- l'esperienza dei cantieri edili del San Domenico con le varie tecniche utilizzate nel restauro di strutture e finiture (dove il restauro delle campane costituisce solo l'ultimo esempio di tecniche innovative applicate);
- le numerose attività che sono sorte intorno al complesso museale: dal restauro e conservazione di affreschi, tele, stampe, pergamene, ecc. ai sistemi di allestimenti espositivi;
- il nuovo Campus Universitario nei locali dell'ex complesso ospedaliero Morgagni.

E' necessario non disperdere i risultati innovativi acquisiti in anni di lavori e farne patrimonio comune. Occorre creare le condizioni affinché le esperienze maturate possano ulteriormente progredire e diffondersi attraverso la creazione di spazi di accoglienza (es. incubatori di nuove imprese, vie degli artisti, ecc.) e strutture di supporto idonee.

#### 2.2.3 La città delle relazioni

Lo scenario prende l'avvio dalla considerazione che un organismo urbano si evolve a partire dalla modifica delle relazioni tra le sue parti e di queste con l'esterno. Ciò è vero in senso fisico, come viene evidenziato da innumerevoli studi di storia urbana, ma anche in senso immateriale: si pensi ad esempio alle modifiche prodotte nei comportamenti dalla diffusione dell'informatica e della telematica.

Lo scenario propone un Centro Storico più popolato e animato dalle attività economiche. La struttura demografica, più densa, non presenta vistosi scompensi né dal punto di vista demografico, né da quello sociale. Il sistema delle attività miste concorre in misura determinante alla vitalità del Centro Storico, che opera anche come "centro commerciale naturale".

La peculiarità di questo scenario è quello di promuovere nuovi sistemi di relazioni fra la città e il Centro Storico e, all'interno dello stesso Centro Storico, tra i suoi abitanti, le attività, gli utilizzatori, i frequentatori.

Le relazioni tra le parti del Centro Storico e quelle tra il Centro Storico e l'esterno (la città di Forlì nel suo complesso, le dimensioni regionale e nazionale) è dunque il tema centrale dello scenario in esame, che richiede di essere perseguito attraverso numerosi interventi traguardati verso i seguenti obiettivi specifici:

- la messa a sistema delle nuove centralità;
- la riqualificazione degli spazi pubblici e dell'immagine della città;
- la promozione di nuove relazioni tra le attività;
- la realizzazione di percorsi di qualità;
- il miglioramento dell'accessibilità e della mobilità;
- la creazione di relazioni immateriali finalizzate a promuovere l'immagine della città al suo esterno anche entrando in circuiti turistici specialistici che ne valorizzano le specificità: l'arte, la città storica, l'architettura del "Ventennio", ecc.

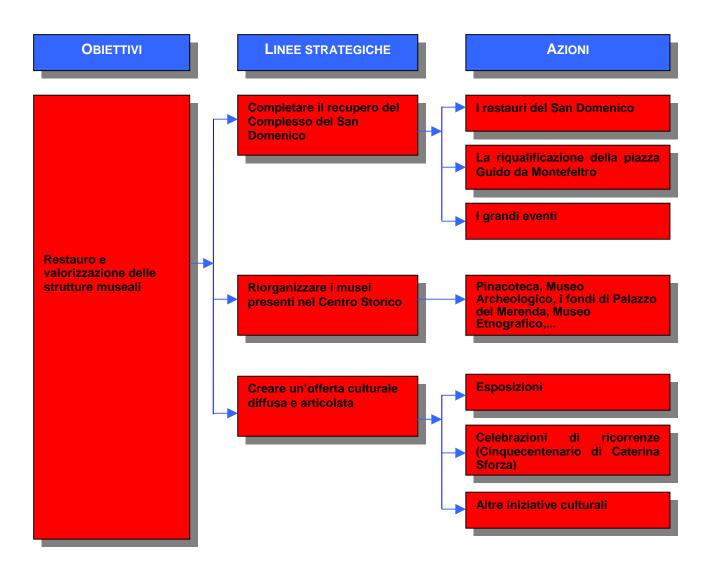
Recuperare i tessuti e le relazioni significa anche fare emergere l'identità dei luoghi, da intendersi come il risultato della successione delle trasformazioni avvenute nel corso del tempo in ciascun luogo del Centro Storico.

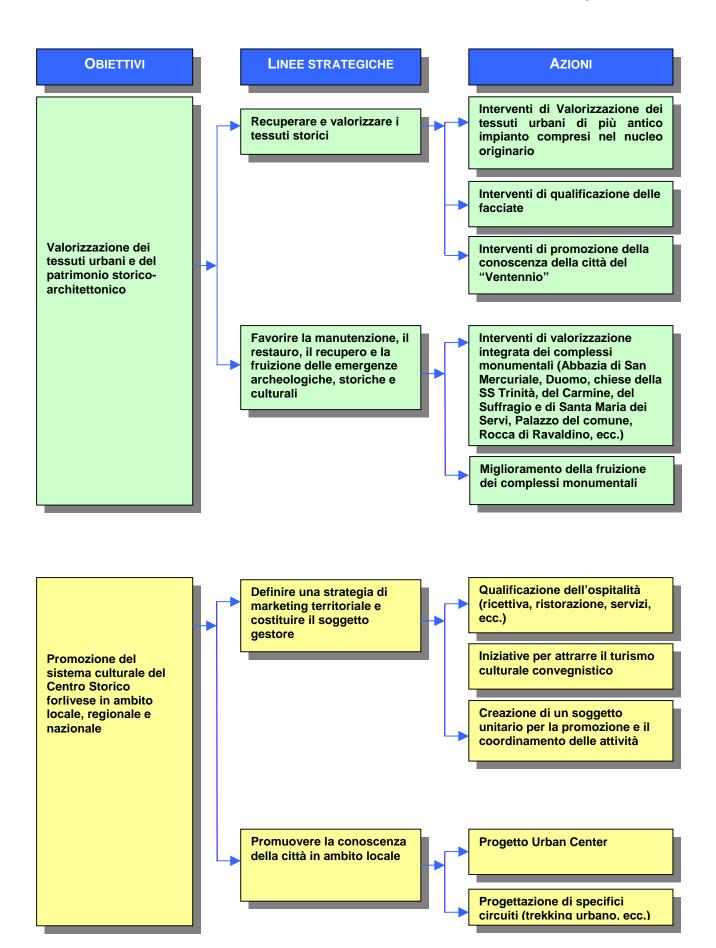
Ad esempio, nel sistema di relazioni che il complesso del San Domenico instaura con la Città, quale motore di un nuovo sistema culturale, la prima relazione è quella che esso stabilisce con il suo immediato intorno: piazza Guido da Montefeltro deve essere ripensata nella prospettiva scenica, ma anche funzionale della nuova centralità urbana che il complesso è destinato a rappresentare.

## 2.3 Obiettivi, linee strategiche, azioni

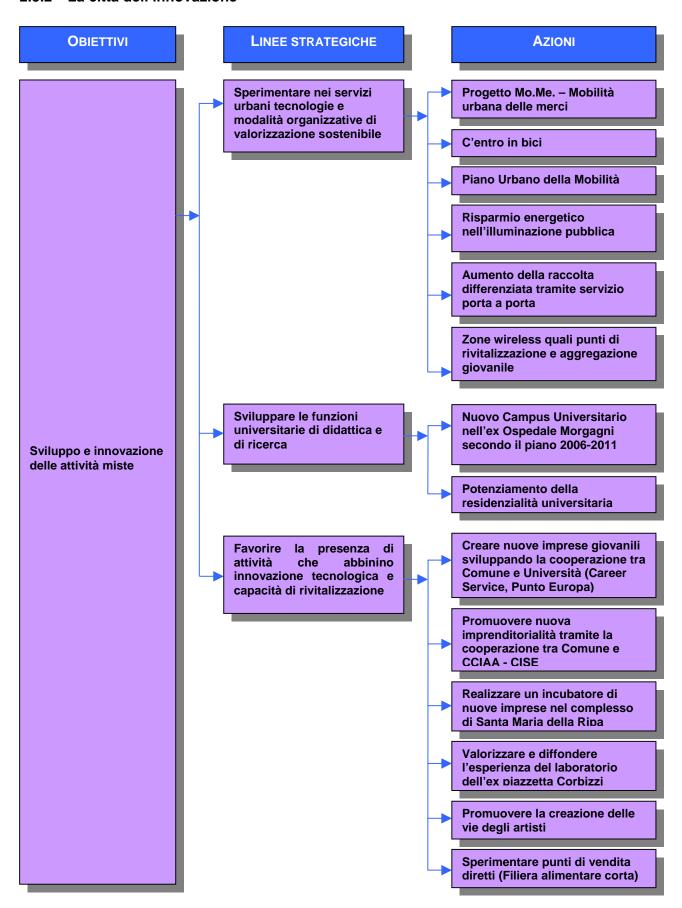
La realizzazione di ogni scenario fa riferimento a obiettivi, ogni obiettivo è declinato in linee strategiche le quali sono articolate in azioni. Di seguito è prodotta una prima proposta di tale struttura, che sarà sviluppata nella successiva fase progettuale.

#### 2.3.1 La città della cultura

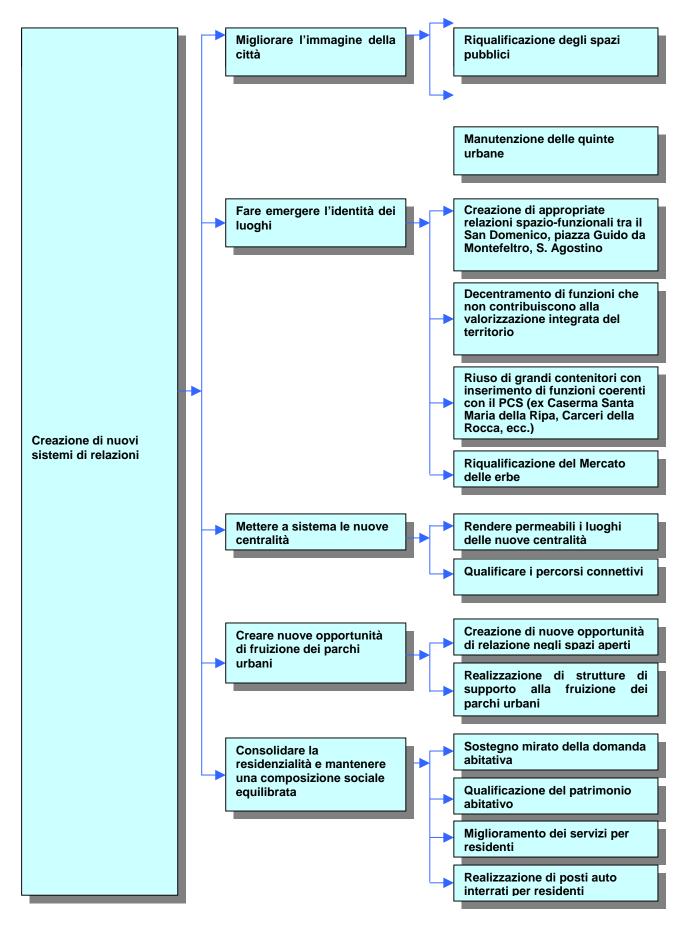




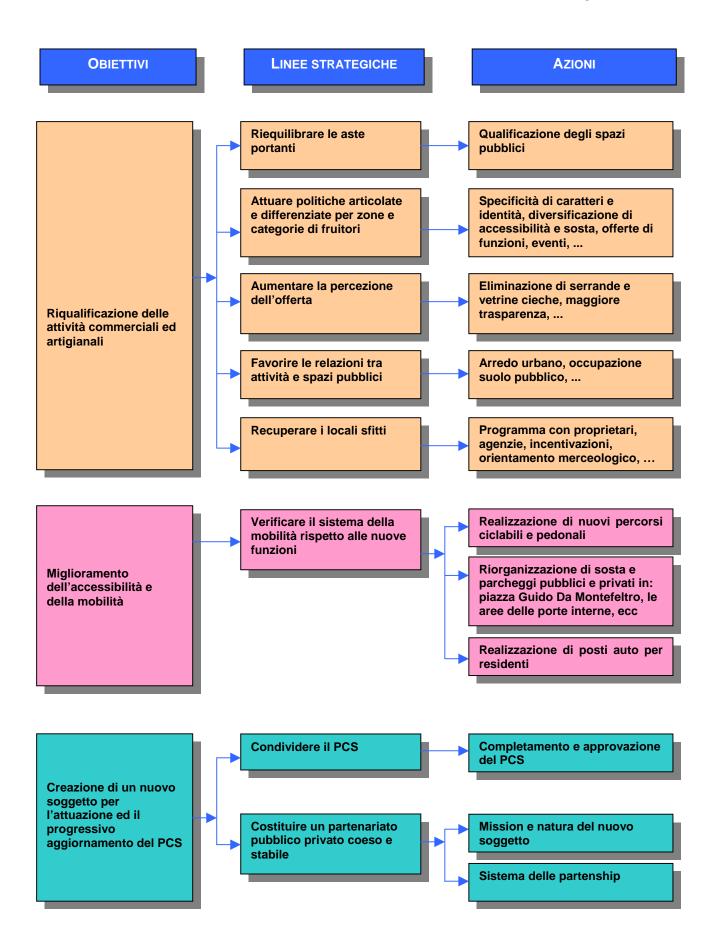
#### 2.3.2 La città dell'innovazione



#### 2.3.3 La città delle relazioni



RTP: Stefano Stanghellini, Iginio Rossi, Anna Caterina Delera, Carlo Lazzari, Barbara Marangoni, Roberto Pistolesi, Sandra Vecchietti



#### 3 LA STRATEGIA SPAZIALE DEL PCS

I tre scenari progettuali, la città della cultura, la città dell'innovazione e la città delle relazioni, illustrati nel precedente capitolo, sono i riferimenti per la costruzione del Progetto di valorizzazione sostenibile del Centro Storico (PCS).

Perseguire il raggiungimento di tali "immagini del futuro" del Centro Storico di Forlì (con l'obiettivo di esaltare i punti di forza, convertire i punti di debolezza, trarre vantaggio dalle opportunità e contrastare le minacce), significa anche definire la strategia spaziale del PCS.

Il punto di partenza è la lettura della struttura urbanistica del Centro Storico in grado di fare emergere l'unicità di questa struttura urbana, unicità che sarà il riferimento dei processi di trasformazione.

#### 3.1 I caratteri della struttura urbana

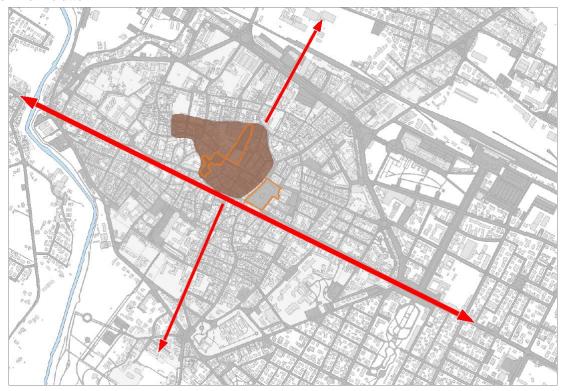
Avere chiara e presente la struttura urbanistica dell'organismo "Centro Storico", come si è formato nel tempo, i caratteri particolari dell'edificato, le funzioni originarie che ne hanno determinato l'impianto e non ultimo le politiche di PRG (Piano Regolatore Generale) che ne hanno governato le trasformazioni e le funzioni fino ai giorni d'oggi, è condizione necessaria affinché il progetto trovi concrete risposte ai problemi emersi. Una rapida lettura delle fasi di crescita del Centro Storico di Forlì è un passaggio indispensabile per comprenderne la struttura e individuare azioni di trasformazione coerenti.



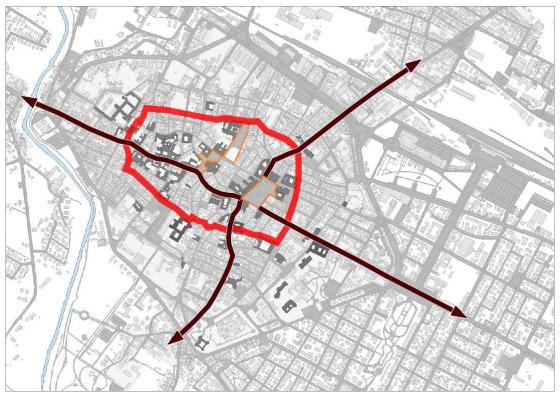


La città ha origine dall'asse della via Emilia (come tutti sanno corrispondeva ai corsi Garibaldi e Repubblica) dove, a seguito di una delle più grandi operazioni di pianificazione territoriale consistente nella fondazione di una serie di nuove città, si insedia il primo nucleo con la sua successiva espansione.

Il nucleo d'impianto e la sua espansione: le aree contornate in arancione, corrispondenti alle piazze Saffi, delle Erbe e Duomo – Ordelaffi, sono unicamente dei punti di riferimento per meglio comprendere dove tali fenomeni hanno atto



Il fossato vecchio



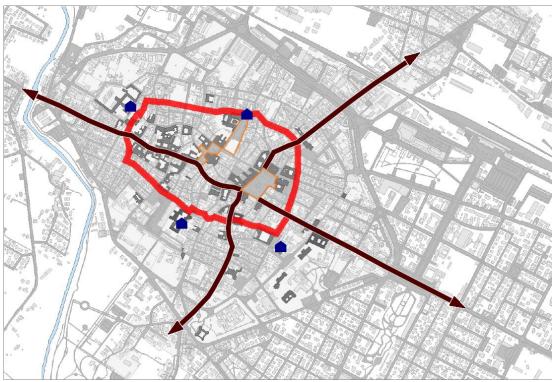
Passa molto tempo e una nuova città, in parte sulle fondamenta dell'antica, prende corpo. E' racchiusa, come allora era necessario, da quello che viene chiamato Fossato Vecchio, ora riconducibile alle vie:

- su corso Mazzini: via Cantoni, via Fratti;
- su corso della Repubblica: via Nini Bixio, via Flavio Biondo;
- su corso Diaz: via Merenda, via Bombace;
- su corso Garibaldi: piazzetta Melozzo.

Si consolidano in questa fase le due direttrici viarie di collegamento territoriale: l'attuale corso Mazzini a nord, verso il mare, e a sud, corso Diaz, verso la montagna.

La campitura in grigio scuro segnala gli edifici storici più importanti della città ora vincolati dalla Soprintendenza e pertanto meritevoli di tutela. La maggior parte sono grandi palazzi nobiliari, edifici religiosi e pubblici, che si sono concentrati nel corso del tempo, all'interno di questo nucleo che chiameremo originario e che rappresenta il cuore dell'organismo Centro Storico.

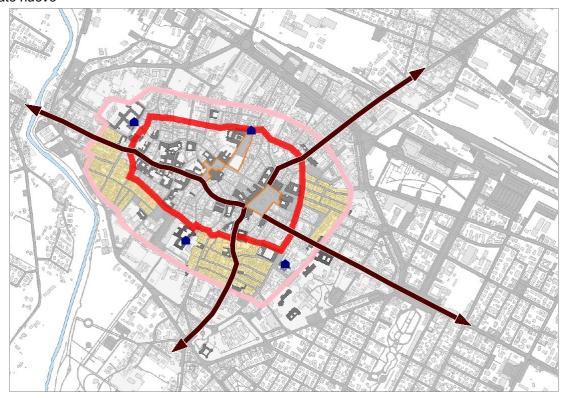
## I primi conventi



Ai margini esterni del nucleo originario a ridosso del Fossato Vecchio, in aree inizialmente escluse dall'edificazione in quanto riservate alla difesa della città, si insediano i primi conventi: San Domenico, Santa Maria della Ripa, San Francesco (non più esistente) e il convento dei Servi (San Pellegrino).

Tutta le aree immediatamente esterne alla città sono, in questa fase storica, orti in massima parte conventuali, pronti però a soddisfare la necessità, che la città medioevale ha, di crescere.

## Il fossato nuovo



Si formano così i "nuovi" isolati residenziali, vere e proprie lottizzazioni nelle quali vengono conservate, come strade, le suddivisioni dei campi ereditate dall'impianto agrario centuriale ancora in essere a quei tempi:

- il quartiere a sud formato da: via Bella, via Numai, via Porta Merlonia, via Sant'Antonio Vecchio, via Nahtan, via Primavera;
- il quartiere a est: via Cornelio Gallo, via Cattaneo, via Saiani;
- il quartiere a nord est: via Regnoli, via Nullo, via Maceri.

Quest'edilizia è composta da case a schiera atte a soddisfare le esigenze abitative di singole famiglie ed è diversa da quella presente nel nucleo originario dove invece si concentrano i palazzi. Sono isolati esclusivamente residenziali che tuttora hanno la più elevata densità abitativa del Centro Storico.

Anche questa nuova parte di città, che chiameremo primo anello, necessita di essere protetta e viene allora realizzato un nuovo limite: il Fossato Nuovo corrispondente alle attuali vie:

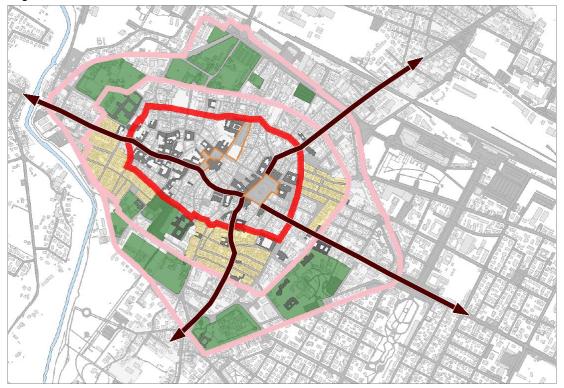
- su corso Mazzini: via Valzania, via Orsini;
- su corso della Reppubblica: via Laziosi, via Cairoli;
- su corso Diaz: via Valverde, via Andrelini;
- su corso Garibaldi: via Orto Schiavonia, via Farabottolo.

Le aree comprese tra questi "nuovi quartieri" (in realtà risalgono al XIII e XIV secolo) si completa con altra residenza, rimangono unicamente alcuni vuoti determinati dalle aree strettamente pertinenziali dei conventi.

A questo punto la città potrebbe dirsi completa: il nucleo originario con gli edifici pubblici e le residenze nobiliari, il primo anello con le residenze "popolari".

Sul finire del 1400 viene deciso, con un immenso sforzo economico e di risorse umane, di racchiudere gli orti e i nuovi conventi, che già si erano formati all'esterno del Fossato Nuovo, con un "giro" di mura, questa volta di mattoni, coincidente all'incirca con l'attuale circonvallazione. In tale periodo viene anche completa la rocca e realizzata la cittadella (ora carceri).

#### Un nuovo giro di mura



Il Secondo anello che si viene a formare è composto prevalentemente di orti, in genere racchiusi da muri, prevalentemente di proprietà conventuale, ma non si attua quel processo, forse sperato, di urbanizzazione che si era verificato nel primo anello.

Sarà solo parzialmente insediato lungo i terminali dei corsi e successivamente, ma solo tra '800 e '900, in alcune aree interne.

La maggior parte delle aree ortive rimarrà tale praticamente fino ad oggi, anche in considerazione del fatto che molti conventi diventeranno poi di uso militare o carceri come la Rocca di Ravaldino.

Il secondo anello della città storica nasce e si conferma nel tempo come area fortemente antipolare in quanto formata da edifici ed orti chiusi, non accessibili ai cittadini, in pratica un vuoto rispetto alla concezione di pieno e compatto che in genere si ha della città antica.

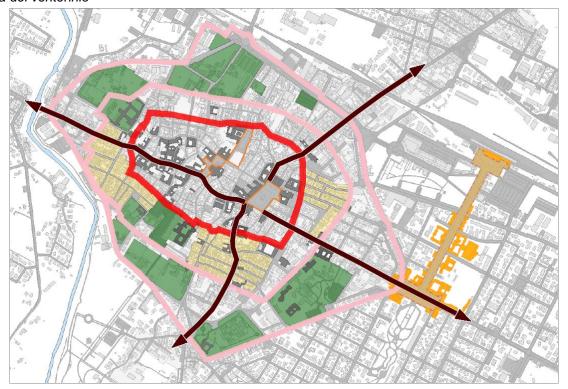
Viene definita *antipolare* in quanto non esprime alcun livello d'attrazione per la residenza e per le attività commerciali ed artigianali che immancabilmente seguono.

Così tale fenomeno di antipolarità si conserva dal XV secolo fino ad oggi, nonostante la costruzione della città moderna, quella del ventennio (con viale della Stazione e di altri quartieri residenziali) ed infine quella recente.

L'inversione di tale fenomeno inizia, ma termina anche, con l'insediamento dell'ex ospedale Morgagni, primo grande progetto urbano di riqualificazione e riutilizzo di aree ortive.

Infine, il PRG del 1988, attuando politiche di incentivazione della residenza nel Centro Storico con programmi, finanziamenti, edilizia agevolata, ma avendo anche di fatto limitato lo sviluppo esterno della città, ha dato inizio al recupero residenziale del Centro Storico aumentandone in quel periodo anche il numero di residenti. Le successive varianti generali, dando attuazione al recupero delle aree dismesse e a nuovi insediamenti, hanno fatto sì che risorse umane ed imprenditoriali si concentrassero maggiormente sulle aree esterne.

#### La città del ventennio



Il progetto Centro Storico riconosce pertanto come *necessità primaria*, per una reale e strutturale opera di rinnovamento urbano, *l'attuazione di un processo di ripolarizzazione del secondo anello*, già iniziato con il recupero del San Domenico, per poi procedere al riuso degli altri edifici specialistici, delle aree antipolari residue, quali ad esempio diversi ex orti compromessi da parziali e recenti edificazioni ed infine, non di secondaria importanza, la conservazione e il potenziamento della residenza in quanto fondamenta di una struttura urbana viva.

## 3.2 La creazione di nuove polarità

All'interno di questo schema interpretativo il Progetto Centro Storico agisce in particolare sulla fascia "antipolare" con l'obiettivo:

- della ricomposizione delle diverse parti del Centro Storico;
- dell'instaurarsi di nuove e maggiori relazioni tra il Centro Storico e il resto del sistema urbano.

a partire dalla creazione di nuove centralità urbane in settori del Centro Storico attualmente privi di funzioni di rango urbano, caratterizzati da complessi edilizi e ampi spazi scarsamente utilizzati e da tessuti edilizi meno qualificati e strutturati.

#### 3.3 L'architettura del PCS

L'attuazione della strategia spaziale delineata è affidata a tre tipologie di intervento definite in base al ruolo che tali progetti rivestono per la città, al numero di azioni e soggetti coinvolti e alla complessità attuativa. Sono riferimento della progettualità le prospettive future del Centro Storico individuate nei tre scenari e declinate in obiettivi, linee strategiche, azioni. Le tre tipologie di intervento sono:

- progetti cardine, sono progetti complessi (il cui rilievo va ben oltre la dimensione comunale) capaci di creare nuove polarità urbane. Comprendono più azioni che concorrono a realizzare i tre scenari. Riguardano grandi contenitori e aree dismessi (o da dismettere) per i quali l'ipotesi di recupero prevede la localizzazione di nuove funzioni tra loro complementari. La loro realizzazione, coinvolge soggetti sia pubblici che privati. Fondamentale è la fattibilità di ogni intervento sul piano economico-finanziario.
- **progetti complementari**, sono progetti dotati di una minore complessità rispetto ai precedenti, riguardano in genere più azioni. Sono strettamente correlati ai progetti cardine e, in una certa misura, da essi temporalmente dipendenti.
- **altri progetti**, sono interventi puntuali che fanno riferimento in genere a singole azioni, che integrano e sostanziano i progetti precedenti.

Ci sono poi **azioni trasversali**, contenute o comunque connesse a tutti i progetti cardine e complementari. Sono:

- il consolidamento della residenzialità
- la rivitalizzazione del sistema delle attività miste.

I progetti cardine, i progetti complementari e alcune azioni trasversali sono stati oggetto di una prima verifica tesa ad esplicitare il loro apporto – singolo e complessivo - alla realizzazione della idea di città rappresentata dai tre scenari assunti per il PCS. Dopo tale verifica, il contenuto dei progetti cardine, dei progetti complementari e delle azioni trasversali proposte, è stato precisato allo scopo di analizzare le loro problematiche attuative.

#### 4 IL PERCORSO PARTECIPATIVO

Il Progetto Centro Storico si è fondato sulla partecipazione attiva degli abitanti (residenti, operatori, utenti) ed è stato oggetto di diversi momenti di confronto:

- Tavolo interistituzionale ambito composto da soggetti rappresentativi degli enti coinvolti (Camera di Commercio di Forlì, Associazioni di categoria, Ordini professionali, ecc.);
- Forum evento d'interazione fra l'Amministrazione comunale, il Gruppo di lavoro e la comunità;
- Focus group gruppi di lavoro per approfondimento tematico, inerenti aspetti problematici del Centro Storico, finalizzati all'individuazione delle priorità percepite dagli abitanti;
- Ascolto su azioni e interventi di rivitalizzazione iniziative di verifica e confronto finalizzate alla messa a punto delle proposte.

Oltre ai suddetti, sono stati svolti altri momenti di verifica con la Giunta comunale, le Commissioni consigliari, alcuni responsabili di Aree e Servizi dell'Amministrazione comunale coinvolti nelle scelte del PCS e con il Gruppo di lavoro interno.

La partecipazione ha seguito la cadenza delle fasi di redazione del PCS.

Il programma di lavoro è stato oggetto di verifica e confronto con il Tavolo interistituzionale, le Commissioni consigliari e il Forum 1.

Le indagini hanno usufruito del confronto nel momento della loro messa a punto con il Tavolo per il Centro Storico e le Commissioni consigliari.

La definizione delle principali problematiche emergenti dal vissuto degli abitanti (residenti e operatori) si è fondata su otto Focus group.

Mentre i risultati delle analisi e le indicazioni delle linee guida sono stati condivisi attraverso il Tavolo e il Forum 2.

La Proposta preliminare è stata oggetto di verifica e condivisione con il Tavolo, il Forum 3 e specifiche azioni di ascolto che ne hanno consentito la messa a punto, nonché la migliore definizione dei tre Progetti pilota.

Il Progetto operativo ha utilizzato un momento di verifica con le Commissioni consigliari ed è stato presentato e discusso al Forum 4.

I principali documenti elaborati nel corso del lavoro sono stati pubblicati sul sito del Comune.

Nel complesso il percorso, che ha visto la presenza di oltre 1.300 partecipanti alla totalità delle iniziative, così com'è stato articolato dal programma di lavoro, è apparso un'inedita occasione di dialogo e confronto apprezzata dagli abitanti che, proprio per la novità, ha risentito, in negativo, del diffuso atteggiamento d'indicare le carenze riscontrate nelle proposte avanzate piuttosto che dichiarare disponibilità, apporti, risorse, alternative, ecc.

Alla conclusione del percorso, però, il bilancio appare positivo in quanto si può riscontrare l'avvio di un nuovo processo (modalità d'intervento): la comprensione che l'efficienza del PCS dipende in gran parte dalla capacità dei soggetti coinvolti di lavorare con modalità integrate superando divisioni e settorialismi.

#### 4.1 Tavolo interistituzionale per il Centro Storico

Nelle quattro occasioni programmate, in settembre 2006, febbraio, maggio e ottobre 2007, sono state poste in discussione: la presentazione del programma di lavoro; l'impostazione delle analisi; i primi risultati delle indagini con i conseguenti indirizzi e la proposta preliminare.

Ogni incontro ha ottenuto la presenza media di 20 – 25 partecipanti ed è stato supportato da una specifica illustrazione riportata nell'allegato "materiali di lavoro".

Dai vari incontri sono scaturite importanti indicazioni che hanno consentito di mettere a punto le indagini socioeconomiche allargandole alla comprensione dei comportamenti culturali ritendoli, questi ultimi, fondamentali per la tenuta del sistema di attività miste, nonché di coinvolgere gli operatori dei principali settori attivi nel Centro Storico: commercianti, artigiani, pubblici esercenti, ecc.

La varietà di competenze ed esperienze espressa dai partecipanti al Tavolo interistituzionale ha, inoltre, consentito di dedicare una particolare attenzione ai caratteri di complessità e articolazione del Centro Storico di Forlì ponendo in evidenza, da un lato, la necessità di affrontare la rivitalizzazione di tutta l'area compresa tra l'anello dei viali, evitandone il frazionamento, e, dall'altro lato, la necessità di indicare politiche d'intervento non indifferenziate, ma specifiche per ambiti, percorsi e borghi.

Sono emerse, tuttavia, anche delle opinioni negative: sulla separazione tra PSC (Piano Strutturale Comunale) e Piano del traffico, che essendo stato sviluppato antecedentemente non usufruisce degli impianti di studio e conoscenza prodotti dal PCS; sulle scelte partecipative del programma di lavoro, che avendo introdotto momenti di confronto diretti con la comunità ha ampliato i ruoli della rappresentanza; sulla proposta del PCS, che ha perseguito la messa a sistema di azioni e interventi, rafforzandone e completandone gli effetti e gli obiettivi, piuttosto che individuare proposte inedite e sorprendenti.

Sono state manifestate preoccupazioni inerenti l'assetto misto dell'Agenzia e il rapporto con l'articolazione amministrativa del Comune che si sono tradotte nella richiesta di dedicare al tema Centro Storico uno specifico assessorato. Ciò ha messo in evidenza la difficoltà a perseguire percorsi di collaborazione e partecipazione tra soggetti differenti per attuare progetti comuni e integrati.

Infine, la scelta, contenuta nella proposta preliminare, di fondare la costituzione dell'Agenzia sul Tavolo interistituzionale ha, nell'ultimo incontro, trovato un suo equilibrio verificando la disponibilità dei partecipanti a prendere in considerazione la procedura del protocollo d'intesa per l'avvio graduale della suddetta Agenzia per il Centro Storico attraverso un impianto semplificato e agile meglio descritto nel capitolo "Costituzione dell'Agenzia" che prevede lo scioglimento del Tavolo interistituzionale.

Riepilogo degli incontri "Tavolo interistituzionale"

06.09.2006 Presentazione del programma di lavoro PCS 09.02.2007 Definizione dell'impostazione delle indagini

16.05.2007 Presentazione dei risultati delle indagini e delle linee guida

24.10.2007 Verifica della Proposta preliminare

#### 4.2 Forum

Nelle quattro iniziative programmate, in ottobre 2006, in giugno, ottobre e dicembre 2007, il confronto con la comunità forlivese ha riguardato rispettivamente: il programma di lavoro adottato dal PCS; i risultati delle analisi e le linee guida; la proposta preliminare; il progetto operativo.

Ogni Forum ha ottenuto la presenza media di 200 – 250 partecipanti ed è stato supportato da uno specifico foglio informativo e da un'apposita illustrazione.

Con l'esclusione del quarto Forum, l'incontro è stato accompagnato da un'esposizione di pannelli esplicativi dell'argomento oggetto dell'appuntamento.

Fogli informativi, presentazioni e pannelli sono stati pubblicati sul sito del Comune e sono riportati nell'allegato "materiali di lavoro":

Dopo i primi due incontri realizzati nel pomeriggio per favorire una maggiore partecipazione gli altri appuntamenti sono stati realizzati alla sera.

Nel complesso sono state raccolte le seguenti quantità di schede alcune delle quali con suggerimenti o critiche:

- Forum 1 140 schede consegnate;
- Forum 2 73 schede consegnate;
- Forum 3 47 schede consegnate;
- Forum 4 42 schede consegnate.

Anche nei Forum, spesso, è prevalso il nodo del rapporto tra Piano del traffico e PCS rendendo difficoltoso il confronto sui temi più centrali del lavoro quali, per esempio, la visione strategica dello sviluppo dell'area centrale di Forlì.

Diversi interventi hanno dedicato attenzione alla rifunzionalizzazione dei contenitori quale occasione per riposizionare l'offerta complessiva del Centro Storico facendo perno sulla cultura, l'Università, le esposizioni museali, il rafforzamento della residenza, il dinamismo derivante dall'articolazione socioculturale degli abitanti – utenti, replicando l'eccellenza espressa dalla città con la propria struttura ospedaliera.

I Forum sono stati vissuti, da alcuni partecipanti, anche come l'opportunità di esprimere problemi minuti e puntuali inerenti gli usi degli spazi pubblici (pulizia, decoro, manutenzione, comportamenti collettivi, riduzione dell'impatto energetico, l'uso del campanile di San Mercuriale come punto di osservazione della città dall'alto, ecc.) evidenziando la necessità di disporre di un apposito momento di ascolto e intervento a carattere quotidiano.

In più occasioni sono emerse le preoccupazioni per gli aspetti inerenti informazione, coinvolgimento, gestione e disponibilità delle risorse essendo evidente, fino dai primi incontri, la coesione di più soggetti, tra loro diversi, per l'attuazione del PCS.

Con altrettanta frequenza sono stati espressi atteggiamenti di limitata fiducia da parte di abitanti e operatori, evidenziati dal tempo lungo di alcuni problemi (Mercato coperto, recupero ex Arena, ex ATR, ecc.) che hanno imposto al PCS la scelta di attuare alcuni progetti pilota con la finalità di dare il segnale dell'inversione di tendenza.

L'estensione della partecipazione diretta anche alla fase della progettazione è stata più volte auspicata quale opportunità di ampliare l'adesione e il coinvolgimento nonostante la complessità e i rallentamenti di questa specifica pratica. Inoltre, a supporto della specifica procedura è stato indicato lo strumento dell'Urban Center.

I Forum hanno, inoltre, rappresentato il momento in cui pubblicamente è stata comunicata l'adesione al Progetto di valorizzazione del Centro Storico da parte dei rappresentanti di numerosi enti quali, per esempio, la Camera di Commercio, la Fondazione della Cassa dei Risparmi, l'ATR, la Confcooperative, le Associazioni di categoria dei commercianti e degli artigiani.

Nell'ultimo incontro pur emergendo alcune opinioni critiche inerenti aspetti propri di un intervento settoriale quali, per esempio, il PCS non stabilisce vincoli e indici allo sviluppo urbanistico ed economico, oppure il PCS non individua misure che regolamentano la residenza e la viabilità, è emerso un giudizio positivo riferito in particolare alla definizione di scenari a breve, medio e lungo termine che consentono di sviluppare azioni e interventi integrati e finalizzati al conseguimento di obiettivi comuni.

#### 4.2.1 Italia Nostra sui Forum del Progetto Centro Storico

Negli incontri con il gruppo incaricato, Italia Nostra ha apprezzato l'indicazione di sostenere identità e cultura, certo nel San Domenico, della cui rinascita si sente partecipe, ma soprattutto negli abitanti e nella scuola.

Nel primo Forum ha in parte rettificato l'interpretazione dell'analisi demografica, a confronto con quelle realizzate a livello nazionale dalle associazioni ambientaliste su numerosi centri storici evidenziando la necessità di puntuali approfondimenti per distinguere residenti e non, la convivenza fra culture diverse, le effettive esigenze di servizi, i rapporti economici.

Sottolinea il pericolo di vedere il progresso come consumo e l'attenzione particolarmente rivolta alle vetrine più che all'essenza della città; fa notare la contraddizione esistente fra il valore dell'area che concentra la maggiore qualità e bellezza del tessuto costruito e l'attribuzione di un minor valore immobiliare al Centro Storico rispetto alla periferia; critica, inoltre, la scelta di voler saturare le aree libere, quando negli ultimi anni sono diminuite le esigenze di prime case solo in parte espresse da immigrati che si rivolgono al Centro Storico per i minori costi; critica, inoltre, la carenza di relazioni tra piani di riqualificazione urbana e Centro Storico.

Per queste aree a ridosso del centro, come per le nuove urbanizzazioni, solo i commercianti più coesi hanno fatto sentire la loro preoccupazione, troppo spesso grossolanamente interpretata con concessioni al traffico o a un arredo urbano privo di valore: i residenti silenziosi chiedono servizi pubblici efficienti, a partire dai rifiuti e dai trasporti, fino ad una mobilità garantita per pedoni e disabili su strade e marciapiedi praticabili. La limitazione al traffico è nella struttura stessa dei centri storici: si tratta di non farne una battaglia corporativa, ma di trovare alternative e soluzioni mirate in un piano più generale del sistema dei movimenti che consideri il trasporto pubblico, oggi sottoutilizzato, come una reale opportunità.

Altri hanno sottolineato l'espulsione delle fasce deboli sostituite da terziario e studenti, la necessità di equilibrio e servizi alla persona, il fatto che i forlivesi si sono ritirati in periferia lasciando vuoto questo spazio che ora viene preso da altri con culture diverse.

È stata criticata, inoltre, l'eccessiva attenzione alla percezione degli spazi pubblici, rivolta quasi esclusivamente agli esercizi commerciali, con scarsa considerazione per il tessuto storico, la sensibilizzazione e le esigenze dei cittadini. Utili osservazioni sono state fatte sulla perdita dell'artigianato. L'analisi dei dati demografici e statistici è ritenuta, invece, un'utile base di partenza per ragionare sull'idea di città e di Centro Storico da porre come obiettivo secondo i tre possibili scenari proposti della Cultura, dell'Innovazione, delle Relazioni.

Si richiedono, tuttavia, precisazioni e approfondimenti sia nell' l'interpretazione dei dati ed in particolare sulla "discontinuità della qualità del tessuto urbano" e "sull'aumento demografico nel Centro Storico", sia per i rapporti con il soggetto attuatore che sembrerebbe caldeggiato dal Comune: un'"Agenzia di promozione culturale".

Positiva la priorità data alla cultura, come apprezzata è l'idea di innovazione come legata alla Conoscenza: luoghi di ricerca connessi all'università e finalizzati alla sostenibilità ambientale e al risparmio energetico nell'edilizia. Condivisa è l'importanza attribuita al sistema di relazioni (con proposte di integrazione di settori, miglioramento degli spazi pubblici e privati con interventi integrati, salvaguardia o ripristino dell'identità dei luoghi, riuso dei contenitori e delocalizzazione di funzioni estranee) che mirano a consolidare una "residenzialità equilibrata" e a migliorare i servizi con politiche differenziate per zone e categorie.

Sono stati notati nei due Forum numerosi interventi di buonsenso da parte di cittadini e associazioni. I primi in particolare chiedono in generale maggiore ascolto e dimostrano forte interesse per il problema.

Migliorare la conoscenza e favorire una partecipazione più attiva è anche il compito di Italia Nostra, ma sono sollecitate scelte non contraddittorie da parte del Comune e delle forze economiche.

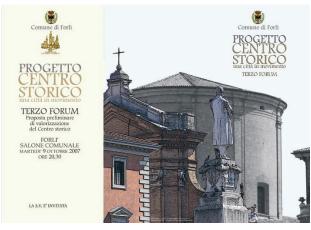
### 4.2.2 Grafica e immagini dei Forum

Per ogni Forum è stata realizzata, da Sergio Spada, del Gruppo di lavoro interno del Comune, una specifica grafica che ha consentito di assegnare identità alle iniziative e di caratterizzare il percorso.

Di seguito si riportano i fronti degli inviti.









### Riepilogo degli incontri "Forum"

20.10.2006 Presentazione del programma di lavoro PCS

08.06.2007 Presentazione dei risultati delle indagini e delle linee guida

16.05.2007 Presentazione della Proposta preliminare

24.10.2007 Presentazione del progetto operativo



I partecipanti al Forum 1



Alcuni pannelli dell'esposizione per il Forum 1



La mostra fotografica per il Forum 2



I partecipanti al Forum 2



L'esposizione del Forum 2



I partecipanti al Forum 3

#### 4.3 Focus group

Tra febbraio e marzo 2007 è stata sviluppata l'azione Focus group che si è attuata attraverso otto incontri tematici, individuati dopo un sondaggio tramite questionario inviato a 700 destinatari, e uno conclusivo di sintesi delle problematiche emerse descritte in dettaglio nel capitolo "Ascolto attraverso i Focus group" in *Rapporto sullo stato del territorio*, prodotto nel giugno 2007.

Con i Focus group sono stati coinvolti direttamente circa 100 persone rappresentanti di enti, per poco più della metà, e, per il resto, privati (abitanti, residenti od operatori).

La metodologia dei Focus group, che è una tecnica vantaggiosa per l'indagine sociale, si basa sulla discussione tra un gruppo di persone eterogeneo.

La finalità è di studiare in profondità un problema, un fenomeno, un argomento specifico, che sono conosciuti dai singoli partecipanti per esperienza diretta o percezione, sfruttando le interazioni tra i componenti del gruppo.

Nel nostro caso un ulteriore aspetto ha assunto notevole rilevanza. Si tratta degli effetti derivanti dalle interazioni che possono favorire il rafforzamento dei legami tra gli operatori e una maggiore condivisione del lavoro sul Centro Storico.

#### 4.3.1 Sintesi delle problematiche

In sintesi le singole discussioni, incentrate su Promozione, Funzioni, Servizi, Accoglienza, Residenza, Accesso, Cura Spazi Pubblici, Tempi, hanno evidenziato le seguenti problematiche:

- Mantenere attivi ascolto e confronto

- Attenzione alle fasce deboli
- Ruolo volano degli interventi
- Sviluppare le relazioni del CS
- Sviluppare l'aggregazione del CS
- Aggiornare il carattere urbano
- Costruire segnali di ottimismo
- Qualità ambientale
- Identità
- Segnaletica
- Parcheggi
- Modalità d'uso
- Tempi di funzionamento
- Paesaggio urbano
- Il ruolo del commercio
- L'identità del commercio
- Il mercato su aree pubbliche
- Il ruolo dell'artigianato
- Caratteri del sistema di attività miste
- Politiche e azioni per il sistema di attività miste
- Sicurezza
- Strategie per la gestione
- Azioni per la gestione
- Animazione
- Arredo urbano
- Pedonalizzazione
- Manutenzione
- Conflitti
- Politiche per la residenza
- Azioni per la residenza
- Ricettività
- Servizi
- Giovani
- Aggregazione
- Integrazione
- Informazione
- Accoglienza
- Funzioni
- Campus universitario

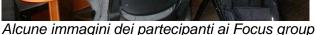
L'illustrazione della sintesi è stata pu bblicata sul sito del Comune.

Dall'analisi delle problematiche è stato possibile definire gli assi d'intervento sviluppati nelle fasi successive del PCS e riguardanti:

- accessibilità mobilità, parcheggi, sosta, percorsi, modalità di trasporto;
- funzioni di eccellenza, Università, S. Domenico, contenitori;
- residenzialità, criteri, interventi;
- attività e spazi pubblici, ricucitura dei percorsi, integrazione, rilancio del Centro Storico.

#### 4.3.2 Immagini dei Focus group







Riepilogo degli incontri "Focus group"

19.02.2007 Promozioni e segnaletica 19.02.2007 Funzioni e merceologie 19.02.2007 Servizi assistenziali 20.02.2007 Accoglienza

21.02.2007 Residenza 22.02.2007 Accessibilità

22.02.2007 Cura degli spazi pubblici

22.02.2007 Tempi e orari

06.03.2007 Sintesi dei Focus group

#### Ascolto su azioni e interventi di rivitalizzazione 4.4

Per verificare le scelte poste alla base di azioni e interventi sono stati realizzati vari incontri con enti e soggetti. In seguito si riportano gli aspetti principali emersi raggruppati per finalità.

#### Strumenti e risorse per l'attuazione del PCS 4.4.1

I confronti con i responsabili d'Area dell'Amministrazione comunale, i rappresentanti della Camera di Commercio e della Provincia di Forlì - Cesena hanno consentito d'indicare strumenti e risorse per l'attuazione del PCS.

In sintesi, essi consistono nei Piani di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. n. 41/97 che possono contenere misure plurime e implicano la partecipazione tra Amministrazione comunale e privati.

L'approccio integrato del PCS consente di mirare a traguardi più ampi quali la programmazione regionale 2007 – 2013 dell'Ue (Fondi comunitari a finalità strutturali) fondata su cinque assi di cui quello sulla qualificazione ambientale e sviluppo sostenibile, e quello sulla valorizzazione e qualificazione dell'economa turistica e dei servizi possono risultare utili.

A tutto ciò si affiancano i FAS, misure nazionali assegnate alle regioni sulle infrastrutture, i PRIP, programmi rurali integrati provinciali, la banca dati del PTCP sui progetti di valorizzazione.

Il PCS appare in sintonia con i Programmi speciali d'area (L.R. 30) che si sviluppano, com'è stato per la costa adriatica, all'interno di un'ampia perimetrazione in cui si fanno confluire vari finanziamenti di settore ma in un'ottica d'integrazione tra gli interventi che possono essere la base

La Camera di commercio attraverso l'individuazione di specifiche risorse nei bilanci delle prossime gestioni potrà sostenere i tre progetti pilota e l'attività di formazione. Inoltre, attraverso la propria società CISE, potrà offrire supporto e accompagnamento alle proposte innovative avanzate dalle

imprese.

Proprio per favorire l'avvio di un circuito virtuoso relativamente all'innovazione anche nell'area del Centro Storico i rappresentanti del gruppo di consulenti hanno partecipato alla selezione delle proposte presentate dalle imprese in base al bando della società CISE che prevede tutoraggio e sostegno manageriale ai progetti più meritevoli nei termini dell'innovazione.

### 4.4.2 L'apporto e il ruolo degli operatori

Le molteplici occasioni di confronto con i rappresentanti degli operatori afferenti il sistema di attività miste (Cna, Coldiretti, Confartigianato, Confcommercio, Confesercenti) e l'indagine tramite questionario sul campione di operatori selezionato dalle stesse associazioni di categoria hanno consentito di delineare l'apporto e il ruolo delle imprese operanti nel Centro Storico nell'ambito del progetto considerato.

Si registra la disponibilità a: costruire una rete promozionale e informativa del PCS sui rispettivi siti istituzionali; partecipare alla selezione di imprese interessate all'inserimento negli interventi di rilancio (percorsi da rivitalizzare, Mercato coperto, rafforzamento dell'artigianato arti, mestieri e alla famiglia), diffondere le iniziative avviate sul miglioramento della qualità (Club del prodotto) alle altre categorie, ma anche organizzare momenti formativi per l'aggiornamento e la crescita qualitativa degli operatori.

Sono emerse critiche: sull'assegnazione di contributi a favore di una sola categoria quali, per esempio, i contributi Cofidi e il sostegno alle botteghe storiche riservati solo ai commercianti; sul sistema della partecipazione laddove i rappresentanti delle categorie sono stati posti sullo stesso piano dei singoli operatori – abitanti.

È emersa l'indicazione a costruire una risorsa economica considerando un triennio piuttosto che finalizzarla all'attivazione di singoli progetti.

#### 4.4.3 La verifica sui progetti pilota

Nei confronti delle scelte, adottate dal PCS, relativamente all'oggetto dei tre progetti pilota (percorsi S. Domenico, direttrice G. Regnoli, Mercato coperto e area circostante) si sono espressi a favore, oltre ai rappresentanti delle categorie, anche il rappresentante del Comando dei Carabinieri e della Camera di Commercio che, pur con motivazioni diverse, hanno rilevato la criticità dei luoghi per comportamenti e condotta dei frequentatori la sera nella direttrice G. Regnoli, eliminabili con l'installazione di telesorveglianza, ma anche l'importanza di sostenere il processo di rilancio di Piazza Cavour.

È emerso l'auspicio a incrementare il coinvolgimento degli enti prima dell'attuazione delle scelte al fine di ottenere verifiche più ampie e maggiore condivisione.

#### 4.4.4 Incontro pubblico su Percorsi San Domenico

Nell'incontro pubblico di ascolto, del 22.10.2007, incentrato sul progetto pilota "Percorsi San Domenico (Cobelli, Bufalini, G. Saffi, ecc.)", che ha visto la partecipazione di circa 30 persone, le principali considerazioni emerse dai vari interventi hanno riguardato una molteplicità di aspetti. In seguito si riportano i principali.

Oltre i percorsi oggetto dell'incontro, devono essere considerati anche quelli trasversali verso il Corso Diaz (Via Porta Merlonia) e il Campus universitario.

Prima di affrontare la riqualificazione dei percorsi è necessario definire più puntualmente il progetto San Domenico (tipologia di riqualificazione, parcheggi, pedonalizzazione, ecc.) ed esprimere il parere sulla proposta avanzata da Italia Nostra che non considera prioritaria la riqualificazione delle vetrine come invece mostra il Progetto Centro Storico.

L'intervento di riqualificazione non può comprendere la costruzione di un edificio a più piani in piazza G. da Montefeltro.

Non è definito lo strumento urbanistico di attuazione del progetto che dovrebbe consentire il confronto sulla qualità architettonica e sulla complessità. Il parcheggio Sacripanti dovrebbe essere riqualificato e mantenuto quale espressione architettonica in cui l'auto è "imprigionata" negli stalli. L'Urban center potrebbe svolgere un ruolo fondamentale offrendo anche occasioni di rappresentanza al quartiere.

Nella riqualificazione dei percorsi, dove sono presenti le insegne delle attività, si deve potere intervenire sui piani dell'estetica e del risparmio energetico.

È insufficiente indicare la funzione principale dei progetti cardine, per esempio quella culturale per San Domenico - Sant'Agostino, si devono specificare ambito e settore di utilizzo. Anche i soggetti del rapporto pubblico/privato devono essere indicati.

Non ha senso riqualificare dei percorsi, nella città una strada vale l'altra.

La riqualificazione del Corso Diaz deve occuparsi anche della pulizia dei sottoportici (ragnatele, sporcizia, ecc.).

Lo sviluppo turistico dovrebbe potere contare sul supporto di adeguato materiale illustrativo (non c'è una carta del CS) e delle altre attività: nel periodo di maggiore accesso al San Domenico, la domenica, gli esercizi sono chiusi.

I percorsi devono essere caratterizzati anche da segnaletica orizzontale e verticale e da obiettivi culturali.

Il San Domenico è fine a se stesso, non risiede in un tessuto.

In CS mancano attività della ristorazione, d'intrattenimento e ricreative per i giovani che non creino disturbo ai residenti.

Nella strategia sulle tre fasce di sviluppo del CS gli interventi pubblico/privato, attraverso il project financing, possono risultare pericolosi in quanto si possono prestare ad azioni speculative.

Le attività non possono essere considerate un disturbo, sono un presidio fondamentale per la vitalità degli spazi pubblici.

### 4.4.5 Incontro pubblico su Percorsi G. Regnoli, Maceri e Nullo

Nell'incontro pubblico di ascolto, del 23.10.2007, incentrato sul progetto pilota "Percorsi Via G.

Regnoli, Maceri e Nullo", che ha visto la partecipazione di circa 30 persone, le considerazioni emerse dai vari interventi hanno riguardato una molteplicità di aspetti. In seguito si riportano i principali.

I tre progetti pilota mostrano un'attenzione eccessiva al commercio, è necessario ricercare un equilibrio tra commercio e residenza, ma anche una maggiore considerazione verso gli aspetti sociali.

Il vincolo per le attività commerciali ai piani terra è una misura che non ha successo.

Nella proposta di riqualificazione della residenza devono emergere: il programma per le facciate; l'analisi dello stato attuale; i luoghi dove incontrarsi; la messa a sistema degli spazi esterni e interni (cortili); il confronto sugli utilizzi degli spazi pubblici; i collegamenti e gli agganci con la parte esterna del CS.

Sono necessarie azioni di rivitalizzazione realizzabili subito, per esempio un parcheggio multipiano nella zona ex-Morgagni, e anche un collegamento più preciso con le misure del Piano del traffico.

Rivedere le misure inerenti la viabilità di Corso della Repubblica, Via Digione e la sosta a pagamento.

Effettuare un maggiore controllo sull'emissione di odori della cucina dai locali di somministrazioneristorazione.

Migliorare le pavimentazioni e l'illuminazione pubblica.

Rivedere la soluzione della viabilità di Piazzetta Savonarola che è fonte di numerosi incidenti gravi. I marciapiedi di G. Regnoli, che con la congestione del traffico ha un inquinamento elevato, sono stretti e dovrebbero essere allargati restringendo la carreggiata in modo da potere aumentare la visibilità delle attività e rendere più fruibile lo spazio pedonale.

La soluzione di Piazzetta Pagano è insoddisfacente.

Eliminare le numerose parabole in facciata lungo G. Regnoli.

Sviluppare il servizio navetta dai parcheggi a corona.

L'assortimento delle attività è scarso e troppi bar dopo l'orario di funzionamento dei negozi sono chiusi

G. Regnoli/Maceri/Nullo è una zona per la quale i residenti o gli esercenti avvertono esservi un declino, e quindi gli interventi che si fanno su tale zona dovranno essere particolarmente attenti e ponderati.

Sarebbe interessante che l'ex garage dell'ATR (da valorizzare anche dal punto di vista architettonico), dopo essere stato "speso" come sede teatrale, poi di laboratorio, trovasse una sua definitiva destinazione come spazio di interesse pubblico.

Sarebbe altresì interessante che quella che era l'Arena Forlivese, verso il fondo di via Regnoli, divenisse ancora attiva, con quella o con altra funzione (ma qui occorre l'accordo con la proprietà privata).

Sarebbe positivo supportare l'Abate di S. Mercuriale per eseguire quei lavori che rendano fruibile il campanile di S. Mercuriale, per consentirne l'accesso del pubblico fino alla cima. Sarebbe una realtà di sicura attrattiva turistica (in qualunque città ove vi sia un punto per poter visionare la panoramica dei tetti dall'alto, che qui spazierebbe fino al mare, c'è gente), che porterebbe i turisti proprio vicino alla zona di cui si discute, perché dal campanile di S. Mercuriale a via G. Regnoli il passo è breve....).

Altra questione trasversale a tutto il Centro Storico, o meglio, a Forlì come zona che potrebbe avere una sua vocazione turistica. Non è possibile che nell'organizzazone comunale l'ente sia sprovvisto di una struttura dedicata al turismo, che coordini/promuova/progetti iniziative turistiche e dia un senso alla rete del territorio.

#### 4.4.6 Incontro pubblico su Mercato coperto e area circostante

Nell'incontro pubblico di ascolto, del 24.10.2007, incentrato sul progetto pilota: "Mercato coperto e area circostante", che ha visto la partecipazione di circa 30 persone, le considerazioni emerse dai vari interventi hanno riguardato una molteplicità di aspetti. Di seguito si riportano i principali.

Il progetto di riqualificazione del Mercato Coperto deve allargarsi anche all'area circostante al fine di sviluppare la maggiore integrazione possibile tra le offerte e, di conseguenza, sfruttare l'effetto volano della una nuova polarità per creare processi "virtuosi" tra le diverse modalità d'uso del luogo.

Gli interventi, non ancora completati, di riqualificazione del Mercato Coperto e della Piazza Cavour (nella pavimentazione antistante l'ingresso sono allocate varie utenze tecnologiche che configurano la porzione della piazza come un palco per manifestazioni) che sono stati avviati attraverso il progetto regionale "Città sicura", comprendendo anche la ristrutturazione dei Giardini Orselli mettono in atto una strategia fondata su tre importanti funzioni inerenti l'uso degli spazi pubblici: l'aggregazione, l'intrattenimento e le attività socioeconomiche.

Le strade laterali della Piazza Cavour nelle ore serali diventano aree degradate dal punto di vista igienico. Per esempio Via De Amicis, che manca anche delle strisce bianche per delimitare l'area dedicata ai pedoni, presenta una situazione critica peggiorata anche dalla scarsa illuminazione.

Dopo la riduzione del traffico veicolare nelle strade dell'area i fenomeni di degrado si sono intensificati, gli esperti del Progetto regionale Città Sicura hanno avvisato di questo pericolo. Tutto ciò evidenzia come tali misure devono essere accompagnate da altre azioni in grado di arginare le distorsioni.

Per risolvere il degrado sociale cui è soggetta l'area, ma anche più in generale il CS, si deve intervenire principalmente sulla residenza e sulle condizioni – opportunità di aggregazione.

L'A.C. è impegnata nella revisione delle ultime misure inerenti il traffico e sull'attuazione del progetto di Via dei Girolimini, ma sta operando per realizzare i parcheggi a corona e scambiatori (sono allo studio diverse ipotesi: Monte Grappa, Piazza del Carmine), per l'incremento delle aree pedonali e l'estensione dei servizi navetta. I parcheggi di Piazza Cavour e dell'area ex Vigili del Fuoco sono confermati.

#### 5 LE APPLICAZIONI OPERATIVE

#### 5.1 Le schede progettuali

I progetti cardine, i progetti complementari e le azioni trasversali che formano l'architettura del PCS (cfr. par. 3.3) sono sviluppati in schede progettuali che indicano:

- a) l'obiettivo progettuale e la superficie del Centro Storico interessata dal progetto;
- b) i contenuti del progetto;
- c) gli scenari e le linee strategiche cui il progetto si connette;
- d) gli attori coinvolti;
- e) la coerenza o meno con gli strumenti urbanistici vigenti;
- f) gli altri progetti collegati;
- g) i finanziamenti attivabili.

Tali iniziali informazioni sono arricchite da una sintetica documentazione fotografica e da tabelle che riportano elementi di dettaglio relativamente ai seguenti contenuti progettuali:

- a) l'articolazione del progetto complesso in fasi distinte di intervento;
- b) il soggetto attuatore e lo strumento operativo proposti;
- c) l'orizzonte temporale di attuazione (breve, medio, lungo periodo);
- d) la stima dell'investimento, ricavata da informazioni fornite dall'Amministrazione, documenti contabili del Comune, informazioni fornite da soggetti attuatori privati, nostre stime parametriche;
- e) l'esplicitazione delle risorse finanziarie disponibili, sia pubbliche che private;
- f) una possibile articolazione delle risorse da reperire tra il settore pubblico e quello privato.

#### Completano il capitolo:

- a) il riepilogo degli interventi che formano la struttura del PCS in un quadro di sintesi che evidenzia, per ciascun intervento e nel complesso, l'investimento necessario, ed inoltre precisa gli investimenti già contabilizzati nel periodo 2004 – 2007, esplicita i finanziamenti già previsti nel Piano triennale investimenti 2008 – 2010 e infine riporta i calcoli effettuati per talune stime parametriche;
- b) gli altri progetti proposti da diversi soggetti durante il percorso partecipativo che ha accompagnato la predisposizione del Progetto Centro Storico.

### 5.2 I progetti cardine



### Progetto Cardine 1 Convento di San Domenico, Sant'Agostino, piazza Guido da Montefeltro



#### Obiettivo:

Il progetto ha l'obiettivo di creare, nei due conventi e nelle tre piazze, una nuova centralità urbana caratterizzata da una forte matrice culturale, un luogo capace di relazionarsi con le altre parti del Centro Storico e con l'esterno (in una dimensione non solo cittadina ma nazionale).

Superficie territoriale: 33.440 mq

#### Il progetto prevede:

- il completamento dei lavori nell'**ex Convento di San Domenico** con il restauro della chiesa (che accoglierà le mostre temporanee), la chiusura del 4° lato del chiostro (dove troveranno sede i laboratori di restauro), il trasferimento del Museo Archeologico, la promozione della Pinacoteca e la prosecuzione dell'attività di organizzazione di mostre temporanee di richiamo nazionale.
- il decentramento della Caserma della Guardia di Finanza e la rifunzionalizzazione degli spazi dell'ex Convento di Sant'Agostino nel quale localizzare altre attività culturali connesse a quelle previste nel San Domenico (gallerie d'arte provate, locali per mostre temporanee, ecc.) e attività commerciali complementari (vendita oggetti d'arte ma anche librerie specializzate e altre attività commerciali legate alla cultura; locali di supporto alla fruizione del polo quali: enoteca, bar, ristorante). Il complesso edilizio si presta a diventare una galleria coperta che connette attività culturali e commerciali qualificate. La qualificazione di piazza Dante Alighieri (pedonalizzazione, rifacimento della pavimentazione e degli arredi) consentirà una maggiore valorizzazione dell'ex complesso conventuale e favorendone le relazioni con l'intorno.
- la riqualificazione della piazza Guido da Montefeltro che deve essere ripensata nella nuova prospettiva scenica, funzionale e di relazioni. Nella scelta e precisazione delle varianti di progetto attualmente in fase di analisi dovranno essere considerati anche il sostegno della residenzialità (attraverso la creazione di posti auto interrati per residenti) e delle attività, nonché la capacità dei ricavi di compensare i costi dell'intervento.

L'entità dei nuovi volumi edilizi e le funzioni insediabili dovranno essere pensati nella prospettiva sia di riqualificare l'immagine urbana sia di creare complementarità funzionali (convegnistica e ricettività collegata agli eventi culturali).

Linee strategiche:	<ul> <li>La città della cultura:</li> <li>Completare il recupero del complesso del S. Domenico</li> <li>Riorganizzare i musei presenti nel Centro Storico</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa</li> <li>Favorire la manutenzione, il restauro, il recupero e la fruizione delle emergenze archeologiche, storiche e culturali</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sviluppare le funzioni universitarie di didattica e di ricerca</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Consolidare la residenzialità</li> <li>Recuperare i locali sfitti</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni</li> </ul>
Attori:	Comune, Fondazione, Soprintendenza, Privati.
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:     porta interna San Domenico;     percorsi di relazione di via Cobelli e via Giorgina Saffi verso il nucleo antico, via Romanello da Forlì e il percorso pendonale interrato verso i parcheggi di corona e il Parco urbano.
Finanziamenti attivabili:	Risorse finanziarie del settore pubblico e nonprofit locale. Risorse statali per il finanziamento del restauro dei beni culturali. Risorse private tramite finanza di progetto per le opere pubbliche. Risorse private per la realizzazione di opere private. Risorse private ricavabili dalla gestione di beni e servizi pubblici.



Convento di San Domenico

### Documentazione fotografica









### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse	private
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Restauro della chiesa	Comune	appalto	in corso di attuazione	7.500.000	7.250.000		250.000	
Restauro dei due chiostri-primo stralcio	Comune	appalto	completato, in esercizio	18.500.000	18.500.000			
Allestimento museale nella chiesa	Comune	appalto	breve	4.500.000	4.500.000			
Completamento del trasferimento della Pinacoteca e del Museo archeologico	Comune	appalto	medio	500.000	500.000			
Lavori III stralcio (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	6.000.000	2.500.000	3.500.000		
Recupero ed adeguamento funzionale dei nuovi edifici ed interrati IV stralcio (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve					
Restauro aree esterne (piano triennale investimenti 2008-2010)		appalto	breve	7.000.000		7.000.000		
Arredi e attrezzature chiesa (piano triennale investimenti 2008-2010)		appalto	breve	2.100.000		2.100.000		
Restauro complesso San Domenico aree esterne - incarico (piano triennale investimenti 2008-2010)			breve	300.000	300.000			

Totale	46.400.000	33.550.000	12.600.000	250.000	0
(arrotondato)					



Ex Convento di Sant'Agostino

Documentazione fotografica









### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse	private
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Trasferimento della Guardia di Finanza	Comune	AdP con Stato	lungo					
Acquisizione della disponibilità del compendio	Comune	AdP con Stato	medio					
Restauro e rifunzionalizzazion e degli edifici per realizzare gallerie d'arte, sala d'aste, locali per mostre, attività economiche collegate (es. negozi, grafica, stampa, pubblicità, librerie, interpreti e traduttori, agenzie viaggi, ecc.), pubblici esercizi connessi alla fruizione del polo	Comune, Privati	AdP con Stato	lungo	6.547.200		6.547.200		
Qualificazione di Piazza Dante Alighieri mediante pedonalizzazione e rifacimento delle pavimentazioni	Comune	AdP con Stato	lungo	1.069.200		1.069.200		
				7.000.000		7.000.000		

Totale	7.620.000	0 7.620.000	0	0
(arrotondato)				

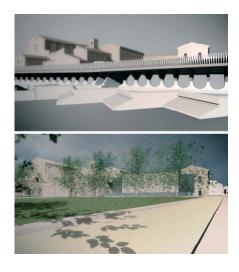


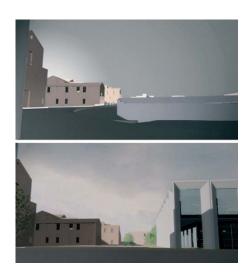
Piazza Guido da Montefeltro

## Documentazione fotografica









### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Demolizione parcheggio scoperto-coperto	Comune	PUA, finanza di progetto	medio	763.000				763.000
Realizzazione di parcheggi interrati	Comune, Privati	PUA, finanza di progetto	medio	4.400.000				4.400.000
Realizzazione del giardino sovrastante i parcheggi	Comune, Privati	finanza di progetto	medio	712.800				712.800
Chiusura del lato nord con edificio con funzioni ricettive e servizi collegati alla cultura	Comune, Privati	finanza di progetto	medio	11.660.000				11.660.000



### Progetto Cardine 2 Ex Ospedale Morgagni e Palazzo del Merenda



#### Obiettivo:

Il progetto ha l'obiettivo di rifunzionalizzare l'ex complesso ospedaliero in campus universitario creando all'interno del tessuto urbano una nuova polarità che costituisce una cerniera tra nucleo storico e città periferica.

Superficie territoriale: 68.100 mq

#### Il progetto prevede:

- la realizzazione di un **campus** che riunisce le varie facoltà del **Polo forlivese** nei padiglioni dell'ex-ospedale Morgagni. Il recupero dell'ingresso all'ospedale, la realizzazione di laboratori (informatico e linguistico), la creazione di una nuova Biblioteca (Biblioteca universitaria Ruffilli) e la costruzione di un nuovo complesso per la didattica, detto "trefolo", sono le parti principali di questa nuova attrezzatura urbana che si lascia attraversare da un percorso pedonale e ciclabile coperto in diretta relazione con lo spazio aperto circostante. Tra le altre funzioni comprese nel campus: la mensa e la caffetteria, l'energy house e un'aula magna.
- Il restauro e la rifunzionalizzazione della Biblioteca Saffi nel Palazzo del Merenda. Con il trasferimento della Pinacoteca, dell'Armeria Albicini e del Museo archeologico si presenta l'occasione per ripensare al ruolo urbano dell'antico ospedale posto su Corso della Repubblica. La particolare posizione tra il nuovo campus e uno degli assi portanti del Centro Storico favorisce il potenziamento della sua vocazione di polo bibliotecario a servizio dell'università e della città. Insieme alla Biblioteca Ruffilli, con la quale sono previste forme di collaborazione, la Biblioteca Saffi rappresenterebbe uno dei luoghi centrali per la diffusione della cultura locale. La risistemazione del Palazzo prevede anche un'adeguata sistemazione dei Fondi rari quali ad esempio il Fondo Piancastelli.
- il completamento e/o il potenziamento dei parcheggi di corona al centro su viale Corridoni. In relazione alle esigenze del complesso universitario e dell'importanza assunta da questo accesso alla città storica da sud-est sarà opportuno prevedere la disponibilità di ulteriori posti auto ad integrazione del sistema attualmente esistente.

Linee strategiche:	<ul> <li>Riorganizzare i musei presenti nel Centro Storico</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa e articolata</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Sviluppare le funzioni universitarie di didattica e di ricerca</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale articolata</li> <li>Riequilibrare le aste portanti</li> <li>Attuare politiche articolate e differenziate per zone e categorie di fruitori</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto ai nuovi attrattori</li> </ul>
Attori:	Comune, Ministero, Università di Bologna, Hera, Serinar.
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:     porta interna Morgagni;     percorsi di relazione verso Corso della Repubblica presso il Palazzo del Merenda e il percorso di via Mercuriali-piazza Morgagni;     studentato di Palazzo Sassi-Masini;     Rocca di Ravaldino e cittadella.
Finanziamenti attivabili:	Risorse statali per il finanziamento delle strutture universitarie. Risorse finanziarie del settore pubblico e nonprofit locale.



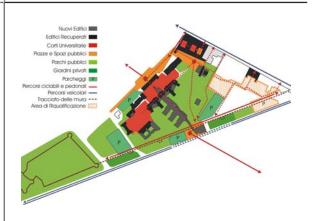
# Ex Ospedale Morgagni

### Documentazione fotografica









### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse p	ubbliche	Risorse	e private
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
I^ FASE				<u> </u>				
Risanamento conservativo padiglione Gaddi e G. Morgagni	Comune	appalto	completat o	4.600.000	4.600.000			
il^ FASE								
Demolizione e bonifica dei suoli (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	in corso	2.810.000	2.810.000			
Sistemazione esterna ed adeguamento infrastrutturale (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	2.000.000		2.000.000		
Ristrutturazione padiglione celtico (spesa già contabilizzata negli investimenti 04-07)	Comune	appalto	in corso	623.000	623.000			7 Marian
Ristrutturazione dei padiglioni d'ingresso per ospitare la Biblioteca Ruffilli e i dipartimenti di economia	Comune	appalto	breve	623.000	623.000			
Realizzazione delle nuove aule per la didattica "Trefolo"	Comune	appalto	breve	23.377.000	23.377.000			
Realizzazione di attrezzature per l'università e la città: la mensa	Comune	appalto	breve	1.650.000	1.650.000			
Realizzazione di attrezzature per l'università e la città: energy house	Hera	appalto	breve	3.500.000			3.500.000	
Recupero padiglioni della direzione	Serinar, Comune	appalto	medio	4.000.000			4.000.000	
Ristrutturazione ex Oculistica	Comune	appalto	lungo	5.929.707		5.929.707		
Ristrutturazione ex Pneumatologia	Comune	appalto	lungo	3.879.379		3.879.379		
Completamento del campus e realizzazione dell'aula magna	Comune	appalto	lungo	5.251.239		5.251.239		
Ampliamento dei parcheggi su Via Corridoni	Comune	appalto	lungo	9.825.840		9.825.840		
Totale				67.450.000	33.060.000	26.890.000	7.500.000	0



Palazzo del Merenda

### Documentazione fotografica









### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Realizzazione archivio esterno	Comune	appalto	breve	15.000.000	9.000.000	1.980.000	7.020.000	
Espansione della funzione della biblioteca	Comune	appalto	lungo					
Rifunzionalizzazion e del palazzo ai fini bibliotecari (piano triennale investimenti 2008- 2010)	Comune	appalto	breve	6.000.000	500.000	5.500.000		
Rifunzionalizzazion e del palazzo ai fini bibliotecari- incarichi(piano triennale investimenti 2008- 2010)	Comune		breve	500.000	300.000	200.000		

Totale	15.500.000	2.800.000	12.800.000	0	0
(arrotondato)					



### Progetto Cardine 3 Convento di Santa Maria della Ripa, orti di via Curte e cortina edilizia di viale Italia



#### Obiettivo:

Il progetto si prefigge di creare una centralità urbana in un settore del Centro Storico attualmente privo di funzioni di rango urbano, caratterizzato da spazi scarsamente utilizzati e da uno dei tessuti edilizi meno qualificati e strutturati del Centro Storico.

Il progetto fa leva proprio sul principale fattore di discontinuità e di degrado: il Convento di Santa Maria della Ripa. Del grande contenitore storico si propone il recupero e il riutilizzo funzionale. Vi si prevede in l'insediamento di attività in grado di integrare e rivitalizzare la struttura economica del Centro Storico.

Superficie territoriale: 65.800 mg

Un incubatore di nuove imprese, con i propri spazi e servizi, offrirà opportunità di lavoro ai giovani laureati nella locale università o comunque ai forlivesi che vorranno avviare nuove attività caratterizzate da una forte componente di sperimentazione e innovazione. Lo sviluppo delle tecnologie dell'informazione e comunicazione (Ict) determina la nascita dell nuove attività (animazione digitale, progettazione e gestione di siti web, progettazione architettonica e ingegneristica, assistenza informatica, ecc.) compatibili con le peculiarità del Centro Storico.

Altri spazi potrebbero essere messi a disposizione dell'Università e delle Associazioni culturali per produrre ed organizzare eventi. L'integrazione fra nuove attività imprenditoriali, piccole ma innovative e molto aperte verso l'esterno, e la produzione di eventi culturali, entrambe affidate soprattutto alla popolazione giovanile, dovrebbe essere il motore della rivitalizzazione.

Questa strategia sarà integrata e sostenuta da altre funzioni, in primo luogo la residenza ed i posti auto a servizio della stessa, in grado di rafforzare la struttura demografica di questa parte del Centro Storico e generare le risorse finanziarie necessarie per sostenere l'incubatore di nuove imprese e la produzione culturale. Mentre l'incubatore e la produzione culturale potranno essere ospitati in spazi ricavati all'interno della struttura conventuale, la residenza potrà essere localizzata in edifici frutto di interventi di recupero o sostituzione di manufatti privi di pregio storico-architettonico.

L'incremento della residenzialità e l'inserimento di nuove attività si riverberanno positivamente sulle attività economiche (attività commerciali e artigianali) già insediate lungo il tratto terminale di corso Garibaldi e, verosimilmente, genereranno una domanda di nuove attività e servizi. In particolare, la varietà di spazi che può essere offerta dalla riqualificazione di questa parte di città si presta ad ospitare attività economiche legate al settore del benessere e del tempo libero, la cui recente espansione è destinata a proseguire.

Il progetto cardine può essere sostenuto anche da interventi di ristrutturazione urbanistica dei tessuti edilizi che si affacciano, in corrispondenza del convento, su viale Italia in quanto dequalificati e con un'immagine "periferica"; gli interventi di trasformazione di tali tessuti dovranno porsi l'obiettivo di:

 riqualificare, mediante sostituzione e/o integrazione, l'edilizia che compone la quinta urbana del viale con interventi a destinazione mista, caratterizzati da qualità architettonica, con posti auto e parcheggi;

- realizzare gli accessi dal viale Italia al Convento della Ripa attraverso gli orti di via Curte che saranno da conservare e valorizzare quale testimonianza di un area storica "produttiva agricola" all'interno delle mura del sec. XV (coltivazione di piante da frutto tradizionali, di erbe officinali, ecc.).

Linee strategiche:	<ul> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Sviluppare le funzioni universitarie di didattica e di ricerca</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città della cultura:</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa e articolata</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale articolata</li> <li>Recuperare i locali sfitti</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto ai nuovi attrattori</li> </ul>
Attori:	Comune, Agenzia del Demanio, Università di Bologna, Associazioni economiche, Camera di Commercio, Istituti e associazionismo culturale.
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto di rifunzionalizzazione dell'ex convento di santa Maria della Ripa è coerente con le previsioni del PRG vigente; analogamente sono coerenti con gli strumenti urbanistici vigenti gli interventi previsti negli orti di via Curte; la riqualificazione della cortina edilizia su viale Italia non è prevista nel PRG vigente.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:  porta interna Melozzo;  percorso/i di collegamento con il tratto occidentale di corso Garibaldi e di via della Grata - via Pellico.
Finanziamenti attivabili:	Risorse private per la riconversione e la valorizzazione dei beni demaniali attraverso la "concessione lunga". Risorse private per la realizzazione di opere private. Risorse finanziarie del settore pubblico e nonprofit locale.



Convento di Santa Maria della Ripa

Documentazione fotografica









### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Aquisizione della disponibilità del compendio dall'Agenzia del Demanio	Comune	PUV	breve					
Redazione dello Studio di fattibilità	Agenzia del Demanio	gara	breve	20.000		20.000		
Redazione del progetto urbanistico e architettonico	Comune	Concorso di progettazi one	breve	2.598.564		2.525.278		
Restauro e rifunzionalizzazione della chiesa e del convento centrale	Comune, Privati	concessio ne	medio	18.070.992		18.070.992		
Creazione di Incubatore di Imprese, come luogo informativo e di supporto all'elaborazione di idee d'impresa, di ospitalità temporanea di nuove imprese	Comune	locazione	medio					
Creazione di laboratori per attività artigianali e tecnico-professionali compatibili (studi di consulenza, interpreti e traduttori, progettazione, grafica, software home, somministrazione lavoro)	Concessio nario	locazione	medio					
Realizzazione spazi per Università e Associazioni culturali per organizzare eventi	Concessio nario	locazione	medio					
Creazione di sedi di associazioni	Concessio nario	locazione	medio					
Ristrutturazione urbanistica per realizzare un nuovo insediamento polifunzionale con:			lungo					
idoneizzazione dell'area	Concessio nario	diritto d'uso	lungo	36.720				36.720
parcheggio interrato su più livelli con posti auto pubblici e privati		diritto d'uso	lungo	1.849.320				1.849.320
edilizia residenziale	nario	diritto d'uso	lungo	3.177.408				3.177.408
grande piazza	Concessio nario	diritto d'uso	lungo	2.851.200				2.851.200

Totala	arrata ndata	28.605.	000	20.690.000	^	7.915.000
i otale (	'arrotondato	26.005.	000 0	20.090.000	U	7.915.000



### Cortina edilizia di viale Italia

### Documentazione fotografica





### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Interventi di ristrutturazione urbanistica e formazione di un fronte urbano qualificato	Privati	PUA	lungo	17.046.960				17.046.960
Densificazione con realizzazione di quote di edilizia privata	Privati	PUA	lungo	7.512.576				7.512.576
Realizzazione di posti auto interrati	Privati	PUA	lungo	864.002				864.002
Totale (arrotondato)				25.423.600	0	0	0	25.423.600



### Orti di via Curte

### Documentazione fotografica





### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Riqualificazione dell'ampio spazio aperto per conservare gli orti privati e realizzare percorsi e spazi di fruizione collettiva	Comune	appalto	lungo	62.640		62.640		

Totale (arrotondato) 62.640 0 62.640 0 0



# Progetto Cardine 4 Rocca di Ravaldino e Cittadella



#### Obiettivo:

L'imminente avvio dei lavori di costruzione del nuovo carcere di Forlì pone il tema del riuso della struttura carceraria posta dentro il perimetro delle mura della Cittadella rinascimentale. Apre l'interessante prospettiva della riappropriazione di un luogo, la cittadella rinascimentale, per un oltre un secolo precluso alla città. Nella Cittadella potrà essere realizzato verde pubblico di qualità per favorire l'incontro, la cultura, la ristorazione all'aperto, lo svago.

Superficie territoriale: 42.700 mq

Definire il futuro riuso della Rocca e della Cittadella, significa in primo luogo rapportarsi alle strutture esistenti, alla loro storia. La rocca trecentesca fu modificata, nel 1472, con importanti opere di adattamento alle esigenze militari del periodo, da Giorgio Fiorentino architetto rinascimentale, che nel 1481-1483 curò anche l'edificazione della cittadella, con le mura e i torrioni; la struttura carceraria fu invece edificata tra il XIX e il XX secolo all'interno della cittadella. Le nuove funzioni da accogliere nella cittadella quattrocentesca recuperata devono rappresentare un potenziamento del ruolo territoriale del Centro Storico, in quanto strutture localizzate nel "secondo anello" dell'espansione storica della città ovvero nell'area più antipolare e scarica, il recupero di tali spazi può svolgere un'importante funzione di propulsore per la qualificazione dei tessuti residenziali circostanti, di miglioramento della qualità urbana dell'intero quartiere (Rione Ravaldino). ma soprattutto sottolineare la riapertura di questo luogo alla città.

Il perimetro delle mura della cittadella racchiude un'area alquanto vasta di circa 19.000 mq.; l'attuale struttura circondariale, per la parte di primo impianto, può presentare un interesse tipologico (esempio di edificio specialistico carcerario fine XIX sec.), ma si può definire "superfetativa" nei confronti dello spazio interno e delle mura di Giorgio Fiorentino. Inoltre i corpi di fabbrica esistenti saturano completamente l'area che un tempo si presentava libera.

L'impianto tipologico, a bracci, si compone di una distribuzione centrale e di celle che vi si affacciano. La completa conservazione di tale impianto limita notevolmente l'opportunità di nuove funzioni, poiché il recupero ovvero la conservazione di strutture murarie così seriali (celle) richiede usi coerenti alla tipologia quali ad esempio: strutture museali, attività ricettive e di residenza speciale; in particolare queste due ultime funzioni sono particolarmente compatibili alla serialità del tipo specialistico (a cellule) e potrebbero essere connesse al nuovo Campus universitario.

Pensare al recupero della cittadella significa, in primo luogo, ritrovare un corretto rapporto con le mura antiche, alla prevalenza del "vuoto" sul costruito che significa anche "riconsegna" ai cittadini di questo luogo mediante la demolizione della parte dei corpi della struttura carceraria di recente costruzione (comprese le contromura interne). Limitata parte del volume demolito potrà essere recuperata in un nuovo edificio quale integrazione funzionale delle strutture conservate.

La condizione, dunque, è che una consistente parte dell'area sia resa libera, accessibile, aperta ai cittadini, con un verde pubblico di grande qualità, adeguato al contesto rinascimentale, per

favorire l'incontro, la cultura, la ristorazione all'aperto, lo svago, ecc., e, dato il ruolo strategico di tale area, è opportuno che l'intervento sia attuato mediante un concorso internazionale di progettazione con l'obiettivo di restituire alla città un'opera architettonica di livello europeo.

Linee strategiche:	<ul> <li>Riorganizzare i musei presenti nel Centro Storico</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa e articolata</li> <li>Favorire la manutenzione, il restauro, il recupero e la fruizione delle emergenze archeologiche, storiche e culturali</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sviluppare le funzioni universitarie di didattica e di ricerca</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Favorire la fruizione di nuovi spazi aperti</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni</li> </ul>					
Attori:	Comune, Agenzia del Demanio, Università, Arstud, Serinar, Istituti e associazionismo culturale.					
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto di restauro e recupero a fini museali della Rocca è coerente con le previsioni del PRG vigente; la rifunzionalizzazione delle ex carceri potrà essere oggetto di specifico accordo di programma.					
Altre azioni coinvolte:	Progetti:     Percorso di relazione Via Oreste Regnoli-piazza Morgagni (dalla Rocca al nucleo originario); via Versari (tratto di collegamento tra il Campus universitario e l'ingresso est alla cittadella.     Celebrazioni di ricorrenze (Cinquecentenario di Caterina Sforza).					
Finanziamenti attivabili:	Risorse finanziarie del settore pubblico e nonprofit locale. Risorse private per la riconversione e la valorizzazione dei beni demaniali attraverso la "concessione lunga". Risorse statali per il finanziamento del restauro dei beni culturali.					



# Rocca di Ravaldino e Cittadella

# Documentazione fotografica









Fasi di intervento	Attuatore	Strumento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
					Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Ristrutturazione del cammino di ronda	Comune	appalto	breve	100.000	100.000			
Acquisizione della disponibilità del compendio dall'Agenzia del Demanio	Comune	PUV	breve					
Redazione dello Studio di fattibilità	Comune	incarico	breve	30.000		30.000		
Redazione del progetto urbanistico e architettonico	Comune	diretto	breve	4.416.617		4.416.617		
Restauro della rocca e sua destinazione ad attività culturali, espositive, formative (Museo delle Armi)	Comune	incarico diretto	breve	16.992.000		16.992.000		
Sistemazione delle corte interna per il proseguimento dell'utilizzazione per spettacoli all'aperto	Comune	appalto	breve	187.920		187.920		
Restauro delle strutture rinascimentali della cittadella	Comune	appalto	lungo	4.248.000		4.248.000		
Restauro e rifunzionalizzazione dei bracci carcerari storici per funzioni ricettive o di residenza temporanea (es. residenze universitarie)	Comune	appalto	lungo	12.720.240		12.720.240		
Demolizione delle mura interne e dei corpi aggiunti	Comune	appalto	lungo	246.240		246.240		
Sostituzione dei corpi aggiunti con nuove architetture	Comune	appalto	lungo	5.768.400		5.768.400		
Realizzazione di nuovi manufatti con funzioni connettive fra i corpi edilizi	Comune	appalto	lungo	2.884.200		2.884.200		
Ripristino a giardino pubblico degli spazi aperti	Comune	appalto	lungo	1.119.168		1.119.168		

Totale (arrotondato	48.712.800	100.000	48.612.800	0	0

# 5.3 I progetti complementari

# Progetto Complementare 1 Percorsi portanti





#### **Obiettivo:**

I percorsi portanti sono gli assi storici di formazione dell'organismo urbano che attualmente supportano flussi di traffico veicolare privato variamente regolamentati in ingresso.

Sono assi commerciali vitali che presentano vari livelli di qualificazione.

Estensione dei percorsi: 3 km circa

I percorsi portanti si distribuiscono lungo le principali direttrici nord-sud ed est-ovest e attraversano il Centro Storico presentando caratteristiche differenziate. In alcuni casi, in relazione alla distanza dal sistema degli spazi urbani centrali, si distinguono lungo il percorso tratti diversi per qualità e vitalità.

A partire dalle diverse condizioni attuali rilevate, cui corrispondono diversi livelli di funzionalità, il progetto distingue due tipologie di percorsi portanti per i quali di seguito sono indicati gli interventi differenziati.

#### Percorsi portanti vitali e qualificati

Si tratta di percorsi o tratti di percorsi che presentano una buona qualità sia per la presenza e l'articolazione delle attività miste nelle cortine edilizie, sia per lo stato di manutenzione delle pavimentazioni e dell'arredo urbano. Sono in particolare:

- Corso della Repubblica (dalla città del Ventennio al centro passando per il polo universitario- palazzo del Merenda),
- Corso Garibaldi (il settore interno al nucleo originario);
- Corso Mazzini;
- Corso Diaz (il settore interno al nucleo originario);
- Via delle Torri.

Gli interventi sono limitati al miglioramento dell'arredo urbano, al completamento della qualificazione di pavimentazioni della sede stradale e dei marciapiedi, al miglioramento dell'illuminazione pubblica, al completamento della rete dei percorsi pedonali e delle piste ciclabili.

#### Percorsi portanti vitali ma non sufficientemente qualificati

Sono i tratti di percorsi portanti che non presentano un'adeguata pavimentazione e/o arredi, e cortine edilizie spesso in cattivo stato di manutenzione. Sono in particolare:

- Corso Garibaldi, dal nucleo originario a porta Schiavonia;
- Corso Diaz, settore esterno al nucleo originario.

Gli interventi previsti, oltre a quelli indicati per i percorsi portanti vitali e qualificati, sono costituiti dalla riqualificazione delle facciate e dall'inserimento, ove necessario, di nuove attività miste.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni</li> <li>Riequilibrare le aste portanti</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici</li> <li>Recuperare i locali sfitti</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città della cultura:</li> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici</li> </ul>
Attori:	Comune, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con il PRG vigente. Deve essere verificata la coerenza con il Piano particolareggiato della sosta per nuovi percorsi ciclabili.
Altre azioni coinvolte:	Progetto di rivitalizzazione delle attività miste.
Finanziamenti attivabili:	Risorse comunali per il finanziamento della riqualificazione degli spazi pubblici. Risorse comunali, sotto forma di sgravi tributari, per l'incentivazione di interventi privati. Risorse private per la riqualificazione di beni privati.

# Documentazione fotografica



Corso della Repubblica



Piazzale della Vittoria



Via delle Torri



Via Diaz



Corso Garibaldi



Corso Garibaldi

# Articolazione del progetto

Percorsi portan	ti vitali e q	ualificati				
Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse p	ubbliche	Risors	e private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Corso della Repu palazzo del Merei		città del Vent	ennio al cen	tro passando	per il polo u	niversitario-
A_ percorsi ciclo- pedonali	breve	504.000		504.000		
B_ rifacimento delle pavimentazioni	breve	806.400		806.400		
Totale (arrotondato)		1.310.400	0	1.310.400	0	0
Fasi di intervento	Tempo	Stima	Risorse p	pubbliche	Risors	e private
r der di intervente	Тотпро	investimento				
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Corso Garibaldi (			originario)			
A_ percorsi ciclo- pedonali	breve	234.000		234.000		
B_ rifacimento delle pavimentazioni	breve	374.400		374.400		
Totale (arrotondato)		608.400	0	608.400	0	0
Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse p	ubbliche	Risors	e private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Corso Mazzini	_	_				
C_ qualificazione delle facciate	breve	701.760		701.760		
Totale (arrotondato)		701.760	0	701.760	0	0
Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse p	ubbliche	Risors	e private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Corso Diaz (il set	tore interno a	al nucleo origi	nario)			
Arredo urbano e segnaletica	breve	10.200		10.200		
Totale (arrotondato)		10.200	0	10.200	0	0
						<u>~</u>
Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse p	ubbliche	Risors	e private
						D
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Via delle Torri			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Via delle Torri Arredo urbano e segnaletica	breve	12.000	Disponibili	12.000	Disponibili	Da reperire

0

12.000

12.000

0

0

Totale (arrotondato)

# Percorsi portanti vitali ma non sufficientemente qualificati

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Corso Garibaldi (c	lal nucleo orig	ginario a porta	Schiavonia)			
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	252.000		252.000		
B_ rifacimento delle pavimentazioni	medio	403.200		403.200		
C_ qualificazione delle facciate	medio	771.936		771.936		

Totale (arrotondato) 1.427.200 0 1.427.200 0		0
--	--	---

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Corso Diaz (settor	e esterno al r	ucleo originari	0)			
A_ percorsi ciclo- pedonali	breve	668.400		668.400		
C_ qualificazione delle facciate	breve	1.362.240		1.362.240		

# Progetto Complementare 2 Percorsi di relazione





#### **Obiettivo:**

I percorsi di relazione connettono le nuove centralità previste nei progetti cardine e complementari con il nucleo originario, da un lato, e i parcheggi di corona, dall'altro.

Estensione dei percorsi: 3,8 Km circa

I percorsi di relazione costituiscono sistemi articolati di connessioni individuati a partire dai progetti cardine e/o complementari. In particolare sono stati individuati:

- Percorsi di relazione del "San Domenico Sant'Agostino";
- Percorsi di relazione dell' "ex ospedale Morgagni";
- Percorsi di relazione di "Santa Maria della Ripa";
- Percorsi di relazione di "Rocca di Ravaldino e cittadella";
- Percorsi di relazione di "ex ATR, Arena, Universal";
- Percorsi di relazione dell' "ex convento di Santa Chiara, Mercato Ortofrutticolo e via Dandolo";
- Percorsi di relazione del "Mercato Coperto".

Le tipologie di intervento previste per il sistema di percorsi individuato possono variare in relazione al ruolo assunto nel progetto del PCS e alle loro attuali condizioni. Si distinguono in particolare gli interventi:

- caratterizzazione delle attuali vie quali percorsi ciclo-pedonali con conseguente limitazione del traffico carrabile e della sosta;
- rifacimento qualificato delle pavimentazione (ed eventualmente dei sottoservizi) e degli altri elementi pubblici dell'arredo urbano (illuminazione, segnaletica, dotazioni per la sicurezza, elementi per la raccolta dei rifiuti;
- qualificazione delle facciate degli edifici (eliminazione degli elementi incongrui, valorizzazione dei caratteri identitari degli edifici o crearli ove assenti
- miglioramento del grado di comunicazione e percezione esterna delle attività economiche insediate ed eventuale inserimento di nuove attività miste.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici</li> <li>Recuperare i locali sfitti</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città della cultura:</li> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici</li> </ul>
Attori:	Comune, Privati
Coerenza con gli strumenti	Il progetto è coerente con il PRG vigente. Deve essere verificata la coerenza con il
urbanistici vigenti:	Piano particolareggiato della sosta per nuovi percorsi ciclabili.
Altre azioni coinvolte:	Progetto di rivitalizzazione delle attività miste.
Finanziamenti attivabili:	Risorse comunali per il finanziamento della riqualificazione degli spazi pubblici. Risorse comunali, sotto forma di sgravi tributari, per l'incentivazione di interventi privati.

# Percorsi di relazione del "San Domenico – Sant'Agostino":

- via Corbelli, verso il centro;
- via Giorgina Saffi, verso il centro;
- via Romanello da Forlì, verso il parcheggio di corona di viale Salinatore;
- percorso pedonale interrato verso il Parco urbano e il parcheggio di corona di viale Salinatore.

# Documentazione fotografica



via Cobelli

breve



via Giorgina Saffi

1.300.000

1.300.000

0

### Articolazione del progetto

Realizzazione

Totale (arrotondato)

parcheggio

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pu	ubbliche	Risorse	private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
San Domenico						
- Via Cobelli (verso ce	entro), Via Gior	gina Saffi (verso	centro)			
A_ percorsi ciclo- pedonali	breve	191.400	***************************************	191.400		
B_ rifacimento delle pavimentazioni	breve	306.240		306.240		
C_ qualificazione delle facciate	breve	701.760		701.760		
Totale (arrotondato)		1.200.000	0	1.200.000	0	0
- Via Romanello da F	orlì , Percorso	pedonale con so	ottopasso			
A_ percorsi ciclo- pedonali	breve	120.000	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	120.000		
C_ qualificazione delle facciate	breve	258.000		258.000		
Totale (arrotondato)		380.000	0	380.000	0	0
- parcheggio di Via Sa	alinatore					

1.300.000

1.300.000

0

0

# Percorsi di relazione dell' "ex ospedale Morgagni"

- via Mercuriali-piazza Morgagni, verso la porta interna Morgagni;
- percorsi di permeabilità interna: verso corso della Repubblica attraverso il palazzo del Merenda; verso i parcheggi di corona di viale Corridoni.

### Documentazione fotografica



Piazza Morgagni



Ex Ospedale Morgagni

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse p	ubbliche	Risorse	private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
<b>Ex Ospedale Morg</b>	agni					
- percorsi di permeabl	ilità interna vers	so corso della Re <sub>l</sub>	pubblica press	so palazzo del l	Merenda	
A_ percorsi ciclo- pedonali	breve	100.800		100.800		
Totale (arrotondato)		100.800	0	100.800	0	0
- Via Mercuriali - piazz	za Morgagni (v	verso il centro)				
A_ percorsi ciclo- pedonali	breve	108.000		108.000		
Totale (arrotondato)		108.000	0	108.000	0	0

# Percorsi di relazione di "Santa Maria della Ripa"

 via Farabottolo e via Orto Schiavonia, di collegamento con corso Garibaldi e il parcheggio di corona Vittime di Guerra;

- via della Grata e via Pellico verso parcheggio di corona di Casamorata;
- via Giovine Italia di collegamento con la porta interna Melozzo;

# Documentazione fotografica



via Orto Schiavonia



via Farabottolo

Fasi di intervento	rvento Tempo Stima Risorse pubbliche investimento		Risorse private			
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Santa Maria della	Ripa					
- percorsi di collegan	nento con il trat	to occidentale di	i Corso Garibalo	di e con la porta	di accesso al n	ucleo antico
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	150.000		150.000		
B_ rifacimento delle pavimentazioni	medio	240.000		240.000		
C_ qualificazione delle facciate	medio	561.408		561.408		
Totale (arrotondato)		951.500	0	951.500	0	0
<ul> <li>Via della Grata/Via eventualmente individi di Santa Maria della</li> </ul>	duandone uno l					
A_ percorsi ciclo- pedonali	lungo	240.000		240.000		
Totale (arrotondato)		240.000	0	240.000	0	0
- parcheggio di coron	a Casamorata					
Realizzazione parcheggio	lungo	685.000		685.000		
Totale (arrotondato)		685.000	0	685.000	0	

### Percorsi di relazione di "Rocca di Ravaldino e cittadella"

- via Oreste Regnoli di collegamento con la porta interna Morgagni; via Versari breve tratto di collegamento della Rocca (ingresso carceri) al Polo universitario.

Fasi di intervento	Tempo	Stima Risorse pubbliche investimento		Risorse	private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Rocca di Ravaldin	10					
- Via Oreste Regnoli-	piazza Morgag	ıni dalla Roca al	Nucleo antico			
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	300.000		300.000		
C_ qualificazione delle facciate	medio	516.000		516.000		
Totale (arrotondato)		816.000	0	816.000	0	0
- Via Versari nel brev	e tratto di colle	gamento della F	Rocca (ingresso	carceri) al polo	universitario	
A_ percorsi ciclo- pedonali	lungo	72.000		72.000		
C_ qualificazione delle facciate	lungo	247.680		247.680		
Totale (arrotondato)		320.000	0	320.000	0	0

# Percorsi di relazione di "ex ATR, Arena, Universal"

- via Ugo Bassi e via G. Regnoli di collegamento con la porta interna San Mercuriale;
- via Valzania di collegamento con corso Mazzini;
- via Fortis di collegamento con corso della Repubblica;
- piazzetta Savonarola verso il parcheggio di corona ex Orsi Mangelli e quindi verso la stazione ferroviaria.

### Documentazione fotografica



Via G. Regnol



Via Valzania

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse p	ubbliche	Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Ex Atr- Arena-Univ	versal					
- Via Ugo Bassi, Via F	Regnoli (verso i	nucleo antico)				
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	217.800		217.800		
B_ rifacimento delle pavimentazioni	medio	348.480		348.480		
C_ qualificazione delle facciate	medio	866.880		866.880		
Totale (arrotondato)		1.434.000	0	1.434.000	0	0
- Via Fortis (verso Co	rso della Repul	bblica)				
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	90.000		90.000		
Totale (arrotondato)		90.000	0	90.000	0	0
- Via Valzania (verso	Corso Mazzini)					
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	136.200		136.200		
Totale (arrotondato)		136.200	0	136.200	0	0
- parcheggio Ex Orsi	Mangelli					
A_ percorsi ciclo- pedonali	in corso	500.000		500.000		
Totale (arrotondato)		500.000	0	500.000	0	0

# Percorsi di relazione dell' "ex convento di Santa Chiara, Mercato Ortofrutticolo e via Dandolo"

via Moscatelli di collegamento con la porta interna delle Erbe.

# Documentazione fotografica



Via Moscatelli

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Ex convento di Sa	nta Chiara- I	Mercato ortofr	rutticolo-via D	andolo		
- Via Moscatelli (mer	cato ortofruttico	olo, porta)				
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	120.000		120.000		
C_ qualificazione delle facciate	medio	371.520	1	371.520	Y THE	
Totale (arrotondato)		492.000	0	492.000	0	0
- parcheggio Piazza i	Montegrappa					
Realizzazione parcheggio	lungo	1.000.000	***************************************	1.000.000	minimi	
Totale (arrotondato)		1.000.000	0	1.000.000	0	0

# Percorsi di relazione del "Mercato Coperto"

 via Palazzola di collegamento con la porta interna delle e quindi al parcheggio di corona di viale Vittorio Veneto e Piazzale Monte Grappa.

# Documentazione fotografica



Via Palazzola

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Mercato Coperto						
- Via Palazzola (parci	heggio, porta)					
A_ percorsi ciclo- pedonali	medio	96.000				
C_ qualificazione delle facciate	medio	495.360				
Totale (arrotondato)		592.000	0	592.000	0	0

# Progetto Complementare 3 Porte interne





#### **Obiettivo:**

E' prevista la realizzazione di 5 porte interne di accesso al nucleo originario.

Il ruolo delle porte è quello di segnalare e promuovere il nucleo antico ma anche il percorso in primo e secondo anello che le collega al terminale esterno.

Rappresentano un'amplificazione puntuale dei processi di ripolarizzazione individuati. Le porte interne devono pertanto contribuire ad elevare l'importanza e la qualità del luogo, devono essere un invito all'entrata nel cuore della città.

Le "porte interne" sono luoghi conosciuti, ma non tutti particolarmente significativi dal punto di vista architettonico, sono però collegate o in stretto contatto a piazze, parcheggi, viste monumentali, ecc., spazi che comunque necessitano di essere riqualificati, ripensati per accessibilità, uso, e sopratutto per il loro futuro ruolo nell'organismo Centro Storico.

Il PCS si pone dunque il problema di attivare un processo di trasformazione di spazi pubblici non principali, ma che le trasformazioni attualmente in atto nella città storica possono investire di nuovi significati, coordinando nel tempo gli interventi sia pubblici che privati.

La città è un organismo e come tutti gli organismi per rimanere in vita deve trasformarsi; il governo delle trasformazioni, ai nostri giorni, è più difficile che in passato in quanto deve conciliare la conservazione dell'esistente con i necessari cambiamenti che devono però risultare organici e coerenti all'organismo storico.

Il Centro Storico non è un'immagine più o meno folcloristica del passato, ma è un esempio reale della nostra storia edile e urbana, è l'identità antica della comunità. I nuovi interventi di trasformazione dello spazio pubblico non devono riprodurre forme del passato, devono invece comprendere il significato della struttura urbana per poi proporre interventi di trasformazione coerenti con la struttura del luogo ma significativi del nostro tempo e della nostra società.

Queste aree sono dunque diverse per tessuto edilizio, per viabilità e per gli edifici che vi prospettano, pertanto non si prestano ad una soluzione progettuale univoca, ma necessitano di uno studio puntuale, di una progettazione differenziata e coerente allo specifico luogo urbano.

Gli indirizzi progettuali sono ricondotti a 2 tipologie di intervento, che riflettono il diverso peso che la funzione di "sosta" può assumere in queste aree.

- Una prima tipologia riguarda le porte interne quali luoghi urbani riconoscibili per l'accesso al nucleo originario. Sono necessari interventi di caratterizzazione del luogo con nuove pavimentazioni, arredi e soprattutto opere plastiche di arte urbana.
- Una seconda tipologia riguarda le porte interne che oltre alla funzione di accesso riconoscibile, possono assumere anche la funzione di sosta. Oltre agli interventi di caratterizzazione del luogo, si rendono necessari piccoli interventi edilizi di qualificazione quali chioschi, spazi coperti per l'incontro, zona wireless, ecc.

La progettazione di tali opere potrà svolgersi secondo la modalità del concorso aperto ad artisti e a giovani progettisti. La realizzazione degli interventi dovrà avvenire coerentemente ai processi di trasformazione in atto nelle varie zone della città storica.

Potranno anche essere coinvolti giovani artisti locali impegnati nella ricerca d'avanguardia ed essere costruito un nuovo rapporto con Contemporanea, mostra mercato dell'arte della città di Forlì, per farla uscire dallo spazio della fiera e farla incontrare con la città.

La valorizzazione dell'area delle porte comporta di liberarla, in alcuni casi, dalle auto in sosta, pertanto dovranno essere reperiti nelle aree contermini e negli edifici, dove ciò sia possibile, posti auto per residenti.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città della cultura:</li> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici</li> </ul>
Attori:	Comune, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con il PRG vigente; da verificare la coerenza con il Piano particolareggiato della sosta per le nuove aree pedonali.
Altre azioni coinvolte:	<ul> <li>Progetto percorsi di relazione;</li> <li>progetti pilota delle vie Cobelli e G. Saffi (per la porta San Domenico).</li> </ul>
Finanziamenti attivabili:	Risorse del settore pubblico e nonprofit locale. Risorse private sotto forma di sponsorizzazioni. Risorse private incentivate da sgravi tributari comunali.

#### Porta San Domenico (piazze Guido da Montefeltro e Dante Alighieri lato via Teodholi)

Dal parcheggio di corona di via Salinatore lungo la via Romanello fino a piazza del Vescovo adiacente a piazza Guido da Montefeltro sul lato di via Theodoli inizia il Nucleo antico. Da qui per via Cobelli e via G. Saffi ci si collega alle parti più centrali (piazza Duomo e piazza Saffi). L'ambito, sede della nuova centralità dei Musei del San Domenico, sarà ulteriormente potenziato quale polo culturale con il recupero del Sant'Agostino (progetto cardine n.1).

L'Area della porta coincide con parte della piazza del Vescovo e di Guido da Montefeltro sul lato di via Theodoli. Gli interventi in questo caso devono tener conto della riqualificazione della prima piazza e della demolizione del parcheggio Sacripanti nella seconda.

Il completamento dei restauri del San Domenico e gli interventi di riqualificazione di piazza Guido da Montefeltro, con l'edificazione di un nuovo edificio di chiusura verso via Theodoli (così come previsto nelle varie soluzioni di fattibilità preliminari al PUA (Piano Urbanistico Attuativo) renderanno ancor più evidente la stonatura delle fronti del palazzo dell'Enel che non possono che essere dichiarate incongrue rispetto al futuro contesto: è indispensabile infatti pensare ad una nuova "pelle" per quest'edificio.

La piazza del Vescovo si presta invece ad interventi legati alla tipologia luogo di sosta data anche la presenza dei mercatini dell'antiquariato da sempre presenti; parte della piazza può essere interessata da strutture leggere per la ristorazione all'aperto, le importanti alberature potrebbero essere ulteriormente valorizzate ed incrementate nel numero.





L'ambito della porta



Piazza Dante Alighieri



Da Piazza Guido da Montefeltro

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Porta San Domenico	breve	600.000		400.000		200.000
Totale (arrotondato)		600.000	0	400.000	0	200.000

#### Porta Morgagni (Piazza Morgagni)

Dalla nuova polarità del campus universitario (progetto cardine n. 2) per via Mercuriali e dalle area della Cittadella della Rocca di Ravaldino (progetto cardine n. 4) lungo via Oreste Regnoli toccando il Campostrino (progetto complementare n. 5) si giunge nella Piazza GB Morgagni dove ha inizio il nucleo antico.

La piazza è una delle più belle della città ma non è utilizzata come luogo di incontro.

L'intervento proposto riguarda la tipologia d'intervento luogo di sosta e può trovare attuazione nell'introduzione di elementi d'arredo come opere d'arte e la realizzazione del cablaggio wireless della piazza.

In tale occasione dovranno essere valutati anche interventi valorizzazione delle facciate monumentali.





Palazzo degli studi



Piazza Morgagni



Antica sistemazione di Piazza Morgagni

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Porta Morgagni	breve	300.000		150.000		150.000
Totale (arrotondato)		300.000	0	150.000	0	150.000

#### Porta San Mercuriale (dove via G. Regnoli incontra Largo de Calboli)

Dai parcheggi dell'area Mangelli, attualmente in costruzione collegati sia alla stazione ferroviaria con un nuovo viale interno all'area Mangelli che al Centro Storico mediante la piazzetta Savonarola, si giunge nell'area del progetto complementare n. 2 che presenta un elevato grado di complessità (è composto da più parti: l'ex deposito Atr, l'area della concessionaria Volkswagen, l'ex Universal e l'Arena Forlivese). L'asse di via Valzania collega sia corso Mazzini che via G. Regnoli, dall'Arena Forlivese percorrendo via Fortis si giunge al corso della Repubblica, all'altezza dell'Hotel della Città e in corrispondenza del Palazzo del Merenda.

L'area di Piazza Savonarola – via Valzania diventa un nodo strategico per il settore nord est del Centro Storico attualmente alquanto scarico di funzioni. Occorre privilegiare, come asse d'accesso al nucleo centrale, la via Giorgio Regnoli in quanto borgo storicamente consolidato. La rivitalizzazione riguarda in particolar modo quest'ultimo percorso, oggetto tra l'atro di progetto pilota per la valorizzazione delle attività miste. In questo caso la Porta d'accesso al Nucleo originario è nel punto d'intersezione con Largo de Calboli in area già monumentale (abside di San Mercuriale e parte del fronte di Palazzo Paolucci); la tipologia del progetto deve, in questo caso, fare riferimento ad un intervento di arte urbana che in qualche modo esalti il passaggio verso il fuoco prospettico di San Mercuriale. L'occasione della progettazione porterà anche ad una riflessione sull'accessibilità di quest'area centrale e sul rapporto con il chiostro di San Mercuriale filtro d'accesso alla Piazza Saffi.





San Mercuriale



Piazza XX settembre



Cartolina storica di San Mercuriale

#### Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Porta San Mercuriale	medio	400.000		200.000		200.000

Totale (arrotondato) 400.000 0 200.000 0 20	200.000
---	---------

#### Porta delle Erbe (piazza Cavour lato Matteucci)

Dai parcheggi di via V. Veneto si individua come accesso alla città storica da recuperare la via Palazzola che già anticamente svolgeva tale funzione di entrata secondaria alla città. L'ingresso in Via Palazzola da viale V. Veneto è posto in corrispondenza del sottopassaggio che porta ai nuovi parcheggi prossimi all'area commerciale antistante.

Altro terminale di nuove scene urbane è quello collegato dalle vie Matteucci - Moscatelli che unisce il centro antico ai nuovi interventi residenziali privati dell'area ex monastero di Santa Chiara e residenziali pubblici dell'area del mercato all'ingrosso e di conseguenza anche dei nuovi parcheggi pubblici connessi a tali interventi, ma anche a nuovi posti auto coperti per i residenti che dovrebbero essere ricavati in tali aree.

Il sito individuato per la porta urbana è già nella piazza, ma nella parte alta verso via Matteucci, la tipologia d'intervento è quella del luogo d'incontro, di relazione, dello scambio, si propone pertanto una struttura a portico, monodirezionale, aperto su tutti lati; nel progetto si potrebbero trovare spunti e relazioni con il demolito convento di San Francesco che era presente in quest'area.

Il progetto di riqualificazione di questa parte della piazza dovrà essere valutato tenendo ben conto le opere in atto e quelle da farsi nel Mercato coperto, del progetto pilota proposto dal presente PCS proprio per l'area del Mercato, ma anche di quella che sarà la configurazione definitiva dell'intera piazza Cavour.





Foto storica di Piazza Cavour



Da via Matteucci



Piazza Cavour

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Porta delle Erbe	medio	350.000		175.000		175.000
Totale (arrotondato)		350.000	0	175.000	0	175.000

#### Porta Melozzo (piazza Melozzo)

L'accesso diretto al centro di corso Garibaldi (ex via Emilia) e il progetto cardine di S. Maria della Ripa fanno della piazzetta Melozzo uno dei luoghi più significativi d'ingresso al nucleo originario della città.

La piazzetta, circondata da edifici residenziali qualificati e con sfondo la chiesa della Santissima Trinità, segna l'accesso alla parte del Corso dove sono presenti alcuni dei palazzi più importanti della città (Morattini, Gaddi, casa Palmeggiani, e altri).

Il progetto dovrà tener conto di tali presenze e caratterizzarsi, nella piazza, con installazioni qualificate d'arte, potrà essere ampliato anche l'aspetto della ristorazione gia presente nell'area. Collegato a questo intervento dovrà esserci anche la promozione turistica – culturale di questa parte della città storica (progetto corti e cortili) già proposta nel PCS.





Foto storica della Chiesa della Trinità



Piazza Melozzo



da Corso Garibaldi

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Porta Melozzo	medio	350.000		175.000		175.000
Totale (arrotondato)		350,000	0	175 000	0	175 000

# Progetto Complementare 4 Corti e cortili



#### **Obiettivo:**

Nel nucleo originario sono presenti numerose residenze nobiliari caratterizzate da corti e cortili interni di particolare rappresentatività e fascino.

Aprire queste corti, non solo con visite guidate, ma anche con l'inserimento di attività legate alla ristorazione è un modo per fare conoscere questo patrimonio e renderlo partecipe delle attività economiche del Centro Storico.

Superficie territoriale: 4.220 mq

La prima espansione del Foro romano verso ovest lungo via Maroncelli e via Garibaldi si è consolidata, nelle successive fasi storiche, come sede delle principali residenze patrizie della città. I palazzi Paulucci Piazza (ora Prefettura), Hercolani, Merlini, Perrone, Sassi Masini, Paulucci De Calboli Barone, Morattini in via Maroncelli e i palazzi Manzoni, Corbici Reggiani, Acconci, Casa Palmeggiani, palazzo Gaddi, Guarini, Guarini Torelli e Albicini. In Corso Garibaldi, rappresentano la maggior concentrazione di residenze storiche della città.

Caratteristica di tali complessi edilizi è la rappresentatività dei fronti strada di notevoli dimensioni e con paramenti murari in massima parte in cotto ancora integri, e i cortili interni che costituiscono un carattere peculiare di questa parte della città.

Spesso con quadriportici e corti pavimentate, ma anche con parti a giardino dove piante secolari si alternano a statue o con semplici pavimentazioni in sasso di fiume, segnali di una vita interna più legata alla quotidianità che alla rappresentatività, tali corti interne risultano forse più affascinanti delle parti pubbliche esterne.

Molti di questi palazzi sono pubblici o sede di uffici di società privati come palazzo Paulucci Piazza, Hercolani, Sassi Masini, Gaddi, ecc.

L'anello Piazza Duomo, via Maroncelli, piazzetta Melozzo e relativo tratto di corso Garibaldi, con le strade interne medioevali di via Sassi e Gaddi, è il centro residenziale storico più rappresentativo della città. È pertanto necessario dare luogo ad un processo di valorizzazione culturale di tali tessuti urbani verso cui indirizzare anche la fruizione turistica, di carattere nazionale, recentemente innescata dai Musei di San Domenico.

La possibilità di rendere fruibili durante il giorno le corti interne di palazzi pubblici e, mediante convenzioni, anche quelle private, le quali potrebbero rendersi disponibili anche a realizzare interventi connessi alla ristorazione, è un'occasione di valorizzazione unica che dovrà essere attentamente valutata negli aspetti attuativi.

Tale processo dovrà essere affiancato da azioni di promozione culturale con visite guidate, piccole rappresentazioni teatrali, incontri culturali, concerti, mostre, ecc.

L'inserimento di tale area urbana in un processo di valorizzazione turistico culturale significa anche affrontare il problema dell'accessibilità che dovrà necessariamente privilegiare l'aspetto ciclo pedonale e favorire così la miglior fruizione del contesto storico. A tal fine si rende necessario individuare aree e contenitori prossimi a tali vie per realizzare i necessari posti auto riservati ai residenti.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città della cultura:</li> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici</li> <li>Favorire la manutenzione, il restauro, il recupero e la fruizione delle emergenze archeologiche, storiche e culturali</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa e articolata</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale articolata</li> <li>Attuare politiche articolate e differenziate per zone e categorie di fruitori</li> </ul>
Attori:	Comune, Ministero, Privati.
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:     Porte interne;     Percorso portante di corso Garibaldi.
Finanziamenti attivabili:	Risorse comunali sotto forma di contributi o sgravi fiscali per la promozione di iniziative private.  Risorse finanziarie private.

# Documentazione fotografica



Palazzo Paolucci



Palazzo Hercolani



Palazzo Guarini



Palazzo Albicini

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Corte Palazzo Gaddì (con collegamento corte Sassi-Masini): bar, ristorazione, intrattenimenti, attività ricreative	breve	3.000.000		3.000.000		
Intensificazione dei programmi d'uso dei cortili pubblici ed estensione dei programmi ai cortili privati (concerti, mostre)	breve	200.000		200.000		200.000
Incentivi per la riapertura di cortili privati	medio	25.000		25.000		

Totale (arrotondate	3.230.000	0	3.030.000	0	200.000
---------------------	-----------	---	-----------	---	---------

# Progetto Complementare 5 Palestra di Campustrino





#### **Obiettivo:**

L'obiettivo del progetto è di creare un'attrezzatura collettiva per divulgare la conoscenza della storia urbana ed organizzare mostre ed eventi temporanei.

Superficie territoriale: 1.610 mq

Il progetto prevede il restauro e il risanamento della palestra Campustrino, risalente alla fine dell''800 e la riqualificazione degli spazi aperti che ne costituiscono le dirette pertinenze.

L'ampio volume della ex-palestra si presta ad essere utilizzato come urban center, un luogo della città nel quale organizzare esposizioni temporanee e/o divulgare e discutere delle principali trasformazioni urbane. Gli allestimenti interni, in parte fissi, in parte temporanei, possono essere supportati da mezzi multimediali che favoriscono l'utilizzo di strumenti di rappresentazione innovativi.

Una specifica sezione dell'Urban center può essere dedicata ad illustrare la storia dei progetti urbanistici e architettonici della "Città del Ventennio" e a promuovere la conoscenza della storia urbana locale.

Per la sua particolare localizzazione il giardino della ex-palestra, affacciato sulle vie Regnoli, Orsi, V.G. della Torre, può assumere il ruolo di spazio pubblico urbano. Naturale espansione dell'urban center all'aperto, il giardino intercetta alcuni dei percorsi di relazione tra l'università, la Rocca di Ravaldino e il nucleo storico.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città della cultura:</li> <li>Riorganizzare i musei presenti nel Centro Storico</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa e articolata</li> <li>Promuovere la conoscenza della città in ambito locale</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> </ul>			
Attori:	Comune.			
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.			
Altre azioni coinvolte:	Progetti:			
Finanziamenti attivabili:	Risorse comunali. Eventuali risorse statali.			

# Documentazione fotografica





Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse	e private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Realizzazione dell'Urban Center quale casa di trasparenza urbanistica e di costruzione delle politiche urbane nell'edificio	breve	736.000		736.000		
Campustrino Allestimenti interni, adeguamenti impiantistici, arredo, manifestazione di inaugurazione	breve	150.000		150.000		

#### Progetto Complementare 6 Ex ATR, ex concessionario Volkswagen, Arena e ex-Universal





#### Obiettivo:

Potenziare la residenzialità e rivitalizzare un settore del Centro Storico attualmente notevolmente antipolare.

Superficie territoriale: 25.000 mg

La formazione del nuovo nodo d'accesso al Centro Storico di Piazzetta Savonarola a seguito della realizzazione, attualmente in corso, dei parcheggi di corona di via Manzoni (ex area Orsi Mangelli) in strettissimo collegamento con il viale di circonvallazione G. Matteotti e con il collegamento diretto, e più breve, alla stazione ferroviaria, attraverso i viali interni dell'area ex Orsi Mangelli, potrà modificare l'assetto di questa parte di Centro Storico ancora notevolmente "antipolare".

La presenza lungo questa nuova direttrice d'accesso al Centro Storico dell'edificio dismesso ex ATR e dell'area Volkswagen, di prossima dismissione, che si affacciano direttamente sulla Piazzetta Savonarola, offrono alla città l'opportunità, con il riuso di tali complessi specialistici, di dare luogo alla formazione di una nuova polarità di rango urbano in grado anche di portare maggiore qualificazione ai tessuti edilizi molto prossimi all'area centrale del nucleo originario.

In adiacenza all'ex ATR, ma con ingresso da via G. Regnoli, è presente l'Arena Forlivese inserita in un giardino di notevole pregio ambientale, entrambi da tempo in disuso; restituire alla città l'utilizzo di un complesso di valore storico architettonico così centrale da un lato può potenziare l'attrattività del nodo d'accesso di Piazzetta Savonarola e dall'altro può favorire lo sviluppo dei flussi dalla piazza Saffi lungo via la G. Regnoli, strada che necessita di un rilancio commerciale.

Per una reale valorizzazione di tali edifici ed aree è necessario ricercare nuove funzioni basate sui caratteri edilizi ed urbani propri di tali complessi, pertanto i possibili soggetti attuatori, siano essi pubblici o privati, non potranno che essere ricercati sulla base di nuove funzione "orientate" dalle diverse tipologia dei manufatti e dalla morfologia delle aree in questione.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città della cultura:</li> <li>Favorire la manutenzione, il restauro, il recupero e la valorizzazione delle emergenze archeologiche, storiche e culturali</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Sviluppare le funzioni universitarie di didattica e di ricerca</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale articolata</li> <li>Creare nuove opportunità di fruizione dei parchi urbani</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto ai nuovi attrattori</li> </ul>
Attori:	Comune, Associazioni, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti limitatamente agli interventi relativi a Arena e ex-Universal.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:
Finanziamenti attivabili:	Risorse private attivate dalla prospettiva della valorizzazione immobiliare. Risorse del settore pubblico e nonprofit locale.

#### Ex ATR (stabilimento S.I.T.A.)

L'edificio, la cui costruzione fu decisa nel 1935, derivò dalla necessità di realizzare una grande autorimessa per la Società Italiana Trasporti Automobilistici e risolvere la mancanza di collegamenti ferroviari con la Toscana e l'Umbria mediante l'utilizzo del trasporto su gomma. L'edificio è composto da un grande vano unitario centrale (ex deposito) e da un corpo laterale, più piccolo, ad uffici. È dotato anche di un grande cortile interno.

Il complesso, significativo del periodo in cui è stato costruito, è di tipo industriale; la palazzina con i due <del>gli</del> accessi per le autocorriere si affaccia sul piazzale in stretto collegamento con il viale di circonvallazione G. Matteotti.

Tale notevole complesso, di proprietà ATR, è attualmente in disuso. Occorre pertanto procedere ad un accordo con l'ente proprietario tenendo in considerazione anche l'eventualità di ricercare soluzioni diverse dall'acquisto.

Il grande vano centrale del deposito si presta a soluzioni di riuso speciali in quanto spazio unitario, non facilmente frazionabile e con illuminazione prevalente dall'alto. Pertanto un uso collettivo è d'obbligo e tra questi si individuano le seguenti categorie funzionali: la prima riguarda l'arte ed in particolare, date le caratteristiche "industriali" dell'edificio, quella contemporanea in quanto può prestarsi anche ad allestimenti particolari, ma anche il teatro d'avanguardia, promuovendo anche i gruppi locali, con la possibilità di avere spazi interni liberi ed attrezzabili diversamente ma compenetrabili. I grandi portoni, oltre a favorire l'accesso a mezzi speciali, risulterebbero una grande "vetrina" proiettata sul viale di circonvallazione.

Un'altra funzione coerente con le strutture dell'edificio, per la quale dovrebbe essere auspicabile un contributo di privati, e che può anche coesistere con la funzione museale e teatrale, è quella dello spazio per concerti, sostenibile però solo se affiancata dalla ristorazione. In concreto una attenta valutazione degli spazi può portare ad approfondire le possibilità di trovare anche usi multifunzionali.

Diversamente è valutato il corpo laterale originariamente utilizzato ad uffici e dotato di accesso autonomo. Tale corpo potrebbe essere destinato ad usi terziari pubblici o privati, occorre però tenere presente che la sua superficie risulta alquanto contenuta.

Il cortile interno, dotabile di accesso anche da via Guerrini, potrebbe costituire un valido contenitore di posti auto per i residenti, in particolare per quelli di via G. Regnoli in vista di una auspicabile "pedonalizzazione" della strada. Occorre però valutare attentamente, nel progetto complessivo di riuso, anche l'eventualità di un collegamento diretto, attraverso il cortile interno, con il complesso dell'Arena Forlivese.



# Ex ATR

#### Documentazione fotografica



Ex ATR - Piazzetta Savonarola



Ex ATR - interno

0

0

2.810.000

#### Articolazione del progetto

Totale (arrotondato)

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse	private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Ristrutturazione del complesso edilizio per servizi funzionali alle attività teatrali ed anche servizi pubblici e privati (studi, laboratori, atelier, ecc)	medio	2.678.400				2.678.400
Parcheggi per i residenti	medio	123.000				123.000

0

2.801.000

#### Area Volkswagen

L'area notevolmente vasta, occupa una superficie di circa mq 10.700, è solo in parte occupata dagli edifici espositivi – direzionali, dalle autofficine e autorimesse della concessionaria.

Di proprietà privata dovrà essere assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo per la definizione delle nuove funzioni e sopratutto del nuovo assetto urbanistico.

Gli edifici esistenti visibili dalla strada non presentano particolare interesse architettonico, pertanto potranno essere sostituiti con un nuovo tessuto che, anche se solo riutilizzerà le volumetrie esistenti, riconfigurandole, sarà di consistenza urbana.

Si sottolinea l'importanza che quest'intervento può avere nel ridisegno urbano dei tessuti del "secondo anello" del Centro Storico, tale opportunità infatti si presenta poche volte nella vita di una città storica.

La vastità dell' area potrà permettere di inserire un mix di funzioni alquanto ampio, dalla residenza alle diverse categorie del terziario, considerando anche la diretta accessibilità dai viali. La presenza di numerosi posti auto per i residenti del centro potrà permettere di liberare ulteriormente dalla presenza di auto altre aree storiche della città.

Tale intervento di riconfigurazione dell'isolato compreso tra via Guerrini e via Valzania può comprendere, oltre al complesso della Volkswagen, anche l'area individuata dal PRG come PUA4 (per un'estensione di circa 2.600 mq). Sul retro di Corso Mazzini l'area è in parte occupata da edifici dismessi e in parte da edifici che richiedono interventi di recupero. Gli interventi sull'area Volkswagen possono diventare un'occasione per avviare le trasformazioni non ancora attuate ma previste dagli strumenti urbanistici vigenti.



Ex concessionario Volkswagen

#### Documentazione fotografica



Isolato della ex- Volkswagen



ex- Volkswagen da via Valzania

Fasi di intervento	Tempo	Tempo Stima Risorse pubbliche investimento		Risorse pubbliche		private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Intervento misto residenziale e commerciale	lungo	5.145.600				5.145.600
Piazza	lungo	1.620.000				1.620.000
Parcheggi a raso a servizio delle residenze	lungo	83.640				83.640

Totale (arrotondato) 6.850.000 0	0 0 6.850.000
----------------------------------	---------------

#### **Ex Arena Forlivese**

Il complesso, di proprietà privata, era utilizzato per rappresentazioni teatrali e successivamente cinematografiche all'aperto ed è in disuso da parecchi decenni; Il PRG ne prevede la conservazione. La particolare tipologia rende alquanto difficile trovare un diverso uso da quello per cui è stato costruito. Anche il giardino, con piante ormai secolari, ha acquisto un valore ambientale - architettonico di sicura rilevanza urbana.

Pertanto si rileva la necessità di un acquisizione ad un uso pubblico dell'intero complesso. L'uso pubblico del giardino potrà opportunamente essere affiancato da funzioni ricreative private nella struttura Arena, che comunque si presenta di non grandi dimensioni, e da attività di ristorazione.



Arena

#### Documentazione fotografica



Fotografia storica dell'Arena



L'Arena oggi (ingresso)

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse	private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Realizzazione di un parco pubblico con servizi	medio	972.000				972.000

_	Totale (arrotondato)	980.000	0	0	0	980.000



#### Ex-Universal

# Documentazione fotografica



Ex-Universal da via Maceri



Ex-Universal da via F. Nullo

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		bbliche Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Ristrutturazione e riconversione ad uso residenziale	breve	4.553.640				4.553.640
Totale (arrotondato)		4 560 000	0	0	0	4 560 000



#### Progetto Complementare 7 Area ex convento di Santa Chiara, Mercato ortofrutticolo e via Dandolo



#### Obiettivo:

Il progetto ha l'obiettivo di migliorare le connessioni tra nucleo storico e il sistema delle attività su viale Vittorio Veneto potenziando la residenzialità e migliorando la qualità urbana.

Superficie territoriale: 35.630 mg

Il progetto prevede la realizzazione di interventi complessi, per un'estensione di oltre 35.000 mq di superficie territoriale, finalizzati prevalentemente ad una trasformazione delle aree in quartieri residenziali.

Nell'area nord-occidentale del Centro Storico sono attualmente ancora presenti zone dismesse o occupate da attività che limitano le relazioni tra il nucleo originario e la città collocata all'esterno dei viali di circonvallazione. La progressiva trasformazione delle funzioni attestate su viale Vittorio Veneto hanno aumentato la vitalità dell'area localizzata ai margini settentrionali del Centro Storico rendendo appetibile anche la riqualificazione e la rifunzionalizzazione di alcuni comparti compresi tra i viali di circonvallazione e il nucleo originario.

Il progetto proposto si fonda in particolare su tre interventi, alcuni in corso di attuazione:

- la realizzazione di residenze nell'area dell'**ex convento di Santa Chiara** a sud di viale Italia. Il progetto in corso di attuazione prevede la conservazione e la rifunzionalizzazione di parte dei fabbricati esistenti, la nuova edificazione di edifici residenziali a nord, e la salvaguardia dell'area di sedime dell'ex-convento attraverso la realizzazione di un parco.
  - Nell'area sono previsti inoltre due parcheggi pubblici, per un totale di circa 40 posti auto, attestati su viale Italia e su via Battuti Rossi. Attualmente è in corso di realizzazione.
- la **trasformazione** dell'area oggi occupata dal **mercato ortofrutticolo**, localizzato in via dei Girolimini, in un complesso per attività commerciali e residenziali.
  - Il trasferimento delle funzioni del mercato in un'altra localizzazione più adeguata alle esigenze di movimentazione delle merci permette la riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un complesso prevalentemente residenziale e la creazione di un parco interno fruibile dalle attività commerciali localizzate al piano terra.
  - La creazione del parco, insieme alla riqualificazione del percorso di relazione di via Moscatelli, favorisce il collegamento tra le attività affacciate su viale Vittorio Veneto e il nucleo originario (Piazza del Mercato Coperto e Porta interna delle Erbe). L'intervento permette inoltre la realizzazione di parcheggi interrati, in parte pubblici e in parte privati. Attualmente è in corso di trasformazione solo una porzione del mercato su via Gerolimini per edilizia sociale.
- Il **miglioramento delle dotazioni per i residenti** attraverso la realizzazione di posti auto interrati nell'area interna all'isolato compreso tra via Dandolo e via Gerolimini.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale articolata</li> </ul>
Attori:	Comune, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti. I posto auto interrati nel PUA 10 di via Dandolo e il verde pubblico non sono previsti dal PRG.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:
Finanziamenti attivabili:	Risorse private attivate dalla prospettiva della valorizzazione immobiliare.



# Ex convento di Santa Chiara

#### Documentazione fotografica



Area dell'ex convento di Santa Chiara



Area dell'ex convento di Santa Chiara

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse	private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Realizzazione di nuove residenze	in corso	20.000.000			20.000.000	
Totale (arrotondato)		20.000.000	0	0	20.000.000	0



# Mercato ortofrutticolo di Via Gerolimini

# Documentazione fotografica



Ex mercato ortofrutticolo



Ex mercato ortofrutticolo

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse pubbliche Risorse p	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Trasferimento dell'attuale attività in altra sede	lungo					
Realizzazione di un intervento misto: (residenziale, commerciale, direzionale)	lungo	7.139.520				7.139.520
piazza pedonale	lungo	495.720				495.720
verde pubblico	lungo	52.200				52.200
parcheggi a raso	lungo	19.680				19.680
parcheggi interrati	lungo	1.873.978				1.873.978
Realizzazione residenze ERP ((piano triennale investimenti 2008-2010)	breve	3.652.485		3.652.485		
Opere di urbanizzazione primaria a servizio degli alloggi (piano triennale investimenti 2008-2010)	breve	140.000		140.000		

Totale (arrotondato)	13.374.000	0	3.793.000	0	9.582.000



#### Via Dandolo

# Documentazione fotografica



Via Dandolo



Via Dandolo

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse	e private
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Posti auto interrati per residenti con giardino sovrastante	medio	2.411.970				2.411.970

	2.420.000
--	-----------

# Progetto Complementare 8 Mercato coperto





#### **Obiettivo:**

Il progetto ha l'obiettivo di riqualificare funzioni e spazi urbani appartenenti al sistema di luoghi del nucleo originario.

Superficie territoriale: 15.000 mq

A poca distanza da piazza Saffi, a cui è collegata da via delle Torri, è localizzata Piazza Cavour spazio pubblico urbano detto anche piazza delle Erbe per la presenza del Mercato coperto realizzato su disegno di Giacomo Santarelli intorno al 1840.

Si tratta di uno dei luoghi principali del nucleo originario, sul quale si attestano numerose attività commerciali che qualificano l'immagine della piazza e ne migliorano le condizioni di vivibilità. Lo spazio aperto è caratterizzato da uno spazio centrale definito da alberature e utilizzato a parcheggio. Le cortine edilizie sono da un lato, verso via Quadrio fruibili al piano terra per la presenza di attività commerciali, mentre sul lato opposto di via Orselli, si presentano introverse e con un minore qualità per lo stato di manutenzione degli edifici prospicienti, ed in particolare del mercato coperto. La ristrutturazione del mercato coperto potrebbe quindi diventare un'occasione per riqualificare e rivitalizzare l'intera zona compresa tra via delle Torri e via Moscatelli.

In particolare il progetto proposto si articola in due interventi:

- La riqualificazione di Piazza Cavour.
  - La sistemazione della piazza, attualmente già completata, è finalizzata al miglioramento delle relazioni tra le attività commerciali e di ristorazione localizzate al piano terra della cortina edilizia orientale. Pavimentazioni ed arredo favoriscono la separazione tra aree di sosta, pedonali e aree carrabili. Dal lato del mercato la riqualificazione interviene attraverso il miglioramento delle facciate del mercato, un'adeguata illuminazione e l'apertura nel complesso del Mercato, verso piazza Cavour, di pubblici esercizi al piano terra.
  - L'intervento è realizzato nell'ambito del PRU (Programma di Recupero Urbano) "Progetto pilota per la sicurezza urbana".
- La ristrutturazione del Mercato delle Erbe.
  - Il progetto intende razionalizzare il funzionamento delle diverse attività presenti (attività commerciali, uffici accessibili da via Cavour e le scuole) al fine di migliorare la permeabilità del complesso da via Matteucci e da Piazza Cavour. Il parcheggio dell'area ex vigili del fuoco, retrostante all'esedra del mercato, può essere utilizzato per la sosta degli addetti e per il carico e lo scarico delle merci. Mentre i residenti possono utilizzare il parcheggio in via Dandolo (si veda progetto complementare n.3).

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Far emergere l'identità dei luoghi;</li> <li>Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata;</li> <li>Attuare politiche articolate e differenziate per zone e categorie di fruitori;</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici;</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni;</li> <li>Costituire un paternariato pubblico privato coeso e stabile (Agenzia per il Centro Storico).</li> </ul>
Attori:	Comune, Associazioni di categoria, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.
Altre azioni coinvolte:	<ul> <li>Progetti:         <ul> <li>porta interna delle Erbe;</li> <li>percorsi di relazione via Moscatelli verso il progetto completare dell'ex convento di Santa Chiara, Mercato Ortofrutticolo, via Dandolo;</li> <li>percorso di relazione di via Palazzola verso i parcheggi di corona di viale Vittorio Veneto e di Piazzale Montegrappa.</li> </ul> </li> </ul>
Finanziamenti attivabili:	Risorse del settore pubblico e nonprofit locale.

# Documentazione fotografica



Il mercato delle Erbe su Piazza Cavour



Veduta interna dell'Esedra



La cortina edilizia su via Moscatelli



Ingresso al mercato da via Moscatelli

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Riqualificazione del fronte su Piazza Cavour e rifacimento della stessa piazza	già operativo	1.540.000	1.540.000			
Ristrutturazione del MC (cfr. anche il Progetto Pilota sulle attività miste)	medio	5.000.000		5.000.000		

# Progetto Complementare 9 Ex fornace Maceri Malta





#### **Obiettivo:**

Dotare il parco urbano di attrezzature e aumentare parallelamente la presenza di servizi qualificati per l'istruzione, immersi nel verde.

Superficie territoriale: 13.300 mq

In adiacenza al Parco urbano "Franco Agosto", localizzato a sud di viale Salinatore, si trova un'antica fornace che può diventare parte integrante delle attività presenti nello spazio verde lungo il fiume Montone.

Con un'estensione di oltre 250.000 mq, il parco rappresenta uno spazio pubblico di rilevante importanza per il Centro Storico al quale anche attualmente risulta ben collegato. Il progetto per il PCS prevede di rafforzare ulteriormente tali collegamenti qualificandone l'immagine e migliorandone la percorribilità, essendo anche a servizio del nuovo parcheggio previsto su viale Salinatore.

La valorizzazione delle connessioni verso il complesso museale di San Domenico e verso il nucleo originario, oltre alla realizzazione del parcheggio di corona, rafforzano i potenziali legami tra l'attrezzatura del Parco e la città storica promuovendone la fruizione da parte dei visitatori o potenziando il ruolo di rilevante attrezzatura urbana per gli abitanti.

Il progetto propone di fare delle fornace la struttura di riferimento per la fruizione del parco urbano ma anche un centro di educazione ambientale a servizio delle scuole del territorio.

- allestimenti (mostra con pannelli e creazione di ambienti) per favorire una fruizione orientata del parco;
- laboratori dove svolgere attività didattiche rivolte in particolare alle scuole dell'obbligo del territorio.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Sviluppare le funzioni universitarie di didattica e di ricerca</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Creare nuove opportunità di fruizione dei parchi urbani;</li> <li>Far emergere l'identità dei luoghi;</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici;</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni.</li> </ul>
Attori:	Comune, Associazioni
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:
Finanziamenti attivabili:	Risorse del settore pubblico e nonprofit locale.

# Documentazione fotografica



il complesso di edifici della fornace



Forno Hoffmann



Uno degli edifici del complesso



la fornace dopo i recenti interventi di copertura

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Ristrutturazione della Fornace con destinazione a struttura di supporto alla fruizione del parco e aule per attività didattiche e Museo Maceri Malta (piano triennale investimenti 2008- 2010)	breve	1.200.000		1.200.000		
Museo Maceri Malta - incarico (piano triennale investimenti 2008-2010)	breve	300.000	300.000			

Totale (arrotondato	o) 1.500.000	300.000	1.200.000	0	0



# Progetto Complementare 10 Piazzetta Corbizzi: centro di aggregazione giovanile "Il carro dei Tespi"



giovanili attive in città.

#### **Obiettivo:**

Il progetto ha l'obiettivo di ristrutturare e riqualificare un complesso di edifici per realizzare un centro di aggregazione giovanile per la produzione artistica nei campi dell'immagine e della musica.

Superficie territoriale: 1.660 mq

L'intervento è localizzato in una parte di città attualmente marginale, poco utilizzata e di scarsa qualità. Nel complesso industriale dismesso (Ex-Conserve), attestato sui viali di circonvallazione e contiguo al tessuto residenziale a schiera di origini quattrocentesche, l'Amministrazione comunale prevede la realizzazione di un complesso per attività giovanili che sia in grado di rivitalizzare l'area e di riqualificare gli spazi pubblici ad essa connessi.

Il progetto prevede il recupero e la riuso di un complesso edilizio organizzato attorno ad uno spazio aperto centrale al quale verrà attribuito il ruolo di spazio di incontro e di collegamento tra le varie attività previste. L'edificio più antico, rivolto verso piazzetta Corbizzi, sarà trasformato in centro per le attività di ricerca e sperimentazione sull'immagine con atelier e laboratori. Attestato al muro su viale Salinatore viene recuperato un edificio per ospitare il centro attività musicali. Il volume di più ampie dimensioni viene trasformato in un centro di sperimentazione e aggregazione artistico creativa. Il centro può costituire un riferimento per le Associazioni

La realizzazione nel breve tempo del parcheggio di viale Salinatore permette la trasformazione di piazzetta Corbizzi e degli spazi aperti su viale Salinatore, attualmente utilizzati solo come area di sosta, in spazi pubblici più qualificati dove eventualmente estendere eventi temporanei che si svolgono negli spazi aperti interni.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa;</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Favorire la presenza in Centro Storico di attività di ricerca e di sperimentazione compatibili;</li> </ul>
Attori:	Comune, Accademia delle Belle Arti, Regione
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:  Santa Maria della Ripa.
Finanziamenti attivabili:	Risorse del settore pubblico e nonprofit locale.

# Documentazione fotografica





Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Centro di aggregazione giovanile	breve	950.000	950.000			
Totale (arrotondato)		2.801.000	950.000	0	0	0

# Progetto Centro Storic

# Progetto Complementare 11 Città del Ventennio



#### **Obiettivo:**

Valorizzare e promuovere una parte della città espressione di un periodo significativo della storia urbana di Forlì. Localizzata ai margini dei viali di circonvallazione presenta alcune architetture di rilevante importanza per il periodo nel quale sono state realizzate.

Superficie territoriale: 106.500 mq

Il progetto di valorizzazione della parte di città realizzata a partire dagli anni '30 sul viale di collegamento tra la stazione e piazzale della Vittoria (in corrispondenza dell'ingresso al Centro Storico sulla via Emilia orientale) si configura come un insieme di interventi focalizzati in parte al restauro, recupero e/o riqualificazione di complessi edificati ritenuti parte integrante del sistema urbano denominato "Città del Ventennio", in parte attraverso la promozione della conoscenza della storia urbana in ambito locale e nei circuiti turistici.

Per quanto riguarda in particolare gli interventi sui principali complessi edificati il progetto prevede:

- Il restauro e la riqualificazione dell'**ex-GIL**.

  L'obiettivo del progetto elaborato dall'Amministrazione comunale, attualmente in corso di attuazione, è quello di recuperare lo schema funzionale unitario del complesso storico, oltre che valorizzarne le caratteristiche architettoniche e di finitura. Con il parziale finanziamento del Ministera par i Rapi Culturali. Dipartimento per la Sport e la Sport della Sp
  - finanziamento del Ministero per i Beni Culturali Dipartimento per lo Sport e lo Spettacolo, l'edificio sarà oggetto di recupero per la realizzazione del Museo Nazionale della Ginnastica. Dall'intervento per ora è stato escluso il ripristino dell'originaria piscina.
- Restauro e riqualificazione dell'**ex-Collegio dell'aeronautica**. Il complesso costituisce un importante esempio di architettura razionalista ed attualmente viene utilizzato come sede di diversi istituti scolastici e ospita alcune attività sportive rilevanti in ambito urbano. Gli interventi effettuati nel corso e previsti sono principalmente rivolti all'adeguamento e alla modernizzazione dell'edificio, oltre che al recupero di alcuni ambienti interni particolarmente significativi (ad es: "aula di modellismo").
- Riqualificazione di viale della Libertà.

Da inserire

Linee strategiche:	<ul> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici;</li> <li>Favorire la manutenzione, il restauro, il recupero e la fruizione delle emergenze archeologiche, storiche e culturali;</li> <li>Riorganizzare i musei presenti nel Centro Storico;</li> <li>Creare un'offerta culturale diffusa;</li> <li>Promuovere la conoscenza della città</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Sviluppare le funzioni universitarie di didattica e di ricerca</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Far emergere l'identità dei luoghi;</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici;</li> <li>Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni;</li> </ul>
Attori:	Comune, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti.
Altre azioni coinvolte:	Progetti:     percorso di relazione tra la stazione e Piazzetta Savonarola;     allestimento dell'Urban Center.
Finanziamenti attivabili:	Risorse del settore pubblico e nonprofit locale.

# Documentazione fotografica



Viale della Libertà



Stazione ferroviaria

Fasi di intervento	Fasi di intervento Stima Risorse pubbliche investimento		ubbliche	Risorse private		
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Riqualificazione del Viale della Libertà con costruzione di due subcorsie	medio	4.550.400		4.550.400		
Recupero dell'edificio Ex-Gil e sua riconversione in Museo della Ginnastica (spesa già contabilizzata negli investimenti 04-07)	breve	2.219.000	2.219.000			
Adeguamento e rifunzionalizzazione Ex Collegio Aeronautica (spesa già contabilizzata negli investimenti 04- 07)	breve	4.318.335	4.318.335			
Apertura alle visite dei mosaici della scuola media Palmezzano (già Giovanno Pascoli)	breve	10.000		10.000		
Evento culturale: Città del Ventennio e proseguimento all'interno dell'Urban Center dell'esposizione dei materiali illustrativi (cfr. progetto complementare)						
Restauro ed adeguamento Ex-Gil (piano triennale investimenti 2008- 2010)	breve	1.225.000	1.225.000			
Rifunzionalizzazione ed adeguamento Ex Collegio Aeronautica (piano triennale investimenti 2008-2010)	breve	1.500.000		1.500.000		
Sistemazione aiuole alberate di Viale della Libertà (piano triennale investimenti 2008-2010)	breve	1.500.000		1.500.000		

Totale (arrotondato	) 8.785.400	1.225.000	7.560.400	0	0

#### 5.4 Azioni trasversali

#### Il rafforzamento della residenzialità

Le indagini sulla struttura della popolazione e le dinamiche demografiche nel Centro Storico hanno messo in evidenza i seguenti fenomeni:

- la popolazione del Centro Storico è in aumento (da 9.810 a 10.349 abitanti nel quinquennio 2001-06) ma i residenti nella parte più antica della città sono solo il 9% della popolazione comunale:
- la residenzialità è diffusa pressoché in tutte le zone del Centro Storico, ma i quartieri di Schiavonia, Ravaldino e Borgo San Pietro possiedono i livelli più elevati di concentrazione della popolazione residente;
- nel Centro Storico vive una quota significativa di popolazione anziana (indice di vecchiaia 315) e la popolazione con meno di 5 anni è percentualmente inferiore al valore medio comunale (3,5 contro 3,7)
- nel Centro Storico le famiglie sono mediamente più piccole (1,9 componenti contro 2,4) e le famiglie monopersonali sono quasi la metà (46% nel Centro Storico rispetto ad una media comunale di 23%)
- gli stranieri residenti a Forlì sono passati da 2.534 a 8.088 nel quinquennio 2001-06 e di essi un quinto (dato 2001) risiede nel Centro Storico.

Questi dati mostrano come nel Centro Storico la funzione residenziale sia sempre rilevante ma anche che la struttura demografica stia evolvendo in modo squilibrato. Occorre quindi contrastare i processi negativi in atto e agire perché la funzione residenziale sia rafforzata e la struttura demografica riequilibrata. Le politiche abitative devono quindi puntare a contrastare i processi di indebolimento, instabilità, frammentazione sociale (es. invecchiamento, dominanza di famiglie monopersonali, concentrazione spaziale di immigrati per nazionalità), trattenendo la popolazione già residente, agevolando i processi di integrazione sociale, creando condizioni favorevoli all'insediamento di famiglie italiane pluripersonali e in particolare di giovani coppie.

Per realizzare tale strategia il Progetto Centro Storico:

- a) promuove un'offerta di abitazioni ristrutturate, attraverso il recupero di superfici residenziali in complessi edilizi dismessi o sottoutilizzati; si stima che la realizzazione dei progetti cardine e dei progetti complementari potrebbe produrre nuove unità abitative permanenti (per nuove famiglie e famiglie trasferite) dotate di tutti i servizi oggi richiesti e quindi con garage, cantina, ascensore, verde. Si calcola che la SUL residenziale ottenibile darà luogo alla edificazione di circa:
  - Santa Maria della Ripa: 20 alloggi;
  - Cortina edilizia di viale Italia: 49 alloggi;
  - Ex Universal: 33 alloggi;
  - Ex concessionario Volkswagen: 53 alloggi;
  - Ex Convento di Santa Chiara: 62 alloggi;
  - Mercato Ortofrutticolo di via Gerolimini: 32 alloggi

per un totale di circa 218 alloggi.

Inoltre sono previste nuove abitazioni temporanee (residenze universitarie, lavoratori in mobilità) che saranno realizzate presso la Rocca di Ravaldino (circa 3.000 mq da cui ottenere 75 alloggi).

b) identifica alcuni siti tra la prima e la terza cerchia di mura ove pare possibile, in prima approssimazione, realizzare posti auto privati da cedere in proprietà o in uso; si stima che, all'interno dei progetti cardine e dei progetti complementari, sia possibile realizzare circa 2.300 posti auto sommando quelli di proprietà privata, pubblica e a servizio dei residenti. Di questi si evidenzia che il 65% saranno pubblici, il 15% privati e il 20% a servizio dei residenti.

 c) incoraggia gli interventi volti al recupero di unità immobiliari inagibili o inabitabili e gli interventi finalizzati al recupero di immobili di interesse artistico o architettonico, oppure all'utilizzo dei sottotetti, proponendo al Comune di applicare una aliquota agevolata dell' 1 per mille per tre anni dall'inizio dei lavori e di rivisitare il sistema contributivo sull'edilizia (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione) in modo da rendere meno onerosi gli interventi di recupero edilizio nel Centro Storico;

- d) incentiva la realizzazione di posti auto interrati negli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente senza porre limiti normativi e riconoscendo incentivi fiscali (quali la detrazione ICI che non ha trovato capienza nell'imposta dovuta per l'abitazione principale e l'aliquota ICI deliberata dal Comune che propone di ridurre all'1 per mille per tre anni);
- e) individua, attraverso indagini di dettaglio, le parti del tessuto urbanistico, prive di valore storico che possono essere riqualificate negli aspetti compositivi e formali attraverso un incremento volumetrico destinato ad accrescere la residenzialità nel Centro Storico;
- f) promuove l'uso delle abitazioni non utilizzate, disincentivandone il non uso; a tal fine propone che nel territorio comunale sia applicata l'aliquota ICI del 9 per mille per gli alloggi non locati utilizzabili a fini abitativi per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni e, nel solo Centro Storico, l'aliquota ICI dello 0,01 per mille per gli alloggi affittati con contratti di locazione concertati previsti per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite in base alla legge n. 431/1998, art.2, c. 3;
- g) promuove forme di coabitazione intergerazionale, avviando un apposito servizio basato sulla collaborazione tra Comune ed Università;
- h) suggerisce di proseguire e valorizzare i servizi domiciliari per la popolazione anziana.

Le misure sopra indicate si integrano con gli investimenti programmati dal Comune per riqualificare gli spazi pubblici - i quali sono destinati a riflettersi positivamente sui valori immobiliari rendendo più conveniente il recupero del patrimonio edilizio - e con gli interventi pubblici e privati tesi a migliorare la vivibilità del Centro Storico.

#### La rivitalizzazione delle attività miste

In considerazione della rilevanza che l'azione trasversale inerente la rivitalizzazione delle attività miste assume nell'ambito del PCS, all'illustrazione dei suoi contenuti è dedicato l'intero capitolo 6 "Costituzione dell'agenzia per il Centro Storico"

# 5.5 Riepilogo degli interventi che formano la struttura del PCS

Denominazione		Interventi	i				Stima Investimento		riso					
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubbliche		private		Um	Q	valore unita
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
getti Cardine		I								I				
Convento di San Domenico	Restauro della chiesa	Comune	appalto	in corso di attuazione	Comune, Fondazione	Soprintendenza	7.500.000	7.250.000		250.000				
	Restauro dei due chiostri-primo stralcio	Comune	appalto	completato, in esercizio	Comune, Fondazione		18.500.000	18.500.000						
	Allestimento museale nella chiesa	Comune	appalto	breve	Comune, Fondazione	Soprintendenza	4.500.000	4.500.000						
	Completamento del trasferimento della Pinacoteca e del Museo archeologico	Comune		medio	Comune, Fondazione	Soprintendenza								
	Lavori III stralcio (piano triennale investimenti 2008- 2010)	Comune	appalto	breve	Comune, Fondazione	Soprintendenza	500.000	500.000						
	Recupero ed adeguamento funzionale dei nuovi edifici ed interrati IV stralcio (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	Comune, Fondazione	Soprintendenza	6.000.000	2.500.000	3.500.000					
	Restauro aree esterne (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	Comune, Fondazione	Soprintendenza	7.000.000		7.000.000					
	Arredi e attrezzature chiesa (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	Comune, Fondazione	Soprintendenza	2.100.000		2.100.000					
	Restauro complesso San Domenico aree esterne - incarico (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune		breve	Comune, Fondazione	Soprintendenza	300.000	300.000						
totale							46.400.000			250.000				
Ex Convento di Sant'Agostino	Trasferimento della Guardia di Finanza	Comuno	AdP con	lungo	_	Ministero	46.400.000	33.550.000	12.600.000	250.000	0			
Ex Convento di Sant'Agostino	Trasienmento dena Guardia di Finanza	Comune	Stato	lungo	-	Finanze, RFI								
	Acquisizione della disponibilità del compendio	Comune	AdP con Stato	medio	Comune	Agenzia del Demanio						mq	4.400	
	Restauro e rifunzionalizzazione degli edifici per realizzare gallerie d'arte, sala d'aste, locali per mostre, attività economiche collegate (es. negozi, grafica, stampa, pubblicità, librerie, interpreti e traduttori, agenzie viaggi, ecc.), pubblici esercizi connessi alla fruizione del polo	Comune, Privati	AdP con Stato	lungo	Consorzio di più soggetti	A	6.547.200		6.547.200			mq	4.400	1.488
	Qualificazione di Piazza Dante Alighieri mediante pedonalizzazione e rifacimento delle pavimentazioni	Comune	appalto	lungo	Comune	Agenzia CS	1.069.200		1.069.200			mq	3.300	324
totale							7.616.400	0	7.616.400	0	0			
							7.620.000	0	7.620.000	0				
Piazza Guido da Montefeltro	Demolizione parcheggio scoperto	Comune	PUA, finanza di progetto		Concessionario		763.000				763.000			
		Comune, Privati	PUA, finanza di progetto		Concessionario		4.400.000				4.400.000			
	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	Comune, Privati	finanza di progetto	medio	Concessionario		712.800				712.800	mq	2.200	324
	Chiusura del lato nord con edificio con funzioni ricettive e servizi collegati alla cultura	Comune, Privati	finanza di progetto	medio	Concessionario		11.660.000		_	_	11.660.000			
totale							17.535.800				17.535.800			
							17.540.000	0	0	0	17.540.000			

Denominazione		Interventi								risorse o					
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubbliche		private		Um	Q	valore unitar	
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire				
Ex-Ospedale Morgagni	I^ FASE										•				
	Risanamento conservativo padiglione Gaddi e G. Morgagni	Comune	appalto	completato	Università di Bologna	Università di Bologna	4.600.000	4.600.000							
	II^ FASE														
	Demolizione e bonifica dei suoli (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	in corso	-		2.810.000	2.810.000							
	Sistemazione esterna ed adeguamento infrastrutturale (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	=		2.000.000		2.000.000						
	Ristrutturazione padiglione celtico (spesa già contabilizzata negli investimenti 04-07)	Comune	appalto	in corso	Università di Bologna	Università di Bologna,	623.000	623.000				mc	2.850		
	Ristrutturazione dei padiglioni d'ingresso per ospitare la	Comune	appalto	breve	Università di	Università di	623.000	623.000							
	Biblioteca Ruffilli e i dipartimenti di economia		' '		Bologna	Bologna, Ministero,									
	Realizzazione delle nuove aule per la didattica "Trefolo"	Comune	appalto	breve	Università di Bologna	Università di Bologna, Ministero, Comune	23.377.000	23.377.000							
	Realizzazione di attrezzature per l'università e la città: la mensa	Comune	appalto	breve	Arstud	Regione, Comune, Arstud	1.650.000	1.650.000							
	Realizzazione di attrezzature per l'università e la città: energy house	Hera	appalto	breve	Hera	Comune	3.500.000			3.500.000					
	Recupero padiglioni della direzione	Serinar, Comur	n appalto	medio	Università di Bologna	Serinar	4.000.000			4.000.000					
	Ristrutturazione ex Oculistica	Comune	appalto	lungo	Università di Bologna	Università di Bologna, Comune	5.929.707		5.929.707			mc	20.661	287	
	Ristrutturazione ex Pneumatologia	Comune	appalto	lungo	Università di Bologna	Università di Bologna, Comune	3.879.379		3.879.379			mc	13.517	287	
	Completamento del campus e realizzazione dell'aula magna	Comune	appalto	lungo	Università di Bologna	Università di Bologna, Comune	5.251.239		5.251.239			mc	18.297	287	
	Ampliamento dei parcheggi su Via Corridoni	Comune	appalto	lungo	Comune		9.825.840		9.825.840			p.a.	900	10.918	
totale	- supramo and paramoggi on the defineding			g-	, 5	1	67.446.165			7.500.000	0		1	.0.010	
							67.450.000	33.060.000	26.890.000	7.500.000	0				
Palazzo del Merenda	Realizzazione archivio esterno	Comune	appalto	breve	Comune		9.000.000	1.980.000	7.020.000						
	Espansione della funzione della biblioteca	Comune	appalto	lungo	Comune										
	Rifunzionalizzazione del palazzo ai fini bibliotecari (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	Comune		6.000.000	500.000	5.500.000						
	Rifunzionalizzazione del palazzo ai fini bibliotecari- incarichi(piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune		breve	Comune		500.000	300.000	200.000						
totale	,						15.500.000	2.780.000	12.720.000	0	0				
							15.500.000	2.800.000	12.800.000	0			$\overline{}$	_	

Denominazione		Interventi					Stima Investimento		risc	rse				
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubbliche		private		Um	Q	valore unita
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
					B : .:						:		00.040	
Convento di Santa Maria della Ripa	Aquisizione della disponibilità del compendio dall'Agenzia del Demanio		PUV	breve	Comune. Privati	Demanio						mq	23.246	
	Redazione dello Studio di fattibilità	Agenzia del Demanio	gara	breve	-	Comune	20.000		20.000					
	Redazione del progetto urbanistico e architettonico	Comune	concorso di progettazione	breve	-	-	2.598.564		2.598.564				10%	sul costo totale
	Restauro e rifunzionalizzazione della chiesa e del convento	Privati	concessione	medio	Concessionario		18.070.992		18.070.992			mq	12.762	1.416
	Creazione di Incubatore di Imprese, come luogo informativo e di supporto all'elaborazione di idee d'impresa, di ospitalità temporanea di nuove imprese		locazione	medio	Società di scopo	Università, Provincia, CCIAA, Associazioni						mq	2.182	
	Creazione di laboratori per attività artigianali e tecnico- professionali compatibili (studi di consulenza, interpreti e traduttori, progettazione, grafica, software home, somministrazione lavoro)	Concessionario	locazione	medio	Concessionario	CCIAA, Cise						mq	1.230	
	Realizzazione spazi per Università e Associazioni culturali per organizzare eventi	Concessionario	locazione	medio	Università , Associazioni							mq	2.350	
	Creazione di sedi di associazioni	Concessionario	locazione	medio	Associazioni							mq	450	
	Ristrutturazione urbanistica per realizzare un nuovo insediamento polifunzionale con:													
	idoneizzazione dell'area	Concessionario	diritto d'uso	lungo	Privati		36.720				36.720	mq	1.700	22
	parcheggio interrato su più livelli con posti auto pubblici e privati	Concessionario	diritto d'uso	lungo	Privati		1.849.320				1.849.320	p.a	150	12.329
	edilizia residenziale	Concessionario	diritto d'uso	lungo	Privati		3.177.408				3.177.408	mq	2.470	1.286
	grande piazza centrale	Concessionario	diritto d'uso	lungo	Agenzia CS		2.851.200				2.851.200	mq	8.800	324
totale							28.604.204	0	20,689,556	0	7.914.648			
							28.605.000	0	20.690.000	0	7.915.000			
Cortina edilizia di viale Italia	Interventi di ristrutturazione urbanistica e formazione di un fronte urbano qualificato	Privati	PUA	lungo	Privati		17.046.960				17.046.960	mq	14.600	1.168
	Densificazione con realizzazione di quote di edilizia privata	Privati	PUA	lungo	Privati		7.512.576				7.512.576	mq	5.840	1.286
totale	Realizzazione di posti auto interrati	Privati	PUA	lungo	Privati		864.002 25.423.538		0	0	864.002 25.423.538	р.а.	70	12.329
Totalo							25.423.600	0		0				
Orti di via Curte	Riqualificazione dell'ampio spazio aperto per conservare gli orti privati e realizzare percorsi e spazi di fruizione collettiva	Comune	appalto	lungo	Comune	Privati	62.640	_	62.640			mq	1.800	35
totale							62.640	0	62.640	0	0			
							62.640	0	62,640	0	0			

Denominazione		Intervent	i				Stima Investimento		risc					
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubbliche		priv	rate	Um	Q	valore un
						Johnson		disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
Rocca di Ravaldino e Cittadella	Ristrutturazione del cammino di ronda	Comune	appalto	breve	Comune		100.000	100.000	•					
	Acquisizione della disponibilità del compendio dall'Agenzia del Demanio	Comune	PUV	breve	Comune	Agenzia del Demanio						mq	46.140	
	Redazione dello Studio di fattibilità	Comune	incarico diretto	breve	Comune		30.000		30.000					
	Redazione del progetto urbanistico e architettonico	Comune	incarico diretto	breve			4.416.617		4.416.617				10%	sul cos totale
	Restauro della rocca e sua destinazione ad attività culturali, espositive, formative (Museo delle Armi)	Comune	appalto	breve			16.992.000		16.992.000			mq	12.000	1.416
	Sistemazione delle corte interna per il proseguimento	Comune	appalto	breve	Associazioni,		187.920		187.920			mq	580	324
	dell'utilizzazione per spettacoli all'aperto				Agenzia CS									
	Restauro delle strutture rinascimentali della cittadella	Comune	appalto	lungo			4.248.000		4.248.000			mq	3.000	1.416
	Restauro e rifunzionalizzazione dei bracci carcerari storici per funzioni ricettive o di residenza temporanea (es. residenze universitarie)	Comune	appalto	lungo			12.720.240		12.720.240			mq	8.154	1.56
	Demolizione delle mura interne e dei corpi aggiunti	Comune	appalto	lungo			246.240		246.240	<u> </u>	<u> </u>	mc	11.400	22
	Sostituzione dei corpi aggiunti con nuove architetture	Comune	appalto	lungo			5.768.400		5.768.400			mq	3.800	1.51
	Realizzazione di nuovi manufatti con funzioni connettive fra i corpi edilizi	δ	appalto	lungo			2.884.200		2.884.200			mq	1.900	1.51
	Ripristino a giardino pubblico degli spazi aperti	Comune	appalto	lungo			1.119.168		1.119.168			mq	32.160	35
totale	rupristino a giardino pubblico degli spazi aperti	Comane	аррано	ilango			48.712.785	100.000			0		32.100	
totave							48.712.800	100.000	48.612.800	0	0			
getti complementari									1010121000					
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo	I percorsi portanti vitali e qualificati: Corso della Repubblica,	Corso Garibald	settore interno	al nucleo ori	ginario), Corso N	Mazzini, Corso Diaz				orri				
Percorsi portanti da migliorare			i (settore interno		ginario), Corso N	Mazzini, Corso Diaz				orri		ma		FIL
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo	I percorsi portanti vitali e qualificati: Corso della Repubblica,  Miglioramento dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica ecc.		i (settore interno	al nucleo ori	ginario), Corso N	Mazzini, Corso Diaz				orri		mq		60
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo	Miglioramento dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica	nazione dell'org nuove centralita	anismo urbano d	breve che, a differen getti cardine	ıza dai preceden con il centro ant	ti, necessitano di si	(settore interno al	nucleo original	rio), Via delle T	di relazione" so		mq		60
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo urbano)  Percorsi portanti da qualificare e	Miglioramento dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica ecc.  I "Percorsi portanti da qualificare" sono gli assi storici di forr nel Masterplan del PCS quali elementi di connessione delle linea generale, gli interventi da effettuare nei "Percorsi portar A_ Caratterizzazione delle attuali vie quali percorsi ciclo-	nazione dell'org nuove centralita	anismo urbano d	breve che, a differen getti cardine	ıza dai preceden con il centro ant	ti, necessitano di si	(settore interno al	nucleo original	rio), Via delle T	di relazione" so		mq		60
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo urbano)  Percorsi portanti da qualificare e	Miglioramento dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica ecc.  I "Percorsi portanti da qualificare" sono gli assi storici di forr nel Masterplan del PCS quali elementi di connessione delle linea generale, gli interventi da effettuare nei "Percorsi portar A_ Caratterizzazione delle attuali vie quali percorsi ciclopedonali B_ Rifacimento delle pavimentazioni e degli altri elementi	nazione dell'org nuove centralita nti da qualificare Agenzia CS	anismo urbano c à previste nei pro " e nei "Percors	breve che, a differen getti cardine i di relazione	ıza dai preceden con il centro ant " sono riconducil	ti, necessitano di si	(settore interno al	nucleo original	rio), Via delle T	di relazione" so				
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo urbano)  Percorsi portanti da qualificare e	Miglioramento dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica ecc.  I "Percorsi portanti da qualificare" sono gli assi storici di forr nel Masterplan del PCS quali elementi di connessione delle linea generale, gli interventi da effettuare nei "Percorsi portar A_ Caratterizzazione delle attuali vie quali percorsi ciclopedonali B_ Rifacimento delle pavimentazioni e degli altri elementi pubblici dell'arredo urbano C_ Redazione del programma per la qualificazione delle	nazione dell'org nuove centralita nti da qualificare Agenzia CS	anismo urbano o à previste nei pro " e nei "Percors appalto appalto	breve che, a differer getti cardine i di relazione breve	ıza dai preceden con il centro ant " sono riconducil Agenzia CS	ti, necessitano di si ico e i parcheggi di bili a tre tipologie:	(settore interno al	nucleo original	rio), Via delle T	di relazione" so		mq		60 96
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo urbano)  Percorsi portanti da qualificare e	Miglioramento dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica ecc.  I "Percorsi portanti da qualificare" sono gli assi storici di forr nel Masterplan del PCS quali elementi di connessione delle linea generale, gli interventi da effettuare nei "Percorsi portar A_ Caratterizzazione delle attuali vie quali percorsi ciclopedonali B_ Rifacimento delle pavimentazioni e degli altri elementi pubblici dell'arredo urbano	nazione dell'org nuove centralita nti da qualificare Agenzia CS Agenzia CS	anismo urbano o à previste nei pro " e nei "Percors appalto	breve the, a differer getti cardine i di relazione breve	ıza dai preceden con il centro ant " sono riconducil Agenzia CS Agenzia CS	ti, necessitano di si ico e i parcheggi di bili a tre tipologie:	(settore interno al	nucleo original	rio), Via delle T	di relazione" so		mq		60
Percorsi portanti da migliorare (assi storici di formazione dell'organismo urbano)  Percorsi portanti da qualificare e Percorsi di relazione	Miglioramento dell'arredo urbano, dell'illuminazione pubblica ecc.  I "Percorsi portanti da qualificare" sono gli assi storici di forr nel Masterplan del PCS quali elementi di connessione delle linea generale, gli interventi da effettuare nei "Percorsi portal A_ Caratterizzazione delle attuali vie quali percorsi ciclopedonali B_ Rifacimento delle pavimentazioni e degli altri elementi pubblici dell'arredo urbano C_ Redazione del programma per la qualificazione delle facciate degli edifici attraverso l'individuazione di facilitazioni finanziarie e amministrative, di sostegni anche tecnico-progettuali, di campagne promozionali e divulgative	nazione dell'org nuove centralita nti da qualificare Agenzia CS Agenzia CS	anismo urbano o à previste nei pro " e nei "Percors appalto appalto Contributi finanziari in conto capitale o interessi, protocollo con associazioni proprietari immobiliari, imprese edili	breve che, a differer getti cardine i di relazione breve breve breve	ıza dai preceden con il centro ant " sono riconducil Agenzia CS Agenzia CS	ti, necessitano di si ico e i parcheggi di bili a tre tipologie: Comune, proprietari immobiliari, associazioni proprietari e imprese edili,	(settore interno al	nucleo original	rio), Via delle T	di relazione" so		mq		60

Denominazione		Interventi					Stima Investimento		riso					
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubbliche		pri	rate	Um	Q	valore uni
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
B														
Percorsi portanti da qualificare (assi storici di formazione dell'organismo urbal	no)													
Corso della Repubblica														
	A_ percorsi ciclo-pedonali			breve			504.000		504.000			mq	8.400	60
	B_ rifacimento delle pavimentazioni			breve			806.400		806.400			mq	8.400	96
totale							1.310.400	0	1.310.400	0	0			
							1.310.400	0	1.310.400	0	0			
Via delle Torri														
	Arredo urbano e segnaletica			breve			12.000		12.000			mq	200	60
totale							12.000			0	0			
							12.000	0	12.000	0	0			
Corso Garibaldi (internamente al nuc														
	A_ percorsi ciclo-pedonali			breve			234.000		234.000			mq	3.900	60
	B_ rifacimento delle pavimentazioni			breve			374.400		374.400			mq	3.900	98
totale							608.400			0				
							608.400	0	608.400	0	0			
Corso Garibaldi (dal nucleo originari							050 000	1	050 000				4.000	
	A_ percorsi ciclo-pedonali			medio			252.000		252.000			mq	4.200	60
	B_ rifacimento delle pavimentazioni			medio			403.200		403.200			mq	4.200	98
	C_ qualificazione delle facciate			medio			771.936		771.936			mq	7.480	100
totale							1.427.136			0				
							1.427.200	0	1.427.200	0	0		:	:
Corso Diaz (internamente al nucleo d							40.000		40.000				470	
	Arredo urbano e segnaletica			breve			10.200		10.200			mq	170	60
totale							10.200			0				
Caran Diag (il nass	-1						10.200	0	10.200	0	0			
Corso Diaz (il percorso esterno al nu	A_ percorsi ciclo-pedonali	1		hrovo			668.400		668.400			m. ~	11.140	60
	C qualificazione delle facciate			breve			1.362.240		1.362.240			mq	<u>.</u>	10
*-*-J-	C_ qualificazione delle facciate			breve								mq	13.200	10
totale							2.030.640 2.030.700			0	_			
Como Mazzini							2.030.700	0	2.030.700	U	U			
Corso Mazzini	C_ qualificazione delle facciate			breve			701.760		701.760			mq	6.800	10
totale	C_ doguications della lacciara			DIEAC			701.760			0	0	шч	0.000	10.
iviale							701.760			0				

Denominazione		Interven					Stima Investimento			orse				
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	publ	liche	priv	/ate	Um	Q	valore unit
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
<mark>Percorsi di relazione</mark> (connettono le centralità previste nei progetti cardine														
centro antico e i parcheggi di corona)														
San Domenico	Da San Domenico al nucleo antico: Via Cobelli (ve	erso centro), Via G	iorgina Saffi (ver	rso centro)										
	A_ percorsi ciclo-pedonali		b	oreve			191.400		191.400			mq	3.190	60
	B_ rifacimento delle pavimentazioni		b	oreve			306.240		306.240			mq	3.190	96
	C_ qualificazione delle facciate		Ь	oreve			701.760		701.760			mq	6.800	103,2
otale							1.199.400		-	0	0			
							1.200.000		1.200.000	0	_			
	San Domenico: dal parcheggio di corona di Viale	Salinatore al San	Domenico: Via R	Romanello d	da Forlì , percor	so pedonale cor	n sottopasso							
	A_ percorsi ciclo-pedonali		b	oreve			120.000	]	120.000			mq	2.000	60
	C_ qualificazione delle facciate		Ь	oreve			258.000	I	258.000			mq	2.500	103
otale							378.000	0		0	0			
							380.000	0		0	0			
	San Domenico: parcheggio di Via Salinatore	Comune	appalto b	oreve	Comune	-	1.300.000		1.300.000					
		•												
x Ospedale Morgagni	Ex ospedale Morgagni: Percorsi di permeabilità ir	iterna: verso corso	della Repubblica	a presso pa	ilazzo del Merei	nda								
	A_ percorsi ciclo-pedonali		b	oreve			100.800		100.800			mq	1.680	60
otale							100.800	0	100.800	0	0			
							110.000	0	110.000	0	0			
	Ex ospedale Morgagni: Via Mercuriali-piazza Morg	gagni (verso il cei	ntro)											
	A_ percorsi ciclo-pedonali		b	oreve			108.000		108.000			mq	1.800	60
otale							108.000	0		0	0			
							110.000	0	110.000	0	0			
													·	
Santa Maria della Ripa	Santa Maria della Ripa: percorsi di collegamento	con il tratto occidi	····;·································		on la porta di a	ccesso al nucleo		T	150,000	T	Υ		0.500	
	A_ percorsi ciclo-pedonali			medio			150.000		150.000			mq	2.500	60
	B_ rifacimento delle pavimentazioni			medio			240.000	L	240.000			mq	2.500	96
	C_ qualificazione delle facciate		n	medio			561.408		561.408			mq	5.440	103
otale							951.408	0			_			
	Santa Maria della Ripa: Via della Grata/Via Pellic	. 6.0000 000000	in di ancona Cana			aran da rivadar	951.500	()	951,500	O cotto in colori				
	progetto da predisporre per il riuso e riqualificazio			amurata ua	realizzare) peru	oiso da livedei	e eventualmente	: inaiviauanai	one uno più ai	iretto in relazi	one ai			
	A_ percorsi ciclo-pedonali		Ĭι	ungo			240.000	I	240.000	[		mq	4.000	60
otale							240.000		240.000	0	0		<u> </u>	
							240.000	0		0	0			
	Santa Maria della Ripa: parcheggio di corona	Comune	appalto b	oreve	Comune	-	685.000		685.000					
	Casamorata													
	In		1.11 1 2											
Rocca di Ravaldino	Rocca di Ravaldino:Via Oreste Regnoli-piazza Mo	rgagni dalla Roca	y		γ			1		I			F	
	A_ percorsi ciclo-pedonali			medio			300.000		300.000			mq	5.000	60
	C_ qualificazione delle facciate		n	medio			516.000		516.000			mq	5.000	103
otale							816.000							
	Dece di Bandino Via Vascai nel berra de di		IIa Danas #:		 		816.000	0	816.000	0	0			
	Rocca di Ravaldino: Via Versari nel breve tratto di	i cullegamento de			ai poio universit	a110	70.000	1	70.000	1			4.000	
	A_ percorsi ciclo-pedonali			ungo			72.000		72.000	1		mq	1.200	60
	IC avalificacione della facciata	1	- i - i i i i	LUNGO	:		2/7/200	1	: 3/7 000	I		100.00	2.400	103
otale	C_ qualificazione delle facciate			ungo			247.680 319.680		247.680 319.680			mq	2.400	

Ex Atr - Arena - Universal	Ex Atr- Arena-Universal: Via Ugo Bassi, Via Regnoli (ve	rso nucleo a	ntico)									
	A_ percorsi ciclo-pedonali	,		medio		217.800		217.800		mq	3.630	60
	B_ rifacimento delle pavimentazioni			medio		348.480		348.480	 	mq	3.630	98
	C_ qualificazione delle facciate			medio		866.880		866.880		mq	8.400	103
totale						1.433.160	0	1.433.160	0 (	2		
	F. M. A. Heiman, Wie Ferfe to Compute III.					1.434.000	0	1.434.000	 0 (	0		
	Ex Atr- Arena-Universal: Via Fortis (verso Corso della R	epuppiicaj					······································		 ·····			
	A_ percorsi ciclo-pedonali			medio		90.000		90.000		mq	1.500	60
totale						90.000	0	1.524.000	0 (	2		
						90.000	0	1.524.000	 0 (	0		
	Ex Atr- Arena-Universal: Via Valzania (verso Corso Maz	zini)		······································		 	······································		 		ļ	
	A_ percorsi ciclo-pedonali			lungo		136.200		136.200		mq	2.270	60
totale						136.200	0	136.200	0 (	2		
						136.200	0	136.200	 0 (	0		
	Ex Atr- Arena-Universal: parcheggio Ex Orsi Mangelli	Comune	appalto	in corso	Comune	 500.000		500.000				
Mercato Coperto	Mercato Coperto: Via Palazzola (parcheggio, porta)			•				•				
moreate coperto	A_ percorsi ciclo-pedonali			medio	Ì	96.000		96.000		ma	1.600	60
	C qualificazione delle facciate			medio		495.360		495.360		ma	4.800	10
totale	o_ quanicazione dene lacelate			modio		591.360	0	591.360	0 (	7	1.000	
101010						592.000	0	592.000	0 (	Ó		
Ex Convento Santa Chiara	Ex convento di Santa Chiara-Mercato ortofrutticolo: Vi	a Moscatelli	ímercato orto	frutticolo, nor	ta)							
Mercato Ortofrutticolo	A percorsi ciclo-pedonali			medio	,	120.000		120.000		ma	2.000	60
MOTOGO OTOTACIONO	C qualificazione delle facciate			medio		371.520		371.520	 	ma	3.600	10
totale	o_ quannourione delle lacciate			medio		491.520	0	491.520	0 (	1	3.300	
(O(d/e						497.020	0	497.020	0 (	1		
	Ex convento di Santa Chiara- Mercato ortofrutticolo:	Comune	appalto	lungo	Comune	1.000.000	V	1.000.000	 v	<i>y</i>		

	Denominazione		Interventi					Stima Investimento		risc	irse				
		Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	publ	oliche	priv	/ate	Um	Q	valore unitario
									disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
	Porte interne	Realizzazione di 5 porte interne di accesso a	l nucleo più antico												
		Porta San Domenico	Istituti bancari, Fondazioni, Sponsor privati, Associazioni	investimento	breve	Comune		600.000		400.000		200.000	n.	1	600.000
		Porta Morgagni	Istituti bancari, Fondazioni, Sponsor privati, Associazion	investimento	breve	Comune		300.000		150.000		150.000	n.	1	300.000
3		Porta delle Erbe	Istituti bancari, Fondazioni, Sponsor privati, Associazion	investimento	medio	Comune		350.000		175.000		175.000	n.	1	350.000
		Porta San Mercuriale	Istituti bancari, Fondazioni, Sponsor privati, Associazion	investimento	medio	Comune		400.000		200.000		200.000	n.	1	400.000
		Porta Melozzo	Istituti bancari, Fondazioni, Sponsor privati, Associazion	investimento	medio	Comune		350.000		175.000		175.000	n.	1	350.000
	totale							2.000.000	0	1.100.000	0	900.000			
								2.000.000	0	1.100.000	0	900.000			

	Denominazione		Intervent	ti				Stima Investimento		risc	orse				
		Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubk	liche	priv	vate	Um	Q	valore unitario
									disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
	Corti e cortili aperti	Corte Palazzo Gaddì (con collegamento corte Sassi- Masini): bar, ristorazione, intrattenimenti, attività ricreative	Comune	appalto	breve	Comune		3.000.000		3.000.000					
4		Intensificazione dei programmi d'uso dei cortili pubblici ed estensione dei programmi ai cortili privati (concerti, mostre)	-		breve	Agenzia CS	Privati	200.000				200.000	n	10	20.000
		Incentivi per la riapertura di cortili privati	Privati	bandi	medio	-	Privati	25.000		25.000					25.000
	otale							3, 225, 000	0	3.025.000	0	200.000			
								3.230.000	0	3.030.000	0	200.000			
	Ex Palestra Campustrino-nuovo Urban Center	Realizzazione dell'Urban Center quale casa di trasparenza urbanistica e di costruzione delle politiche urbane nell'edificio Campustrino	Comune con Fondazione	Investimento diretto	breve	Associazione Urban Center	Comune	736.000		736.000					
3		Allestimenti interni, adeguamenti impiantistici, arredo, manifestazione di inaugurazione	Comune	Investimento diretto	breve	Comune	Università, Fondazioni	150.000		150.000					
	otale							886.000	0	886.000	0	0			
								890.000	0	890.000	0	0			
	x ATR	Ristrutturazione del complesso edilizio per servizi funzionali alle attività teatrali ed anche servizi pubblici e privati (studi, laboratori, atelier, ecc)	Privati		medio	Privati		2.678.400				2.678.400	mq	1.800	1.488
		Parcheggi per i residenti	Privati		medio	Privati		123.000				123.000	mq	2.500	49
	otale							2.801.400	0	0	0				
-		In the second second			l r			2.810.000	0	0	0			2.000	224
_	Arena otale	Realizzazione di un parco pubblico con servizi			medio			972.000 972.000		0	0	972.000 972.000	mq	3.000	324
6	otare							980.000	0	0	0				
	x Universal	Ristrutturazione e riconversione ad uso residenziale	Comune	Gara	breve	Privati		4.553.640				4.553.640	mq	3.900	1.168
	otale							4.553.640							
-			D : ::		1	D		4.560.000	0	0	0			4.000	4.200
	Ex concessionario Volkswagen	Intervento misto residenziale e commerciale Piazza	Privati Privati	-	lungo	Privati Privati		5.145.600 1.620.000	<b>.</b>			5.145.600 1.620.000	mq	4.000 5.000	1.286 324
		Parcheggi a raso a servizio delle residenze	Privati	-	lungo lungo	Privati		83.640				83.640	mq mq	1.700	
	otale	T dionoggi a race a contrate delle recidenze	- HVGE		idingo	i iii di		6.849.240		0	0		1119	1.100	10
								6.850.000	0	0	0	6.850.000			
	Ex Convento di Santa Chiara	Realizzazione di nuove residenze	Privati	PUA	in corso	Privati		20.000.000			20.000.000				
	otale							20.000.000	0	0	20.000.000	0			
								20.000.000	0	0	20.000.000	0			
	Mercato ortofrutticolo di Via Gerolimini	Trasferimento dell'attuale attività in altra sede Realizzazione di un intervento misto: edificio misto: (residenziale, commerciale, direzionale)	Privati	PUA PUA	lungo lungo	Privati		7.139.520				7.139.520		5.550	1.286
		piazza pedonale	Privati	PUA	lungo	Privati		495.720				495.720		1.530	324
			Privati	PUA	lungo	Privati		52.200				52.200		1.500	
7		parcheggi a raso	Privati	PUA	lungo	Privati		19.680				19.680		400	49
			Privati	PUA	lungo	Privati		1.873.978				1.873.978		152	12.329
		Realizzazione residenze ERP ((piano triennale investimenti 2008-2010)  Opere di urbanizzazione primaria a servizio degli	Comune Comune	Contratti di quartiere II Contratti di	breve breve	Comune Comune	Privati, Comune Privati, Comune	3.652.485 140.000		3.652.485 140.000					
		alloggi (piano triennale investimenti 2008-2010)		quartiere II			,								
	otale							13.373.583							
-	/ia Dandolo	Dooti outo interreti per regidenti con giardine comentante	Drivoti	DUA	modic	Drivoti		13.374.000	0						
	via Dandolo Otale	Posti auto interrati per residenti con giardino sovrastante	Privati	PUA	medio	Privati		2.411.970 2.411.970		0		2.411.970 2.411.970			
	0.010							2.420.000							+
								2.720.000		· ·	0	217201000			

	Denominazione		Interventi	İ				Stima Investimento		riso	rse				
		Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubb	liche	ргі	vate	Um	Q	valore unitario
									disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
_	Mercato coperto	Riqualificazione del fronte su Piazza Cavour e rifacimento	Comune	appalto	già operativo	Comune	Comune	1.540.000	1.540.000						
8	mercato coperto	della stessa piazza													
	1-1-1-	Ristrutturazione del MC (cfr. anche il Progetto Pilota)	Comune	appalto	medio	Comune	Comune	5.000.000		5.000.000					
	totale							6.540.000			0				
								6.540.000	1.540.000	5.000.000	U	'			
9	Ex Fornace Maceri Malta	Ristrutturazione della Fornace con destinazione a struttura di supporto alla fruizione del parco e aule per attività didattiche e Museo Maceri Malta (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	Comune		1.200.000		1.200.000			mq	1.950	1.488
		Museo Maceri Malta - incarico (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune	appalto	breve	Comune		300.000	300.000						
	totale			İ				1.500.000	300.000	1.200.000	C	0			
								1.500.000			0	0			
10	Laboratorio di Piazzetta Corbizzi	Centro di aggregazione giovanile	Comune	appalto	breve	Comune	Regione, Accademia delle Belle Arti	950.000	950.000						
	totale							950.000	950.000	0	С	0			
								950.000	950.000	0	0	0			
	Città del ventennio	Riqualificazione del Viale della Libertà con costruzione di due subcorsie	Comune	appalto	medio	Comune		4.550.400	)	4.550.400			mq	47.400	96
		Recupero dell'edificio Ex-Gil e sua riconversione in Museo della Ginnastica (spesa già contabilizzata negli investimenti 04-07)	Comune	appalto	breve	Comune		2.219.000	2.219.000						
		Adeguamento e rifunzionalizzazione Ex Collegio Aeronautica (spesa già contabilizzata negli investimenti 04- 07)	Comune	appalto	breve	Comune		4.318.335	4.318.335						
11		Apertura alle visite dei mosaici della scuola media Palmezzano (già Giovanno Pascoli)	Comune	investimento diretto	breve	Comune		10.000		10.000					
•		Evento culturale: Città del Ventennio e proseguimento all'interno dell'Urban Center dell'esposizione dei materiali illustrativi													
		Restauro ed adeguamento Ex-Gil (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune		breve	Comune		1.225.000	1.225.000						
		Rifunzionalizzazione ed adeguamento Ex Collegio Aeronautica (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune		breve	Comune		1.500.000		1.500.000					
		Sistemazione aiuole alberate di Viale della Libertà (piano triennale investimenti 2008-2010)	Comune		breve	Comune		1.500.000		1.500.000					
	totale							8.785.400			0				
								8.785.400	1.225.000	7.560.400	0	0			

Denominazione		Intervent	i				Stima Investimento		riso	rse				
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	publ	oliche	priv	vate	Um	Q	valore unitario
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
Azioni trasversali									,					
Consolidamento della residenzialità	Identificazione di ulteriori spazi tra la prima e la terza													
	cerchia di mura ove sia possibile realizzare posti auto													
	privati per residenti Incentivare la realizzazione di posti auto interrati negli													
	interventi sul patrimonio edilizio esistente con misure													
	normative ed incentivi fiscali													
	Individuare, attraverso indagini minuziose, le parti del													
	tessuto urbanistico, prive di valore storico che possono essere riqualificate negli aspetti compositivi e formali													
	attraverso un incremento volumetrico destinato ad													
	accrescere la residenzialità nel centro storico													
	Promuovere l'uso delle abitazioni non utilizzate,													
	disincentivandone il non uso Promuovere un'offerta abitativa, attraverso il recupero di													
	complessi edilizi o la realizzazione di nuove quote													
	residenziali, destinata alla giovani coppie, lavoratori in													
	mobilità, single													
	Promuovere forme di coabitazione intergerazionale,													
	awiando un apposito servizio basato sulla collaborazione Università / Comune													
	Proseguire i servizi domiciliari per la popolazione anziana													
totale							0		0		0			
							0		0		0			
Rivitalizzazione del sistema delle	L'Agenzia													
attività miste	L Agoneia													
	Sottoscrizione di un Protocollo d'Intesa sulle azioni		Tavolo	breve										
	graduali di awicinamento alla costituzione dell'Agenzia		isituzionale											
	Redazione dello Statuto dell'Agenzia		Tavolo	breve										
	Proposta programmatica per l'awio del CCN di Forlì, desunta dal PCS													
totale	Josephia dal 1 00						0		0		0			
							0		0		0			
	Azioni propedeutiche all'avvio del CCN													
		Communic	Dolihoro	aid anavativa										
	Modifica del regolamento di igiene e proroga dell'adeguamento per l'occupazione esterna	Comune	Delibera	già operativo										
	Finanziamento a favore dei commercianti di Corso Diaz,	Comune	Delibera	già operativo			100.000		100.000					
	riuniti in ATI, pari a 100.000 euro													
	Individuazione dell'area Centro storico ai fini della	Comune	Delibera	già operativo										
	definizione di Progetti di valorizzazione commerciale Fondo interventi (260.000 euro) a sostegno dell'operatività	Comune	Delibera	già operativo			260.000		260.000					
	degli Organismi di garanzia del credito	Comane	Sonbora	2.a oberativo			200.000		200.000					
	Fondo per il credito agevolato al commercio in Centro	Comune	Delibera	già operativo										
	Regolamento per l'Albo delle botteghe storiche	Comune	Delibera	già operativo										
totale			-		:		360.000	0	360.000	0	0			
							360.000	0	360.000	0	0			

Denominazione		Interventi					Stima Investimento		riso	orse				
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	publ	oliche	priv	/ate	Um	Q	valore unitario
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
	Azioni per l'avvio del programma del CCN	Comune												
	Attivazione dell'organismo operativo avente il compito di gestire e realizzare il programma triennale del CCN, attraverso le figure del coordinatore e del segretario	Agenzia CS	Statuto	breve	Agenzia CS		50.000		14.000		36.000	n anni	1	50.000
	Incremento della percezione dell'offerta complessiva delle attività del Centro storico (eliminazione di serrande e vetrine cieche, valorizzazione di gallerie e botteghe storiche, realizzazione di nuova segnaletica)	Agenzia CS, Privati, Comune	Concorsi, Investimenti diretti	medio			400.000		112.000		288.000	attività	200	2.000
	Miglioramento delle relazioni tra attività e spazi pubblici attraverso arredo urbano, maggiore pulizia, illuminazione e sicurezza	Agenzia CS e Comune	Investimenti diretti	medio			2.000.000		560.000		1.440.000	ml	2.000	1.000
	Redazione del programma di valorizzazione delle botteghe storiche e dell'artigianato artistico attraverso l'individuazione di incentivi, sostegni all'attività, azioni di promozione (es. finanziamenti ai giovani per l'acquisto e il recupero delle botteghe e dei laboratori)	_	Programma di valorizzazione commerciale		Agenzia CS	Comune, Operatori, CCIAA, Regione	250.000		70.000		180.000			
	Redazione del protocollo d'intesa per l'attuazione del "Programma nuove attività" nei locali liberi attraverso proposte di completamento dell'offerta, agevolazioni e incentivi alle nuove imprese, accordi tra proprietari immobiliari e operatori delle AM supportati dalle agenzie immobiliari	Agenzia CS con Comune e Privati	Protocollo d'intesa per l'awio del "Programma nuove attività", Concorsi,	medio			100.000		28.000		72.000	attività	100	1.000
	Redazione del progetto di riqualificazione e valorizzazione del commercio su area pubblica (mercati periodici) attraverso la stesura di una convenzione, tra AC e Consorzio degli operatori finalizzata all'alleggerimento del ruolo pubblico e alla maggiore responsabilizzazione di quello privato, che individui nuove competenze inerenti la gestione, l'organizzazione, l'adeguamento delle aree mercatali e la promozione degli stessi mercati	Agenzia CS con Comune e Privati	Investimenti diretti	medio			7.500.000		2.100.000		5.400.000	mq	15.000	500
	Redazione del programma annuale di monitoraggio, da sviluppare nell'ambito degli interventi attuati, attraverso	Agenzia CS	Investimenti diretti	breve	Agenzia		15.000		4.200		10.800	n anni	1	15.000
	indagini e analisi socioeconomiche Redazione del programma annuale degli eventi nel CS finalizzato al miglioramento della promozione degli stessi eventi, all'incremento dell'integrazione tra le diverse iniziative, alla presentazione del CS quale sistema unitario, alla facilitazione del reperimento di sponsor e all'awio degli eventi polarizzati sul CCN	Agenzia CS		breve	Agenzia	Comune, Enti pubblici e privati, Fondazione	30.000		8.400		21.600	n anni	1	30.000
	Redazione del piano di comunicazione e informazione sul Centro commerciale naturale al fine di costruire le condizioni migliori per ottenere il coinvolgimento e l'adesione dei vari soggetti a partire dalla creazione di una	Agenzia CS	Investimenti diretti	breve			25.000		7.000			n anni	1	25.000
totale							10.370.000	0	2.903.600	0	7.466.400			
							10.370.000	0	2.910.000	0	7.470.000			

Denominazione		Intervent	i				Stima Investimento		riso	irse				
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	publ	oliche	priv	vate	Um	Q	valore unitario
								disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
	Progetti Pilota													
	Il miglioramento dell'accoglienza dei percorsi tra il parcheg al centro museale San Domenico	jio San Domen	ico e il "cuore" u	ırbano attravı	erso gli interventi	di riqualificazione del	le strade <b>Cobell</b>	i, Bufalini e G	Giorgina Saffi d	che collegano l	a Piazza Saffi			
	Rivitalizzazione delle attività attraverso: eliminazione serrande e vetrine cieche, insegne e identità, segnaletica, tende, programma di eventi e comunicazione	Agenzia CS		medio			120.000		54.000		66.000	attività	80	1.500
	Riqualificazione dello spazio pubblico attraverso: arredo urbano e illuminazione, marciapiede e pavimentazione	Comune		medio			2.400.000		1.080.000		1.320.000	mq	8.000	300
	Costituzione di un fondo annuale destinato all'incentivazione degli interventi di manutenzione per l'eliminazione del degrado edilizio delle facciate sulle vie Cobelli, Bufalini, A. Garibaldi, G. Saffi, Bombace, Theodoli, Vochieri, P.ta Merlonia	Comune	Fondi per l'abbattimento interessi, protocollo con associazioni proprietari immobiliari, imprese edilizia		Comune	Comune, associazioni proprietari immobiliari, imprese edilizie, privati	150.000		67.500		82.500	mq	1.500	100
	Programma di accompagnamento del Progetto pilota Cobelli-Bufalini e area circostante attraverso: azioni di coinvolgimento degli operatori, comunicazione e informazione, allestimento di un punto informativo- laboratorio nella strada	Organismo operatori	Programma di valorizzazione commerciale		Organismo operatori	Comune, CCIAA di Forlì, Cescot ER, Associazioni di categoria	100.000		45.000		55.000	a corpo	1	100.000
totale							2.770.000	0	1.246.500	0	1.523.500			
							2.770.000	0	1.250.000	0	1.530.000			
	La rigenerazione dei percorsi che soffrono scarsa frequenta	zione e tendenz	a all'abbandono	delle attività	attraverso un pro	gramma di apertura d	li nuove proposte	e sostegno sı	ılle direttrici <b>Re</b>	gnoli, Maceri	e Nullo			***************************************
	Rivitalizzazione delle attività attraverso: eliminazione serrande e vetrine cieche, insegne e identità, segnaletica, tende, telecamere, programma di eventi e comunicazione	Agenzia CS, Comune e Privati	Investimenti diretti	medio			180.000		81.000		99.000	attività	120	1500
	Riqualificazione dello spazio pubblico attraverso: arredo urbano e illuminazione, marciapiede e pavimentazione	Comune	Investimenti diretti	medio			3.000.000		1.350.000		1.650.000	mq	10.000	300
	Costituzione di un fondo annuale destinato all'incentivazione degli interventi di manutenzione per l'eliminazione del degrado edilizio delle facciate sulle vie Regnoli, Maceri, Nullo,, Digione, Bassi e P.ta Sarpi e Pagano	Comune	Fondi per l'abbattimento interessi, protocollo con associazioni proprietari immobiliari, imprese edilizia		Comune	Comune, associazioni proprietari immobiliari, imprese edilizie, privati	100.000		45.000		55.000	mq	1.000	100
	Programma di accompagnamento del Progetto pilota Giorgio Regnoli e area circostante attraverso: azioni di coinvolgimento degli operatori, comunicazione e informazione, allestimento di un punto informativo- laboratorio nella strada	Organismo operatori	Programma di valorizzazione commerciale		Organismo operatori	Comune, CCIAA di Forlì, Cescot ER, Associazioni di categoria	100.000		45.000			a corpo	1	100.000
totale							3,380,000	0	1.521.000	0	1.859.000			
										0				

Denominazione		Intervent					Stima Investimento		riso	rse				
	Contenuti	Attuatori	Strumenti	Tempo	Gestore	Soggetti coinvolti	Totale	pubb	liche	priv	ate	Um	Q	valore unita
						Comvoid		disponibili	da reperire	disponibili	da reperire			
	Rivitalizzazione delle attività nel <b>Mercato copert</b> o: potenzia la qualità dei prodotti del territorio forlivese attraverso formul										re la tipicità e			
	Costituzione di organismo degli operatori	Associazioni d categoria, Operatori	Consorzio, Cooperativa, 	breve	Organismo operatori	Comune, CCIAA di Forlì, Cescot ER, Associazioni di categoria	1.000		400		600			
	Valorizzazione della zona dei produttori agricoli "Farmer market" attraverso: strategia commerciale, comunicazione e informazione; programma di eventi	Organismo operatori	Programma condiviso	breve	Organismo operatori	Comune	5.000		2.000		3.000			
	Caratterizzazione dei locali afferenti il Farmer Market attraverso: manutenzione ordinaria; segnaletica e allestimenti	Comune	Programma condiviso	breve	Comune	Organismo operatori	40.000		16.000		24.000			
	Progetto di rivitalizzazione del MC: ampliamento e prosecuzione del Progetto Agorà, arti e mestieri in piazza del 2005 (assetto merceologico, layout, allestimenti, segnaletica, comunicazione e programma di eventi, programma di autogestione)	Organismo operatori	Programma di valorizzazione commerciale		Organismo operatori	Comune, CCIAA di Forlì, Cescot ER, Associazioni di categoria	1.000.000		400.000		600.000			
	Completamento del progetto di ristrutturazione dell'isolato MC e potenziamento del parcheggio	Comune	appalto	medio	Comune	Organismo operatori	2.500.000		1.000.000		1.500.000			
	Progetto di rivitalizzazione dell'area circostante attraverso: programma di riutilizzo dei locali liberi nelle vie Palazzola, Matteucci, Moscatelli, Paradiso; programma di assistenza tecnica (serrande e vetrine cieche, identità, insegne)	Organismo operatori	Programma di valorizzazione commerciale		Organismo operatori	Comune	200.000		80.000		120.000			
	Riqualificazione dell'area circostante attraverso: programma di manutenzione via Matteucci (marciapiede, pavimentazione, degrado edilizio, impianti, sosta biciclette)		appalto	medio	Comune	Organismo operatori	3.600.000		1.440.000		2.160.000	mq	12.000	300
	Programma di accompagnamento del Progetto MC e area circostante attraverso: azioni di coinvolgimento degli operatori, comunicazione e informazione, allestimento di un punto informativo-laboratorio nel MC	operatori	Programma di valorizzazione commerciale		Organismo operatori	Comune, CCIAA di Forlì, Cescot ER, Associazioni di categoria	100.000		40.000		60.000	a corpo	1	100.00
	Costituzione di un fondo annuale destinato all'incentivazione degli interventi di manutenzione per l'eliminazione del degrado edilizio delle facciate sulle vie Palazzola, Matteucci, Moscatelli, Paradiso	Comune	Fondi per l'abbattimento interessi, protocollo con associazioni proprietari immobiliari, imprese edilizia		Comune	Comune, associazioni proprietari immobiliari, imprese edilizie, privati	100.000		40.000		60.000	mq	1.000	100
totale			euilizia				7.546.000	0	3.018.400	0	4.527.600			
							7.550.000	0	3.020.000	0	4.530.000			
Totale generale							392.386.229	73.505.000	178.045.395	47.750.000	94.519.834			
							392.387.000	73.505.000	178.046.000	47.750.000	94.520.000			
Totale investimento pubblico								251.55	50.395					
Totale investimento privato										142.26	9.834			
p.//www										772.20				

# 5.6 Altri progetti

Il Progetto Centro Storico prevede la presenza e l'attuazione di un sistema complesso di progettualità che comprende al proprio interno interventi, proposte e politiche dotati di un minor grado di complessità rispetto a quelli individuati nel master plan.

Si tratta, infatti, di un progetto "aperto" in quanto definisce una strategia generale nel tempo lungo per la città storica e per la sua valorizzazione all'interno del tessuto urbano. Con il master plan viene definita la struttura spaziale e fissati alcuni interventi. Scenari e linee strategiche costituiscono il quadro di riferimento che dovrebbe guidare la coerenza delle future proposte con gli obiettivi che si intendono perseguire.

Ad oggi i progetti e le proposte presentate nella tabella sono il frutto della sistematizzazione di informazioni diversificate:

- schede progetto che riportano gli interventi (conclusi, in atto e proposti) attuati o promossi dai diversi settori dell'Amministrazione comunale;
- schede progetto che descrivono le proposte presentate in risposta ad un bando emesso dalla Camera di commercio:
- descrizione degli interventi desunti dalle interviste con vari operatori.

L'insieme dei progetti è stato ricondotto o ha in alcuni casi contribuito alla definizione delle linee strategiche del PCS.

od.	Denominazione	Progetti - Idea Progetto	Soggetto promotore/pr oponente	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	riso	orse
		riogeno	oponente											risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
citt	à della cultura																
	Capodanno in piazza	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)		Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	territoriale e	Affluenza dignitosa. Nelle varie fasce della serata (prima della mezzanotte, dopo la mezzanotte)	Programmazione di una serie di spettacoli e iniziative concentrate nell'ultima notte dell'anno in Piazza Saffi.	Politiche culturali, giovanili, turistiche, sportive		31 dicembre	€ 2.500,00				
	Attività concertistica nelle chiese	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Diocesi di Forlì, Provincia di Forlì- Cesena, Regione Emilia-Romagna	all'interno del	Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	marketing territoriale e	Affluenza massiccia.	Programmazione di concerti gratuiti, di musica classica, corale e gospel, nelle principali chiese del Centro Storico.	Politiche culturali, giovanili, turistiche, sportive		Inverno ed estate	€ 40.000,00				
	Piazza d'estate	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Provincia di Forli- Cesena, Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì	Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	marketing territoriale e	Nel 2006 più di cento spettacoli con grande affluenza.	Spettacoli annuali gratuiti tra giugno e settembre in Piazzetta della Misura, Piazza Saffi, Chiese e cortili del Centro Storico.	Politiche culturali, giovanili, turistiche, sportive		15 giugno-15 settembre	€ 150.000,00				
	Teatro di figura al Cinema Apollo	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Provincia di Forli- Cesena, Regione Emilia-Romagna	specifico	Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	territoriale e	Buona affluenza di bambini e famiglie. Rivitalizzazione del cinematografo Apollo.	Programmazione annuale di una stagione di burattini e teatro di figura.	Politiche culturali, giovanili, turistiche, sportive		Sabati pomeriggio tra dicembre e febbraio	€ 5.000,00				
	Teatro Diego Fabbri	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Provincia di Forli- Cesena, Regione Emilia-Romagna, Ministero Spettacolo, Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì	specifico	Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	marketing territoriale e	Anno 2005/2006 n. 61.131 presenze.	Programmazione stagioni teatrali.	Politiche culturali, giovanili, turistiche, sportive		Ottobre-maggio	€ 500.000,00				
	Condizioni patrimoniali nei rapporti con il concessionario per il recupero della chiesetta della Madonna della Tosse	Р	Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Soprintendenza Beni Culturali	Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Valorizzazione dei tessuti urbani e del patrimonio storico- architettonico	Favorire la manutenzione, il restauro, il recupero e la fruizione delle emenrgenze archeologiche, storiche e cultural	Accordo e contratto.	Negoziazione per disponibilità dell'immobile da sistemare e nuovo contratto	Area finanze patrimonio e contratti			€ 0,00				
	Accordo Comune - Provincia per il passaggio al Comune del Palazzo ex sede della Provincia e relativo sgombero	Р	Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Soprintendenza a Beni Culturali, Provincia	i Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Valorizzazione dei tessuti urbani e del patrimonio storico- architettonico	Favorire la manutenzione, il restauro, il recupero e la fruizione delle emenrgenze archeologiche, storiche e cultural	disponibilità alla sistemazione	Acquisizione, sgombero e messa a disposizione per la sistemazione di palazzo storico denominato Ex sede Provincia	Area finanze patrimonio e contratti			€ 6.500.000,00				
	Vendita immobili in centro storico	Р	Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Soprintendenza Beni Culturali	Centro storico	Valorizzazione dei tessuti urbani e del patrimonio storico- architettonico	Interventi di valorizzazione dei tessuti urbani di più antico impianto compres nel nucleo originario		Disponibilità e successiva asta di vendita appartamenti e uffici			2007 2008 2009	€0,00				

Cod.	Denominazione	Progetti - Idea Progetto	Soggetto promotore/pr oponente	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	ris	orse
		Togetto	oponente											risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
	Progetto Care "Città accessibili regioni europee" programma europeo interreg IIIb cadses	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbrì)	Regione Emilia Romagna, Comune di Bologna, Comune di Ferrara, Regione Lombardia, AIAS Milano Associazione Italiana Assistenza Spastici Onlus, Regione Umbria, Provincia di Ancona, Provincia Pesaro- Urbino		Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	marketing territoriale e	Creazione di una rete di città europee debitamente attrezzate per fare fronte alle esigenze di tutti i turisti, specialmente dei portatori di bisogni speciali. Definizione di un "itinerario turistico accessibile" per la città di Forlì	tutti, per soddisfare le esigenze più difficili come quelle espresse da portatori di bisogni speciali, attraverso la costruzione di reti di servizi appositamente dedicati	culturali turistiche e		marzo 2006	€ 2.008.359,82				
	Creazione di un Fondo per la Cultura	P	Comune di Forlì		Intero territorio comunale di Forlì	Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	marketing territoriale e	Realizzazione di un sistema di fundraising per la promozione delle attività culturali.	La promozione della cittadinanza al miglioramento della qualità dell'offerta culturale e alla creazione di nuove sinergie tra settore culturale, produttivo, formativo.	Assessorato alla cultura e all'università							
	Romagna in arte - itinerari d'autore	IP	Crescenti Alessandro			Promuovere il sistema culturale del Centro storico forlivese in ambito locale, regionale e nazionale	territoriale e	Aumento della attrattività turistica forlivese	Creazione di un servizio mirato di informazione degli eventi, di organizzazione del soggiorno e d'accompagnamento guidato in grado di soddisfare la "curiosità culturale richiesta" offrendo una selezionata serie di proposte e itinerari.								
La citt	à dell'innovazione																
	Logistica urbana	Р	Comune di	Regione Emilia-	Ambito	Sviluppo e	Realizzare l'idea	Riorganizzazione della	Minore congestione e	Servizio							
	progetto Mo.Me.		Forlì (Ercole Canestrini)	Romagna;	specifico all'interno del Centro Storico	innovazione delle attività	dello sviluppo sostenibile	logistica del trasporto merci nel centro storico. Telecontrollo degli accessi e istituzione del servizio di Van Sharing	miglioramento della qualità ambientale	pianificazione e programmi del territorio							
	Vendita con convenzione area per la realizzazione del parcheggio in via Zanchini		Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Soprintendenza Beni Culturali	Ambito specifico ai margini del centro storico	Miglioramento dell'accessibilità e della mobilità	Verificare il sistema della mobilità rispetto alle nuove funzioni	Vendita per asta pubblica	Cessione a privati di area per la realizzazione di garage interrati e parcheggio pubblico a raso	patrimonio e			€0,00				
	Engineering low cost	IP	Andrea Lelli			Sviluppo e innovazione delle attività	Promuovere l'innovazione nelle gestione delle aziende	Realizzare un'impresa di servizi che diventi partner stabile ai processi di ricerca e sviluppo delle imprese metalmeccaniche per realizzare prototipi.	Il servizio si articola in: disegno meccanico, verifiche strutturali, costruzione di particolari del disegno,								
	Tech Intelligent System	IP	Mattia Bargellini			Sviluppo e innovazione delle attività	Promuovere l'innovazione nelle gestione delle aziende										
	Investment Sharing	IP	Marco Bonotto			Sviluppo e innovazione delle attività	Promuovere l'innovazione nelle gestione delle aziende	Servizio per la promozione e la gestione delle attività di locazione, con l'aggiunta di alcuni servizi accessori: assistenza legale, logistica, finanziaria.	Sviluppo di un portale internet mantenuto outsourcing								

Cod.	Denominazione	Progetti - Idea Progetto	Soggetto promotore/pr oponente	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	ris	orse
		Togetto	оронение											risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
	Innovare il processo di sviluppo prodotto nella PMI	IP	Nicola Lippi			Sviluppo e innovazione delle attività	Promuovere l'innovazione nelle gestione delle aziende	Creare una struttura flessibile, in grado di supportare l'ufficio tecnico di una media azienda in caso di super lavoro o di inadeguatezza delle risorse umane ma anche di sostituire l'ufficio tecnico di una piccola azienda che non se ne può permettere il costo fisso e che vuole realizzare le proprie idee.									
	Serie500	IP	Gardini Raffaello			Sviluppo e innovazione delle attività	Promuovere l'innovazione nelle gestione delle aziende	Produzione di una serie di prodotti con standard qualitativi ad alto livello, di vario genere che saranno scelti in accordo con l'artista che procederà alla realizzazione dell'intero prodotto o alla semplice personalizzazione di un oggetto già creato.									
	Service editoriale e ufficio stampa per le PMI	IP	Clelia Lazzaro e Eugenio Tontini			Sviluppo e innovazione delle attività	Promuovere l'innovazione nelle gestione delle aziende	informativo alle piccole									
	Edilinnova: costruzione- energia- benessere	IP	Bardi Costruzioni			Sviluppo e innovazione delle attività	Realizzare l'idea dello sviluppo sostenibile	dell'azienda introducendo nuovi rami d'azione.	Costruire e gestire un impianto fotovoltaico da 50 kW per la produzione di energia elettrica; costruzione e vendita di edifici con migliori prestazioni energetiche , che offrano maggior beneficio microclimatico e permettano di avere minori costi di gestione								
	Progetto Sophie	IP	Moris Bellavista			Sviluppo e innovazione delle attività	Realizzare l'idea dello sviluppo sostenibile	riciclaggio materie plastiche tipo PET e	Prima fase: incentivazione ai cittadini e alle aziende per una corretta raccolta differenziata. Seconda fase: riciclaggio delle materie e rivendita all imprese								
	Riuso e Riciclaggio RAEE (Rifiuti da Apparecchiature Elettriche ed Elettroniche)	IP	Andrea Zanfini			Sviluppo e innovazione delle attività	Realizzare l'idea dello sviluppo sostenibile	Raccolta dei RAEE non pericolosi per ottenerne, attraverso trattamenti specifici, il riuso sottoforma di materie seconde con valore economico.	J. T.								

Cod.		Progetti - Idea Progetto	Soggetto promotore/pr oponente	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia d	i investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	ris	orse
		rogeno	оронение												risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
	Sophia Consulting Business School	IP	Elisabetta Rustignoli, Tania Panizza, Samantha Sarti, Silvia Fabbri, Sabrina Reali, Simona Marchesini, Caterina Boschetti, Federica Marrugni, Alessandra Manca			Sviluppo e innovazione delle attività	Favorire la presenza nel Centro storico di attività di ricerca e sperimentazione compatibile	Business School che si differenzi per la spiccata vocazione all'integrazione dei "Saperi" con il "Saper Essere", attribuendo particolare attenzione a creare prodotti d'eccellenza: -massima esperienzalità;-massima personalizzazione del servizio; - promozione della metodologia del choaching										
	Point Lab	IP	Claudia Cagneschi			Sviluppo e innovazione delle attività	Realizzare l'idea dello sviluppo sostenibile	Confezionamento e riproduzione esatta di un bene architettonico condotta in tempi brevi, facilmente riproducibile e trasmissibile grazie al supporto interamente digitale.										
La citt	à delle relazioni																	
	Centro Donna	Р	Comune di		Intero territorio			Gestione dello     sportello informativo e		Interventi sul	Dotazione di	Messa in		105000	105.000			105.000
			Forli		comunale di Forli	sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	centro di accoglienza al fine di accoglienza al fine di accogliere i bisogni diversificati delle utenti 2. spazio di ascolto telefonico 3. servizio di consulenze psicologiche e gruppi dauto-aiuto 4. servizio di informazione giuridica ed erogazione di contributo economico per l'assistenza legale nelle cause civili 5. sostegno alle donne vittime di violenza e maltrattamento 6. gestione della casa rifugio ad indirizzo segreto per donne maltrattate 7. coordinamento di "Irene" la rete antiviolenza dei servizi del territorio 8. gestione della casa per donne con minori in situazione di forte		tessuto urbano	servizi	esercizio						

Cod. Denominazione	Progetti - Idea	Soggetto promotore/p	Altri soggetti r coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di	investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	riso	rse
	Progetto	oponente												risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
Emilia Romagna/CareLa boratorio d'innovazione sul welfare	P	Comune di Forlì	Provincia Forli- Cesena, Regione Emilia Romagna, Università di Bologna Sede di Forlì		Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	1. Sviluppare e promuovere attività di ricerca, informazione, formazione, a supporto delle politiche nell'ambito del welfare e dei servizi al cittadino 2. Sostenere il miglioramento dei processi di programmazione territoriale attraverso attività di monitoraggio e raccolta dati e un continuo raccordo tra		Innovazione e ricerca		Progettazione esecutiva	2007-2008	50000	50000		50000	
Operatore di quartiere per gli anziani	Р	Comune di Forlì	sociale ONLUS	Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	mirato alla prevenzione delle situazioni di fragilità senile, al contrasto dell'isolamento e alla solitudine, al sostegno e sviluppo delle reti sociali di comunità. Attraverso modalità strutturate di contatto, monitoraggio ed intervento, consente di	L'operatore domiciliare di quartiere costituisce punto di riferimento per tutti gli anziani del quartiere, svolgendo una funzione di monitoraggio, rilevazione dei bisogni e delle richieste, orientamento, invio e accompagnamento ai servizi, attività di sostegno alla vita quotidiana e alla domiciliarità, connettendosi con tutte le risorse ed i servizi del territorio (centri sociali, associazioni, farmacie, medici, esercizi commerciali, servizi di piccola manutenzione, ecc.). Si raccorda con l'assistente sociale di riferimento, sia per la lettura dei bisogni del territorio sia per segnalare situazioni problematiche, prevenendo l'esplosione di casi di disagio.			Messa in esercizio	2000	7 € 42160 annui; € 23955 per il 2007	100%		100%	
Progetto di sviluppo di comunità	Р	Comune di Forlì		Ambito specifico all'interno del Comune di Forl	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione	(quartiere) a partire da patti fra istituzioni (in	Incontri, focus group e costituzione di un gruppo di lavoro volto a programmare iniziative, attività e progetti che permettano il raggiungimento degli obiettivi									
Progetto Gori	Р	Unità Disabili	settore, Agenzie Formative,	Intero territorio comunale di Forlì e comprensorio	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	Rendere maggiormente flessibili ed integrati tutti i servizi rivolti ai disabili del comprensorio forlivese, sottolineando					2007	7				

Denominazione	Progetti - Idea Progetto	Soggetto promotore/pr oponente	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	ris	orse
	, <b>.</b>	-,											risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
Sportello unico dei servizi sociali	IP	Comune di Forlì	Comuni del comprensorio forlivese, azienda USL, Provincia Forli-Cesena, soggetti del terzo settore	Intero territorio comunale di Forlì	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione	e orientamento ai cittadini sui diritti, le opportunità sociali e i servizi del sistema locale dei servizi social e socio-sanitari; semplificare, razionalizzare e facilitare l'accesso alle informazioni e ai servizi; garantire l'individuazione dei percorsi socio-assistenziali nel	Apertura di uno sportello unico, collocato nel centro storico di Forlì, con personale appositamente formato in grado di fornire informazione e i orientamento su tutti i servizi sociali e socio-sanitari del territorio. Tale sportello si raccorda con gli altri sportelli sociali dei comuni del comprensorio e con gli sportelli informativi settoriali in ambito sociale, sanitario ed educativo, sia pubblici che privati (terzo settore). In attesa della disponibilità di una sede unica (inizialmente individuata in Palazzo Romagnoli, che non è stata ancora approntata a causa della sospensione dei lawori di ristrutturazione). Ia			200	4				
Community building	IP	Comune di Forlì		Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione		1) Incontri, focus group e costituzione di un gruppo di lavoro volto a programmare iniziative, attività e progetti che permettano il raggiungimento degli obiettivi  2) Azioni che permettano l'attivazione di una agenzia territoriale (operatori sociali, esercenti, architetti, sociologi, antropologi)								
Azioni per la prossimità, l'Operatore di Quartiere	IP	Servizio Politiche di Welfare – Unità Operativa Disabili	Unità Operativa Disabili Cooperativa CAD	specifico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione	Offerta di un aiuto concreto nella vita quotidiana. Ricognizione dei bisogni delle famiglie in cui è presente una persona disabile	Ascolto, accompagnamento, fornire informazioni, attivazione delle risorse del territorio, awicinamento ai servizi.			2007-2008					
Progetto sicurezza per la pianura forlivese	IP	Comune di Forlì (Massimo di Menna)	Promozione e Sviluppo delle Politiche per la Sicurezza Regione E.R., As. Intercomunale Pianura Forlivese, Prefettura di Forlì Cesena, As. Buon Pastore; Centro per la Pace "A. Tonelli"; Coop. Spazi Mediani e Cooperativa Sesamo.	Centro storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	Maggiore competenza di Forze dell'Ordine, volontari e cittadini. Scambio interculturale.	sociale in centro storico. Ampliamento di			2 ottobre 2008	€ 156.600,0				
Acquisto nuova sede per Circoscrizione 1 e messa a disposizione	Р	Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Ausl, Regione	Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	Acquisto, accordo per sgombero, contratto.	Acquisto nuova sede per Circoscrizione 1 (centro storico) a confine con il Campus Universitario (ex Ospedale Morgagni)	Area finanze patrimonio e contratti			€704.000,01				

RTP: Stefano Stanghellini, Iginio Rossi, Anna Caterina Delera, Carlo Lazzari, Barbara Marangoni, Roberto Pistolesi, Sandra Vecchietti

. Denominazione	Progetti - Idea	Soggetto promotore/pr	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	riso	orse
	Progetto	oponente											risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
Concessione in uso di locali commeciali disponibili nelle zone shopping	P	Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Soprintendenza Beni Culturali	Centro storico	Riqualificazione delle attività commerciali	sfitti	Sgombero, e asta pubblica.	Disponibilità e successiva asta per concessioni o affitti negozi in zone shopping	1			€0,00				
Condizioni patrimoniali per la realizzazione dell'area ex mangelli disposizione di aree	P	Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Ausl, Romagna Acque, privati, ecc.	Ambito specifico margini del centro storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Fare emergere l'identità dei luoghi		Accordo per la realizzazione dell'intero complesso: parti edificabili, opere pubbliche ecc. Consegna aree.	Area finanze patrimonio e contratti			€0,00				
Accordo Comune Ausl per il passaggio al Comune della palazzina Ramilli sede ex cup e relativo sgombero		Comune di Forlì (Massimo Gentili)	Soprintendenza Beni Culturali, Ausl	Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Consolidare la residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	disponibilità alla sistemazione.	Acquisizione, sgombero e messa a disposizione palazzina in centro storico per la sistemazione e realizzazione di nuovi uffici pubblici	Area finanze patrimonio e contratti			€ 2.670.000,00				
Comitati di quartiere	Р	Comune di Forlì (Oredano Ravaglioli)		Centro storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione	Si ipotizza di approvare lo statuto di quartiere entro fine marzo 07 – segue il comitato di raccolta delle adesioni – per ultimo le elezioni	Costituzione di 6 quartierdentro il CS con la funzione di favorire la partecipazione del cittadino	Circoscrizione 1		fine 2007	€0,00				
Recupero di immobile da adibire ad alloggi e residenze per studenti universitari Palazzo Sassi masini sito in forli', via maroncelli n° 15 (legge n° 338 del 14 novembre 2000)	Р	Comune di Forlì (Claudio Mambelli) (Massimo Gentilini)	ARSTUD (Azienda Regionale di Diritto allo Studio)	Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	;	Realizzare nel complesso alloggi singoli e collettivi per un totale di 120 posti, oltre a spazi comuni per studio, soggiorno e ricreazione, aperti anche agli studenti universitari non residenti.	Restauro e recupero di un complesso di edifici componente il Palazzo nobiliare che si affaccia su via Maroncelli e altre costruzioni minori che delimitano un ampio e suggestivo cortile	Area lavori pubblici Area finanze patrimonio e contratti		2009	€6.930.000,00				
Bimbi in bici	P	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Ministero della Pubblica Istruzione-ufficio Scolastico provinciale di Forl Cesena; Comune di Castrocaro terme, Associazioni sportive		Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Creare nuove opportunità di fruizione delle piazze e dei parchi	Biciclettata che partirà da piazza Saffi e dopo un percorso lungo le vie del centro raggiungerà il Parco Urbano.		Servizio politiche culturali turistiche e sportive							
6° campionato italiano in notturna master città di Forlì di Beach Tennis	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)		Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Creare nuove opportunità di fruizione delle piazze e dei parchi	Organizzazione in piazze di un evento sportivo di portata nazionale.	Partecipazione del pubblico e della popolazione	Servizio politiche culturali turistiche e sportive							
Rally d'auto d'epoca	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Servizio vigilanza	Centro storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni		nelle vie e nelle piazze del centro storico.	della popolazione	Servizio politiche culturali turistiche e sportive							
Manifestazione pugilistica Italia- Russia	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Servizi del Comune	Centro storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni		di portata nazionale in piazza Saffi	della popolazione	Servizio politiche culturali turistiche e sportive							
Festa del Donatore Avis Trofeo Città di Forlì	Р	Comune di Forlì (Franco Fabbri)	Servizio Logistica	Centro storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni	Creare nuove opportunità di fruizione delle piazze e dei parchi		Partecipazione del pubblico e della popolazione	Servizio politiche culturali turistiche e sportive							

Cod.	Denominazione	Progetti - Idea Progetto	Soggetto promotore/pr oponente	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	riso	orse
			-,											risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
	Il parco stradale  Centro invernale	IP IP	Ricci Oriana  Brigitte Nanni		Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Creazione di nuovi sistemi di relazioni Creazione di nuovi	opportunità di fruizione delle piazze e dei parchi Consolidare la	dell'educazione stradale da prevedersi come insegnamento curriculare Realizzazione di un	Sviluppo di un parco scuola nella aree tipo Parco Urbano "Franco Agosto", Parco della Resistenza o aree verdi del comune di Forlì o Cesena. Erogazione del servizio a max								
	della tribù dei piccoli					sistemi di relazioni	residenzialità e mantenere una composizione sociale equilibrata	centro pomeridiano per i ragazzi per aiutarli nella redazione dei compiti, integrare i ragazzi extrcomunitari, lotta all'obesità.	10 bambini al giorno								
	Città Impresa	IP	Umberto Pallareti					Sviluppo di servizi alla città connessi alla attività termale della "Fratta Terme Spa"									
	Promozione nel primo tratto di Corso Diaz come CCN	Р	Comune di Forlì (Ercole Canestrini)	Regione Emilia- Romagna; Associazioni di categoria	Ambito specifico all'interno del Centro Storico	Riqualificazione delle attività commerciali	Attuare politiche articolate e differenziate per zone e categorie di fruitori	D"intesa con 11	•	Sewizio pianificazione e programmi del territorio							
	Programmazione delle medie strutture di vendita	P	Comune di Forlì (Ercole Canestrini)	Provincia di Forli- Cesena	Intero territorio comunale di Forlì	Riqualificazione delle attività commerciali	Attuare politiche articolate e differenziate per zone e categorie di fruitori	Nelle scelte di programmazione delle medie strutture di vendita commerciale particolare attenzione è posta all'esigenza di facilitare l'insediamento di strutture mediopiccole (alimentari e non alimentari) nel centro storico.	delle attività commerciali nel	Servizio pianificazione e programmi del territorio							
	Valorizzazione delle attività del centro storico	Р	Comune di Forlì (Ercole Canestrini)	Associazioni di categoria; Organismi di garanzia, Istituti di credito	Centro storico	Riqualificazione delle attività commerciali	Aumentare la percezione dell'offerta	Costituzione di un fondo di credito destinato all'incentivazione degli investimenti finalizzati alla riqualificazione delle imprese commerciali. Tale fondo concorre all'abbattimento del tasso di interesse su finanziamenti concessi da Istituti di credito e garantito da Organismi di garanzia, per interventi di riqualificazione/rifacime nto di vetrine, saracinesche, insegne, tendaggi ed altre opere.	Milioramento della qualità degli affacci sugli spazi pubblici	Servizio pianificazione e programmi del territorio							

Denominazione	Progetti - Idea Progetto	Soggetto promotore/pr oponente	Altri soggetti coinvolti	Ambito territoriale	Obiettivo	Linee strategiche	Obiettivi specifici del progetto	Indicazione degli interventi previsti	Tipologia di investimento	Grado di avanzamento	Stima della tempistica	Costo totale	riso	rse	ris	sorse
													risorse pubbliche	risorse private	da reperire	reperite
Interventi per l'incremento dell'operatività degli organismi di garanzia di credito	Р	Comune di Forlì (Ercole Canestrini)	Associazioni di categoria;	Centro storico	Riqualificazione delle attività commerciali	Aumentare la percezione dell'offerta	Costituzione di un Fondo destinato ad incrementare il fondorischi e pertanto, l'operatività degli organismi di garanzia del credito nei settori del commercio, dell'industria, dell'artigianato, dell'agricoltura e della cooperazione. I criteri di ripartizione del Fondo privilegiano le operazioni destinate all'acquisizione di local in centro storico in cui sono esercitate attività commerciali da parte degli stessi titolari dell'impresa.	Favorire la presenza delle attività commerciali in centro storico	Servizio pianificazione e programmi del territorio			€ 260.000,00				
Individuazione del Centro storico per la definizione di progetti di valorizzazione commerciale	Р	Comune di Forlì (Ercole Canestrini)	Associazioni di categoria;	Centro storico	Riqualificazione delle attività commerciali	Aumentare la percezione dell'offerta		Definire azioni integrate di intervento sull'area	Servizio pianificazione e programmi del territorio							
Censimento botteghe storiche	Р	Comune di Forlì (Ercole Canestrini)	Provincia di Forlì- Cesena	Centro storico	Riqualificazione delle attività commerciali	Attuare politiche articolate e differenziate per zone e categorie di fruitori	Censimento delle botteghe storiche.	Creazione di un databasepropedeutico alla valorizzazione.	Servizio pianificazione e programmi del territorio							

# 5.7 L'apporto di progetti alla realizzazione dell'idea di città

PROGETTI CARDINE  1 Conventi di San Domenico e Sant'Agostino, piazza Guido da Monte lettro  2 Ex Ospedale Morgagni, Palazzo del Merenda  9	TTA' DELLA	CITTA' DELL' INNOVAZIONE	CITTA' DELLE		Le azioni trasversali	rasversali
oiazza Guido da Monteleltro			III OPPORT		residenzialità	attività miste
	•	•	•		0	•
	•	•	•		0	•
				]	>	
Convento di Santa Maria della Ripa, orti di via Curte e cortina editizia di viale Italia	•	•	•		•	•
4 Rocca di Ravaldino e cittadella	•	•	•		•	•
PROGETTI COMPLEMENTARI				1		
1 Percorsi portanti	•	0	•		0	•
2 Percor si di relazione	•	0	•		0	•
	(	•	•	ΙL		(
5 FOITE INITIAL INC	•	•	•	T	)	•
4 Cortie cortiii	•	0	•		0	•
6 Palestra Campostrino ●	•	•	•		0	0
6 Ex.4TR, ex concessionario Volkswagen, Arena e Universal	•	0	•		•	•
				П		
7 Area ex Convento di Santa Chiara, Mercato ortofrutticolo e via Dandolo	0	0	•		•	•
8 Mercato coperto	0	•	•		0	•
9 Ex Fornaci Maceri Malta	•	•	•		0	•
10 Laboratorio piazz etta Cor bizzi	•	•	•		0	0
11 Città del Ventennio	•	•	•		0	0
ALTRIPROGETTI						
1						
e				L		
7						
Contributo recatodal progetto al la realizzazione dell'iste a di città						
apporto forto						

# 5.8 La programmazione temporale degli interventi e il loro fabbisogno finanziario

La struttura spaziale prefigurata nel master plan del PCS si compone quindi di un complesso articolato di interventi che assumono un ruolo differente nel processo di valorizzazione del Centro Storico. Alcuni sono già in corso di attuazione o sono già stati approvati e/o, seppur parzialmente, finanziati. Altri, invece, sono presenti negli strumenti urbanistici attualmente vigenti ma non sono stati fino ad oggi né attuati, né programmati. Altri ancora, infine, sono esito delle riflessioni che hanno condotto alla configurazione del disegno d'insieme.

Gli interventi fissati nel master plan, in diretta continuità con quanto perseguito dall'Amministrazione comunale in questi ultimi anni, costituiscono così la struttura portante per le trasformazioni del Centro Storico definendo la strategia spaziale da perseguire nel lungo termine.

Il processo di attuazione della struttura prefigurata si fonda sull'identificazione di tre fasi temporali individuate in relazione alla disponibilità delle risorse, al sistema di relazioni spaziali attivabili tra i vari interventi e allo stato di attuazione dei progetti già avviati.

Le fasi corrispondono ad una successione di azioni distribuite in un arco temporale di circa 15 anni:

- per tempo breve si intende un periodo compreso entro 3 anni, che corrisponde al programma triennale delle opere pubbliche nel caso degli interventi finanziati dal Comune, o con la programmazione triennale degli investimenti nel caso di altri enti o istituzioni pubbliche o private possibili finanziatori di alcune delle azioni previste;
- per tempo medio si intende un periodo di circa 5 anni, e rappresenta una fase entro la quale occorre iniziare la realizzazione dei progetti in grado di promuovere ulteriori trasformazioni:
- per **tempo lungo** si intende, infine, l'orizzonte temporale di circa 15 anni, entro il quale si pensa che le azioni previste nella struttura del PCS siano intraprese e portate ad uno stato di avanzamento significativo, anche se non del tutto concluse.

Con quest'operazione si è cercato non solo di dare un ordine ad un programma di interventi distribuiti nel tempo, ma sono state fissate delle priorità nella successione di azioni da attuare.

A partire in particolare dai progetti cardine, assunti quali motori della trasformazione urbana, vengono definite una serie di azioni, da essi più o meno direttamente dipendenti, da avviare in sequenza nelle diverse fasi temporali.

Ad esempio l'inizio o la conclusione nel tempo breve di una parte consistente delle opere previste all'interno di un'area progetto renderà prioritaria la riqualificazione dei luoghi contigui o di alcuni percorsi degradati che mettono in relazione la polarità con il tessuto urbano interno ed esterno ai viali di circonvallazione.

Contemporaneamente dovranno essere riqualificate le connessioni con il nucleo originario, oppure quelle che collegano le nuove polarità in esercizio con i principali terminali della mobilità privata (parcheggi) o del trasporto pubblico (in particolare la stazione ferroviaria).

Solo successivamente saranno da attuare gli interventi che richiedono tempi più lunghi per l'elaborazione dei progetti o per il reperimento delle risorse o le connessioni ad aree i cui processi di trasformazione sono previsti nel tempo medio e lungo.

Alla programmazione temporale è associata una verifica di sostenibilità finanziaria del Progetto Centro Storico.

Si è voluto accertare che l'insieme degli investimenti pubblici previsti, in particolar modo quelli effettuati dal comune con risorse finanziarie proprie o con finanziamenti ottenuti da altri enti,

fossero compatibili con il livello degli investimenti comunali nel Centro Storico operati negli ultimi anni.

Nella tabella sotto riportata sono esposti gli investimenti operati nel periodo 2004-07, distinguendo quelli operati nel Centro Storico da quelli localizzati nel resto del territorio urbanizzato. Le elaborazioni effettuate evidenziano che, nel periodo considerato, gli investimenti comunali annui sono risultati mediamente dell'ordine di 16,9 milioni di euro.

Investimenti comunali annui nel periodo 2004-2007

	2004	2005	2006	2007	TOTALE	MEDIA ANNUA
Investimenti Centro Storico	29.620.000	15.170.000	11.050.000,00	12.070.000	67.890.000	16.980.000
Investimenti nel resto della città	42.640.000	31.760.000	44.510.000	39.010.000	157.910.000	39.480.000
Totale piano investimenti	72.250.000	46.930.000	55.550.000	51.080.000	225.800.000	56.450.000

Con un altro tipo di verifica si è inteso accertare il grado di importanza attribuito all'investimento in Centro Storico, quale parte della città caratterizzata dalla concentrazione di funzioni di eccellenza e di testimonianze della storia urbana che costituiscono fattori identitari dell'intera comunità forlivese, rispetto al resto della città. Il set di indicatori utilizzato ha indagato questo aspetto della gestione urbanistica sotto più profili, portando alla conclusione che, negli ultimi anni, il Centro Storico ha rappresentato un ambito privilegiato dagli investimenti dell'Amministrazione Comunale.

#### Alcuni indicatori

		Centro Storico		Resto della citt	à
	u.m.		%		%
superficie	ha	160	14%	994	86%
Abitanti	n	10.349	9%	103.256	91%
Abitazioni	n	5.855	12%	41.646	88%
unità locali	n	3.217	26%	8.949	74%
Addetti	n	11.735	22%	40.493	78%

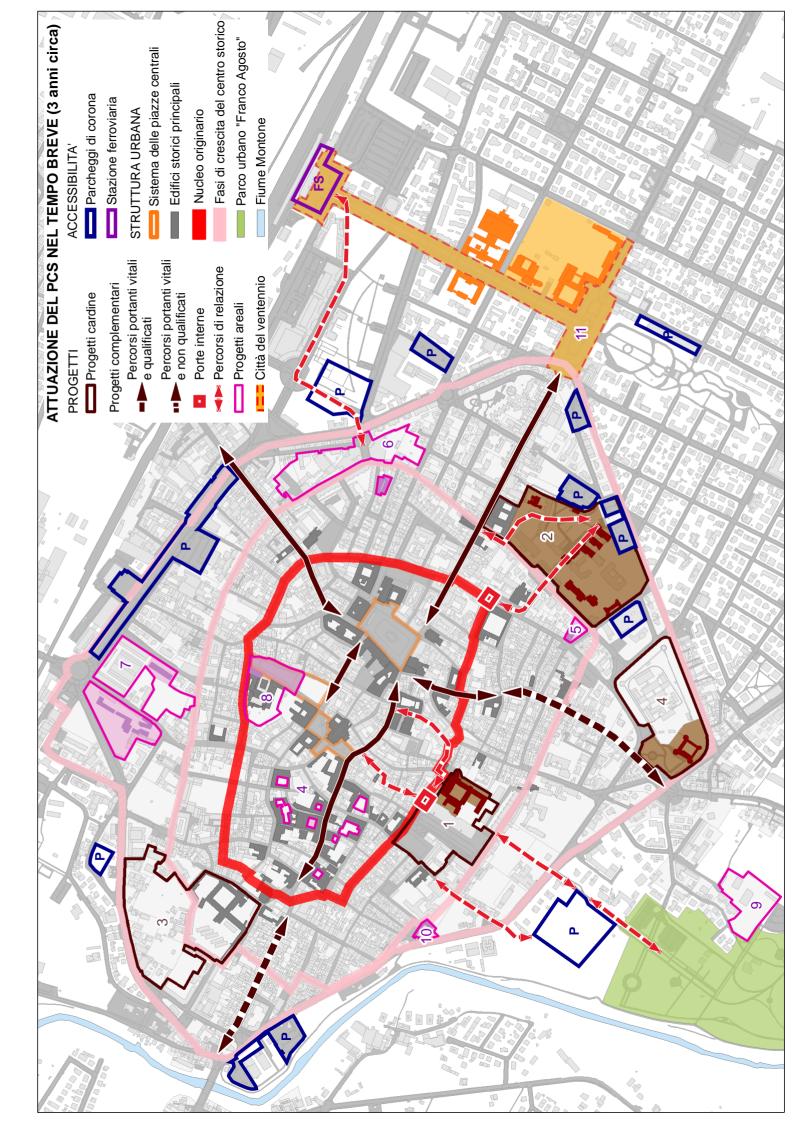
	u.m.	Centro Storico	Resto della città
Investimenti /superficie	€/ha	105.798	39.738
Investimenti / abitanti	€/ab	1.641	382
Investimenti /abitazioni	€abi	2.900	948
Investimenti /unità locali	€/ul	5.278	4.412
Investimenti / addetti	€/ad	1.447	975

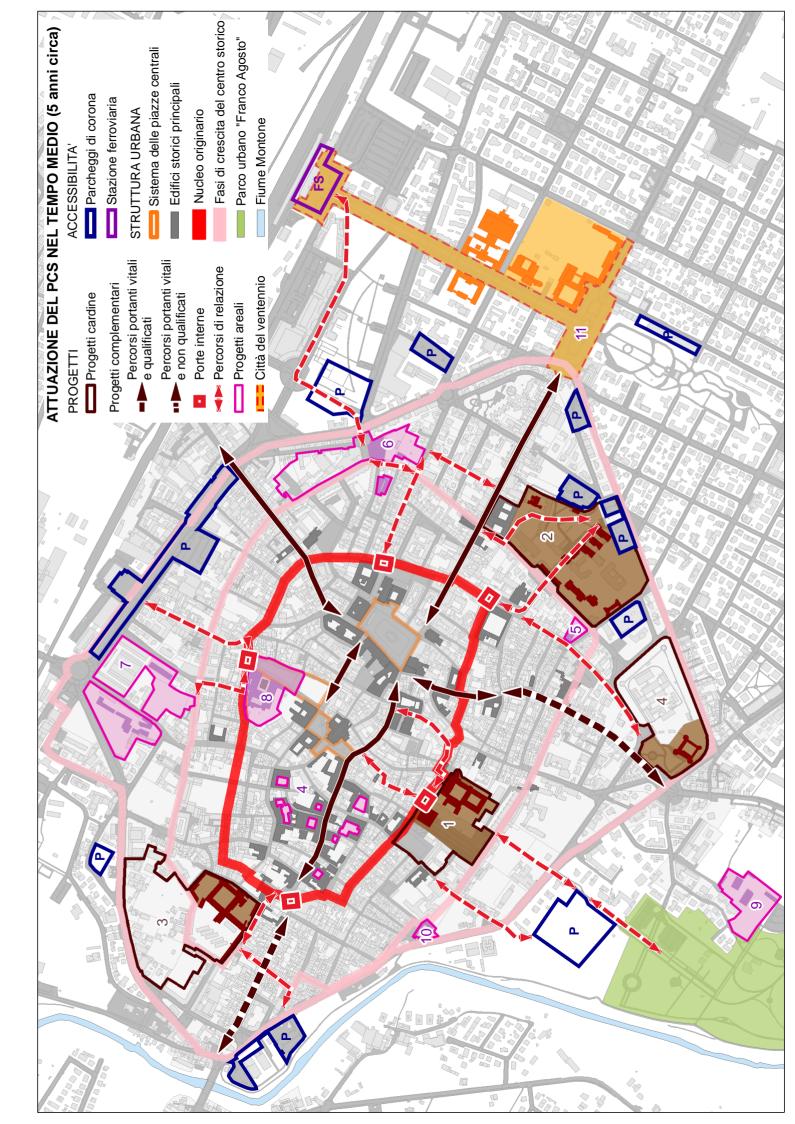
L'importo complessivo degli investimenti necessari per attuare il PCS, nella doppia articolazione di finanziamenti pubblici e finanziamenti privati e di risorse disponibili e risorse da reperire, è esposto nella tabella successiva. Per quanto riguarda i finanziamenti pubblici comunali, l'importo totale risulta di 251,5 milioni di euro, di cui 73,5 milioni circa disponibili e 178 milioni da reperire. Poiché gli interventi compresi nel PCS si riferiscono L'orizzonte temporale di 15 anni, mediamente l'Amministrazione Comunale dovrebbe essere in grado di investire circa 16,7 milioni di euro l'anno.

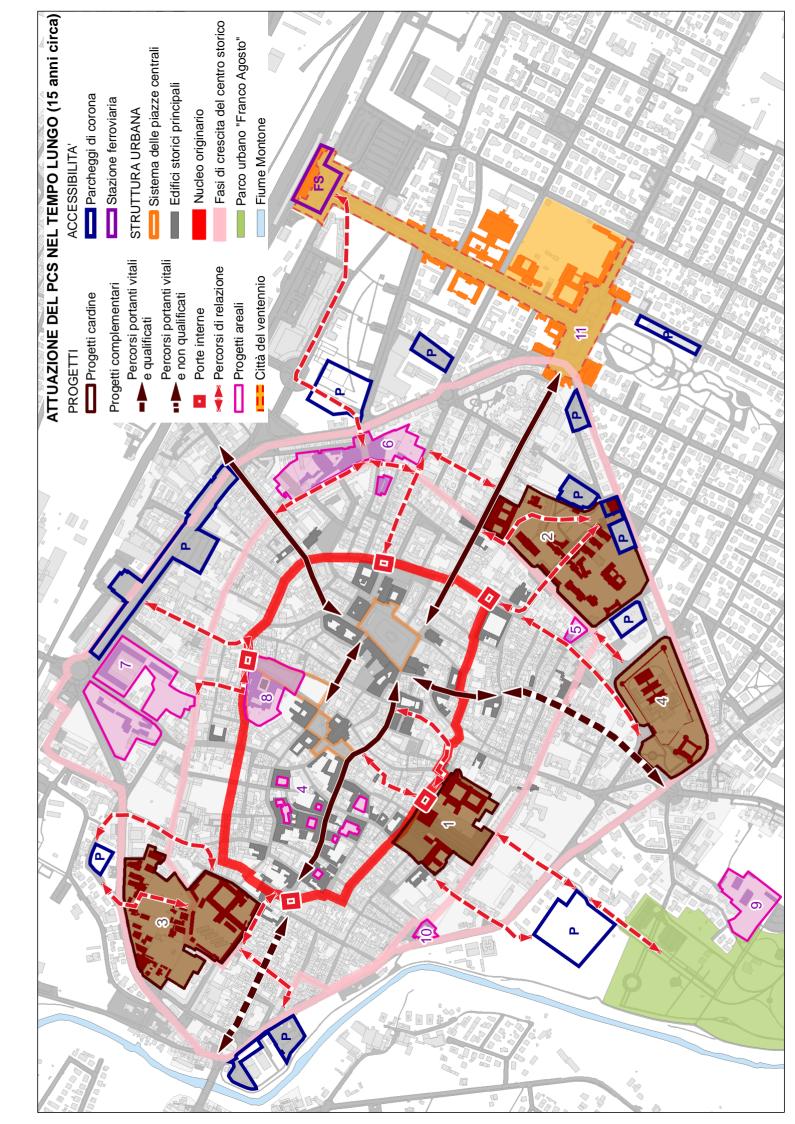
E' questa una cifra indubbiamente molto impegnativa, ma in linea con le capacità di investimento che l'Amministarzione Comunale ha saputo esprimere negli ultimi anni.

Investimenti previsti per l'attuazione del PCS

Investimenti	Disponibili	Da reperire	Totali
pubblici	73.505.000	178.046.000	251.551.000
privati	47.750.000	94.520.000	142.270.000
Totali	121.255.000	272.566.000	393.821.000







#### 6 LA COSTITUZIONE DELL'AGENZIA PER IL CENTRO STORICO

L'approccio integrato e complesso, adottato dal PCS nelle fasi di analisi e progetto, implica un'analoga scelta anche nella proposta attuativa.

Alla luce delle indicazioni emerse, non è possibile ipotizzare che la valorizzazione del CS risulti dalla sommatoria di azioni e interventi eseguiti da soggetti diversi in autonomia progettuale e attuativa.

Infatti, questa condizione, che ha contraddistinto l'attività fin qui svolta, non ha prodotto i risultati attesi. Proposte di eccellenza e innovative sono, così, rimaste da lungo tempo "nei cassetti" proprio per l'incapacità di "lavorare" insieme che più volte nel corso del PCS si è dovuto purtroppo riscontrare.

L'istituzione dell'Agenzia per il Centro Storico si propone di offrire una soluzione capace di superare la difficoltà del rapporto tra i diversi soggetti.

L'introduzione, però, di questa pratica innovativa, che è facile a dirsi ma di ardua realizzazione, necessita di alcuni accorgimenti quali, per esempio, l'avvio con la logica dei piccoli passi, il funzionamento attraverso articolazioni agili, l'operatività in grado di fornire segnali d'inversione di tendenza.

Il progetto di "centro commerciale naturale" appare la misura più adeguata per tradurre in pratica il ruolo integrato e complesso dell'Agenzia per il Centro Storico.

#### 6.1 Il progetto del "centro commerciale naturale"

L'evoluzione del tessuto urbanistico e gli scenari descritti nei capitoli precedenti sono funzionali alla creazione del "centro commerciale naturale" (CCN), poiché creano i presupposti per stabilizzare un sistema di offerta di beni e servizi tipologicamente differenziato, ma nell'insieme unitario, alimentato da programmi annuali di promozione, animazione ed eventi, nonché incentrato sul ruolo trainante degli spazi pubblici.

In altri termini il CCN è una delle azioni che contribuisce all'attuazione del PCS, ma, contrariamente da quanto potrebbe apparire dalla stessa denominazione, non è un intervento di settore, cioè una misura esclusiva per il commercio allargata all'artigianato e ai servizi. Infatti si tratta di una strategia di rilancio della totalità degli spazi pubblici, questi ultimi rafforzati dalla presenza delle offerte d'interesse collettivo.

In questa logica, il Programma di rivitalizzazione non può essere attuato tramite l'impegno di un solo soggetto, per esempio l'Amministrazione comunale, tanto meno con interventi separati (le opere pubbliche, le azioni dei privati, gli interventi di settore, le promozioni di consorzi, associazioni, ecc.), ma deve ottenere la partecipazione dei principali soggetti presenti.

All'interno della strategia generale del PCS, la proposta di rivitalizzazione delle attività miste si articola in politiche differenziate per direttrici (percorsi) che il progetto individua partendo dal nuovo quadro di riferimento (il CS mutato dall'entrata in funzione delle polarità future: San Domenico, Santa Maria della Ripa, Rocca, ex Atr, ...) e dai livelli (primo, secondo, terzo e quarto) già definiti dalle analisi in relazione al grado di attrazione e frequentazione, ma anche – le politiche differenziate – per macro categorie di fruitori (giovani, famiglie, anziani, ....).

#### 6.1.1 La continuità delle misure comunali per la rete tradizionale

La proposta di rivitalizzazione adottata dal PCS prosegue le azioni dell'Amministrazione comunale a sostegno della "rete tradizionale" che sono espresse dagli interventi di settore sotto indicati.

Azioni	Obiettivi	Stato d'avanzamento
Modifica del regolamento di	Diminuire la previsione di	Approvata il 16.04.2007. La
igiene e proroga	standard igienico-sanitari, in	delibera proroga il termine di
dell'adeguamento per	particolare servizi igienici, per	adeguamento delle aree
l'occupazione esterna	i pubblici esercizi	esterne al 31 ottobre 2007
Assunzione impegno di	Promozione delle attività nel	Approvata il 18.05.2007. I
spesa per 100.000 euro a	primo tratto risistemato di	contributi saranno liquidati a
favore dei commercianti di	Corso Diaz come "centro	seguito di rendicontazione da
Corso Diaz, riuniti in ATI	commerciale naturale"	parte dell'ATI
Individuazione dell'area	Atto funzionale alla	Approvata il 22.05.2007
Centro Storico ai fini della	definizione di specifici PVC,	
definizione di Progetti di	di concerto con Associazioni	
valorizzazione commerciale	di categoria e operatori	
Istituzione di un Fondo	Intervento annuale che, per il	Approvata il 25.06.2007. E'
interventi (260.000 euro) a	2007, prevede vantaggi	stato pubblicato, da parte del
sostegno dell'operatività	preordinati all'acquisto dei	Servizio competente, il
degli Organismi di garanzia	locali da parte degli esercenti	relativo Bando
del credito	in Centro Storico	
Istituzione di un Fondo per il	Creare condizioni di favore	Operativa dall'8.10.2007
credito agevolato al	per l'accesso al credito delle	Operativa dali 0. 10.2007
commercio in Centro Storico	imprese tradizionali	

#### 6.1.2 Obiettivi, azioni, modalità

La rivitalizzazione implica la formazione di un sistema di attività miste (commercio, artigianato, cultura, intrattenimento, sociale, ..) che può risultare dalle azioni di condivisione dei programmi inerenti l'adeguamento dell'offerta funzionale (le indagini hanno evidenziato che sono da rafforzare le categorie: cultura, intrattenimento e tempo libero; cura persona; articoli per lo sport; ricettività, servizi sociali, servizi per l'impresa), ma anche dalla qualificazione delle relazioni tra le attività e gli spazi pubblici raggiungibile dalla sinergia di miglioramento dell'immagine, arredo urbano, eliminazione del degrado, promozione e programmi di animazione.

La rivitalizzazione adotta la pluralità degli strumenti attuativi a disposizione (PP, Pvc, Piani integrati - negoziati, ...), ma anche costruisce nuove modalità d'intervento al fine di affrontare al meglio le specificità di luoghi, condizioni, criticità.

L'efficienza del sistema di attività miste del CS, che si traduce in frequentazione degli spazi pubblici proporzionale alla capacità attrattiva degli stessi, si raggiunge evidenziando le differenze tipologiche di funzionamento e costruendo la rete dei livelli (percorsi di collegamento tra terminali dell'accessibilità e polarità, caratteri dell'offerta, identità dei luoghi).

Attrazione e frequentazione devono essere supportati da un programma annuale di eventi, animazioni, promozioni.

La rivitalizzazione si sviluppa attraverso il modello del "centro commerciale naturale" che però viene sviluppato non come misura indifferenziata. In altri termini la dimensione vasta del centro storico, la mancanza di una concentrazione dell'offerta - a Forlì non c'è la strada dello shopping - lo stato di funzionamento delle attività miste a più velocità - in alcuni casi è quasi fermo - sono i fattori che impongono d'indicare una strategia unitaria di rivitalizzazione ma di articolare le misure secondo tipologie differenti.

Lo schema sottostante individua il funzionamento di riferimento per i percorsi tra le polarità principali (Municipio, Tribunale, ecc.) e i terminali dell'accessibilità (parcheggi, trasporto pubblico, ecc.) afferenti i principali livelli gerarchici che consentono al sistema di attività insediato, sugli stessi percorsi, di operare con efficienza.

Per chiarire è utile ricordare l'identità di alcuni livelli gerarchici riguardanti l'attrazione e la fruizione indicata nelle analisi:

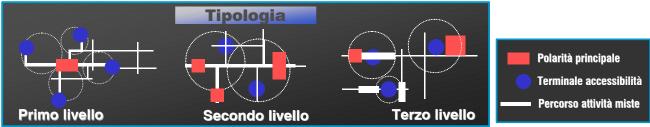
Primo livello: C.so della Repubblica, Via delle Torri, primo tratto di C.so Diaz e C.so Garibaldi, C.so Mazzini, P.za Saffi;

Secondo livello: Via G. Regnoli dall'ex Arena a L.go de Calboli, P.za Cavour, tratti centrali di C.so Diaz e C.so Garibaldi, Via Filergiti;

Terzo livello: ultimi tratti di C.so Diaz e C.so Garibaldi, Via Matteucci, Via Cantoni, Via Biondi; Via Cobelli:

Quarto livello: Via Palazzola, Via Moscatelli, Via Maceri.

Per incrementare l'efficienza di ognuno è necessario che le azioni inerenti la mobilità siano in grado di ricadere omogeneamente sui vari livelli, per esempio, il secondo livello della Via G. Regnoli non può essere trattato con modalità viarie differenti senza prevedere conseguenti azioni in grado di ricomporre l'unità del sistema esistente.



Schemi tipologici di riferiemento per i livelli gerarchici

#### 6.1.3 Schema della rivitalizzazione

Obiettivi, azioni e modalità descritti nel paragrafo precedente presuppongono un tempo lungo di attuazione in quanto si fondano su numerose inversioni di tendenza da parte dei molteplici soggetti coinvolti che non corrispondono a semplici cambiamenti, bensì a complessi passaggi quali, per esempio, dalle logiche di settore a quelle integrate, dalle zone ai percorsi, dal progetto che si conclude con l'inaugurazione dell'opera alla gestione che ne accompagna il funzionamento, dal sistema dell'offerta singola a quello dell'offerta complessiva, dall'individualismo dell'impresa alla sinergia delle attività miste, dalle risorse separate al cumulo degli investimenti, dalla sfiducia sulle proprie e altrui capacità all'ottimismo di "un altro funzionamento è possibile".

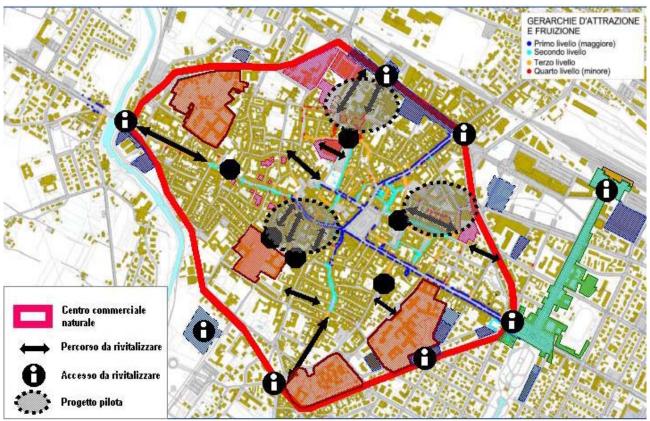
Di conseguenza, appare importante delineare lo schema di rivitalizzazione in grado di tracciare riferimenti utili all'avvio di un processo così complesso com'è appunto quello sopra descritto.

Lo schema sottostante identifica, sulla mappa del Master plan sovrapposta ai livelli gerarchici individuati dalle analisi, percorsi, accessi da rivitalizzare e progetti pilota.

Per i percorsi malfunzionanti, l'obiettivo è di raggiungere la transizione dal quarto al terzo livello usufruendo delle mutazioni del quadro generale, mentre per gli altri si tratta di tutelare, mantenere e rafforzare i rispettivi gradi di attrazione e frequentazione.

Per gli accessi si tratta, invece, di caratterizzarne le funzioni di accoglienza, supporto e informazione favorendo le relazioni del Centro Storico con il resto della città.

Per i progetti pilota le finalità sono l'avvio delle azioni di rilancio, la costruzione di un clima di fiducia, la messa a punto di interventi articolati e la replicabilità in altri luoghi del centro storico.

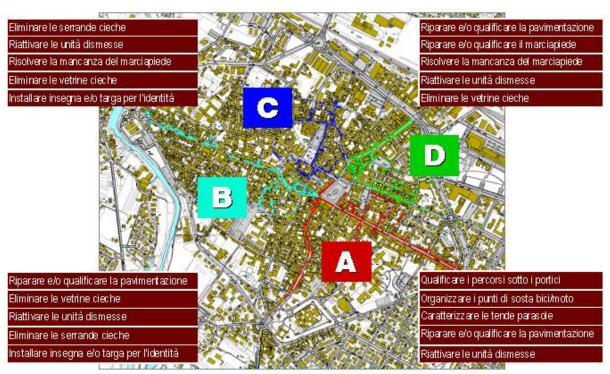


Schema della proposta di rivitalizzazione

#### 6.1.4 Offerta

Il progetto del CCN si propone di aumentare la percezione dell'offerta complessiva delle attività del Centro Storico attraverso le seguenti azioni:

- eliminare serrande e vetrine cieche al fine di raggiungere più trasparenza (corsi di aggiornamento e assistenza tecnica, piano di incentivi e sostegno condiviso con istituzioni – enti - privati, riduzione oneri e tributi pubblicitari, abbattimento interessi dei prestiti);
- · inserire dissuasori della sosta di fronte alle vetrine;
- valorizzare le gallerie (Mazzini, Garibaldi, Repubblica);
- predisporre un piano della segnaletica (insegne, directory).

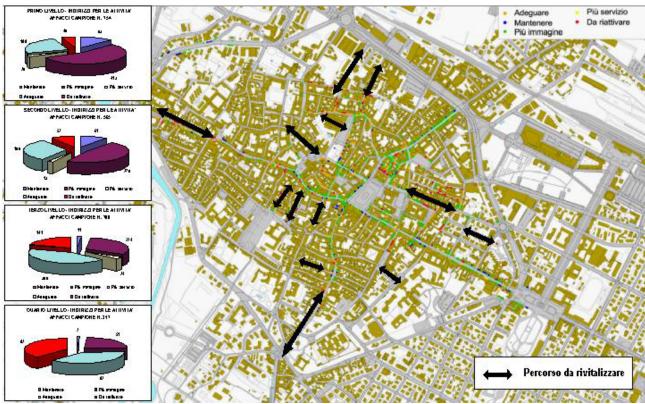


I principali temi per il progetto

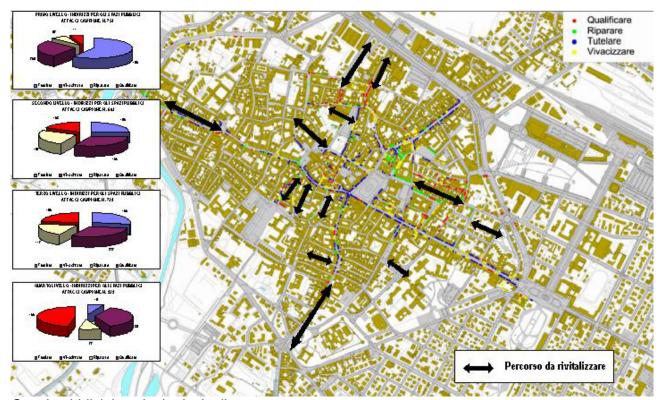
#### 6.1.5 Attività e spazi pubblici

Ulteriore ambito d'intervento del progetto CCN è di favorire e caratterizzare le relazioni tra attività e spazi pubblici attraverso:

- azioni in grado di dare il segnale che un nuovo processo è iniziato;
- arredo urbano (panchine, fioriere, illuminazione);
- aree pedonali (stabili, configurazione variabile);
- sicurezza (video controllo, agente sussidiario);
- pulizia (raccolta centralizzata rifiuti);
- programmi condivisi di manutenzione animazione (incontri con gli operatori, raggruppati per luoghi omogenei per attrazione e fruizione, per illustrare gli indirizzi relativi ad attività, spazi pubblici e temi per il progetto emersi dalle analisi, il tutto finalizzato a sviluppare programmi di interventi a breve e medio termine);
- valorizzazione di botteghe storiche e artigiane (iniziativa dell'Amministrazione Comunale allo studio).



Attività miste, le azioni principali



Spazi pubblici, le azioni principali

#### 6.1.6 Riattivare il sistema

Il progetto CCN si fonda anche sullo specifico Programma di utilizzo dei locali liberi all'interno del Centro Storico, l'intervento si può attuare attraverso:

- proposte di completamento dell'offerta (piani di merchandising locali);
- agevolazioni e incentivi (percorsi di accompagnamento amministrativo, riduzione degli oneri per i primi tre anni);
- sostegni (abbattimento interessi per prestiti);
- contratti di locazione standard concordati con agenzie e proprietari al fine di ridurre il canone dei primi tre anni;
- Protocollo d'intesa, sottoscritto da PA, Categorie, Agenzie immobiliari, Proprietari, ecc., che articola il programma assegnando all'intervento complessivo una struttura compiuta.

# 6.1.7 Qualificare il commercio su area pubblica

La rivitalizzazione adottata dal PCS si propone di sviluppare progetti di riqualificazione e valorizzazione delle tipologie tradizionali su area pubblica, quali:

- Mercato coperto, sviluppando i risultati dell'intervento di ristrutturazione in atto (autogestione, innovazione della formula, completamento merceologico, marketing e comunicazione), si veda al riguardo l'omonimo progetto pilota;
- Mercati periodici, ovvero, il Mercato inteso come unico punto di vendita. L'intervento prevede la costituzione di un consorzio tra gli operatori e la sottoscrizione di una convenzione con l'A.C. finalizzata all'alleggerimento del ruolo pubblico e alla maggiore responsabilizzazione di quello privato.
  - Il Piano di rilancio, redatto e attuato dallo stesso consorzio sulla base della convenzione, individua nuove competenze inerenti la gestione, l'organizzazione, l'adeguamento delle aree mercatali e la promozione degli stessi mercati, nonché realizza modalità d'integrazione con le tipologie delle attività miste in sede fissa anche attraverso la revisione del layout, il marketing e la comunicazione, occupandosi, infine, anche della riqualificazione delle attrezzature di vendita e del miglioramento dell'impatto e dell'immagine nei confronti dello spazio urbano con particolare attenzione alla raccolta dei rifiuti, alla dotazione tecnologica necessaria al funzionamento di allestimenti e attrezzature.

Il Piano di rilancio considera il mercato su area pubblica, in coerenza con le indicazioni emerse dalle indagini sui comportamenti degli abitanti e dai focus group, un attrezzatura d'interesse collettivo che svolge anche le funzioni di aggregazione, di animazione, di scambio socioculturale. In altri termini il mercato rappresenta uno dei principali supporti alla vitalità della città che, secondo la visione posta alla base dello stesso Piano, deve essere ulteriormente incrementata estendendo l'uso dell'area ad altri utilizzi nei periodi di assenza del mercato affinché le risorse profuse trovino un riscontro più esteso proprio sul terreno della vitalità urbana.

#### 6.1.8 Comunicazione e condivisione

Al fine di costruire le condizioni migliori per ottenere il coinvolgimento e l'adesione dei vari soggetti, risulta importante attivare un programma di comunicazione e informazione sul percorso progettuale articolando i seguenti interventi:

• redazione di una grafica coordinata (denominazione, logo, colori identificativi, ecc.) in grado di caratterizzare e identificare le iniziative;

- realizzazione di pubblicazioni periodiche (news letter, cartoline, locandine, ecc.) finalizzate a divulgare le azioni e diffondere le scelte attuate;
- apertura di sportelli informativi e di ascolto (pubblicazione delle iniziative, raccolta delle osservazioni, delle opinioni, ecc.) all'interno dei quali sviluppare le forme di partecipazione diretta e distribuire documentazione sui progetti e gli stati d'avanzamento;
- pubblicazione di un sito Internet in grado di enfatizzare il PCS, illustrare il ruolo dell'Agenzia CS, promuovere il CCN, nonché supportare l'aggiornamento delle attività;
- adozione della metodologia che consente di utilizzare il cantiere come evento di comunicazione (visite guidate nel corso dei lavori, esposizione dei progetti, disposizioni per la comunicazione sugli affacci visibili dagli spazi pubblici, ecc.);
- programmazione di iniziative a carattere formativo per gli operatori, in accordo con i Centri di assistenza tecnica (CAT) delle associazioni di categoria, e finalizzata all'aggiornamento, all'innovazione e al miglioramento delle attività con particolare attenzione ai processi di integrazione, sinergia e coordinamento propri della formula CCN.

# 6.2 I progetti pilota

Il percorso di rilancio del sistema di attività miste del Centro Storico, com'è già stato evidenziato nel paragrafo 1.1.3 Schema della rivitalizzazione, ha tempi lunghi, è complesso e deve potere contare sull'esistenza di un clima di fiducia.

Lo schema di rivitalizzazione indica tre progetti pilota:

- percorsi San Domenico
- percorsi G. Regnoli, Maceri e Nullo
- Mercato coperto e area circostante.

La scelta risulta particolarmente utile ad avviare l'articolato percorso offrendo segnali di cambiamento. L'esperienza condotta altrove avverte che sono più efficaci concretezza e continuità piuttosto che interventi sorprendenti.

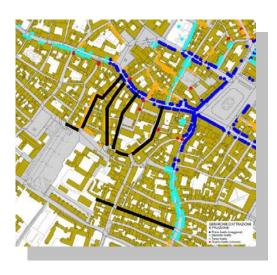
Lo strumento del progetto pilota, che nell'impostazione del PCS si propone di risolvere le problematiche minute del quotidiano e, contemporaneamente, mira al raggiungimento di obiettivi più strutturali, concorre alla costruzione di quel clima di fiducia indispensabile alla condivisione di risorse e impegni tra soggetti diversi.

Un ulteriore aspetto sostiene questa scelta, si tratta della necessità di verificare, in particolare nelle fasi iniziali, l'efficacia delle misure adottate in quanto espressione di un carattere fortemente innovativo che però deve potersi replicare nelle altre parti del Centro Storico e, più in generale, della città.

Inoltre, il programma degli interventi, che indica temi e luoghi, favorisce, promuove e orienta lo sviluppo degli operatori offrendo opportunità agli investimenti.



#### 6.2.1 Percorsi San Domenico



# **Obiettivo:**

Miglioramento dell'accoglienza dei percorsi tra il parcheggio San Domenico e il "cuore" urbano attraverso gli interventi di riqualificazione delle strade Cobelli, Bufalini, Porta Merlonia e Giorgina Saffi che collegano la Piazza Saffi al centro museale San Domenico

Estensione dei percorsi: 1 km circa

Le tipologie di intervento previste sono:

- 1. rifacimento qualificato delle pavimentazioni (ed eventualmente dei sottoservizi) e degli altri elementi pubblici dell'arredo urbano (illuminazione, segnaletica, dotazioni per la sicurezza, elementi per la raccolta dei rifiuti);
- 2. qualificazione delle facciate degli edifici (eliminazione degli elementi incongrui, valorizzazione dei caratteri identitari degli edifici o crearli ove assenti, eliminazione del degrado edilizio e manutentivo):
- 3. miglioramento del grado di comunicazione e percezione esterna delle attività economiche insediate ed eventuale inserimento di nuove attività miste.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Avviare il Progetto del "centro commerciale naturale"</li> <li>Incrementare la qualità dell'offerta complessiva</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici</li> <li>Recuperare i locali sfitti</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città della cultura:</li> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici</li> </ul>	
Attori:	Comune, Associazioni di categoria, Operatori delle attività miste, Privati	
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con il PRG vigente	
Altre azioni coinvolte:	Progetto complementare: Percorsi di relazione.	
Finanziamenti attivabili:	Fondi di cui alla L.R. n. 41/97	
	Fondi di cui al bilancio 2008 della CCIAA	

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento
Rivitalizzazione delle attività attraverso: eliminazione serrande e vetrine cieche, insegne e identità, segnaletica, tende, programma di eventi e comunicazione	Agenzia CS	PVC di cui alla L.R. n. 41/97 appalto
Riqualificazione dello spazio pubblico attraverso: arredo urbano e illuminazione, marciapiede e pavimentazione	Agenzia CS	appalto
Costituzione di un fondo annuale destinato all'incentivazione degli interventi di manutenzione per l'eliminazione del degrado edilizio delle facciate sulle vie Cobelli, Bufalini, A. Garibaldi, G. Saffi, Bombace, Theodoli, Vochieri, P.ta Merlonia	Agenzia CS	Contributi finanziari in conto capitale o interessi, protocollo con associazioni proprietari immobiliari, imprese edili
Programma di accompagnamento del Progetto pilota Cobelli-Bufalini e area circostante attraverso: azioni di coinvolgimento degli operatori, comunicazione e informazione, allestimento di un punto informativo-laboratorio nella strada	Agenzia CS	Contributi finanziari in conto capitale o interessi, protocollo con associazioni di categoria e CCIAA

# Documentazione fotografica



Via Cobelli



Via Cobelli e P.za G. da Montefeltro



Via Bufalini

# Suggestioni progettuali



Diversificazione delle attività



Directory dei percorsi



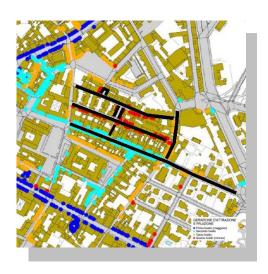
Animazione e fontana nello spazio pubblico

# Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Percorsi San Dom	nenico					
Rivitalizzazione delle attività	breve	120.000		54.000		66.000
Riqualificazione dello spazio pubblico	breve	2.400.000		1.080.000		1.320.000
Programma di manutenzione delle facciate	breve	150.000		67.500		82.500
Programma di accompagnamento del Progetto pilota	breve	100.000		45.000	H H H H H H H H H H H H H H H H H H H	55.000
Totale (arrotondato)		2.770.000	0	1.250.000	0	1.530.000



# 6.2.2 Percorsi G. Regnoli



## **Obiettivo:**

Rigenerazione dei percorsi che soffrono scarsa frequentazione e tendenza all'abbandono delle attività attraverso un programma di apertura di nuove proposte e sostegno sulle direttrici Regnoli, Maceri e Nullo

Estensione dei percorsi: 1 km circa

Le tipologie di intervento previste sono:

- 1. rifacimento qualificato delle pavimentazioni (ed eventualmente dei sottoservizi) e degli altri elementi pubblici dell'arredo urbano (illuminazione, segnaletica, dotazioni per la sicurezza, elementi per la raccolta dei rifiuti);
- 2. qualificazione delle facciate degli edifici (eliminazione degli elementi incongrui, valorizzazione dei caratteri identitari degli edifici o crearli ove assenti, eliminazione del degrado edilizio e manutentivo);
- 3. miglioramento del grado di comunicazione e percezione esterna delle attività economiche insediate;
- 4. programma di riutilizzo dei locali commerciali liberi con inserimento di nuove attività miste.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Avviare il Progetto del "centro commerciale naturale"</li> <li>Incrementare la qualità dell'offerta complessiva</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici</li> <li>Recuperare i locali sfitti</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città della cultura:</li> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici</li> </ul>
Attori:	Comune, Associazioni di categoria, Operatori delle attività miste, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con il PRG vigente
Altre azioni coinvolte:	Progetto complementare: Percorsi di relazione.
Finanziamenti attivabili:	Fondi di cui alla L.R. n. 41/97
	Fondi di cui al bilancio 2008 della CCIAA

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento
Rivitalizzazione delle attività attraverso: eliminazione serrande e vetrine cieche, insegne e identità, segnaletica, tende, telecamere, programma di eventi e comunicazione	Agenzia CS	PVC di cui alla L.R. n. 41/97 appalto
Programma di riutilizzo dei locali liberi e inserimento di nuove attività attraverso: protocollo tra Agenzia, proprietari, agenzie immobiliari e associazioni di categoria; tutoraggio e assistenza alla fase di start up, animazione e promozione	Agenzia CS	Protocollo tra Agenzia, Proprietari e Immobiliari appalto
Riqualificazione dello spazio pubblico attraverso: arredo urbano e illuminazione, marciapiede e pavimentazione	Agenzia CS	appalto
Costituzione di un fondo annuale destinato all'incentivazione degli interventi di manutenzione per l'eliminazione del degrado edilizio delle facciate sulle vie Regnoli, Maceri, Nullo, Digione, Bassi e P.ta Sarpi e Pagano	Agenzia CS	Contributi finanziari in conto capitale o interessi, protocollo con associazioni proprietari immobiliari, imprese edili
Programma di accompagnamento del Progetto pilota Giorgio Regnoli e area circostante attraverso: azioni di coinvolgimento degli operatori, comunicazione e informazione, allestimento di un punto informativo-laboratorio nella strada	Agenzia CS	Contributi finanziari in conto capitale o interessi, protocollo con associazioni di categoria e CCIAA

# Documentazione fotografica



Via G. Regnoli



Via G. Regnoli



Via Maceri e Via Nullo

# Suggestioni progettuali



Le relazioni tra attività e spazi pubblici privilegiano la pedonalità



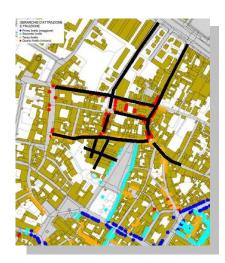
Lo spazio pubblico inteso come luogo di aggregazione, interazione ed eventi

# Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Tempo	Stima investimento	Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Percorsi G. Regno	oli					
Rivitalizzazione delle attività	medio	180.000		81.000		99.000
Programma di riutilizzo dei locali liberi e inserimento nuove attività	medio	75.000		33.750		41.250
Riqualificazione dello spazio pubblico	medio	3.000.000		1.350.000		1.650.000
Programma di manutenzione delle facciate	medio	100.000		45.000		55.000
Programma di accompagnamento del Progetto pilota	medio	100.000	HEREN HEREN	45.000		55.000
Totale (arrotondato)		3.460.000	0	1.560.000	0	1.910.000



# 6.2.3 Mercato coperto e area circostante



#### Obiettivo:

Rivitalizzazione delle attività nel Mercato coperto: potenziamento della funzione del MC, una rinnovata centralità delle relazioni socioculturali oltre che degli scambi economici in grado anche di promuovere la tipicità e la qualità dei prodotti del territorio forlivese attraverso formule innovative, al fine di aumentarne l'attrazione ed estendere i benefici della maggiore affluenza ai percorsi limitrofi delle attività miste

Estensione dei percorsi: 1,2 km circa

Le tipologie di intervento previste sono:

- completamento dell'intervento, relativo all'edificio Mercato coperto e pertinenze, di ristrutturazione edilizio-architettonica, di restauro conservativo con eliminazione delle superfetazioni, di adeguamento igienico-tecnologico, di rifunzionalizzazione;
- 2. rifacimento qualificato delle pavimentazioni (ed eventualmente dei sottoservizi) e degli altri elementi pubblici dell'arredo urbano (illuminazione, segnaletica, dotazioni per la sicurezza, elementi per la raccolta dei rifiuti);
- 3. qualificazione delle facciate degli edifici (eliminazione degli elementi incongrui, valorizzazione dei caratteri identitari degli edifici o crearli ove assenti, eliminazione del degrado edilizio e manutentivo);
- 4. miglioramento del grado di comunicazione e percezione esterna delle attività economiche insediate;
- 5. programma di riutilizzo dei locali commerciali liberi con inserimento di nuove attività miste.

Linee strategiche:	<ul> <li>La città delle relazioni:</li> <li>Avviare il Progetto del "centro commerciale naturale"</li> <li>Incrementare la qualità dell'offerta di servizio alimentare complessiva</li> <li>Migliorare l'immagine della città</li> <li>Fare emergere l'identità dei luoghi</li> <li>Mettere a sistema le nuove centralità</li> <li>Favorire le relazioni tra attività e spazi pubblici</li> <li>Recuperare i locali sfitti</li> <li>La città dell'innovazione:</li> <li>Sperimentare nei servizi urbani tecnologie e modalità organizzative di valorizzazione sostenibile</li> <li>Favorire le presenza di attività che abbiano innovazione tecnologica e capacità di rivitalizzazione</li> <li>La città della cultura:</li> <li>Recuperare e valorizzare i tessuti storici</li> </ul>
Attori:	Comune, Associazioni di categoria, Operatori delle attività miste, Privati
Coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti:	Il progetto è coerente con il PRG vigente
Altre azioni coinvolte:	<ul> <li>Progetto complementare: Mercato coperto.</li> <li>Progetto complementare: Percorsi di relazione.</li> </ul>
Finanziamenti attivabili:	Fondi di cui alla L.R. n. 41/97 Fondi di cui al bilancio 2008 della CCIAA Fondi di cui al POR Emilia-Romagna 2007 - 2013

Fasi di intervento	Attuatore	Strumento
Costituzione di organismo degli operatori	Operatori	Atto privato
Valorizzazione della zona dei produttori agricoli "Farmer market" attraverso: strategia commerciale, comunicazione e informazione; programma di eventi	Agenzia CS	Protocollo tra Agenzia, Consorzio e Comune appalto
Caratterizzazione dei locali afferenti il Farmer Market attraverso: manutenzione ordinaria; segnaletica e allestimenti	Comune	appalto
Progetto di rivitalizzazione del MC: ampliamento e prosecuzione del Progetto Agorà, arti e mestieri in piazza del 2005 (assetto merceologico, layout, allestimenti, segnaletica, comunicazione e programma di eventi, programma di autogestione)	Consorzio degli operatori	Contributi finanziari in conto capitale o interessi di cui alla LR n. 41/9 e al POR 2007-2013
Completamento del progetto di ristrutturazione dell'isolato MC e potenziamento del parcheggio	Comune	appalto
Progetto di rivitalizzazione dell'area circostante attraverso: programma di riutilizzo dei locali liberi nelle vie Palazzola, Matteucci, Moscatelli, Paradiso; programma di assistenza tecnica (serrande e vetrine cieche, identità, insegne)	Agenzia CS	PVC di cui alla L.R. n. 41/97 appalto
Riqualificazione dell'area circostante attraverso: programma di manutenzione via Matteucci (marciapiede, pavimentazione, degrado edilizio, impianti, sosta biciclette)	Agenzia CS	appalto
Programma di accompagnamento del Progetto MC e area circostante attraverso: azioni di coinvolgimento degli operatori, comunicazione e informazione, allestimento di un punto informativo-laboratorio nel MC	Agenzia CS	Contributi finanziari in conto capitale o interessi, protocollo con associazioni di categoria e CCIAA
Costituzione di un fondo annuale destinato all'incentivazione degli interventi di manutenzione per l'eliminazione del degrado edilizio delle facciate sulle vie Palazzola, Matteucci, Moscatelli, Paradiso	Agenzia CS	Contributi finanziari in conto capitale o interessi, protocollo con associazioni proprietari immobiliari, imprese edili

# Documentazione fotografica



Vedute esterne del Mercato coperto

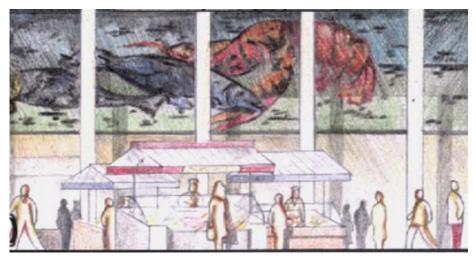


Vedute interne del Mercato coperto

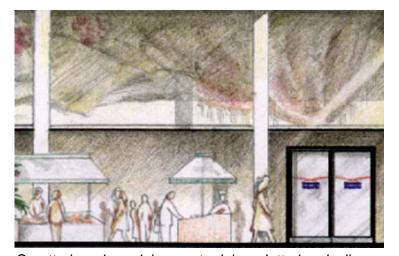


Via Matteucci

# Suggestioni progettuali



Enfasi del mercato alimentare e della qualità



Caratterizzazione del mercato dei produttori agricoli



L'integrazione con le attività della somministrazione e ristorazione

# Articolazione del progetto

Fasi di intervento	Tempo Stima investimento		Risorse pubbliche		Risorse private	
			Disponibili	Da reperire	Disponibili	Da reperire
Mercato coperto e	e area circos	tante				
Costituzione di organismo degli operatori	breve	1.000		400		600
Valorizzazione del "Farmer Market"	breve	5.000		2.000		3.000
Caratterizzazione dell Farmer Market	breve	40.000		16.000		24.000
Rivitalizzazione del Mercato coperto	medio	1.000.000		400.000		600.000
Completamento della ristrutturazione	medio	3.000.000		1.200.000		1.800.000
Rivitalizzazione dell'area circostante	medio	100.000		40.000		60.000
Riqualificazione dell'area circostante	medio	3.600.000		1.440.000	i	2.160.000
Programma di accompagnamento	breve	100.000		40.000		60.000
Fondo annuale per la manutenzione edilizia	breve	100.000		40.000		60.000
Totale (arrotondato)		7.950.000	0	3.180.000	0	4.770.000

# 6.3 L'Agenzia per il Centro Storico

L'articolazione del "Centro Commerciale Naturale" (CCN), così com'è stata delineata nei paragrafi precedenti, e i caratteri di complessità, integrazione, partecipazione e trasversalità dello specifico progetto hanno portato il PCS a scegliere proprio questa misura quale primo ambito di avvio operativo dell'Agenzia per il Centro Storico.

Per giungere a una governance adeguata alle condizioni forlivesi sono state utilizzate le diverse occasioni di confronto e verifica prodotte dal percorso partecipativo e meglio descritte nel paragrafo specifico.

La gestione integrata del CCN è stata ipotizzata sulla base di sostenibilità, condivisione e policentrismo ed è stata articolata, attraverso lo strumento del protocollo d'intesa, si veda l'omonimo allegato, in un percorso graduale di avvicinamento alla "entrata in funzione" dell'Agenzia CS.

L'obiettivo è di costituire un organismo misto (pubblico e privato) con caratteri di autonomia in cui si possano riconoscere i soggetti coinvolti e non risulti prevalente un ente sopra gli altri. Occorre evitare che l'Agenzia CS venga vista come lo strumento del Comune, oppure dei commercianti, ecc., tutto ciò al fine di favorirne la più ampia rappresantitività e il ruolo d'integrazione negli interventi di rivitalizzazione del Centro Storico.

Il Protocollo d'intesa definisce criteri, modalità e risorse per l'istituzione del "centro commerciale naturale" da sottoporre alla verifica di un'ampia sottoscrizione di soggetti / attori con conseguente presa d'atto degli organi istituzionali dell'Amministrazione Comunale, che dovrà decidere quale ambito scegliere considerando, però, che il passaggio in Consiglio comunale assegna una maggiore autorevolezza alla soluzione.

In sintesi, nella proposta allegata emerge che:

- non vi sono vincoli alla sottoscrizione, garantendo così la multisettorialità della scelta;
- il CCN è il soggetto promotore della rivitalizzazione commerciale del Centro Storico;
- il funzionamento del CCN è regolamentato da uno Statuto;
- i promotori dichiarano le risorse economiche messe a disposizione per la fase d'avvio del CCN;
- l'A.C. nomina un responsabile per i rapporti tra CCN e aree amministrative al fine di favorire l'approccio integrato degli interventi di rivitalizzazione e il loro coordinamento con le azioni della stessa A.C.:
- il Protocollo d'intesa potrà essere esteso ad altre parti della città che richiedono analoghe misure di rivitalizzazione.

Lo Statuto, anche di questo si veda lo specifico allegato, regolamenta il funzionamento del "centro commerciale naturale" da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea dei soci e alla conseguente presa d'atto degli organi istituzionali dell'Amministrazione Comunale.

In sintesi lo Statuto proposto stabilisce che:

- i sottoscrittori del Protocollo d'intesa sono i promotori del CCN;
- il CCN non ha finalità di lucro;
- il CCN persegue la crescita socio economica dell'area di competenza;
- il CCN attua la promozione e lo sviluppo delle politiche e misure di rivitalizzazione;
- il CCN valorizza le produzioni e le attività miste locali;
- il CCN è un intervento di sostegno valorizzazione delle tradizioni locali e della promozione territoriale;
- l'Assemblea elegge gli organi del CCN, conferisce i mandati per il programma e la sua attuazione, stabilisce le quote annuali di partecipazione;
- il funzionamento del CCN è assicurato da un Organismo programmatico e da un Coordinamento operativo.;
- il CCN si finanzia attraverso finanziamenti pubblici e privati.

Protocollo e Statuto sono stati redatti in bozza e divulgati ai soggetti coinvolti, secondo quanto deciso nel tavolo interistituzionale del 24.10.2007, affinchè i potenziali sottoscrittori attuino le verifiche del caso e, dopo ulteriori confronti, si possa giungere alla loro approvazione.

Nell'ultimo Forum i principali soggetti coinvolti hanno espresso un parere positivo sulla proposta complessiva tanto che è plausibile supporre che si possa ottenere un ampia adesione in tempi brevi.

## 6.3.1 La proposta organizzativa

La proposta organizzativa, che potrebbe essere tradotta anche adottando la forma più semplice dell'associazione costituita tra i soggetti promotori anziché del più strutturato ma impegnativo consorzio, individua tre momenti:

- assemblea dei soci (promotori ed aderenti);
- organismo d'indirizzo programmatico con funzioni anche di controllo nei confronti del momento operativo (rappresentanti di istituzioni, enti, categorie) che per l'avvio usufruisce delle indicazioni e programmi prodotti dal PCS;
- organismo operativo (coordinatore, segreteria, ...) che su mandato temporale (triennio almeno) attua il programma, usufruendo delle indicazioni contenute nel PCS, ricerca i finanziamenti, coordina l'apporto delle competenze professionali eventualmente necessarie per specifici approfondimenti e dirige le iniziative.

Lo schema sottostante esemplifica gli aspetti inerenti la struttura, le risorse e il mix-funzionale.



Composizione e ruoli dell'Agenzia CS

Questa ipotesi, in particolare la composizione e i ruoli dell'Agenzia CS, per funzionare presuppone il coinvolgimento di numerose figure all'interno di una "squadra" composta, oltre che da un coordinatore, da persone con profili differenti.

L'analisi delle varie esperienze di riferimento ha fornito alcune indicazioni utili a definire meglio il progetto del CCN di Forlì.

Gli ambiti professionali, che il funzionamento del CCN, implica afferiscono a:

- rivitalizzazione, commercializzazione, finanziamenti, legale amministrativo, autorizzazioni e procedure;
- spazi pubblici, arredo, illuminazione, segnaletica, facciate;
- comunicazione (immagine coordinata, news letter, grafica);
- informazione (rapporti con la stampa, sportello informativo);
- sito Internet:
- promozione (raccolta pubblicitaria, adesione eventi, marketing diretto, ...);
- amministrazione e ragioneria.

La molteplicità delle figure può essere impegnata, per una parte, con specifico contratto, mentre per la parte restante potrebbe essere composta da dipendenti del Comune, di società collegate o di altri enti.

Con l'avvio dell'Agenzia per il CS il Tavolo interistituzionale per il Centro Storico esaurisce la sua funzione di verifica e confronto e, di conseguenza, confluisce nel nuovo organismo.

Ovviamente, la messa a punto degli strumenti operativi implica la continuazione del percorso partecipativo avviato con il PCS che potrebbe essere sviluppato nelle forme del Tavolo interistituzionale, per definire gli aspetti di dettaglio, e del Forum per la fase di sottoscrizione.

# 6.3.2 Le previsioni di bilancio

Il CCN è sostenuto dall'AC che è l'assegnataria dei finanziamenti erogati da: Regione Emilia - Romagna, Camera di Commercio di Forlì, ecc.

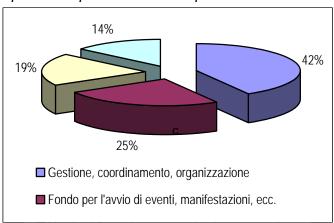
Il CCN dispone dei fondi assegnati dal Comune e da quelli derivanti dai contributi dei privati che, complessivamente, sono gestiti dal Coordinamento operativo seguendo le logiche manageriali improntate all'autonomia e all'equilibrio di bilancio.

Sulla base di esperienze analoghe è possibile parametrare la stima dell'investimento necessario per rendere funzionante il CCN per i primi tre anni, la previsione è pari a Euro 360.000.

Previsione dei costi per i primi tre anni (stima)

Categorie di spesa	Euro	%
Gestione, coordinamento,	150.000	42
organizzazione		
Fondo per l'avvio di eventi,	90.000	25
manifestazioni, ecc.		
Identità, informazione, comunicazione,	70.000	19
promozione, pubblicità, volantini, ecc.		
Indagini, studi, monitoraggio, ecc.	50.000	14
Totale	360.000	100

# Ripartizione percentuale della previsione dei costi

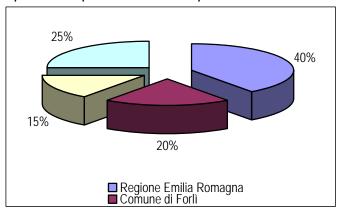


Il finanziamento totale, pari a Euro 360.000, in relazione ad altre iniziative analoghe potrebbe essere coperto dalle risorse pubbliche e private. Si veda al riguardo l'ipotesi esposta nella successiva tabella.

# Previsione dei finanziamenti per i primi tre anni

Finanziatori	Euro	%
Regione Emilia Romagna	144.000	40
Comune di Forlì	72.000	20
CCIAA di Forlì	54.000	15
Privati	90.000	25
Totale	360.000	100

# Ripartizione percentuale della previsione dei finanziamenti



## 6.4 Il sistema informativo

Tra gli elaborati prodotti dal PCS, una parte dei quali consentirà all'Agenzia CS di disporre di un adeguato impianto programmatorio, emerge il Data base sul *Sistema di attività miste* che è stato illustrato nel documento "Rapporto sullo stato del territorio" inerente la prima fase dell'Analisi e che potrà costituire la base per la costruzione del sistema informativo della Agenzia stessa.

L'articolata struttura del Data base si presta a due distinte funzioni, la prima utile alla promozione dell'offerta complessiva, la seconda di supporto all'efficienza delle attività presenti nel Centro Storico.

Ambedue le funzioni potrebbero essere accolte in un apposito sito Internet dell'Agenzia CS con differenti modalità di accesso: libero per l'aspetto promozionale e riservato agli operatori per quello di supporto.

## 6.4.1 La promozione dell'offerta complessiva

La promozione dell'offerta complessiva, che potrà essere oggetto di specifiche azioni pubblicitarie utilizzando mezzi tradizionali (mappe, pieghevoli, opuscoli, guide, ecc.), potrebbe essere anche perseguita attraverso la pubblicazione su un apposito sito Internet di una parte del Data base.

Al riguardo è utile ricordare che il Data base, redatto nel formato MSAccess, si basa sulle fotografie, che riprendono oltre 2.300 affacci, scattate nei principali percorsi, corrispondenti a uno sviluppo lineare di circa 2,3 Km, e contiene le informazioni, dedotte dalle stesse fotografie, che hanno permesso di definire dimensioni e caratteri delle attività miste, degli spazi pubblici prospicienti e delle loro relazioni.

Nel Data base sono state raccolte le seguenti informazioni:

- indirizzo e numero civico dell'affaccio;
- numero degli affacci e delle conseguenti attività;
- titolo riportato nell'insegna, sulla targa;
- merceologia desunta dall'allestimento;
- categoria di raggruppamento in base all'uso della merceologia;
- valutazione dell'occupazione di spazio pubblico (arredo, attrezzature, accessori, tende);
- valutazione della leggibilità e/o presenza dell'insegna;
- valutazione della chiarezza dell'allestimento esposto;
- valutazione del servizio determinata dalla media tra insegna e allestimento;
- valutazione della comunicazione (informazioni, attrezzature visuali);
- valutazione dell'atmosfera (caratterizzazione dell'ambiente esterno);
- valutazione dell'immagine determinata dalla media tra comunicazione e atmosfera;
- indirizzi per la valorizzazione delle attività determinati dalla ponderazione dei fattori servizio e immagine;
- valutazione del carattere dello spazio pubblico (emozione prodotta dal luogo);
- valutazione della manutenzione dello spazio pubblico;
- indirizzi per la valorizzazione dello spazio pubblico determinati dalla ponderazione dei fattori caratteri e manutenzione:
- tematiche da affrontare per la valorizzazione (serrande cieche, invadenza degli autoveicoli, riqualificazione edilizia; illuminazione pubblica e privata, ecc.);
- zona omogenea di riferimento per l'affaccio in relazione alla fruizione del percorso;
- livello gerarchico in relazione alla densità e attrazione del percorso;
- collegamento alla cartografia GIS (Geographic Information System);
- collegamento ipertestuale alla fotografia.

La pubblicazione sul sito dell'Agenzia CS potrebbe riguardare le seguenti informazioni, afferenti solo agli affacci in funzione attiva:

- indirizzo e numero civico dell'affaccio;
- titolo riportato nell'insegna, sulla targa;
- merceologia desunta dall'allestimento;
- categoria di raggruppamento in base all'uso della merceologia;
- valutazione del carattere dello spazio pubblico (emozione prodotta dal luogo);
- collegamento alla cartografia GIS;
- · collegamento ipertestuale alla fotografia.

Inoltre, si potrebbe aggiungere un ulteriore parte relativa agli aspetti propriamente commerciali (marche, prezzi, servizi, promozioni, ecc.) lasciata alla gestione diretta di ogni titolare che attraverso una chiave di accesso, in base alle tecniche di gestione dei siti, consentirebbe l'aggiornamento.

Attraverso un motore di ricerca interno al sito l'utente della rete sarebbe in grado di ottenere le informazioni per indirizzo, oppure, per merceologia, oppure per insegna, oppure per categoria d'uso, ma anche per i contenuti più commerciali, ecc.

In caso di operatori già titolari di un sito Internet, il loro link potrebbe essere riportato nel Data base e, quindi, consentirne l'accesso e/o l'interazione.

In altri termini, il PCS fornisce l'impianto di base per sviluppare un mezzo promozionale in rapida evoluzione e in continua ascesa come capacità di comunicazione.

Il Sito dell'Agenzia CS così prospettato non risulterebbe una statica raffigurazione delle attività, più o meno corrispondente a un elenco, ma si presenterebbe come uno strumento d'interazione aperto all'utilizzo di chiunque e in grado di promuovere con un carattere fortemente innovativo il "centro commerciale naturale".

# 6.4.2 Il supporto all'efficienza e allo sviluppo

La funzione di supporto all'efficienza delle attività potrebbe essere svolta attraverso il Sito dell'Agenzia CS sulla base delle seguenti informazioni contenute nel Data base e afferenti a tutti gli affacci (in attività e non funzionanti):

- indirizzo e numero civico dell'affaccio;
- numero degli affacci e delle conseguenti attività;
- titolo riportato nell'insegna, sulla targa;
- merceologia desunta dall'allestimento;
- categoria di raggruppamento in base all'uso della merceologia;
- zona omogenea di riferimento per l'affaccio in relazione alla fruizione del percorso;
- livello gerarchico in relazione alla densità e attrazione del percorso;
- collegamento alla cartografia GIS:
- · collegamento ipertestuale alla fotografia.

Inoltre nel Data base potrebbero essere aggiunti:

- valore medio della locazione commerciale della zona;
- stima del giro d'affari medio della merceologia.

L'accesso a questa sezione del Sito sarà riservaro, cioè potrà avvenire solo attraverso una specifica chiave (password) consegnata dall'Agenzia CS agli aventi titolo (soci del CCN, investitori, operatori interessati allo sviluppo, ecc.).

Anche in questa funzione, un apposito motore di ricerca potrebbe consentire il reperimento di informazioni d'interesse per chi ha già un'attività funzionante quali, per esempio, la conoscenza di quanti trattano la propria merceologia nelle medesime condizioni di attrazione e fruizione, il calcolo attraverso il giro d'affari medio del mercato potenziale disponibile, ecc. In altri termini, il Sito

potrebbe fornire conoscenze utili agli operatori per migliorare la loro presenza nel sistema di attività.

La funzione di supporto, oltre che all'efficienza, potrebbe essere indirizzata anche a facilitare lo sviluppo. Infatti la presenza nel Data base degli affacci non attivi, insieme agli altri indicatori, consentirebbe di valutare l'appetibilità della posizione e di orientare la scelta merceologica, facendo assumere al Sito anche un ruolo di supporto decisionale.

#### 6.5 Le valutazioni di efficacia

Per quanto riguarda le azioni di monitoraggio, fondamentali per aggiustare "strada facendo" le azioni individuate dal PCS, si prevede l'utilizzo dello stesso Data base indicato nei paragrafi precedenti, ma inerente gli aspetti delle relazioni tra attività e spazi pubblici e la continuazione delle indagini a campione.

Agli indicatori qualitativi si dovranno affiancare alcuni misuratori in grado di fornire il quadro dimensionale del cambiamento ottenuto dopo gli interventi avviati.

## 6.5.1 Gli indicatori della riqualificazione

Lungo i percorsi oggetto degli interventi di rivitalizzazione, dopo la realizzazione degli stessi interventi, si potranno aggiornare le valutazioni qualitative contenute nel Data base e riguardanti i seguenti fattori:

- valutazione dell'occupazione di spazio pubblico (arredo, attrezzature, accessori, tende);
- valutazione della leggibilità e/o presenza dell'insegna;
- valutazione della chiarezza dell'allestimento esposto;
- valutazione del servizio determinata dalla media tra insegna e allestimento;
- valutazione della comunicazione (informazioni, attrezzature visuali);
- valutazione dell'atmosfera (caratterizzazione dell'ambiente esterno);
- valutazione dell'immagine determinata dalla media tra comunicazione e atmosfera;
- valutazione del carattere dello spazio pubblico (emozione prodotta dal luogo);
- valutazione della manutenzione dello spazio pubblico.

Il confronto con le valutazioni di base potrà fornire la direzione della tendenza in atto e, contemporaneamente, fornirà indicazioni per indirizzare gli ulteriori interventi di qualificazione delle relazioni tra attività e spazi pubblici.

Ulteriori indagini si potranno aggiungere per valutare attese e propensioni degli operatori riproponendo lo stesso questionario utilizzato nella prima fase del PCS e descritto nel capitolo *Indagine qualitativa sugli operatori*, contenuto nell'elaborato "Rapporto sullo stato del territorio".

L'intervallo biennale consente adeguati margini temporali per potere sviluppare un confronto supportato da dati significativi.

Anche le interviste telefoniche realizzate sempre nella prima fase e descritte nel capitolo *Indagine* sulla città e il Centro Storico, di cui all'elaborato suddetto, potrebbero essere ripetute mantenendo i medesimi parametri e questionari, oppure limitando ad alcuni aspetti la nuova indagine.

In questo caso, l'intervallo richiederà un tempo maggiore, per esempio, pari a quattro anni affinchè risulti possibile disporre di dati significativi.

#### 6.5.2 I misuratori del cambiamento

Ogni intervento dovrà prevedere, anche con adeguate risorse economiche, il monitoraggio degli effetti prodotti individuando quali aspetti dovranno essere sottoposti alla misurazione prima e dopo. La specificità dell'azione, quindi, definisce i misuratori da adottare e maggiormente utili alla lettura delle dimensioni del cambiamento.

In caso di avvio del Programma di riutilizzo dei locali liberi e inserimento di nuove attività, il censimento annuale di aperture – chiusure, riferito al percorso, fornisce il tipo di tendenza in atto

orientando le ulteriori azioni di promozione dello sviluppo nei termini del percorso, della merceologia e della tipologia di attività.

I programmi di incentivazione, per esempio, per l'eliminazione delle serrande cieche, per il miglioramento di vetrine, insegne, ecc. oltre al numero di imprese che hanno fruito dei vantaggi e all'impegno economico che hanno utilizzato, richiedono anche il monitoraggio della tipologia e del percorso.

I programmi di promozione attraverso eventi, animazioni, ecc. dovranno prevedere anche la tradizionale misurazione dei frequentatori individuando i punti del percorso dove effettuare il conteggio per l'occasione e per le future ripetizioni.

Altrettanto importanti sono le azioni di monitoraggio riguardanti i valori medi della locazione commerciale e del giro d'affari che potranno essere ripetuti utilizzando gli stessi parametri adottati nella fase di analisi del PCS.

Tutto ciò consentirà di tenere sotto controllo uno degli aspetti chiave della permanenza per le attività in CS che proprio in funzione del rapporto tra i due indicatori fanno dipendere la sostenibilità del loro conto economico, infatti non trova giustificazione l'analisi separata dei due valori, ma il ruolo di uno nei confronti dell'altro.

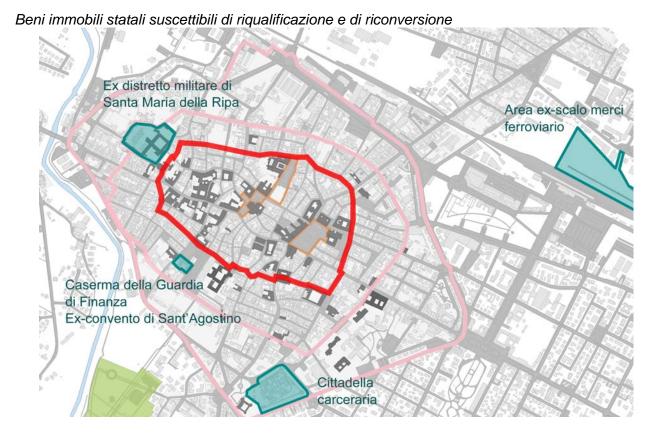
## 7 STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

# 7.1 L'integrazione degli strumenti

Il carattere integrato del Centro Storico implica che il Progetto predisposto per la sua valorizzazione, nell'utilizzare una pluralità di strumenti, provveda ad integrarli in modo da massimizzare i benefici scaturenti dalle sinergie che possono così svilupparsi.

La prospettazione di un uso sinergico di più strumenti – il "centro commerciale naturale" e l'Agenzia, gli investimenti pubblici e quelli privati, gli incentivi tributari e le agevolazioni normative insieme con gli investimenti pubblici – percorre l'intero elaborato progettuale.

In questo capitolo è proposta una specifica attenzione su alcuni strumenti, in parte di nuova creazione, che vengono proposti per realizzare i progetti cardine e complementari. I primi due strumenti si riferiscono al riuso e al recupero dei beni immobiliari di proprietà dello Stato.



# 7.2 Il programma unitario di valorizzazione e la "concessione lunga"

La Legge Finanziaria 2007 ha sancito il passaggio al patrimonio immobiliare pubblico, e quindi all'Agenzia del Demanio, di un numero consistente di beni immobili del Ministero della Difesa non più necessari per usi militari, attribuendone la gestione all'Agenzia del Demanio.

La Finanziaria 2007 ha inoltre introdotto due nuovi strumenti funzionali alla riqualificazione e riconversioni degli immobili: la "concessione di valorizzazione", per cui un bene può essere dato in concessione fino a 50 anni, e dei "Programmi Unitari di Valorizzazione" (PUV), finalizzati alla valorizzazione dei patrimoni immobiliari pubblici situati nello stesso contesto territoriale.

Per quanto riguarda il comune di Forlì, nel primo elenco di immobili trasferiti (DM 28.02.2007) figura la Caserma Monti (Monastero della Torre con Chiesa di S.ta Maria della Ripa).

Tuttavia il Comune di Forlì intende allargare l'accordo da conseguire con l'Agenzia del Demanio agli altri beni statali del Centro Storico, e in particolare all'ex Convento Sant'Agostino, che oggi è occupato dalla Guardia di Finanza, e della Cittadella, dopo che saranno entrate in funzioni le nuove carceri.

L'obiettivo di breve periodo dell'Amministrazione Comunale è dunque quello di giungere alla sottoscrizione di un Protocollo di Intesa con l'Agenzia del Demanio, e quindi di procedere alla elaborazione di un PUV per conciliare la valorizzazione degli immobili pubblici con le esigenze della comunità locale. La valorizzazione, per quanto concerne la conversione a nuove destinazioni suscettibili di attrarre investimenti privati, potrà avvalersi della "concessione lunga".

# 7.3 L'accordo di programma con RFI

Le strategie di RFI – Rete Ferroviaria Italiana nel campo dei trasporti possono essere così sintetizzate: realizzare nuove linee per il trasporto dei passeggeri a lunga distanza (sistema AV/AC), spostare i terminali merci al di fuori dei nodi urbani, potenziare o costruire linee di gronda per tenere il traffico merci fuori dai nodi urbani.

Tali strategie, che interessano in modo diretto anche l'area forlivese, hanno rilevanti implicazioni urbanistiche. Aree ferroviarie urbane utilizzate per le merci vengono infatti dimesse e si prestano ad essere riconvertite ad altre funzioni.

Nel caso di Forlì l'Amministrazione Comunale e RFI potrebbero raggiungere un Accordo di Programma analogo a quelli definiti per le città di Milano e di Bologna, che preveda: a) l'impegno del Comune a programmare opportune trasformazioni urbanistiche per le aree ferroviarie in dismissione; b) l'impegno di RFI a destinare i proventi della valorizzazione immobiliare delle aree ferroviarie dimesse al miglioramento del sistema ferroviario romagnolo.

#### 7.4 La finanza di progetto immobiliare

Nel caso della realizzazione di opere pubbliche suscettibili di essere realizzate in finanza di progetto ma con contributo pubblico, lo stato delle finanze pubbliche rende sempre più difficoltosa la previsione di un contributo pubblico in denaro.

In tale contesto, risulta crescente l'interesse per la possibilità di corrispondere il contributo pubblico sotto forma di beni immobili ossia di cessione di diritti reali.

Al riguardo, il nuovo Codice dei Contratti pubblici, art. 53,c. 6, stabilisce che:

"A titolo di prezzo, i soggetti aggiudicatori possono cedere in proprietà o diritto di godimento beni immobili nella propria disponibilità, o allo scopo espropriati, ... la cui utilizzazione sia strumentale o connessa all'opera da affidare in concessione, ... nonché beni immobili che non assolvono più a funzioni di interesse pubblico, già indicati nel programma di cui all'articolo 14 [...]".

Un'interpretazione avanzata nel dibattito corrente indica la possibilità che la Legge si riferisca anche a beni immobili non ancora esistenti (cessione di cosa futura), i quali saranno realizzati dal concessionario, diverranno pertanto di proprietà dell'Amministrazione concedente o potranno essere parzialmente alienati al concessionario stesso.

Una ulteriore fonte di finanziamento può essere individuata non tanto nella cessione di beni immobili strumentali (esistenti o futuri), quanto nella cessione di beni immobili non più strumentali ed anche di diritti edificatori generati dal piano urbanistico.

La finanza di progetto di natura immobiliare, che così viene a generarsi, nel caso del PCS di Forlì si presta a rendere fattibili alcuni importanti progetti, fra cui la riqualificazione di Piazza Guido da Montefeltro con la l'unita realizzazione di parcheggi interrati.

# 7.5 Gli strumenti per la rivitalizzazione delle attività miste

La rivitalizzazione del sistema di attività miste può essere realizzata attraverso l'utilizzo di strumenti diversificati.

Piani di valorizzazione commerciale di cui alla L.R. n. 41/97 che possono contenere misure plurime e implicano la partecipazione tra Amministrazione comunale e privati, questi ultimi riuniti in organismo consortile quali per esempio Associazione temporanea d'impresa (ATI) che usufruiscono di una quota parte dei finanziamenti emessi dalla Regione E.R. tramite la Provincia all'A.C.

Programmazione regionale 2007 – 2013 dell'Ue (Fondi comunitari a finalità strutturali) fondata su cinque assi:

- 1, ricerca industriale e trasferimento tecnologico;
- 2, sviluppo innovativo delle imprese;
- 3, qualificazione ambientale e sviluppo sostenibile:
- 4, valorizzazione e qualificazione dell'economa turistica e dei servizi;
- 5, assistenza tecnica;

di cui il terzo e il quarto possono risultare utili.

L'asse sulla qualificazione ambientale e sviluppo sostenibile si propone di promuovere la competitività energetica e la qualificazione energetico-ambientale e logistica attraverso i seguenti obiettivi operativi:

- sostenere la qualificazione ambientale ed energetica del sistema produttivo;
- promuovere soluzioni sperimentali di mobilità sostenibile e di logistica di merci e persone.

Il secondo obiettivo operativo, dell'asse 2, prevede un'attuazione attraverso le seguenti attività e modalità:

- sostegno a progetti pilota di mobilità e logistica merci e persone;
- bandi e procedure negoziali indirizzati a enti pubblici, partenariato pubblico-privato e consorzi di imprese, ecc.

L'obiettivo specifico dell'asse 4 promuove una progettualità locale integrata in grado di valorizzare le risorse territoriali innalzandone i livelli di fruibilità attraverso i seguenti obiettivi operativi:

- valorizzare e promuovere il patrimonio culturale, ambientale e territoriale;
- qualificare e innovare le attività e i servizi per accrescere il livello di fruibilità del territorio.

Il primo obiettivo operativo, dell'asse 4, prevede un'attuazione attraverso le seguenti attività e modalità:

- progettazione integrata per la valorizzazione delle risorse territoriali e degli ambiti urbani, attraverso procedure negoziali indirizzate a enti locali anche in forma associata e loro consorzi;
- azioni di valorizzazione e promozione del patrimonio culturale, ambientale e turistico, attraverso procedure negoziali indirizzate a enti locali anche in forma associata e forme di partenariato pubblico-privato.

Il secondo obiettivo operativo, dell'asse 4, prevede un'attuazione attraverso le seguenti attività e modalità:

 sostegno alla qualificazione e innovazione delle PMI del commercio e del turismo per interventi integrati e di sistemi, attraverso bandi indirizzati alle Piccole medie imprese o associate.

FAS, Fondi per le aree sottoutilizzate, dotazioni nazionali assegnate alle regioni sulle infrastrutture e definite dalla Legge finanziaria per il 2007 con l'obiettivo principale di migliorare il quadro strategico del territorio.

PRIP, programmi rurali integrati provinciali e banca dati del PTCP sui progetti di valorizzazione.

Programmi speciali d'area (PSA) di cui alla L.R. 30 che si sviluppano, com'è stato per la costa adriatica, all'interno di un'ampia perimetrazione in cui si fanno confluire vari finanziamenti di settore ma in un'ottica d'integrazione tra gli interventi.

Bandi della Camera di commercio di Forlì dedicati al sostegno dei tre progetti pilota e dell'attività di formazione.

Protocolli d'intesa specificamente promossi dall'Agenzia CS per l'avvio di programmi speciali quali, per esempio il riutilizzo dei locali liberi e l'inserimento delle nuove attività; la qualificazione delle attività su percrosi da rilanciare attraverso il rifacimento degli affacci, delle insegne, degli accessori urbani, della segnaletica, della pubblicità, ecc.

#### ALLEGATI

# 1\_Analisi di benchmarking

# Liguria – Centri Integrati di Via

#### Città e denominazione dell'esperienza:

Regione Liguria - Centri Integrati di Via (CIV).

#### Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

Centri storici delle città liguri.

# Caratteristiche, interventi e strumenti dell'iniziativa:

Il paragrafo 6 della D.C.R. 29/99 contiene i criteri in base ai quali i Comuni devono procedere all'individuazione dei centri storico-commerciali:

- 1. Centro Storico-commerciale di tipologia A: il solo Centro Storico di Genova, nella sua delimitazione classica (città medioevale);
- Centri storico-commerciali di tipologia B: nuclei storico-commerciali che presentino congiuntamente le condizioni urbanistiche e commerciali seguenti:
  - tessuto urbanistico ed edilizio interno dotato di un elevato grado di omogeneità e localizzato in corrispondenza dei nuclei originari delle aree urbane circostanti;
  - forte concentrazione di esercizi commerciali tradizionali, con attrattività a largo raggio, organizzati in percorsi continui.
- 3. Centri storico-commerciali di tipologia C: piccoli nuclei di particolare pregio storico-ambientale suscettibili di valorizzazione turistica anche attraverso l'inserimento di attività commerciali ed artigianali coerenti.

Il successivo paragrafo prescrive poi che per un periodo non superiore a due anni dalla data di pubblicazione della deliberazione stessa, i Comuni possano inibire gli effetti della comunicazione all'apertura di esercizi di vicinato solo nei centri storico-commerciali alle seguenti condizioni:

- che le aree ad essi relative siano perimetrate;
- che i Comuni si dotino per tali aree di programmi di qualificazione della rete commerciale.

Tali programmi, che a scelta dei Comuni possono assumere la veste di un piano, di una semplice deliberazione consiliare di indirizzi o di altro idoneo provvedimento, possono essere articolati come:

- autonomo strumento di gestione del fenomeno distributivo nei centri storico-commerciali;
- componente di un intervento pluridisciplinare o progetto integrato o piano d'area nel quale più problematiche del Centro Storico vengono contestualmente affrontate.

I suddetti programmi, previa ricognizione ed approfondimento delle problematiche della distribuzione commerciale nel Centro Storico e delle interrelazioni esistenti con le altre componenti territoriali, economiche e sociali, dettano specifici criteri di sviluppo, potenziamento e rivitalizzazione della distribuzione, avendo come obiettivo primario non la mera conservazione o tutela, bensì la realizzazione di infrastrutture e servizi adeguati alle esigenze dei consumatori.

Per realizzare queste finalità in tali programmi i Comuni possono differenziare le attività commerciali e la relativa disciplina giuridica con riferimento a specifiche classificazioni di carattere merceologico o di carattere qualitativo, previa consultazione con le rappresentanze di categoria degli operatori e dei consumatori, sempre che ciò contribuisca ad un ampliamento di opportunità di insediamento nel Centro Storico e non costituisca una restrizione.

Essi possono inoltre:

- prevedere il divieto di vendita di determinate merceologie, qualora queste costituiscano un grave ed evidente contrasto con la tutela dei valori artistici, storici o ambientali;
- stabilire priorità od obblighi di contestualità di realizzazione di iniziative, tenendo anche conto dei programmi di attuazione dei "centri integrati di via".

Utilizzando come supporto di carattere istruttorio la FI.L.S.E. (Finanziaria Ligure per lo Sviluppo Economico) S.p.A. sono stati disposti a favore dei Consorzi di gestione dei "centri integrati di via" e dei Comuni interessati dai loro progetti i contributi regionali previsti dalla L.R. n. 14/1998 e successive modificazioni. Nel quadro dell'attuazione delle misure di agevolazione previste dal Documento Unico di Programmazione (DOCUP) – Obiettivo 2 (2000 – 2006) risultano essere oggetto di contributo, nella misura del 70% delle

spese di investimento ritenute ammissibili e nei limiti del regime "de minimis" di cui al regolamento comunitario, i progetti di Comuni e Consorzi funzionalmente collegati o integrati tra loro che per i Consorzi abbiano ad oggetto:

- 1) opere ed acquisti per il miglioramento dell'efficienza logistica ed operativa del Consorzio;
- 2) investimenti finalizzati alla promozione delle attività svolte dal Consorzio;
- 3) opere finalizzate ad agevolare l'identità del Consorzio sul territorio;
- 4) opere ed acquisti volti al miglioramento della fruibilità dell'area da parte degli utenti.

Di grande interesse l'esemplificazione delle opere che nell'ambito delle categorie 2, 3 e 4 sono ammissibili ai contributi regionali, in quanto si tratta di una elencazione tra le più complete delle varie normative regionali. Investimenti finalizzati alla promozione delle attività svolte dal Consorzio:

- realizzazione del logo e del marchio identificativo del Consorzio;
- costituzione del sito Internet del Consorzio e/o di un portale finalizzato alla diffusione del commercio elettronico;
- realizzazione di reti informatiche, acquisto di server e di software per la gestione informatizzata delle attività e della sicurezza:
- realizzazione di un sistema di certificazione di qualità del Consorzio;
- attivazione di una fidelity card del Consorzio;
- realizzazione di strutture permanenti dedicate all'attività di animazione e promozione del territorio (ambito CIV);
- studio di campagna promozionale finalizzato alla promozione di attività e/o di manifestazioni volte a far conoscere i beni prodotti ed i servizi offerti dalle imprese aderenti al Consorzio;
- studi, indagini e ricerche finalizzati all'acquisizione di conoscenze specifiche e di importanza strategica per lo svolgimento dell'attività consortile.

Opere finalizzate ad agevolare l'identità del consorzio sul territorio:

- installazione di cartellonistica e segnaletica informativa;
- installazione di opere di arredo fisso strumentali all'informativa delle iniziative del Consorzio, quali luminarie (anche se removibili), bacheche, totem multimediali, impianti video;
- installazione di insegne artistiche e tende esterne agli esercizi solo se rispondenti ad una logica di sistema (omogeneità di morfologia, materiali, colore, ecc.) e se richiesti da almeno il 60% delle imprese consorziate per un riordino ed una qualificazione dell'immagine degli assi e degli spazi commerciali oggetto dell'intervento di riqualificazione da parte dell'Ente pubblico.

Opere ed acquisti volti al miglioramento della fruibilità dell'area da parte degli utenti:

- realizzazione o ampliamento di parcheggi pertinenziali a servizio degli operatori e degli utenti del consorzio e relative pertinenze di collegamento con la viabilità pubblica;
- l'installazione di telecamere per la video-sorveglianza; installazione di impianti per la filodiffusione sonora:
- installazione di arredo fisso strumentale al miglioramento operativo ed estetico delle infrastrutture viarie sulle quali opera il Consorzio, quali porta-biciclette, panchine e fioriere;
- realizzazione di postazioni per l'utilizzo di carrelli per la spesa.

Gli interventi dei Comuni ammissibili ai contributi regionali, sempre nella misura del 70% delle spese d'investimento e con il limite massimo di contributo pari a 75.000 euro, riguardano dal canto loro:

- investimenti finalizzati al miglioramento dell'accessibilità e della mobilità all'interno dell'area;
- opere finalizzate al miglioramento dell'efficienza dei servizi a rete ( quali sistemi informatizzati per la gestione della sicurezza, impianti di illuminazione pubblica, ecc.);
- opere finalizzate al miglioramento estetico dell'area (quali sistemazione di spazi pubblici mediante opere di arredo; arredi verdi, piccole opere artistiche, illuminazione scenografica di edifici pubblici o monumentali, ecc.).

Per il grado di completezza del quadro degli interventi proposti e per la connessione stabilita tra i progetti dei Comuni e quelli dei Consorzi tra operatori commerciali, in quanto trattasi di progetti funzionalmente collegati tra loro se localizzati nella medesima area di intervento ovvero di progetti integrati tra loro in quanto perseguono la medesima finalità, la normativa della Regione Liguria si qualifica tra le migliori in questo campo.

Queste linee di indirizzo programmatico sono state confermate nel recente "Testo unico in materia di commercio", approvato con L.R. 3 gennaio 2007, n. 1. L'art. 26 di tale legge regionale (Disposizioni particolari) ribadisce infatti "per i centri storici, aree o edifici aventi valore storico, archeologico, artistico e ambientale, l'attribuzione di maggiori poteri ai Comuni relativamente alla localizzazione e alla apertura degli

esercizi di vendita, in particolare al fine di rendere compatibili i servizi commerciali con le funzioni territoriali in ordine alla viabilità, alla mobilità dei consumatori e all'arredo urbano, utilizzando anche le specifiche misure di agevolazione tributaria e di sostegno finanziario". Lo strumento per dare attuazione a questi indirizzi viene individuato nel piano commerciale comunale.

#### Alcuni risultati ottenuti

## **CIV Sestri Ponente**

Riqualificazione dello spazio pubblico pedonale

Marchio del COSP (Consorzio Operatori Sestri Ponente)

Disagio del cantiere compensato dall'effetto di animazione prodotto dalla visibilità degli artigiani all'opera

Pannelli a messaggio variabile in corrispondenza del parcheggio sotterraneo

Qualità formale dell'ingresso al parcheggio interrato biglietto da visita anche per il CIV

Chiosco informativo gestito e allestito dal consorzio degli operatori



Spazi pubblici riqualificati, il logo del CIV e il cantiere.

# CIV Rapallo (GE)

Integrazione con il mercato su area pubblica

Riqualificazione di attrezzature e strutture del mercato

Manufatti per la comunicazione promozionale



Totem e directory della segnaletica, copertura per il mercato su area pubblica.

# Provincia di Modena – 47 Centri commerciali naturali

## Città e denominazione dell'esperienza:

Provincia di Modena – 47 centri commerciali naturali, Sito Internet.

# Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

I CCN sono localizzati in centri storici, aree a vocazione commerciale in ambito urbano, assi commerciali strategici, centri di vicinato, periferie urbane, centri urbani minori, frazioni, aree mercatali in provincia di Modena. Si tratta di attività del commercio, dell'artigianato e dei servizi, in sede fissa e su aree pubbliche, localizzate in ambito urbano denso.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Scarsa integrazione tra le attività del commercio, artigianato, pubblici esercizi, ecc.

Carenza di comunicazione e informazione da parte degli organismi di gestione dei CCN.

Difficoltà di condivisione delle iniziative di rilancio dei tessuti commerciali dei centri storici.

Mancanza di una visione territoriale degli interventi CCN.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Il caso in oggetto riguarda il portale accessibile nella rete Internet destinato alla comunicazione, informazione e promozione dei centri commerciali naturali in provincia di Modena.

La nuova fase di incentivazione del settore commerciale ha visto l'elaborazione nel 2006 di 14 programmi di intervento locali per la promozione e l'attivazione di centri commerciali naturali elaborati dai Comuni e dalle Unioni di Comuni in concertazione con le forme associate delle imprese del commercio e dei servizi. Sono coinvolti complessivamente 29 comuni e 564 mila abitanti su 660.000, per un importo d'investimento complessivo pari a 12.586.941 €.

Il portale consente di dare visibilità alla rete di soggetti pubblici e privati che stanno lavorando con gli obiettivi e di promuovere le loro iniziative.

#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Tutti i centri storici dei centri maggiori e molti dei centri minori, per un totale di 31 comuni, sono stati oggetto di interventi pubblici di riqualificazione urbana, sistemazione degli arredi, rifacimento marciapiedi, miglioramento accessibilità e di interventi privati di rifacimento facciate, vetrine, arredi negozi, immagine coordinata ed eventi promozionali coordinati.

#### Strumenti di gestione:

Forme associate di piccole e medie imprese esercenti il commercio, anche su aree pubbliche, di esercenti pubblici esercizi, di piccole e medie imprese dei servizi, nonché società di gestione miste pubblico-private.

La forma organizzativa è gestita dal Servizio Artigianato e commercio della Provincia di Modena che è anche promotore e finanziatore. Il Servizio Artigianato e commercio e gli Uffici commercio dei Comuni modenesi provvedono all'inserimento dei dati su eventi e aperture domenicali dei negozi.

Gli enti di promozione delle imprese del commercio comunali provvedono all'inserimento dei dati su negozi associati e centri commerciali naturali gestiti.

#### Risultati ottenuti:

Il portale www.commerciomodena.it mette in rete 47 Comuni della provincia di Modena, con 62 CCN e 38 enti di promozione, con il coordinamento dalla Provincia di Modena ed è attivo dal 2003 e conta oltre 80.000 contatti al mese (marzo 2007).

Il numero di negozi alimentari fino a 150 metri di superficie costituiscono il 90 per cento dell'intera rete alimentare.

I piccoli esercizi non alimentari fino a 150 metri quadri dal 1998 hanno iniziato un processo di incremento delle unità.

Il commercio tradizionale nei CCN, anche a seguito degli interventi di riqualificazione e valorizzazione e della promozione come l'intervento in oggetto, ha mostrato una dinamica positiva negli ultimi anni.

L'iniziativa ha stimolato la collaborazione tra i comuni, ma anche tra i soggetti pubblici e privati e tra i comuni e gli enti di promozione.

Il numero di negozi alimentari fino a 150 metri quadrati di superficie di vendita dal 2001 al 2004 è aumentato del 5 per cento.

In crescita anche i piccoli esercizi non alimentari fino a 150 metri quadrati (+ 8 per cento) che hanno proseguito una tendenza positiva manifestata dopo la liberalizzazione innescata dal decreto Bersani nel 98 (complessivamente + 13% dal 1998).

#### LA FINESTRA DEL SITO



# IMPRESANEWS Vuoi saperne di più sulle : CHI AGGIORNA QUESTO SITO ?

L'inserimento delle informazioni in questo portale e il loro aggiornamento è a cura degli Uffici Commercio dei 47 comuni modenesi e delle associazioni tra commercianti che operano nei centri commerciali naturali. Rivolgiti direttamente ai referenti indicati nelle schede dei singoli eventi per ulteriori informazioni. La Provincia di Modena declina ogni responsabilità per informazioni inesatte o incomplete.

Vuoi saperne di più sulle attività della Provincia di Modena per le imprese? Iscriviti alla nostra newsletter

area operatori del sito	
user:	
password:	
entra	

## Brescia - Marketing urbano

## Città e denominazione dell'esperienza:

Brescia - Piano di Marketing Urbano (PMU)

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

Città 9.000 ettari – 190.000 abitanti. Il PMU si riferisce solo al Centro Storico.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Forte conflittualità nella città sulle politiche connesse alla viabilità ed alla funzione commerciale.

Referendum cittadino promosso dai commercianti contro i provvedimenti dell'amministrazione comunale.

Iniziative programmate dal comune nel Centro Storico incrementavano la conflittualità.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

La scelta di definire un articolato piano di marketing urbano per il Centro Storico cittadino è nata nel 1999 da una volontà condivisa con le associazioni di categoria dei commercianti e degli artigiani della città.

L'obiettivo era "pianificare e successivamente sviluppare" un insieme di azioni che, sviluppando attrattività, animazione, accessibilità e qualità ambientale, fossero in grado di tradursi in una valorizzazione delle attività commerciali inserite nell'ambito del Centro Storico cittadino compreso tra le mura della città di Brescia.

Al piano si affidava il compito di definire le azioni funzionali al raggiungimento degli obiettivi prefissati, programmandone i tempi, quantificando la dimensione degli interventi necessari per la loro realizzazione ed individuando le modalità di coordinamento più opportune tra i diversi soggetti coinvolti.

Il "Piano marketing urbano per il Centro Storico di Brescia" è stato predisposto nel 2000.

Documento programmatico, il "PMU per il Centro Storico di Brescia" è stato l'inizio di un nuovo percorso di rinnovamento strutturale ed organizzativo condiviso, da allora ad oggi, da tutti i soggetti coinvolti nella vita del Centro Storico della città (Amministrazione comunale, C.C.I.A.A., associazioni di categoria delle realtà commerciali, turistiche ed artigianali, società partecipate destinate alla gestione dei servizi pubblici alla città, Università, enti per la gestione dei servizi culturali, enti ecclesiastici e Forze di Polizia Locale) ed ha portato alla realizzazione di azioni e progetti tesi al raggiungimento dei nuovi obiettivi individuati.

#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

#### P.L.I. Programma Locale di interventi sul Commercio;

Area di intervento: Centro Storico interno alle mura venete e area museale.

Soggetti coinvolti: (pubblici) Comune di Brescia, Ufficio Piano Marketing Urbano, (privati) singole imprese commerciali, associazioni di categoria, Associazione Commercianti, Confesercenti.

Normativa regionale di riferimento: DGR 15056 del 14 novembre 2003.

Descrizione dell'intervento: il Programma è stato predisposto a seguito dell'emanazione di un bando regionale finalizzato alla distribuzione di incentivi economici per la realizzazione di Progetto di Sviluppo locali sul commercio.

Dati finanziari: ammontare complessivo dell'investimento circa 600 mila euro di cui circa 200 mila sottoforma di contributo.

#### Segnaletica turistica e segnaletica di avvicinamento al centro (anno 2004)

*Tipo di intervento*: progetto di individuazione e segnalazione dei percorsi turistici per la riqualificazione turistica e commerciale del Comune di Brescia.

Area di intervento: Centro Storico fino alle mura.

Soggetti coinvolti: associazione di categoria (Ascom, Confesercenti, Associazione artigiani), Brescia Musei S.p.A. Società partecipata del Comune di Brescia, Comune di Brescia (settore Mobilità e Traffico, Ufficio Piano Marketing Urbano, Ufficio Manifestazioni, Musei Civici, Manutenzione e Adeguamento Spazi Aperti).

Descrizione dell'intervento: il progetto ha perseguito la volontà di stimolare la fruizione dei percorsi turistici pedonali da parte dei cittadini di Brescia e della sua provincia e dei turisti, al fine di incrementare l'utilizzo da parte loro dei servizi resi dalla città (culturali, commerciali, ecc).

Dati finanziari: il contributo da parte del Comune di Brescia è stato di circa 78 mila euro.

# Città in Festa (dal 2003 al 2006)

Tipo di intervento: Programma di animazione estiva del Centro Storico di Brescia.

Area di intervento: Centro Storico.

Soggetti coinvolti: Comune di Brescia (Ufficio Piano Marketing Urbano, Ufficio Manifestazioni, Brescia Musei S.p.A. Società partecipata del Comune di Brescia, Singoli esercenti pubblici).

Descrizione dell'intervento: il progetto, nato nel 2003, è stato ogni anno implementato, nel sempre maggior sforzo da parte del Comune e degli operatori del settore di offrire manifestazioni di qualità ben inserite nella

cornice naturale del Centro Storico, attuando un attento lavoro di coordinamento tale da evitare le sovrapposizioni dei vari eventi.

Dati finanziari: dal punto di vista economico e finanziario nei primi tre anni (2003-2004-2005) sono stati incassati contributi da sponsor privati rispettivamente pari a 10 mila euro, 17 mila euro e 13 mila euro. Nell'anno 2006 sono stati incassati contributi per 27 mila euro di circa 4 mila versati da parte del Comune. In tutti gli anni hanno partecipato alla copertura dei costi anche i singoli esercenti di cui non si hanno a disposizione i dati.

## Iniziative di promozione di Brescia città d'arte in occasione delle mostre

Tipo di intervento: Programma di promozione turistico-storico-commerciale del Comune di Brescia Area di intervento: Centro Storico

Soggetti coinvolti: pubblici Comune di Brescia (Ufficio Piano Marketing Urbano, Ufficio Manifestazioni, Ufficio Progetto Carmine), Università degli Studi di Brescia, privati singole imprese commerciali, Parrocchie site nel quartiere Carmine, Gallerie d'arte site nel quartiere Carmine, associazioni di categoria (Associazione commercianti, Confesercenti, Associazione artigiani, Associazioni Imprenditoriali Commerciali).

Descrizione dell'intervento: il progetto, realizzato in concomitanza con le mostre organizzate presso il museo di Santa Giulia dal 2004, si è posto come obiettivo quello di promuovere la conoscenza del Centro Storico di Brescia e delle attività che nello stesso sono inserite, con particolare riferimento a quelle commerciali ed artigianali. Attraverso l'organizzazione di diverse iniziative (pubblicazioni specifiche e eventi), si è cercato di invogliare i turisti ad una visita prolungata della città e di offrire ai cittadini bresciani un'occasione ulteriore d'intrattenimento.

Dati finanziari: per l'anno 2004 sono stati messi a disposizione 40 mila euro da parte del Comune, nel 2005 circa 14 mila euro, nel 2006 circa 7 mila euro solo per un progetto specifico, complessivamente le risorse messe a disposizione dal Comune sono circa 60 mila euro cui va aggiunto il contributo dei privati per 13 mila euro.

## Carta Museale (anni 2004, 2005, 2006)

Tipo di intervento: Programma di rivitalizzazione del Centro Storico legato agli eventi museali del Comune di Brescia.

Area d'intervento: Centro Storico.

Soggetti coinvolti: pubblici Comune di Brescia (Servizio Marketing Urbano, Ufficio Manifestazioni) privati singole imprese commerciali locali, associazioni di categoria, Ascom, Confesercenti, Associazione Artigiani, Linea d'Ombra.

Descrizione dell'intervento: il progetto della carta museale, inserito nelle iniziative di promozione di Brescia Città d'Arte, ha avuto la finalità di favorire, mediante forme di coinvolgimento delle singole realtà imprenditoriali del Centro Storico, la diffusione della città di Brescia come città del turismo culturale e espressione di una qualificata ed ampia offerta commerciale.

*Tipo di intervento*: interazione/integrazione tra diverse attività (turismo, ristorazione, intrattenimento, servizi sociali,ecc): la carta museale ha permesso l'interazione fra i percorsi turistici-museali e commerciali. La card, ritirabile gratuitamente unitamente al biglietto dell'esposizione e valida 3 giorni, ha garantito al possessore una riduzione sugli acquisti presso negozi, bar, parcheggi che hanno aderito all'iniziativa.

Dati finanziari: per l'evento del 2004: "Monet Card" i dati non sono disponibili, per il 2005 "Carta dei Colori" il Comune ha dato un contributo pari a circa 20 mila euro, per il 2006 "Turner Card" il Comune ha messo ha disposizione 7 mila euro.

## Strumenti di gestione:

La peculiarità degli interventi programmati fa riferimento alla creazione di un ufficio di marketing urbano con funzioni operative e di coinvolgimento.

L'ufficio è stato costituito all'interno della struttura amministrativa municipale ed è sotto la responsabilità del Capo di gabinetto del Sindaco.

La scelta se da un lato garantisce l'operatività e l'integrazione con le azioni dell'A.C. fatica a ottenere il riconoscimento e la rappresentatività da parte degli altri enti e soggetti privati.

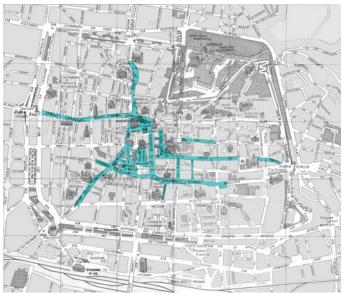
#### Risultati ottenuti:

Tale peculiarità ha portato all'incremento dei flussi turistici e al raggiungimento di obiettivi di marketing del territorio e conseguenti investimenti di risorse finanziarie dall'esterno.

In particolare, si evidenzia un incremento dei visitatori nei principali musei della città registrato a partire dal 1998, il Museo Santa Giulia ha registrato un incremento da 14 mila presenze a 375 mila, il Museo delle Armi da 17 mila a 27 mila e il Museo del Risorgimento da 7 mila a 22 mila.

## L'AREA COMMERCIALE CENTRALE

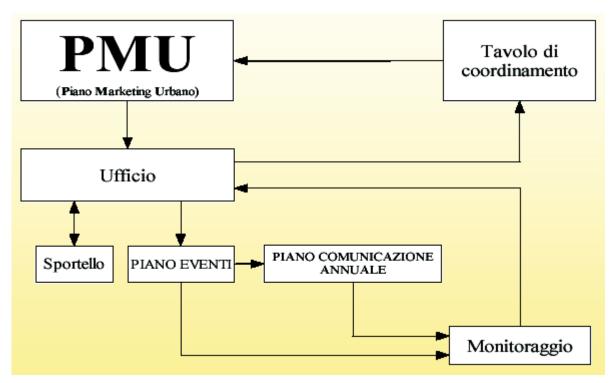
Area di riferimento degli interventi



Fonte: Comune di Brescia.

## SCHEMA DI GESTIONE DEL PMU

Responsabilità del processo a carico del capo di gabinetto del Sindaco



Fonte: Comune di Brescia.

## Torino – The gate, Riqualificazione dei mercati di Porta Palazzo

## Città e denominazione dell'esperienza:

Torino – The gate, Riqualificazione dei mercati Porta Palazzo

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

L'area interessata, Porta Palazzo e Borgo Dora, ha un'estensione di 50 ettari; Piazza della Repubblica occupa una superficie di circa 5 ettari - Città 870.000 abitanti.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Diffuso degrado edilizio e sociale di un tessuto urbanistico marginale al Centro Storico, in prossimità dell'antica porta Palatina che conferisce il nome al quartiere.

Degrado e fatiscenza delle attrezzature destinate ai quattro mercati coperti.

Inadeguatezza, tecnologica e ambientale, dell'area mercatale che accoglie il grande mercato quotidiano su AP

Congestione viabilistica prodotta dal traffico delle merci e dai veicoli dei frequentatori.

Presenza estesa del commercio abusivo.

## Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Partendo dall'attuazione di uno strumento di rigenerazione urbana, il progetto pilota Urban, presentato nel 1996 e cofinanziato dall'Unione europea per il periodo dal 1997 al 2001 e denominato "The Gate-living not leaving", continuando poi con un'agenzia di sviluppo locale, il Comune di Torino ristruttura e riqualifica il sistema dei mercati su area pubblica che si sviluppa nel quartiere di Porta Palazzo – Borgo Dora applicando, per alcuni mercati la formula dell'autogestione.

La grande Piazza della Repubblica, di forma ottagonale, è suddivisa in quadranti ognuno dei quali accoglie un edificio dedicato all'attività di vendita: il II Mercato dei prodotti ittici e il V Mercato alimentare sono stati costruiti nel 1836; il IV Mercato alimentare, detto dell'Orologio, è stato costruito in ferro e vetro nel 1916; il III Mercato dell'abbigliamento è stato costruito nel 1936 e demolito nel 2005 per costruire il Pala Fuksas, così denominato in quanto costruito secondo il progetto dell'architetto Massimiliano Fuksas.

Attorno agli edifici quotidianamente si svolge la tradizionale attività di mercato su area pubblica di generi alimentari e non alimentari, mentre nel retro del IV Mercato è collocata la grande tettoia per i produttori agricoli.

Nelle strade comprese tra Piazza della Repubblica e Borgo Dora si affacciano, con la tipologia a nastro, molte attività specialistiche e dell'antiquariato. In questi stessi luoghi settimanalmente si svolge il mercato delle "pulci" denominato del "Balôn" e mensilmente quello dell'antiquariato detto "Gran Balôn".

Gli operatori che quotidianamente svolgono l'attività sono circa 1.000; i mercati coperti sono 4 e accolgono 250 imprese, oggi sono in funzione due nella piazza e uno nelle adiacenze in sede provvisoria; i banchi del mercato quotidiano occupano poco meno di mq 5.000; i frequentatori medi sono giornalmente 40.000 e 100.000 al sabato; la quantità di rifiuti prodotta ogni giorno è pari a 15 tonnellate.

Il IV Mercato alimentare ha poco meno di 90 punti di vendita ed è stato ristrutturato dalla cooperativa degli operatori. Il V Alimentare circa 55, che attualmente sono ospitati in una sede provvisoria in quanto l'edificio è oggetto della ristrutturazione sostenuta dall'Amministrazione comunale. Il II Mercato dei prodotti ittici, con circa 20 attività, è stato ristrutturato dall'A. C.

Il Mercato all'aperto è composto da: circa 400 posteggi ortofrutticoli, 100 sono di produttori; circa 15 alimentari; 350 extra alimentari, abbigliamento, fiori, merceria; 34 di casalinghi e 32 di calzature; 24 posteggi a rotazione. L'orario di svolgimento occupa la prima parte della giornata, nel pomeriggio una cooperativa provvede allo smontaggio delle attrezzature al fine di consentire la pulizia degli spazi pubblici nonché il loro libero utilizzo, nella notte la stessa cooperativa provvede al montaggio delle attrezzature per consentire lo svolgimento del mercato il giorno seguente.

Una rilevazione del 2004, effettuata da Cicsene, ha contato 740 attività miste in sede fissa nell'area Piazza della Repubblica – Borgo Dora di cui: 206 alimentari; 80 bar; 73 abbigliamento; 200 altri generi; 47 servizi generici; 46 arredamento; 42 ristoranti; 28 phone center; 14 magazzini; 4 alberghi – affittacamere.

#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Al fine di "alleggerire" il traffico veicolare di transito è stato realizzato il sottopasso veicolare di Corso Regina Margherita. Ciò nonostante l'area mostra elevati livelli di congestione della viabilità prodotti, in particolare, dal trasporto commerciale.

Anche il sistema della sosta mostra consistenti criticità anche se alcune opere infrastrutturali hanno ridotto l'occupazione a raso come, per esempio, il parcheggio multipiano di Corso XI Febbraio.

L'intervento di rigenerazione urbana ha anche affrontato il riuso dei siti industriali dismessi con la specifica azione del recupero del Cortile del Maglio, luogo simbolo dell'ex Arsenale, alle funzioni dell'intrattenimento e dell'artigianato di servizio.

Per migliorare l'efficienza delle attrezzature commerciali sono stati sviluppati interventi di riassetto dello spazio pubblico e di ristrutturazione degli edifici.

Il IV Mercato alimentare è stato nel 2000 ceduto in diritto di superficie alla Cooperativa degli operatori che ha poi provveduto a fare le opere di manutenzione.

Il V Mercato alimentare è totalmente finanziato dal bilancio comunale in quanto la Cooperativa degli operatori non è stata in grado di sostenere l'intervento.

Il Pala Fuksas, che è stato finanziato per 16 miliardi di vecchie lire dall'A.C. e per 2 miliardi di vecchie lire dalla Cooperativa degli operatori, 40 del settore abbigliamento, attualmente non è ancora stato rioccupato dall'attività in quanto le soluzioni progettuali e i costi di gestione del nuovo fabbricato sono inadatte alla funzione commerciale.

## Strumenti di gestione:

Fanno parte del Comitato di progetto Porta Palazzo membri promotori e partners locali. Sono inclusi tra i promotori:

Comune di Torino, in particolare gli Assessorati alla casa, urbanistica, sviluppo economico, politiche sociali e cultura:

Circoscrizione 1 e 7 del decentramento comunale:

fondazioni bancarie della Compagnia San Paolo e della CRT;

organismi di categoria degli operatori Confesercenti, Confcommercio e Coldiretti;

Camera di Commercio di Torino:

associazioni sociali e religiose Ordine Mauriziano, Sermig e Cottolengo.

I partners locali sono l'espressione della comunità e garantiscono coinvolgimento e conoscenza del progetto nell'area.

Alla conclusione di Urban la prosecuzione delle attività di rinnovamento è stata assicurata dalla costituzione di un'agenzia di sviluppo locale, si tratta di un soggetto non-profit denominato Comitato di progetto e composto dai rappresentanti dei promotori che siedono nel Consiglio direttivo.

Il Comitato di progetto Porta palazzo si è costituito nel gennaio 1998.

L'operatività è condotta da uno struttura multidisciplinare coordinata da un direttore e composta da responsabili tecnici, addetti ai rapporti con gli enti e gli abitanti, vari specialisti e responsabili delle azioni di rinnovamento e comunicazione.

Molte iniziative, promosse dall'Agenzia locale, sono condivise tra i vari soggetti e poi sviluppate dall'ente titolare dell'azione secondo programmi dettagliati.

Una particolare attenzione è rivolta agli aspetti socio economici che presentano relazioni con la vivibilità della zona sui piani della sicurezza, dell'integrazione culturale, della tutela delle fasce deboli di cittadinanza, dei servizi agli abitanti più disagiati, ecc.

Tutte le due fasi sono state condotte ricorrendo al coinvolgimento diretto degli abitanti che è stato sviluppato da un laboratorio di ascolto e partecipazione, aperto nei locali situati all'inizio della Galleria Umberto I, anche nelle fasi di progettazione.

La struttura ha avuto successo nei confronti degli abitanti e ha favorito il raggiungimento di soluzioni anche complesse inerenti il rapporto con l'assetto amministrativo, mentre in alcuni interventi, come per esempio la realizzazione del progetto dell'architetto Fuksas, nel corso dei lavori le esigenze degli utenti non sono state considerate secondo le aspettative.

Il diffuso ricorso alle pratiche di ascolto e partecipazione ha permesso di avviare un processo in cui la reciproca fiducia, tra pubblico e privato, è in continua crescita.

## Risultati ottenuti:

L'intervento "restituisce" alla città attrezzature nuove e riqualificate inerenti: mercati coperti all'interno di specifici edifici; plateatici destinati all'attività delle bancarelle; tettoie riservate ai produttori agricoli; spazi pubblici utilizzati dal "mercato delle pulci".

L'azione sui mercati è anche l'occasione per avviare un'ampia rigenerazione che interessa l'intero quartiere e abbraccia tutti i settori dell'abitare attraverso misure che si prefiggono il rinnovamento sociale, funzionale, edilizio-architettonico, culturale, economico, residenziale, ecc.

Nell'adiacente zona compresa tra Piazza della Repubblica, Piazza Emanuele Filiberto, Via Sant'Agostino, si sono sviluppate molte attività di somministrazione e ristorazione che attirano forti flussi di frequentatori in tutto l'arco della giornata.

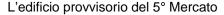
Il budget della prima fase di Euro 7.196.913 ha prodotto un investimento complessivo di Euro 85.000.000.

Il budget è stato sostenuto da: Unione europea per Euro 2.582.000; Comune di Torino Euro: 3.582.000; fondi statali Euro 1.032.913.



Veduta dell'ottagonale Piazza della Repubblica: nel quadrante in alto a sinistra il Pala Fuksas al posto dell'ex III Mercato dell'abbigliamento e il mercato delle calzature; a destra il IV Mercato alimentare dell'Orologio e le tettoie del mercato dei casalinghi, sul lato sinistro del fabbricato, e dei produttori agricoli nel retro; nel quadrante in basso a destra il V Mercato alimentare in ristrutturazione e il mercato ortofrutticolo; nel quadrante in basso a sinistra il II Mercato ittico e il mercato non alimentare. L'asse diagonale corrisponde alla direttrice per Milano, verso il basso il centro città.







Box chiusi nell'edificio provvisorio





Vedute del Pala Fuksas.



Allestimenti artistici del IV Mercato



Il IV Mercato con i laboratori sopra i box

## Genova – Santa Brigida, Incubatore nuove imprese e rivitalizzazione

## Città e denominazione dell'esperienza:

Genova – Santa Brigida, Incubatore nuove imprese e rivitalizzazione.

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

Città 24.300 ettari – 620.000 abitanti, l'area dell'intervento è una zona del Centro Storico (Prè, Marinelle, Sant'Elena).

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Degrado socioculturale, edilizio e commerciale.

Fatiscenza di alcuni fabbricati residenziali.

Unità immobiliari abbandonate ai piani terra.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Il progetto si colloca in un più ampio programma di recupero edilizio per zone fortemente degradate, finanziato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dal Comune di Genova. Il progetto prevede inoltre che per l'apertura di nuove attività economiche o per la ristrutturazione di esercizi già attivi, possano essere attivate le risorse messe a disposizione dalla Legge Bersani e dal programma URBAN II.

In tale contesto si colloca l'attività promossa dall'Incubatore di Imprese del Centro Storico, ente istituito dal Comune di Genova con il compito di rivitalizzare ambiti degradati del Centro Storico favorendo l'insediamento di nuove attività d'impresa mediante la fornitura di servizi di assistenza e la concessione di contributi e agevolazioni finanziarie.

Il progetto Vivere Santa Brigida propone:

- una serie di servizi che rendano ancora più piacevole la piazza e tutte le aree limitrofe;
- un ambiente, a misura d'uomo, dove fermarsi, per fare shopping o per incontrarsi;
- concerti, mostre, eventi teatrali, culturali e sociali.

## Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Il Programma di recupero ha durata dal 2003 al 2010 e si basa su 4 assi di intervento:

- Principe la riqualificazione del ruolo urbano della stazione ferroviaria: questo asse d'intervento, incrementando la strategia già in atto da parte delle Ferrovie dello Stato, in relazione alle nuove attività insediate (che includono il parcheggio) tende a valorizzare la funzione urbana della stazione anche come polo di interscambio nel sistema della mobilità (terminal bus, piazza pedonale, tunnel di collegamento metropolitana-stazione).
- 2. Porto il miglioramento della connessione del quartiere con l'area portuale dove, in collaborazione con l'Autorità Portuale, si realizza un ampio programma di trasformazione delle aree portuali dismesse per funzioni urbane qualificate che, al contempo, costituiscono un riferimento per i residenti nel Centro Storico, oltre che un elemento di attrazione di fruitori provenienti dall'esterno.
- 3. **Pré** la riqualificazione di zone residenziali del quartiere mediante il recupero delle pavimentazioni lapidee di vicoli e piazze all'interno dell'ambito, con il contestuale rifacimento delle reti di servizi in sottosuolo, in particolare, il risanamento della rete pubblica di smaltimento delle acque bianche e nere.
- 4. **Ambientale** la valorizzazione delle zone storiche e della monumentale via Balbi mediante la progettazione di un passante stradale in galleria, previsto dal Piano Urbanistico Comunale, per collegare i quartieri a monte del Centro Storico con le zone del ponente cittadino e per alleggerire il traffico veicolare di attraversamento del Centro Storico.

In tale contesto, nel giugno del 2004 il Comune di Genova ha pubblicato un bando finalizzato a incentivare e agevolare una iniziativa coordinata di insediamento e rivitalizzazione economica nell'ambito di Piazza Truogoli di S. Brigida da parte di imprese di nuova costituzione e/o di nuove unità locali di imprese esistenti. Il bando ha previsto l'assegnazione dei locali commerciali prospicienti Piazza Truogoli di S. Brigida di proprietà comunale alle imprese anche in forma consortile ai fini dell'insediamento in locazione di attività commerciali, artigianali, di servizi, di pubblico esercizio nonché dei connessi servizi comuni.

Il Comune ha stabilito come primo requisito che le singole proposte di nuove insediamenti fossero accompagnate e veicolate sin dalla fase di progettazione da un Consorzio o Società Consortile che, oltre a rappresentarle, avesse anche il compito di pianificare una serie di attività e servizi comuni, mediante la disponibilità di uno dei lotti. In secondo luogo, la novità del bando risiede in una duplice forma di supporto, da un lato un contributo a fondo perduto del 60% per le opere edili, dall'altro un finanziamento ad un tasso dello 0,5% per gli investimenti in attrezzature, macchinari e servizi previsti dalle imprese e dal Consorzio. Il sistema di aiuti è stato finanziato mediante il programma Urban II e la Legge 266/97.

#### Strumenti di gestione:

Il principale soggetto di riferimento per il progetto è l'Incubatore di Imprese del Centro Storico del Comune di Genova. Dal 1999 l'incubatore favorisce e supporta la creazione di nuove unità produttive in una zona della città dalle storiche tradizioni artigianali e commerciali. L'Incubatore è un'iniziativa del Comune di Genova (Assessorato Sviluppo economico e lavoro) che tramite l'Ufficio Politiche Promozione di Impresa, svolge un ruolo di coordinamento, delle relazioni tra Incubatore e Uffici comunali e con altri enti e soggetti territoriali. L'Incubatore è gestito, in stretta collaborazione con l'Ufficio Politiche Promozione di Impresa del Comune di Genova, da Job Centre s.c.r.l. ed è finanziato dalla Legge 266/97 (la "legge Bersani") che attribuisce direttamente ai Comuni delle aree metropolitane compiti di sostegno alle imprese in aree colpite da degrado urbano.

Job Centre è una società consortile senza scopo di lucro, partecipata dall'Amministrazione comunale e dalla Federazione Regionale Solidarietà e Lavoro, responsabile della gestione tecnica e organizzativa della struttura.

A.R.R.E.D, società immobiliare della Regione Liguria, supporta l'Incubatore in merito agli aspetti immobiliari; contribuisce ad individuare di proprietari privati e acquisisce locali, in vendita sul mercato, per metterli a disposizione dell'Incubatore.

Le Associazioni di categoria contribuiscono ad iniziative mirate e specialistiche (formazione, promozione, marketing) a favore degli aspiranti imprenditori.

Il Consiglio di Circoscrizione Genova est, competente per territorio, promuove, insieme all'Incubatore, iniziative di animazione economica e territoriale e, su richiesta, esprime indicazioni in merito all'opportunità di insediamento di particolari attività d'impresa.

FI.L.S.E s.p.a., la finanziaria della Regione Liguria, supporta l'Incubatore nella definizione delle modalità attuative e nella definizione di bandi pubblici; gestisce inoltre le agevolazioni finanziarie per le imprese selezionate.

#### Risultati ottenuti:

Il bando ha previsto la concessione alle imprese assegnatarie dei locali:

- di contributi a fondo perduto pari al 60% per le opere edili necessarie all'insediamento delle proprie attività e dei servizi comuni nei locali stessi. Tali risorse fanno riferimento alla sottomisura 2.4 B del programma URBAN II del Comune di Genova, ammontante a circa 275 mila euro;
- di finanziamenti a un tasso annuo pari allo 0,5% per gli investimenti comuni e relativi alle singole imprese a valere sul programma di intervento ex art. 14 della L. 266/97 ammontanti a circa 287 mila euro.

# IMMAGINI DALLA PIAZZA DEI TRUOGOLI





## Modena – Valorizzazione commerciale dell'area La Pomposa

#### Città e denominazione dell'esperienza:

Modena – Progetto di valorizzazione commerciale dell'area La Pomposa

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

Città 18.000 ettari – 180.000 abitanti.

L'area della Pomposa comprende la porzione di Centro Storico che si sviluppa intorno all'asse via del Voltone, piazza Pomposa, via Taglio. L'area possiede caratteristiche e peculiarità uniche rispetto al resto del Centro Storico, che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a sceglierla come zona di attivazione di interventi pilota.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Perdita di attrattività del Centro Storico, dovuta anche al decentramento di molte funzioni amministrative, che ha portato alla costante diminuzione del numero di esercizi commerciali a partire dalla metà degli anni Novanta.

A tale perdita di attrattività i commercianti e gli operatori economici del Centro Storico hanno cercato di dare risposta aggregandosi spontaneamente in associazioni di via e di piazza e promovendo iniziative ed eventi di animazione.

La diffusione di alloggi di piccolo taglio e ad alto costo, causata dalle logiche economiche del mercato immobiliare, ha determinato l'espulsione dei nuclei familiari compositi che si sono orientati verso quartieri periferici dove il rapporto qualità/prezzo è ritenuto migliore.

A ciò si affianca la persistenza, soprattutto in alcune vie ed edifici che non sono stati interessati da ristrutturazioni e restauri, di una residenza a basso reddito, per lo più composta da anziani o da immigrati.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Il percorso Via del Voltone – Piazza Pomposa – via del Taglio costituisce un corridoio naturale per quanti accedono al Centro Storico dal parcheggio del Novi Sad, per gli studenti della Facoltà di Economia, per chi da altre zone del centro o dal parcheggio di Piazza Roma è diretto al mercato del Lunedì.

La presenza della Facoltà di Economia, frequentata quotidianamente da centinaia di studenti e situata proprio a margine dell'area, suggerisce la presenza di una domanda potenziale di servizi e di consumo che, attualmente, non è soddisfatta o si dirige verso altre zone.

Il progetto di valorizzazione commerciale dell'area della Pomposa è stato avviato dal Comune di Modena nel 2001 e si è concluso nel 2004.

Il progetto, per il 2005, ha identificato tre obiettivi strategici: sviluppare la frequentazione dell'area, rafforzare l'identità culturale, consolidare e qualificare il tessuto economico.

#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Insediamento di nuove attività commerciali, di pubblici esercizi, attività di servizio alla residenza e al target giovanile e studentesco. I bandi pubblici che hanno assegnato contributi a fondo perduto per l'insediamento di nuove attività commerciali, artigianali e di servizio sono stati il centro del progetto di valorizzazione commerciale.

Le imprese hanno potuto beneficiare anche di incentivi indiretti per aumentare la visibilità esterna dei pubblici esercizi quali l' esenzione TOSAP e la progettazione dei dehors realizzata da consulenti specializzati messi a disposizione gratuitamente dall'Amministrazione Comunale.

Potenziamento delle attività culturali, di aggregazione e del tempo libero. L'animazione dell'area attraverso l'organizzazione diretta di eventi e iniziative.

Miglioramento delle parti degradate, dell'arredo urbano e del patrimonio culturale. L'accesso di via del Voltone è stato riqualificato, sono stati effettuati rilevanti lavori di valorizzazione dell'area prospiciente all'Università.

Informazione e coinvolgimento di tutti i soggetti interessati. Uno sforzo particolare è stato dedicato a diffondere le informazioni relative al progetto di valorizzazione e ai suoi diversi interventi, utilizzando allo scopo molteplici strumenti di divulgazione.

Adeguamento strutturale di piazza Pomposa: realizzazione dell'impianto di distribuzione di energia elettrica a supporto di iniziative ed eventi culturali.

### Strumenti di gestione:

Il progetto è stato promosso dall'Amministrazione comunale anche in virtù dei contributi concessi dalla Legge Regionale n. 41/97, nel progetto è stata inoltre coinvolta l'Associazione culturale la Pomposa, preesistente alla data del progetto, che ha assunto il ruolo dell'organismo consortile imposto dalle disposizioni di legge per l'assegnazione dei finanziamenti.

Come indicato nel bilancio critico al progetto redatto dal Comune di Modena, il grado di coinvolgimento attivo delle imprese aperte alla Pomposa nel Progetto di Valorizzazione Commerciale è stato scarso e il risultato

ottenuto è stato frutto di notevoli sforzi da parte dell'Amministrazione e dell'Associazione Culturale La Pomposa.

Nel 2005 è stato promosso un Bando pubblico a sostegno del tessuto economico dell'area (apertura nuovi pubblici esercizi e riqualificazione attività esistenti). Il bando prevedeva il rilascio di autorizzazioni per l'apertura di nuovi pubblici esercizi e la concessione di contributi per la riqualificazione delle attività insediate. **Risultati ottenuti:** 

Complessivamente, grazie ai bandi, hanno aperto nell'area della Pomposa 34 attività economiche tra cui numerosi esercizi a servizio della residenza, negozi innovativi, librerie e locali pubblici, ma dieci hanno chiuso i battenti nell'arco di due anni.

A tutte le imprese che ne hanno fatto richiesta sono stati assegnati gratuitamente i segnalatori luminosi a bandiera con l'indicazione APERTO POMPOSA che rappresentano il logo del progetto di valorizzazione. I pubblici esercizi con intrattenimento (Pub, ...) hanno generato forti conflitti con i residenti (ricorsi, raccolta di firme, denuncie, ...).

La presenza di un unico organismo di promozione del Centro Storico (il Consorzio Modenamoremio gestisce un budget che supera i 100 mila Euro annui) pure essendo a carattere misto (AC, Categorie, Operatori) non favorisce il coinvolgimento delle attività dell'area e anche di altre parti della città, ma questo aspetto è oggetto del dibattito sulle forme di gestione.

#### ALCUNE NUOVE ATTIVTÀ E IL LOGO DELL'INTERVENTO



#### L'AREA DELLA POMPOSA OGGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE



Fonte: Comune di Modena.

## L'HOME PAGE DEL SITO MODENAMOREMIO



## Fabbrica Colle - Programma di valorizzazione, Community planning

#### Città e denominazione dell'esperienza:

Colle di Val d'Elsa (Siena) - Fabbrica Colle

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

50 ettari – 20.000 abitanti – Parte alta, impianto medioevale – Parte bassa, impianto ottocentesco.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Esistenza all'interno del Centro Storico di una zona urbana molto degradata sia dal punto di vista urbanistico che sociale, di qui la necessità di una riqualificazione urbanistica e rigenerazione economica e sociale.

Su oltre 500 unità immobiliari al piano terra (negozi) circa 120 non utilizzate (2003).

La grande Piazza Arnolfo, centro della città bassa, non è più riconosciuta dai colligiani come il centro, cuore, salotto, della città.

Alta conflittualità tra operatori e amministrazione comunale.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Progetto urbanistico, Piano di recupero dell'area dismessa "La Fabbrichina" (1997).

Programma di valorizzazione "Fabbrica Colle" (2004)

Centro commerciale naturale "Colgirandola" (2005)

Community planning "La città in movimento" (2007)

## Interventi costitutivi dell'iniziativa:

#### La Fabbrichina

Il piano di recupero riguarda: il collegamento tramite ascensori delle due parti di Colle; la riqualificazione della Piazza Arnolfo; il nuovo Centro del cristallo; un'area industriale dismessa ad alto valore simbolico per la città che è di proprietà della società per azioni mista Colle Promozione (controllata al 51% dall'AC e con presenza di operatori locali tra i quali la CALP spa). La Fabbrichina è il primo insediamento della produzione di cristallo non artigianale di Colle (Colle è un distretto di rilevanza mondiale del cristallo, la CALP è titolare del marchio RCR) dismesso all'inizio degli anni Novanta. Il progetto comprende: residenza, attività commerciali di media superficie e di vicinato, terziario, mediateca, parcheggi, spazi pubblici.

In seguito vengono commissionati da operatori privati allo studio francese alcuni edifici residenziali.

La gestione del piano urbanistico è svolta dall'AC.

La conduzione del piano è svolta dal Colle Promozione.

Le operazioni immobiliari sono svolte da New Colle srl

## Fabbrica Colle

Il programma di valorizzazione si occupa delle due parti di Colle. Attraverso l'utilizzo delle metodologie di partecipazione diretta, dopo un approfondito studio delle condizioni di funzionamento della città (2003) ottiene la condivisione degli obiettivi (2004).

Le principali azioni sono: la strutturazione del "centro commerciale naturale"; il programma di riuso delle unità immobiliari sfitte; il master plan degli spazi pubblici.

L'impostazione di base è stata approvata in Consiglio comunale.

La gestione del programma è svolta da Colle Promozione.

Partecipano al programma: CCIAA di Siena, INDIS Unioncamere, organizzazioni rappresentative degli operatori del commercio e dell'artigianato, agenzie immobiliari locali, istituti di credito locali, proloco, consorzi di tutela delle produzioni locali, associazioni socio-culturali.

#### Colgirandola

Il "centro commerciale naturale", denominato Colgirandola, riorganizza le attività miste sui percorsi principali, riqualifica gli spazi pubblici (pavimentazione, arredo urbano, ecc.), introduce una nuova segnaletica (directory, targhe, ecc.), sviluppa il programma di riuso delle attività commerciali sfitte e attua un programma annuale di promozione e animazione integrato con gli eventi dell'AC e della Proloco.

## Strumenti di gestione:

Colle Promozione, società per azioni mista, e il Comune promuovono il programma FC.

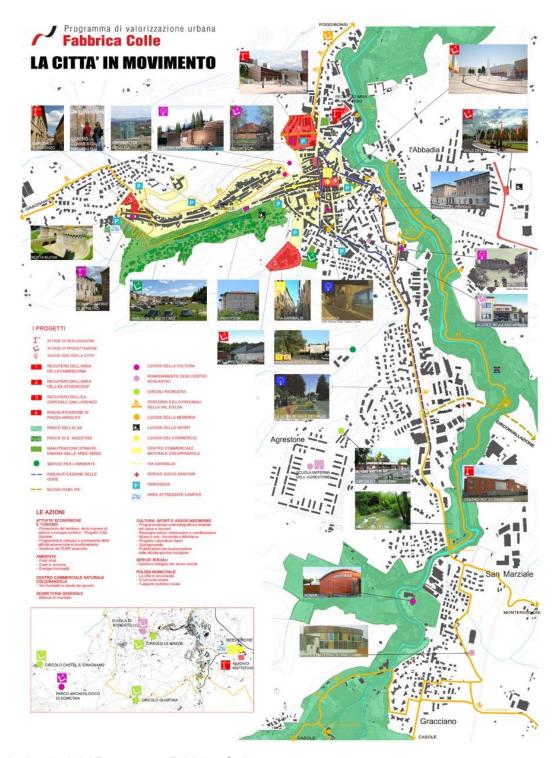
New Colle srl realizza le operazioni immobiliari sulle proprietà della società mista.

Il Community planning (soggetti pubblici e privati più rappresentativi), costituito da CP e AC, è il riferimento per la condivisione del programma.

Attraverso un Protocollo d'intesa, ratificato dal Consiglio comunale, i soggetti interessati aderiscono al Ccn che è retto da un Comitato cittadino di coordinamento (all'inizio l'AC ha nominato i componenti attraverso la concertazione) eletto dall'assemblea dei soci che ha approvato il regolamento. Il Comitato indica gli indirizzi e gli obiettivi da raggiungere nel periodo del mandato pluriennale che vengono attuati dal Consiglio direttivo formato da consulenti e dal coordinatore.

#### Risultati ottenuti:

Sono stati già ultimati i seguenti interventi: parcheggio coperto a ridosso del Centro Storico della parte bassa; ascensori di collegamento tra le due parti della città; riqualificazione delle pavimentazioni delle principali strade a vocazione commerciale compresi arredo urbano e segnaletica; pacchetto di misure di sostegno, incentivo e facilitazione per le imprese che si localizzano nel Ccn e che sono già presenti; apertura di 15 nuove attività.



Le principali azioni del Programma Fabbrica Colle

## **Nuovi committenti**

#### Denominazione dell'esperienza:

Nuovi committenti.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Estraneità delle opere d'arte nel contesto urbano dei luoghi.

Mancanza di coinvolgimento degli abitanti nelle azioni di qualificazione tramite opere d'arte negli spazi pubblici.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Nuovi Committenti è un modello innovativo per la produzione di arte pubblica introdotto in Italia dalla Fondazione Adriano Olivetti nel 2000.

Nuovi Committenti impiega l'arte contemporanea per affrontare in maniera innovativa problematiche connesse alla vivibilità urbana, all'integrazione sociale, al recupero di siti e aree degradate.

#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Il programma è finalizzato alla creazione di opere d'arte commissionate da cittadini o associazioni da realizzare non in spazi espositivi ma nei luoghi di vita o di lavoro dei committenti stessi.

La finalità di Nuovi Committenti è quella di attivare e recepire una domanda d'arte, di qualità della vita, di integrazione sociale rendendo possibile una partecipazione diretta dei cittadini/committenti alla concezione dell'intervento artistico.

Il modello permette ai cittadini di commissionare un'opera d'arte che risponda alla loro volontà di riflessione, autorappresentazione, identificazione con l'ambiente.

Il programma Nouveaux Commanditaires è stato concepito nel 1991 da François Hers, responsabile dei progetti culturali della Fondation de France. Da allora sono stati realizzati in Francia oltre 100 interventi che hanno interessato piazze e giardini, ospedali, scuole, penitenziari.

Nella prospettiva del programma Nuovi Committenti, l'opera d'arte non è un oggetto da esporre o contemplare, ma la progettazione e realizzazione di un ambiente, di un giardino o di uno spazio pubblico, la riqualificazione di un sito urbano o naturale, o una creazione che rappresenti la storia e i desideri dei committenti.

#### Strumenti di gestione:

Fase 1: l'Individuazione delle Committenze

I mediatori contribuiscono alla diffusione del programma su scala locale e individuano eventuali committenze di concerto con l'amministrazione comunale, gli altri enti locali e la Fondazione Adriano Olivetti. La Fondazione, insieme ai mediatori e agli eventuali finanziatori dell'opera, verifica l'impatto artistico e sociale e la fattibilità delle committenze proposte.

Fase 2: Il Documento d'intenti- la domanda dei Committenti

Con la collaborazione del mediatore, i committenti esprimono una volontà precisa riguardo all'opera da realizzare e ne definiscono le finalità in un "documento di intenti" che costituisce la base del dialogo con l'artista.

Fase 3: Il progetto

I mediatori individuano un artista e lo presentano ai committenti. A seguito di un primo incontro l'artista prepara un "progetto preliminare" che viene valutato in un confronto tra la committenza, i mediatori e l'artista stesso. I committenti esaminano il progetto preliminare e se necessario suggeriscono modifiche. I committenti sono liberi di non approvare il progetto dell'artista. A seconda dell'esito di questo incontro sarà assegnato l'incarico definitivo.

Fase 4: La realizzazione

Sulla base del "progetto esecutivo" dell'artista, il mediatore segue la realizzazione dell'opera fino alla sua presentazione pubblica. Sarà compito dei mediatore restare in ascolto della committenza, gestire i momenti critici, i possibili mutamenti del progetto e l'eventuale ingresso in campo di nuovi interlocutori.

Fase 5: Presentazione pubblica e proprietà dell'opera

A conclusione dei lavori, l'opera o l'intervento realizzati sono presentati alla collettività. Committenti, artista e mediatori prospettano le modalità di fruizione dell'opera rispetto alla comunità più estesa. Qualsiasi la proprietà del luogo dove l'opera viene realizzata, la committenza e i finanziatori ne devono garantire la fruibilità pubblica.

## Risultati ottenuti:

#### Torino, Mirafiori Nord

La prima applicazione italiana di Nuovi Committenti avviene a Torino, nell'ambito del progetto "Urban 2 - Mirafiori Nord" sostenuto dall'Unione Europea nel quadro del programma di iniziativa comunitaria Urban 2 (2000-2006).

Mirafiori Nord è un quartiere di circa 25.000 abitanti cresciuto in funzione dello stabilimento FIAT. Nell'ambito di Urban, Nuovi Committenti è stato adottato come azione culturale prioritaria al fine di promuovere la riappropriazione degli spazi urbani da parte degli abitanti e il rafforzamento dell'identità dei luoghi. Nell'ambito del programma Urban sono in corso di realizzazione quattro opere secondo il modello Nuovi Committenti.

- Laboratorio di storia e storie del guartiere
- Cappella Anselmetti, Via Gaidano, Mirafiori Nord Torino

Committenti insegnanti delle Scuole Elementari e dell'Infanzia del circolo "Franca Mazzarello" e della Scuola Media "Renato Modigliani"; Città di Torino

Mediatori Francesca Comisso e Lisa Parola per associazione a.titolo Artista Massimo Bartolini

- Luogo di Incontro
- Parco di Corso Tazzoli Mirafiori Nord, Torino
   Committenti Studenti del liceo artistico Cottini e del liceo scientifico Majorana; Città di Torino Mediatori Giorgina Bertolino, Francesca Comisso, per associazione a.titolo Artista Lucy Orta

## Rinnovamento urbano del centro cittadino – Fitchburg (Usa)

#### Città e denominazione dell'esperienza:

Fitchburg, Massachussetts, area metropolitana Boston e Worcester, USA. Fitchburg's Downtown Urban Renewal Plan (URP).

#### Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

41.000 abitanti. Circa Kmq 73, Fitchburg ha un tessuto urbano immerso in un territorio rurale e contrassegnato da una valenza naturalistica, il fiume Nashua.

Ha sede l'università *Fitchburg State College* con i seguenti dipartimenti: Behavioral Sciences, Biology/Chemistry, Business Administration, Communications Media, Computer Science, Education Department, English/Speech/Theater, Industrial Technology, Mathematics, Social Science. L'area metropolitana è densamente popolata.

## Problemi rilevanti da affrontare:

Presenza di numerose aree industriali dismesse, perdita di attrattività del centro cittadino, investimenti privati sporadici, scarsi risultati ottenuti dalle azioni di riqualificazione condotte dalla municipalità che non sono state in grado di mostrare le opportunità della zona e di richiamare le attività commerciali capaci di attrarre i residenti delle zone circostanti.

Competizione con i centri commerciali che adottano formule dei "lifestyle centers", ma non dispongono del senso del luogo.

Per risolvere queste rilevanti criticità la municipalità, a partire dal 1999 e in particolare dopo che un'industria locale nel 1998 aveva chiuso l'attività creando 600 disoccupati, ha sviluppato una strategia di rinvestimento che ha offerto modalità per mitigare gli impatti negativi della crescita.

Il Piano è stato approvato nel giugno 2000 dal Consiglio municipale, ed è stato depositato presso la biblioteca cittadina per la libera consultazione.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Programma ventennale di rinascita economica dell'area centrale con l'obiettivo di generare 815 posti di lavoro, realizzare 96 unità residenziali, attrarre nuovo sviluppo industriale e residenziale e rivalutare l'ambiente.

Il programma punta sull'aumento della frequentazione del centro città per fare crescere la probabilità d'insediamento di ristoranti, negozi e altri servizi.

## Interventi costitutivi dell'iniziativa:

L'Amministrazione è intervenuta sulle norme urbanistiche per permettere il cambio di destinazione da ufficio a residenza offrendo un contributo di 5.000 \$ agli operatori che convertono a residenza i piani superiori degli immobili.

È stato incrementato l'investimento pubblico sui parcheggi pertinenziali e a rotazione usando la leva della "property tax", l'imposta che la municipalità varia in funzione del valore dell'immobile e dell'aliquota fiscale proporzionata all'ammontare dei servizi erogati ai cittadini.

La sede dell'Università è stata avvicinata alla via principale in modo da coinvolgere l'insediamento nel processo di rivitalizzazione.

Sono stati creati nuovi percorsi di accesso alle sponde del fiume in modo che esso diventi parte integrante della vita cittadina a scopi ricreativi.

In sintonia con la "filosofia" degli interventi Usa, anche questa esperienza che si propone di rafforzare l'offerta commerciale, considerata uno dei principali perni attorno al quale ruota la rivitalizzazione del centro urbano, non affronta direttamente il rilancio del commercio.

L'implementazione della via principale dei negozi avviene con la realizzazione di nuovi parcheggi, con il ridisegno urbano che tende a favorire la circolazione pedonale.

# Strumenti di gestione:

Fitchburg Redevelopment Authority (FRA), è l'agenzia mista, creata nel 1964 sulla base di una legge federale, che è titolare del programma.

Il programma è diretto da un gruppo composto da sette membri in rappresentanza di: FRA, Fitchburg State College, Fitchburg Historical Society, Fitchburg Planning Office, operatori commerciali, residenti, architetti, ai quali è affidato il compito di stendere le linee guida del programma aventi l'obiettivo di:

- creare maggiore coerenza e omogeneità d'immagine del centro cittadino;
- sviluppare e rafforzare l'identità dei luoghi principali;
- garantire la compatibilità dei nuovi interventi previsti;
- salvaguardare e valorizzare edifici e tessuto storici;
- garantire la salute e la vivibilità degli spazi pubblici.

All'intervento si affianca il Programma di incentivazione allo sviluppo economico per fornire assistenza ai commercianti in termini di sollievo dalle imposte locali per le aree abbandonate, credito sulle imposte per l'investimento e lo sviluppo, riduzione delle imposte per le aree riqualificate.

In oltre, l'Agenzia Fitchburg by Design (un ente professionale privato che svolge il ruolo di promotore dell'intervento di rilancio) offre un programma di prestiti a tasso agevolato per assistere prevalentemente i singoli commercianti che vogliono avviare o mantenere le proprie attività in centro. I prestiti sono erogati a patto che gli interventi intendano migliorare l'uso di spazi sfitti o sottoutilizzati, stimolare la crescita e lo sviluppo dell'industria e del commercio nell'area, creare posti di lavoro per i residenti e incrementare il valore immobiliare.

#### Risultati ottenuti:

La sponda del fiume con un sito industriale adiacente il centro città devastato da un incendio nel 2002, nel 2006 è stata convertita in un parco "riverfront".

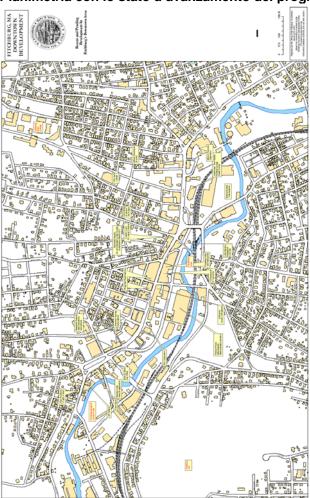
Nel 2003 sono state completate le prime due fasi della riqualificazione del centro d'interscambio, treno, bus e auto, con nuovi servizi ai passeggeri e spazi per parcheggio.

Si sono insediate numerose attività commerciali e dei servizi nella via principale dopo la realizzazione di un ampio parcheggio a supporto della pedonalizzazione.



Riunione del Comitato direttivo

## Planimetria con lo stato d'avanzamento del programma al gennaio 2007



## Programma per la riqualificazione delle strade commerciali – Boston Main Streets (Usa)

## Città e denominazione dell'esperienza:

Boston, New England, Usa. Programma per la riqualificazione delle strade commerciali dei quartieri e del centro cittadino – Boston Main Streets (BMS).

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

L'area metropolitana ha 590.000 abitanti. Boston è una delle principali città storiche, è tra le più antiche essendo la fondazione del 1630. Il flusso turistico annuale è di circa 12 milioni di persone, il turismo è la prima "industria" della regione.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Dal 1983 inizia una tendenza negativa contrassegnata da: perdita di attrattività del centro cittadino del capoluogo e delle aree commerciali urbane degli altri quartieri; debolezza nella competizione con le aree extraurbane più dinamiche dei grandi centri commerciali; dismissione di edifici e degrado urbano; .

Gli interventi pubblici e privati che si propongono di arrestare il processo, già dal 1986, ottengono buoni risultati: 73 ristrutturazioni di facciata, 43 rinnovamenti di edificio commerciali, 29 nuove imprese e 132 assunzioni, un investimento complessivo di oltre 5 milioni di \$, ma non riescono a incidere in modo significativo sul declino.

Il programma avviato nel 1995 è un'iniziativa mista (pubblico – privato) promossa dalla municipalità appena eletta, è uno dei punti di maggiore impegno del sindaco, che coinvolge 19 quartieri della città.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

BMS segue un approccio che è fondato sulla creazione e promozione dell'immagine del quartiere attraverso quattro punti:

- organizzazione della comunità;
- promozione:
- riqualificazione degli spazi pubblici;
- rilancio economico.

Nello specifico il programma sviluppa azioni che includono: sostegno al rifacimento delle vetrine; miglioramento degli spazi pubblici; eventi promozionali e di raccolta di fondi locali come parate, vendite all'asta, feste multiculturali, ecc, che promuovono anche gli acquisti nei negozi del quartiere; eventi che puntano migliorare l'immagine del quartiere nei riguardi del settore economico al fine di attirare maggiori consumatori.

#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Il programma conta sulla connessione ampia e forte con gli istituti di credito, aderiscono tutte le principali banche e finanziarie (21 enti), che forniscono il sostegno finanziario per gli operatori con la formula di prestiti tra 5.000 – 10.000 \$ all'anno per un massimo quattro anni per spese inerenti progetti di ristrutturazione dell'impresa.

Per consolidare il programma, la Città di Boston impegna una porzione significativa dei fondi destinati allo Sviluppo della Comunità federale e allo Sviluppo dei quartieri.

Il programma è seguito da sei persone a tempo pieno per assistere i distretti locali che possono contare anche sulla consulenza di architetti, urbanisti, trasportisti e altri specialisti nell'ambito di quattro azioni fondamentali:

Programma direttore e di gestione economica;

Miglioramenti degli spazi collettivi (pubblico & privato);

Assistenza tecnica;

Promozione.

Le consulenze sono offerte anche da ditte di architettura locali che operano sulla base di contratti stipulati con l'Ufficio Affari Sviluppo della municipalità.

## Strumenti di gestione:

Boston Main Streets Foundation è il soggetto che sviluppa il programma e che definisce la strategia di riferimento per i diversi luoghi della città.

Il programma coinvolge la Pubblica amministrazione, i residenti, gli operatori commerciali e del terziario, gli enti professionali.

Ogni distretto riceve assistenza finanziaria, tecnica e di formazione, nell'approccio di rivitalizzare il proprio tessuto urbano-commerciale, dalla Città di Boston (Ufficio Main streets) che mette a disposizione per il tempo necessario un Direttore Esecutivo che coordina il piano di lavoro annuale del programma complessivo con quello del luogo specifico.

#### Risultati ottenuti:

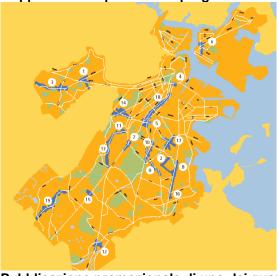
Gli acquisti sono supportati dalla Boston Community Change Card, uno strumento con chip di pagamento, sconto e facilitazione.

I luoghi interessati dal programma sono dotati di tecnologia WiFi per la connessione gratuita a Internet. Dal 1995 al dicembre 2006 i risultati ottenuti sono:

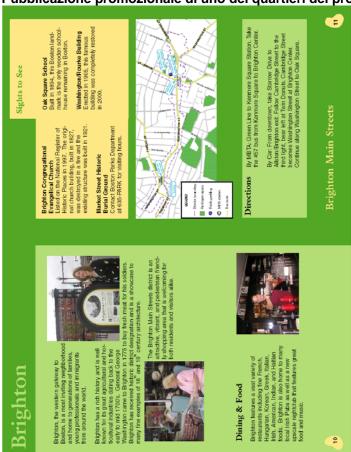
nuove imprese, 580 n. nuove assunzioni, 3.906 n. imprese che hanno rifatto le vetrine, 597 n. aziende che hanno utilizzato l'assistenza tecnica, n. 741 investimento della riqualificazione degli spazi pubblici, 1.776.167 \$ investimento dei privati, 10.060.285

Il BMS rappresenta il modello per altri interventi di rivitalizzazione (Baltimora, Washington, Detroit).

Mappa con i 19 quartieri del programma BMS



# Pubblicazione promozionale di uno dei quartieri del programma BMS



## Town center management - UK

#### Denominazione dell'esperienza:

Town center management (TCM), Gestione integrata del centro città, Regno Unito.

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

Il TCM è una modalità di gestione del centro città che integra i diversi settori della Pubblica amministrazione con le attività economiche dei privati e, più in generale, della comunità senza particolari limiti dimensionali, infatti il TCM è applicato sia nei piccoli e sia nei grandi comuni anche se i risultati migliori si registrano nelle città di medie dimensioni.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

Negli anni '70 le città inglesi subiscono gli effetti del declino economico e del degrado sociale assistendo a un inarrestabile processo di abbandono delle aree industriali derivante dallo spostamento degli assi di sviluppo verso le funzioni del terziario.

Nel decennio seguente, con il supporto di azioni governative ad hoc, si manifesta un diffuso interesse degli operatori pubblici e privati per la rigenerazione urbana che assume il ruolo di un'importante opportunità di crescita.

Tra i diversi casi emerge la necessità di affrontare all'interno di ottiche integrate gli interventi di rivitalizzazione che coinvolgono funzioni specialistiche e complementari localizzate spesso nel tessuto urbano più antico.

Dal 1990 si sviluppano, con incrementi notevoli, azioni di TCM che promuovono il centro città come se fosse un unico prodotto e che s'innestano nel contesto tutto anglosassone (*English Partnership*) dei rapporti paritetici tra pubblica amministrazione e soggetti privati.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Nell'approccio TCM, il progetto di rilanciare l'attrattività, migliorare la vivibilità dei luoghi, rivitalizzare le attività commerciali, ottimizzare le risorse pubbliche e private, promuovere la frequentazione del centro città dei residenti, turisti, diventa l'occasione per affrontare con modalità integrate accessibilità, parcheggi, spazi pubblici, commercio, residenza, servizi, cultura, sicurezza, turismo, intrattenimento, ecc.

## Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Il TCM interviene su molteplici temi partecipando alla fase di progettazione e a quella d'implementazione con l'obiettivo generale di garantire l'eliminazione di conflitti, sovrapposizioni, dimenticanze, ecc. tra le varie azioni condotte dal settore pubblico e/o privato.

Il TCM affronta tutto ciò che ricade sul funzionamento dell'area, quindi si occupa, per esempio, del marketing urbano (identità, comunicazione, animazione, ecc.), della gestione dei servizi collettivi (sicurezza, pulizia, accessibilità, parcheggi, ecc.), della promozione economica (commercio, artigianato, mercati, terziario amministrativo, ecc.), del patrimonio immobiliare pubblico e privato (manutenzione di spazi pubblici ed edifici, valorizzazione, ecc.), della qualità ambientale (congestione, inquinamento, raccolta rifiuti, ecc.), dei servizi socio-assistenziali (sostegno, accompagnamento, integrazione, ecc.).

## Strumenti di gestione:

Il TCM funziona con la creazione di un organismo senza fini di lucro, che è sostenuto da tre ambiti: la municipalità, la comunità e gli operatori economici - l'ammissione dei soci non prevede preclusioni in base alla ragione sociale, alla dimensione, alla capacità finanziaria, al settore di appartenenza - con quote di partecipazione differenziate che consentono l'operatività di una struttura agile composta dal direttore (town center manager), che non ha affinità con il ruolo più amministrativo del City Centre Manager operante in alcune città italiane, e da una squadra dimensionata in relazione alla complessità del programma e all'estensione dell'area.

Il TCM si basa sul ruolo fondamentale e insostituibile dell'ente locale. Il municipio continua a mantenere i compiti di direzione strategica nella pratica di rivitalizzazione urbana.

In questo contesto è fondamentale la figura del direttore che è alle dipendenze della società mista e gestisce il bilancio, frutto delle quote sociali, stende il piano degli interventi di promozione, tiene il rapporto con gli uffici comunali e gli altri enti dei servizi collettivi, inoltre, coordina i rapporti tra i vari operatori secondo un regolamento approvato dai soci.

Il suo operato è definito da un incarico, generalmente triennale, e da un programma annuale redatto insieme al consiglio di amministrazione dell'organismo misto. La sua figura professionale è stata definita da un apposito studio dell'Association Town Centre Management che indica le caratteristiche culturali e amministrative necessarie per ricoprire questa carica, cioè: capacità di pianificazione e organizzazione; conoscenze di economia, finanza e distribuzione commerciale; conoscenze tecnologiche e giuridiche; conoscenze delle tecniche di comunicazione; informazione politica; predisposizione alle relazioni interpersonali e collettive; carisma personale.

## Risultati ottenuti:

Nel 2006, secondo l'Association Town Centre Management, le città inglesi che hanno adottato la modalità di gestione integrata sono oltre 250.

Le chiavi del successo per il TCM



Arredo urbano, animazione, sicurezza, grandi attrattori e comunicazione.



Il mercato dei produttori agricoli di Hammersmith (UK)



Comunicazione - informazione

# City Centre Strategy – Lancaster –UK

#### Città e denominazione dell'esperienza:

Lancaster (UK), City Centre Strategy (CCS)

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

45.000 abitanti nel municipio e 134.000 abitanti nel distretto.

#### Problemi rilevanti da affrontare:

La pianificazione locale, agli inizi del 2000, definisce prioritario l'intervento di rigenerazione urbana del Centro Storico che deve rafforzare l'identità dell'area (manca una riconoscibilità), rivitalizzare i luoghi commerciali (molti negozi abbandonati), sviluppare forme di accessibilità sostenibili (privilegiare trasporto pubblico, biciclette e pedoni) e, più in generale, rafforzare il ruolo di centralità per la comunità mantenendo la funzione di connessione per i trasporti, l'aggregazione, la cultura, ecc.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa:

Nel 2003 il Consiglio comunale approva la strategia di sviluppo per i seguenti 20 anni che identifica:

- le aree prioritarie dove sono probabili le trasformazioni principali;
- le destinazioni future per luoghi ed edifici non utilizzati;
- le motivazioni per valorizzare il patrimonio pubblico e le aree prioritarie per miglioramenti ambientali;
- come il centro può essere reso maggiormente accessibile;
- come la vitalità dei negozi della città può essere migliorata;
- come le risorse culturali della città possono essere sviluppate e possono essere migliorate;
- come rivitalizzare le aree marginali e gli accessi al centro urbano:
- come la trasformazione può essere resa più efficiente, può essere facilitata e può essere gestita dal Consiglio.

Tutto ciò all'interno di un approccio che mantiene alta la qualità degli interventi al fine di salvaguardare il valore e il prestigio dell'area.

#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

Pedonalizzazione delle strade principali all'interno di un disegno unitario dei sistemi di mobilità e dei parcheggi.

Promozione della presenza di tutte le forme artistiche negli spazi pubblici, in particolare dell'arte di strada. Design degli spazi pubblici.

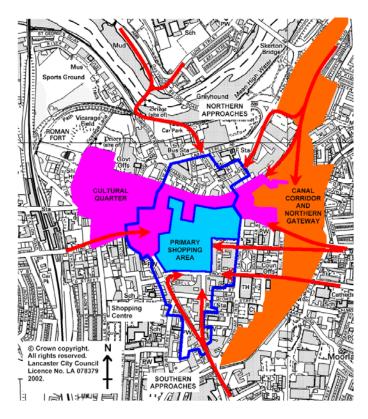
Riusi ai fini residenziali e misti.

#### Strumenti di gestione:

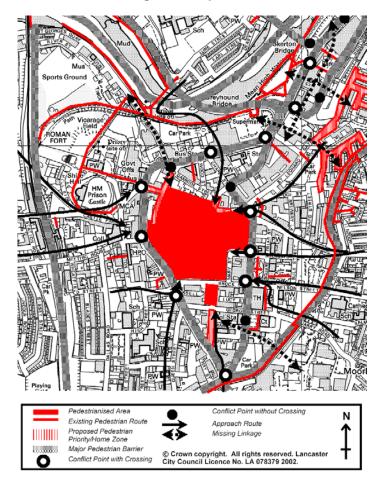
Al City Centre Manager è assegnato il ruolo di coordinare e individuare tutti coloro i quali hanno interesse a partecipare alle azioni di rinnovamento del Centro Storico che implicano la connessione di molteplici risorse. Sulla base delle indicazioni (soggetti titolari, partecipanti, ecc.) del CCM è stato redatto il programma per il TCM che ne guida l'attuazione.

#### Risultati ottenuti:

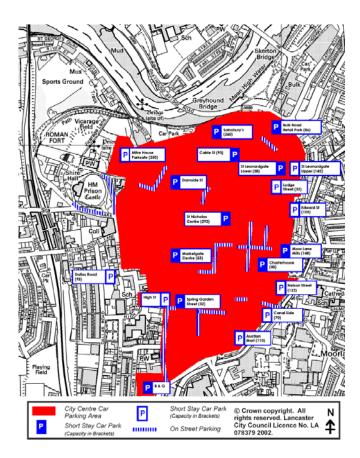
Stesura di un piano di riferimento per lo sviluppo integrato con obiettivi strategici e politiche differenziate per settore, luoghi, utilizzi.



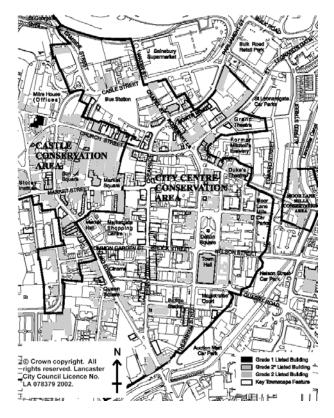
# Schema della strategia e aree prioritarie



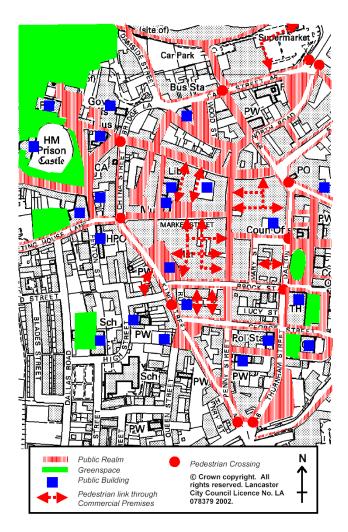
Strade pedonali



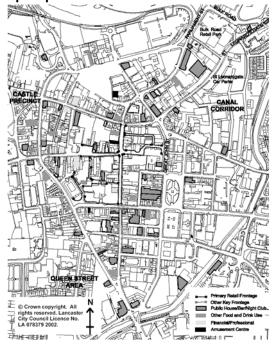
# Parcheggi



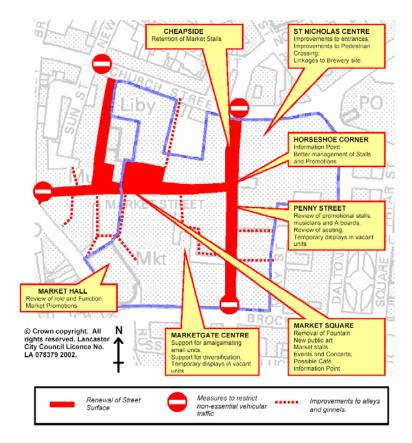
Edifici vincolati e aree di conservazione



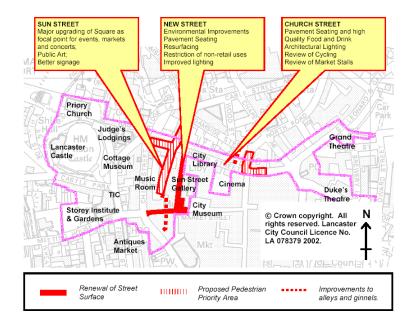
# Spazi pubblici



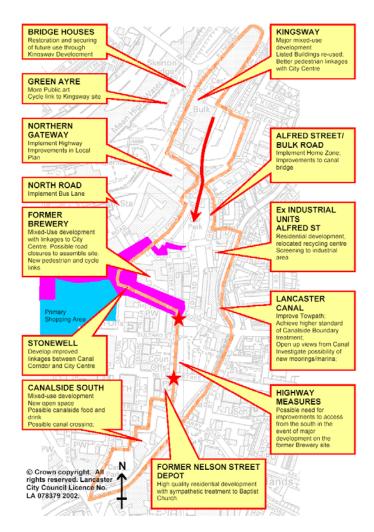
Sistema commerciale e livelli gerarchici dei percorsi



## Proposta per l'area centrale a vocazione commerciale

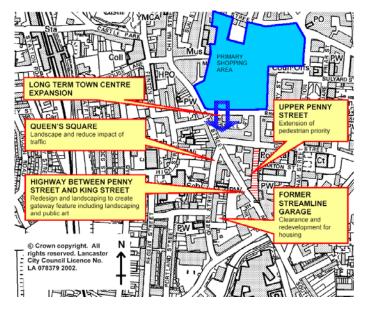


Proposta per l'area a vocazione culturale



#### Proposta per l'area Canal Corridor

Si tratta di luoghi degradati e sottoutilizzati.



Proposta per l'ingresso Sud al Centro Storico

## Reggio Emilia – Piano Strategico di valorizzazione del Centro Storico

#### Città e denominazione dell'esperienza:

REGGIO EMILIA. PIANO STRATEGICO DI VALORIZZAZIONE DEL CENTRO STORICO

## Dimensione spaziale e demografica dell'ambito di intervento:

145 ha circoscrizione Centro Storico

12.572 abitanti circoscrizione Centro Storico

(Fonte: Reggio in cifre dell'Ufficio statistica del Comune di Reggio Emilia)

## Problemi rilevanti da affrontare:

Scarsa attrattività del CS rispetto al resto dell'urbanizzato e marginalità delle sue funzioni. Le principali criticità sono registrate nella carenza dei servizi fondamentali per rendere un luogo attrattivo (mobilità, sosta, luoghi di aggregazione, polarità attrattive, servizi). Il Centro Storico viene letto anche come un sistema urbano autoreferenziale e chiuso senza relazioni con ciò che lo circonda. Solo una piccola porzione centrale mantiene ancora l'effetto città proprio delle città storiche.

Le indagini si sviluppo su quattro temi prioritari:

- relazione città territorio: è assente una campagna di comunicazione sul ruolo che il Centro Storico può giocare come sistema urbano complesso e polifunzionale che si mette in relazione con il suo territorio;
- mobilità: il livello di comunicazione degli accessi lungo i viali è inesistente e poco chiaro; non sono risolti i problemi dell'accessibilità e della sosta; non è chiara la gerarchia degli spazi pubblici; la mobilità pubblica serve solo alcuni assi principali e non è funzionale all'estensione dell'effetto città; dai viali non si ha percezione di come è fatto il Centro Storico né di cosa può offrire; la mobilità delle merci non è adequata a nuovi modelli europei di riduzione degli impatti sul Centro Storico;
- qualità urbana: sono presenti estese aree marginali con problemi di manutenzione del patrimonio edilizio con carenze nell'organizzazione degli elementi di arredo urbano;
- funzioni, polarità, servizi: esistono ampie zone del centro non qualificate e irrisolte rispetto alle funzioni di polarità e servizi.

#### Caratteristiche salienti dell'iniziativa

L'obiettivo del piano è il miglioramento della qualità della vita del Centro Storico connessa sia alla valorizzazione del patrimonio storico, artistico e commerciale che all'incremento della vitalità del tessuto sociale e delle attività presenti. Si intende così estendere all'intero Centro Storico l'effetto città fino a concepire il Centro Storico come volano dello sviluppo anche esterno ai suoi confini (attrattore anche per l'area vasta e non solo per il territorio locale).

Il piano si fonda sulla definizione di 6 obiettivi strategici:

#### per l'esistente:

- promuovere il patrimonio
- riqualificare il sistema urbano

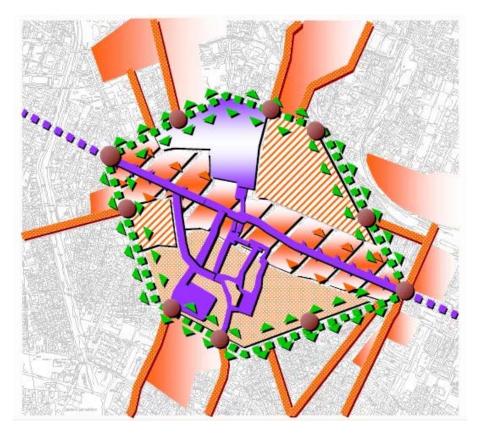
## Per gli scenari futuri:

- implementare i servizi;
- incentivare l'uso residenziale;
- favorire nuove attività:
- riorganizzare la mobilità.

Il piano si traduce nella definizione di una RETE DI PROGETTI INTEGRATI all'interno di filiere produttive compatibili con l'identità locale.

Per quanto riguarda gli scenari futuri i progetti sono riuniti in un MASTER PLAN e sono articolati secondo logiche settoriali in quattro sottosistemi urbani:

- sui viali di circonvallazione attraverso un'operazione complessiva di riqualificazione che coinvolge il centro ma anche l'esterno;
- sulla via Emilia attraverso un'estensione delle potenzialità proprie delle aree centrali grazie alla predisposizione di un Piano di valorizzazione commerciale che porti alla diffusione delle attività anche ai vicoli perpendicolari all'infrastruttura storica
- la zona a nord attraverso una sua qualificazione e caratterizzazione di area vocata a funzioni specialistiche (culturali e di servizio);
- la zona a sud a connotazione residenziale attraverso una qualificazione degli spazi aperti e meccanismi di incentivo per le politiche abitative.



#### Interventi costitutivi dell'iniziativa:

La fase operativa si esplicita in un insieme di schede progettuali e in tavole che traducono in azioni e interventi le strategie del piano sia dal punto di vista della comunicazione (promozione della riqualificazione e comunicazione delle attività di riordino in corso) che della cura del quotidiano (gestione della raccolta rifiuti, coordinamento degli interventi di manutenzione ordinaria, parziale finanziamento del restauro delle facciate degli edifici storici più importanti, ripulitura dei graffiti, predisposizione di un nuovo piano della sosta, della pedonalizzazione di alcune strade e della riorganizzazione del sistema dell'accessibilità\_nel PUM). Particolare importanza assumono:

- la definizione degli interventi di progettazione architettonica di spazi aperti e contenitori significativi per la città (politiche, piani particolareggiati, piani di indirizzo);
- la definizione di progetti a scala urbana per la riqualificazione complessiva del sistema degli spazi pubblici attraverso alcuni elementi (pavimentazione, illuminazione, arredo urbano e verde).

Alla sistemazione degli spazi pubblici si aggiunge la predisposizione di uno schema di base per una possibile proposta di PRU per i luoghi e le funzioni centrali.

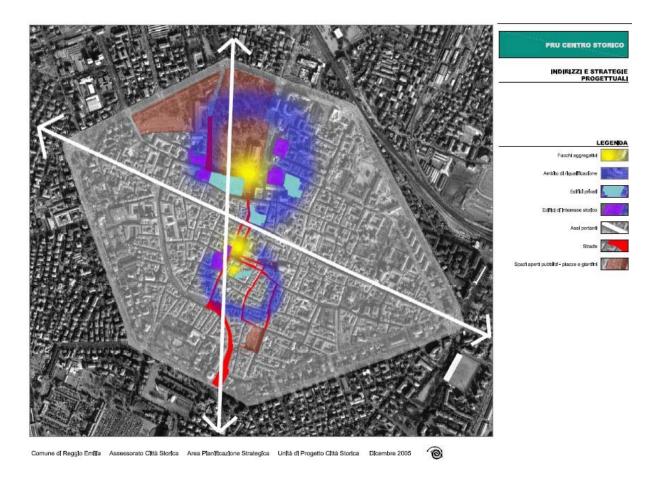
## Strumenti di gestione:

Nella fase istitutiva la costituzione di un Assessorato città storica e la creazione di una nuova UNITà DI PROGETTO alla quale è affidata la gestione delle azioni tese alla promozione, riqualificazione e cura del CS

Svolge ruoli di committenza, progettazione, monitoraggio e comunicazione. Inoltre dovrebbe svolgere attività di presidio degli interventi effettuati e ruolo di coordinamento generale.

## Risultati ottenuti:

Sono stati attivati numerosi progetti di riqualificazione degli spazi pubblici. Il PRU dell'asse storico nord-sud è stato presentato alla fine del 2007 nel consiglio comunale. Con il PRU si mettono in rete progetti consistenti del pubblico rivolti alla valorizzazione di contenitori per funzioni culturali e di spazi pubblici, e del privato focalizzato alla valorizzazione commerciale e alla trasformazione di un contenitore dismesso in residenza.



# 2\_Documenti per la costituzione dell'Agenzia

# Bozza - Protocollo d'intesa per l'avvio del "centro commerciale naturale"

## Note generali per la lettura:

- l'obiettivo di questo schema di Protocollo d'Intesa (PI) è di fornire una traccia per il confronto, quest'ultimo finalizzato alla sia condivisione, pertanto eventuali carenze sono solo imputabili alla necessità di giungere a un testo flessibile ancorché sufficientemente articolato;
- i titoli, le definizioni e le sigle utilizzate sono puramente indicative, dovranno essere scelte soluzioni in grado di non generare fraintendimenti, confusione e soprattutto di facile comunicazione;
- per gli adempimenti della "prima volta" si è scelto di affidare all'Amministrazione comunale il compito d'attuare la scelta;
- si ritiene preferibile costruire una governance agile e quindi di più facile attuazione e funzionamento sintetizzabile in tre articolazioni: il livello dell'assemblea degli aderenti, quello d'indirizzo programmatico e quello operativo;
- l'ipotesi iniziale, di conformare un ulteriore livello attraverso i rappresentanti d'area mutuandola dall'esperienza di iniziative in funzione altrove, essendo afferente le fasi meramente esecutive degli interventi di rivitalizzazione non viene considerata indispensabile per il PI;
- non si ritiene utile porre vincoli alla sottoscrizione del PI.

L'Amministrazione comunale ha avviato un percorso di analisi e studio finalizzato alla valorizzazione del Centro Storico cittadino che è stato condotto anche attraverso diversi momenti di partecipazione: il "Tavolo istituzionale del Centro Storico" che raccoglie i rappresentanti delle categorie economiche, i "Focus group" che hanno operato gli approfondimenti tematici, i "Forum" che hanno periodicamente verificato le fasi d'avanzamento con l'intera comunità.

Nel corso del lavoro è emerso che il sistema di attività miste presente nel territorio esaminato denota una serie di peculiarità negative, anche di ragione storico-economiche, che lo costringono a uno sviluppo non equilibrato sia dal punto di vista territoriale (processo di chiusura delle attività e accentuata polarizzazione) e sia dal punto di vista funzionale (riduzione dell'offerta complessiva di prodotti e servizi e incremento del terziario amministrativo).

Al fine di riequilibrare e rivitalizzare tale sistema lo studio ha indicato la misura d'intervento così detta "centro commerciale naturale" (CCN).

L'area oggetto di questa rivitalizzazione è quella definita dall'AC con delibera ...... che comprende la parte della città racchiusa dall'anello dei viali.

Per giungere alla gestione integrata del PCS, che sarà attuata dall'Agenzia per il CS sulla base di sostenibilità, condivisione e policentrismo, si ritiene utile sviluppare un percorso graduale di avvicinamento alla "entrata in funzione" della stessa Agenzia. Questo percorso potrebbe essere articolato attraverso lo strumento del Protocollo d'intesa, anche con stesure di Protocolli d'intesa specifiche per il settore prevalente: programma di utilizzo dei locali liberi, ecc.

Nel Tavolo istituzionale del Centro Storico del 24 ottobre 2007 i partecipanti hanno concordato di sperimentare lo strumento del Protocollo d'intesa per definire forme, modalità, procedure e mezzi necessari ad avviare e mantenere il funzionamento del "centro commerciale naturale".

Il fine ultimo del PI che segue è quello di definire i criteri per l'istituzione del "centro commerciale naturale" da sottoporre alla verifica di un'ampia sottoscrizione di soggetti / attori con conseguente Deliberazione di .... Consiglio comunale? - Giunta comunale?..., contenente le modalità applicative dei medesimi criteri. Si tratta d'indicare il quadro strategico del Centro Storico posto a "monte" dello sviluppo del "centro commerciale naturale", nonché gli obiettivi e i contenuti della rivitalizzazione, la composizione delle compagini direzionale e operativa, le fonti di finanziamento dei progetti di sviluppo e i relativi partecipanti.

## Il quadro di riferimento

Il presente PI è inquadrato nello specifico documento allegato.

#### Obiettivi e contenuti della rivitalizzazione

La rivitalizzazione implica la formazione di un sistema di attività miste (commercio, artigianato, cultura, intrattenimento, sociale, ..) che può risultare dalle azioni di condivisione dei programmi inerenti l'adeguamento dell'offerta funzionale (le indagini hanno evidenziato che sono da rafforzare le categorie: cultura, intrattenimento e tempo libero; cura persona; articoli per lo sport; ricettività, servizi sociali, servizi per l'impresa), la qualificazione delle relazioni attività – spazi pubblici, promozione.

La rivitalizzazione adotta la pluralità degli strumenti attuativi a disposizione (PP, Pvc, Piani integrati - negoziati, ...), ma anche costruisce nuove modalità d'intervento al fine di affrontare al meglio le specificità di luoghi, condizioni, criticità.

L'efficienza del sistema di attività miste del CS si raggiunge evidenziando le differenze tipologiche di funzionamento, ma costruendo la rete dei livelli (percorsi di collegamento tra terminali dell'accessibilità e polarità, caratteri dell'offerta, identità dei luoghi, ...).

Attrazione e frequentazione devono essere supportati da un programma annuale condiviso di eventi, animazioni, promozioni.

La rivitalizzazione si sviluppa attraverso il modello del "centro commerciale naturale" che è una delle azioni che contribuisce all'attuazione del PCS.

In questa logica, il Programma di rivitalizzazione non può essere attuato tramite l'impegno di un solo soggetto, per esempio l'Amministrazione comunale, tanto meno con interventi separati (le opere pubbliche, le azioni dei privati, gli interventi di settore, le promozioni di consorzi, associazioni, ecc.), ma deve ottenere la partecipazione dei principali soggetti / attori.

# LE PARTI, CONDIVIDENDO LE FINALITÀ E GLI OBIETTIVI DELL'INIZIATIVA ed in particolare:

Segue l'elenco dei nominativi che sottoscrivono

-	Sindaco del Comune di Forlì
-	
-	
-	

· ........

. ......

. . . . . . . . .

. .......

## CONVENGONO QUANTO SEGUE E SI IMPEGNANO A:

## ART. 1.

Costituire il "centro commerciale naturale" del Centro Storico di Forlì, d'ora in avanti denominato CCN, con funzione di soggetto promotore della rivitalizzazione dello stesso Centro Storico.

## ART. 2.

Promuovere la formazione dell'Organismo Programmatico a carattere misto, d'ora in avanti indicato OP, con funzioni di sviluppo e indirizzo del CCN, nonché di controllo nei confronti del livello operativo dello stesso CCN.

L'OP, così come costituito dalla parti promotrici di cui al precedente comma, rimane aperto all'adesione di nuovi soggetti e in particolare degli operatori delle attività miste che operano nell'area oggetto della rivitalizzazione.

L'OP approva gli indirizzi per l'elaborazione del programma triennale delle attività inerenti il "centro commerciale naturale" e ne fissa i macro obiettivi.

## ART. 3.

Redigere uno statuto inerente il funzionamento del CCN, entro ...... mesi dalla data odierna, da proporre all'Assemblea generale dei soci, d'ora in avanti denominata AG, che dovrà approvarlo con una maggioranza qualificata di almeno 2/3 (due terzi).

## ART. 4.

Costituire un Coordinamento operativo, d'ora in avanti denominato CO, che su mandato triennale attua il programma, ricerca i finanziamenti utilizzabili e provenienti dai canali pubblici, privati e dalle quote periodicamente sottoscritte, coordina l'apporto delle competenze professionali eventualmente necessarie per specifici approfondimenti, dirige le iniziative e le azioni di monitoraggio.

Al fine di consentire l'attuazione di quanto indicato al precedente comma il CO dispone di una risorsa pari a Euro ........ messa a disposizione da (Bilancio comunale con delibera ....... Bilancio ........).

Inoltre, per ottimizzare i compiti del CO e garantire l'integrazione nei riguardi della molteplicità di aspetti che gli interventi di rivitalizzazione inevitabilmente rivestono, l'Amministrazione comunale s'impegna a nominare un responsabile per i rapporti con le aree e i servizi amministrativi.

Le specifiche per il funzionamento del CO dovranno essere indicate nello statuto di cui all'art. 3.

#### ART. 5.

Le finalità del presente Protocollo d'Intesa saranno applicate ed estese anche a quelle aree della città che successivamente ed eventualmente entreranno a far parte del CCN.

## ART. 6.

Il presente Protocollo d'Intesa ha validità immediata tra tutti i soggetti firmatari e s'intende tacitamente rinnovato, di anno in anno, salvo disdetta delle singole parti.

Letto, confermato e sottoscritto	)

#### Bozza – Statuto del "centro commerciale naturale"

Note generali per la lettura:

• l'obiettivo di questa bozza di Statuto è di fornire una traccia per il confronto, quest'ultimo finalizzato alla sua condivisione:

- i titoli, le definizioni e le sigle utilizzate sono puramente indicative, dovranno essere scelte soluzioni in grado di non generare fraintendimenti, confusione e soprattutto di facile comunicazione:
- per gli adempimenti della "prima volta" si è scelto di affidare all'Amministrazione comunale il compito d'attuare la scelta;
- si prevede che il documento venga approvato dall'Assemblea generale dei soci e poi anche dal Consiglio comunale o dalla Giunta comunale;
- del "centro commerciale naturale", la forma giuridica, deve essere definita attraverso le azioni di confronto:
- il funzionamento del CCN è articolato in tre livelli: Assemblea generale dei soci, Organismo programmatico e Coordinamento operativo;
- il numero di componenti dell'Organismo programmatico non è indicato in quanto oltre il numero di sottoscrittori del PI deve consentire la salvaguardia della più ampia rappresentatività dei vari attori.

# Art. 1 - Oggetto.

Il "centro commerciale naturale", d'ora in avanti indicato CCN, costituito con il Protocollo d'Intesa sottoscritto a Forlì in data ....., non ha finalità di lucro e si propone le seguenti finalità:

- 1) crescita socio economica dell'area di competenza;
- 2) promozione e sviluppo delle politiche e misure di rivitalizzazione;
- 3) valorizzazione delle produzioni e delle attività miste locali;
- 4) sostenere e preservare le tradizioni locali per la promozione territoriale;

5)												
6)												

## Art. 2 - Costituzione e nuove adesioni.

Le parti, sottoscriventi il Protocollo d'Intesa di cui al precedente art. 1, costituiscono i promotori del CCN e fanno parte dell'Organismo programmatico, d'ora in avanti denominato OP.

Il CCN rimane aperto all'adesione di nuovi soci e in particolare degli operatori delle attività miste che operano nelle aree che danno forma al CCN.

Possono entrare a far parte del CCN persone fisiche e persone giuridiche.

Sulla domanda di iscrizione al CCN decide, in modo irrevocabile, il Coordinamento operativo, d'ora in avanti denominato CO.

La decadenza dalla qualità di socio viene deliberata dal CO a seguito del mancato versamento della quota sociale entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento o per chiari motivi che ne rendano incompatibile la presenza tra gli iscritti al CCN.

Il socio può in ogni tempo recedere dal CCN con effetto dal 1° gennaio dell'anno successivo, indirizzando comunicazione scritta al CO.

## Art. 3 - Obblighi sociali.

I Soci si impegnano a osservare il presente statuto.

I Soci sono tenuti a versare al CCN, dal momento in cui entrano a farne parte, un contributo annuo nella misura e con le modalità che verranno di anno in anno stabilite dall'Assemblea generale, d'ora in avanti denominata AG.

Si impegnano pure a dare la loro collaborazione al CCN per la realizzazione dei suoi fini istituzionali e a fornire quelle notizie sulla propria attività che verranno richieste agli associati dagli organi del CCN, salve le imprescrittibili esigenze di riservatezza di ciascun associato. Il CCN può utilizzare le notizie che le pervengono dai soci solo per il perseguimento degli scopi sociali e renderle pubbliche soltanto previo assenso degli autorizzati.

# Art. 4 - Organi dell'associazione.

Gli organi del CCN sono:

- 1) l'Assemblea generale dei soci, AG;
- 2) l'Organismo programmatico, OP;
- 3) il Coordinamento operativo, CO.

## Art. 5 - Assemblea generale.

L'AG è costituita da tutti i soci del CCN, sia promotori sia successivi aderenti.

L'AG, regolarmente convocata e costituita, rappresenta la universalità dei soci e le sue deliberazioni, prese in conformità dello Statuto, vincolano tutti gli associati, ancorché non intervenuti o dissenzienti.

Tutti i soci possono farsi rappresentare nell'AG con delega scritta, anche da non soci; nessuno può rappresentare più di tre soggetti, oltre sé stesso.

## Art. 6 - Compiti dell'Assemblea generale.

L'AG svolge i seguenti compiti:

approva il presente Statuto e le sue eventuali modifiche;

elegge tra i soci il Vice presidente;

elegge i Componenti dell'OP che eventualmente sono necessari per completare il numero prescritto dal presente Statuto;

approva su proposta dell'OP gli indirizzi e le modalità per il raggiungimento degli obiettivi del presente Statuto;

approva il programma triennale di mandato proposto dal CO;

approva il programma e il bilancio di previsione, proposti dal CO;

approva il bilancio consuntivo, proposto dal CO;

•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	

#### Art. 7 - Presidente del CCN.

Il Presidente del CCN rappresenta l'intera compagine, tutela la dignità del CCN e assicura l'esercizio delle funzioni allo stesso attribuite dallo Statuto, garantendone la trasparenza ed il buon funzionamento.

Il Presidente svolge altresì i seguenti compiti:

convoca e presiede l'AG;

presiede l'OP e il CO.

Il Presidente è nominato dal Sindaco del Comune di Forlì sentiti i Componenti dell'OP, e resta in carica fino alla scadenza del mandato del CO e comunque non oltre la scadenza del mandato amministrativo del Sindaco.

L'AG elegge tra i suoi membri il Vice Presidente, che sostituisce il Presidente in caso di sua assenza o impedimento.

## Art. 8 - Convocazione dell'Assemblea.

L'AG è convocata mediante avviso contenente l'indicazione del giorno, dell'ora e del luogo dell'adunanza e l'elenco delle materie da trattare, preferibilmente per mezzo di posta elettronica, agli indirizzi espressamente indicati dai soci.

L'AG può essere convocata anche in un luogo diverso dalla sede del CCN.

In mancanza delle suddette formalità l'AG è regolarmente costituita quando è rappresentata l'intera compagine dei soci ed è intervenuta la maggioranza dell'OP.

L'AG è convocata almeno una volta all'anno.

L'AG è altresì convocata su proposta:

del CO;

di almeno ¼ (un quarto) di tutti i soci;

.....