

RIGENERAZIONE URBANA E RIVITALIZZAZIONE ECONOMICA DELL'EX CINEMA DI SAN CESARIO SUL PANARO

Bando rigenerazione urbana 2021 – Linea A



Comune di San
Cesario sul Panaro

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PARTE 1 - FINALITÀ E OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

Premessa

Un patto per tornare a vivere gli spazi

Rigenerare significa progettare un ambiente urbano capace di **migliorare la qualità del vivere e dell'abitare**, promuovendo un insieme organico e adattivo di azioni per ridurre le diseguaglianze sociali, eliminare le situazioni di segregazione spaziale, garantire la sicurezza degli abitanti.

La crisi pandemica ha contribuito a ridare centralità al dibattito sul valore della **città come fattore di sviluppo sociale e culturale** in primis, poi economico: solo se la città riesce ad accogliere convivenze e comunanze può divenire **luogo generativo di economie collaborative, circolari, coesive**.

Una comunità plurale che abita una città composita, dove l'integrazione di competenze, saperi, idee, disponibilità e risorse può ridare vita a **luoghi ibridi ad alto rendimento sociale**: questo l'ideale a cui l'Amministrazione Comunale di San Cesario sul Panaro vuole tendere attraverso un **approccio strategico e tattico** al contempo: interventi puntuali e tempestivi nel breve periodo, con significative ricadute nel medio periodo e ambiziosi traguardi nel lungo periodo. Punto di partenza: un'analisi partecipativa dei **cambiamenti indotti dalla pandemia**, con approfondimenti sulla **tenuta delle relazioni, delle reti e del tessuto socio economico**. In questo **scenario 0** è emerso l'importante **ruolo degli spazi in disuso e/o sottoutilizzati** da rimettere in gioco valorizzando questo patrimonio di beni collettivi con azioni di innovazione sociale.

Finalità

Il contenitore oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana, è l'**ex cinema** situato **nel cuore del centro storico** (piazza Roma). La scelta poggia su alcune riflessioni:

- la **rifunzionalizzazione** dell'ex cinema comunale si pone come elemento indispensabile per recepire, in forma temporanea e sperimentale, le esigenze e le aspirazioni che stanno maturando dai percorsi partecipativi in corso di sviluppo – dedicati a commercio locale, marginalità sociale, giovani generazioni, anziani e terzo settore – dai quali è già emerso il profilo di una comunità condizionata e mutata dall'esperienza pandemica, comunque pronta alla ripresa;
- la **riqualificazione** dell'edificio rappresenta un tassello significativo dentro al complesso di interventi messi in campo per aumentare l'attrattività del centro storico, tra i quali l'avvio dei lavori per realizzare la circonvallazione che sgraverà il cuore del paese dal traffico di passaggio, restituendo l'asse nord-sud alla sua dimensione locale e ricucendo la frattura tra le due parti del paese (da una parte la Basilica, Villa Boschetti, la scuola e il centro sportivo; dall'altra il centro civico, il Comune, le attività commerciali e sanitarie).

Nei prossimi anni dunque si perseguirà uno scenario in cui queste due porzioni dovranno essere fuse in un nuovo centro storico, che avrà al centro le persone ed i relativi servizi ad esse dedicati, con i principali luoghi sociali, e non più i veicoli.

In questo contesto, dunque, **la rigenerazione dell'ex cinema si pone come cardine e volano del rilancio del cuore del paese: un progetto di ampio respiro che recupererà un luogo importante per la comunità proponendosi come hub di servizi (co-working, formazione, aggregazione) e attivatore di una nuova infrastrutturazione sociale.**

Analisi SWOT

| Fattori interni | | Fattori esterni | |
|-----------------|--------------------|-----------------|---------|
| PUNTI DI FORZA | PUNTI DI DEBOLEZZA | OPPORTUNITA' | MINACCE |

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Localizzazione dell'immobile nel cuore del centro storico (considerata nella scelta di funzionalizzazione).</p> <p>Buono stato dell'immobile (richiede interventi non eccessivamente onerosi).</p> <p>Luogo riconosciuto come identitario dalla comunità (valorizzato dalla proposta di riuso).</p> <p>Necessità di limitati interventi di demolizione (conformazione facilmente additabile).</p> <p>Versatilità e flessibilità del setting proposto.</p> <p>Gestione multi-attore (pubblico, privato, terzo settore).</p> | <p>Dimensione e qualità architettonica del bene non rilevanti/non di pregio.</p> <p>Disponibilità di limitate superfici da destinare a nuovi usi.</p> <p>Scarsa attrattività degli spazi pubblici di prossimità (poca dotazione di aree verdi e aree aggregative).</p> | <p>Contesto attrattivo dal punto di vista residenziale (riqualificazione progressiva del patrimonio edilizio privato/costi contenuti).</p> <p>Presenza sul territorio di numerose realtà del terzo settore attive e partecipi nello sviluppo di opportunità collettive.</p> <p>Presenza di eccellenze in diversi comparti (alimentare e non) che possono fungere da leva di sviluppo.</p> <p>In corso progetti di valorizzazione del centro commerciale naturale (nel quale l'immobile può divenire cardine).</p> <p>Vicinanza di ambiti strategici (es. comparto industriale Graziosa) con i quali sviluppare sinergie.</p> <p>Vivibilità e sicurezza del contesto.</p> <p>Nuova circonvallazione (avvio dei lavori).</p> | <p>Contesto poco attrattivo dal punto di vista produttivo/commerciale.</p> <p>Trend di decrescita del commercio di prossimità (comunque in linea con le dinamiche provinciali).</p> <p>Necessità di innestare politiche di accompagnamento che possano garantire apporti significativi sul sistema urbano complessivo, ma che richiedono un impegno complesso.</p> |
|---|--|--|--|

Obiettivi

Obiettivi strategici

Partendo dalla rifunionalizzazione dell'ex Cinema, l'intervento di rigenerazione urbana che l'Amministrazione intende sviluppare mira al raggiungimento dei seguenti obiettivi strategici.

- **miglioramento della qualità urbana del centro storico;**
- **aumento della sicurezza, dell'inclusione e della coesione sociale;**
- **resilienza del tessuto urbano e attivazioni delle reti relazionali tra soggetti diversi.**

In generale e nel complesso, gli strumenti per rendere proficuo il processo rigenerativo sono:

- **la leva urbanistica** - realizzazione di interventi di recupero di aree dismesse e loro riconversione per l'insediamento di funzioni strategiche, in grado di innescare il rilancio delle trasformazioni urbane, compresi interventi più minuti di sostituzione e/o recupero edilizio e riorganizzazione degli spazi aperti;
- **l'azione normativa** – promozione di interventi diffusi per il recupero e la cura del patrimonio edilizio, correlati ad interventi e/o azioni sugli spazi aperti di prossimità pubblici o di uso pubblico (così da incoraggiare la riappropriazione di tali spazi, producendo un maggior presidio e controllo sociale degli stessi), introducendo approcci progettuali innovativi basati sull'uso delle componenti naturali – verde e acqua – in chiave funzionale ed ecosistemica, come contributo alla lotta al cambiamento climatico;
- **la partecipazione** - coinvolgimento attivo di cittadini, comitati, associazioni, soggetti pubblici e privati, per consolidare e sviluppare reti di relazioni sociali e istituzionali forti, in grado di agire in sinergia per potenziare l'efficacia delle azioni messe in campo e far sì che la rigenerazione investa fortemente anche il campo socio-economico e culturale.

Obiettivi specifici / Risultati attesi

Riduzione del degrado fisico/ambientale/sociale

- Superamento dello stato di degrado dell'edificio.
- Recupero funzionale del contenitore architettonico.
- Rispetto dell'identità storico-culturale dell'immobile.
- Riqualificazione di un comparto urbano strategico.
- Miglioramento del paesaggio urbano.

Qualificazione dei servizi

- Vivacizzazione socio-economica del centro storico e del territorio.
- Potenziamento dell'offerta di servizi e attrezzature socio-culturali.
- Aumento degli spazi per occasioni relazionali e aggregative.
- Creazione di opportunità formative/lavorative per i giovani.
- Aumento del presidio sociale diretto e indiretto.

Coinvolgimento della comunità

- Sviluppo di partnership miste (pubblico, privato, terzo settore).
- Valorizzazione delle realtà organizzate del terzo settore locale.
- Sperimentazione di modalità di ingaggio formali ma fluide (approccio lean).
- Attivazione dell'interesse dei giovani e loro diretto protagonismo.
- Sensibilizzazione all'azione collaborativa di cura dei luoghi di comunità.

PARTE 2 - ANALISI DEL CONTESTO

L'Amministrazione comunale è proprietaria dell'**immobile "ex Cinema"** sito all'interno del centro storico, raggiungibile da via Piave, costruito nella prima metà del XX secolo.

La struttura ha una **superficie di circa 250 mq** e si sviluppa su un unico livello al piano terra, con locale a tutt'altezza di mt. 5,60 interno. All'interno è presente una balconata su tre lati, che in origine serviva da galleria, posta ad un'altezza dal pavimento di circa mt.3,00. Non presenta elementi di pregio.

Scopo del progetto complessivo è un **recupero funzionale di tipo dinamico e progressivo** dell'edificio: in relazione all'aspetto architettonico, il progetto prevede il **restauro conservativo** dei prospetti esterni, mantenendo l'ingresso sul fronte principale di piazza Roma come avveniva in passato; mentre per quanto riguarda gli aspetti più urbani, saranno **mantenuti i caratteri di inserimento urbano** salvaguardando la presenza scenica dell'immobile.

Il contenitore non presenta di per sé caratteristiche tali da renderlo attrattivo per un contesto esteso, tuttavia **le dimensioni ottimali di alcuni spazi e il buono stato di conservazione lo rendono idoneo a ospitare attività destinate prevalentemente alla comunità locale.**

Inquadramento storico

L'immobile risulta inutilizzato da diversi decenni, da quando è cessata la propria funzione di cinema comunale. Negli anni seguenti ha rappresentato per lo più un deposito per beni e attrezzature del Comune e delle associazioni, e un punto di appoggio per eventi e manifestazioni realizzate nel centro cittadino.

Il progressivo deterioramento della struttura e degli impianti ha progressivamente ridotto anche questo uso, e da circa cinque anni l'ex cinema funge da magazzino per beni di associazioni varie, con materiali ormai obsoleti e non movimentati da anni.

Se dopo la chiusura delle proiezioni cinematografiche la struttura aveva comunque continuato a rivestire un ruolo sociale, più saltuario ma comunque definito, negli ultimi anni versa in uno stato di abbandono pressoché totale, e non è più nelle condizioni di catalizzare alcuna attività. Da questa condizione nasce dunque la volontà e la necessità di investire in un progetto di rigenerazione capace di riportare la struttura dell'ex cinema al centro della vita sociale.

Contesto urbano

L'edificio è ubicato in pieno centro storico, situazione che rende questo recupero un **tassello fondamentale nella strategia di rinnovamento di questo ambito urbano**, considerando che nel giro di pochi anni, con il completamento della circonvallazione, il centro del paese avrà nuove possibilità di vita: l'eliminazione del traffico pesante di passaggio sull'attuale Strada Provinciale 14 garantirà condizioni ambientali e urbane più idonee a pensare ad un centro come vero "cuore" della comunità, sede dei principali servizi e delle principali attività commerciali; offrirà inoltre la possibilità di collegare in modo sicuro, anche per gli utenti deboli, le due parti di territorio oggi divise da questa importante arteria viaria.

Nel contesto così rigenerato, si creeranno le condizioni ottimali per una frequentazione maggiore degli spazi pubblici, compreso l'edificio dell'ex cinema. Il recupero degli spazi dismessi del centro storico è infatti una condizione essenziale per un cambio di paradigma vero e proprio per questa area urbana.

Si tratta di una parte di città particolarmente delicata: caratterizzata da una realtà socio-economica peculiare, complessa e mutevole; cerniera tra aree interessate da grandi trasformazioni, già avviate e tuttora in corso. Nell'**ambito della Città Storica**, costituito dal **centro storico cittadino e dalla prima espansione**, sono collocate la maggior parte delle funzioni e delle attività economiche.

L'ambito è interessato da

- **Piano in zona** di centro storico A2 (ristrutturazione urbanistica vincolata ai volumi esistenti);
- **Piano di Recupero di P.za Roma** (l'ex cinema ne è parte integrante);
- Rete della mobilità ciclabile e linea di trasporto pubblico.

Inoltre, sono previste diverse azioni che, pur non riguardando direttamente l'ex cinema, giocano un ruolo importante nella **strategia complessiva di rigenerazione**:

- inserimento nel PUG di prossima adozione di norme finalizzate al recupero del centro storico, anche attraverso la revisione della normativa relativa agli interventi di recupero attuati da soggetti privati;
- proseguimento del progetto della Graziosa, oggetto di Accordo di Programma tra Comune e Regione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 24/2003 e s.m. per l'approccio integrato al tema della sicurezza;
- adozione di un Piano della Mobilità Urbana che riveda l'impianto degli spostamenti interni all'abitato, con particolare attenzione alla rinnovata situazione del centro storico dopo la conclusione del progetto della circonvallazione.
- sviluppo di percorso partecipativi dedicati alla riattivazione delle reti sociali dopo la pandemia (focus: terzo settore, nuove fragilità, giovani, commercio di prossimità);
- *ridefinizione delle politiche di inclusione sociale* per affrontare le principali forme di marginalità sorte con l'esperienza pandemica (povertà economica, abbandono scolastico e sportivo, povertà educativa, ecc.);
- *ridefinizione delle politiche per il sostegno e lo sviluppo del terzo settore*, con particolare attenzione al potenziamento delle reti e alle forme di governance pubblico/terzo settore;
- *ridefinizione delle politiche giovanili*, aggiornando contenuti e approcci per sviluppare azioni coordinate, sinergiche e innovative che corrispondano maggiormente alle aspirazioni del target "11-18 anni" e che sostengano i giovani in modo proattivo nella transizione alla vita adulta, agevolando processi di autonomia, piena cittadinanza, interdipendenza.

Soggetti coinvolti

Il recupero funzionale definitivo della struttura dell'ex cinema comunale è in stretta relazione con la capacità di **ingaggiare partnership diversificate**. Lo scenario auspicato è quello della creazione di un'offerta di servizi promiscua fra attori privati e terzo settore, come percorsi innovativi che si differenzino dalle specifiche attività già presenti nelle strutture pubbliche attive, come il centro culturale di Villa Boschetti, o il centro delle attività socio aggregative rappresentato dalla sede del circolo ARCI.

Sulla base di queste considerazioni, il **coinvolgimento del terzo settore** verterà in modo particolare su attività capaci di generare ricadute particolarmente significative in termini di aggregazione e coesione sociale, mentre il **coinvolgimento di operatori privati**, con riferimento particolare a commercio e imprese del territorio, è vista come una componente importante per garantire la stabilità gestionale nel medio periodo.

Si immagina la condivisione di un patto di corresponsabilità nell'"aver cura" del bene e delle attività che lo andranno ad abitare nel corso del tempo, per generare ricadute sociali, culturali ed economiche, il tutto accompagnato (e monitorato) attraverso un **processo partecipativo, iterativo ed evolutivo** nel quale anche il singolo cittadino potrà dare il proprio contributo di idee e attenzioni.

Specificatamente, saranno coinvolti i seguenti soggetti:

- **soggetti pubblici** - costituzione di una *cabina di regia/gruppo di lavoro* che segua tutte le fasi di processo, compreso il coordinamento delle proposte progettuali e il monitoraggio nel tempo. Si immagina di coinvolgere sia la parte politica (Sindaco, Giunta Comunale), sia i principali referenti tecnici del Comune e dell'Unione del Sorbara;
- **soggetti del terzo settore** – co-programmazione e co-progettazione con le realtà del terzo settore (locali e non) delle modalità di caratterizzazione funzionale e gestione collaborativa con l'obiettivo di

riattivare le reti sociali interne alla comunità e coinvolgere più soggetti con proposte diverse ma coerenti, secondo la logica della partecipazione multidimensionale;

- **soggetti privati** – sviluppo di partnership con il privato locale per l'elaborazione di una proposta di servizi organica, che sposti i contributi dei diversi soggetti in campo; un ruolo particolare dovrà avere la partecipazione dell'associazione di rappresentanza del commercio locale, con la quale l'Amministrazione ha già stretto una convenzione nel 2021 alla quale si intende dare continuità nel triennio 22-24, anche in relazione a questo progetto e la condivisione con le associazioni di categoria maggiormente rappresentative del territorio, portatrici degli interessi collegati alla parte imprenditoriale.

Cabina di regia/gruppo di lavoro:

| NOMINATIVO | RUOLO |
|--------------------|--|
| Veronica Fattori | Responsabile SUAP - Unione del Sorbara |
| Alessandro Magnani | Responsabile Settore Edilizia e Urbanistica - Comune San Cesario s/P |
| Eugenio Abate | Responsabile Settore Lavori Pubblici - Comune San Cesario s/P |
| Patrizia Bovo | Responsabile Settore Istruzione - Comune San Cesario s/P |
| Francesco Zuffi | Sindaco |
| Sofia Biondi | Assessore con delega urbanistica |
| Cristina Fabbri | Assessore con delega alle attività produttive |

Parte 3 - Descrizione della proposta

Inquadramento

L'immobile oggetto del Bando di rigenerazione è così configurato nelle norme vigenti:

P.R.G. VIGENTE | FOGLIO 28 MAPPALE N. 26 | Zone territoriali omogenee di tipo: A

Prevalentemente destinate a: **Insedimenti di interesse storico, artistico o ambientale**

Zona di P.R.G. classificata **A2** | Destinazione: per ristrutturazione urbanistica nel centro storico (Scheda n. 8/2 delle N.T.A. del PRG)

Usi ammessi: risanamento conservativo, ristrutturazione tipologica, cambio della destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE VIGENTE | FOGLIO 28 MAPPALE N. 26

La zona ricade in "Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei" in particolare in "Aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei" (Art. 28 delle Norme del P.T.C.P. vigente).

In "Insedimenti Storici" in particolare "Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane" (Art. 22 delle Norme del P.T.C.P. vigente).

Sull'immobile in oggetto devono comunque essere osservate tutte le altre prescrizioni non espressamente sopra richiamate derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione e degli Strumenti attuativi del P.R.G. e del R.E., della Delibera di Giunta Regionale n. 87/97 di approvazione della Variante Generale al P.R.G. adottato, nonché tutte le disposizioni di legge.

Ampliamento del 20% Su

Nell'ambito della ristrutturazione è consentito un incremento della superficie utile alla condizione che non vi sia un incremento della volumetria complessiva dell'immobile oggetto di ristrutturazione, anche se ciò comporta un aumento del carico urbanistico.

Nel progetto previsto, è evidente che la creazione di un ballatoio - rispetto alla situazione preesistente - genera un aumento esclusivamente della SU ma non un aumento della volumetria; sicché l'intervento edificatorio è consentito.

Descrizione

Di fronte ai cambiamenti sociali, economici e culturali in corso, le città sono chiamate a modificarsi e a riorganizzare lo spazio abitato in base ai nuovi principi e a nuove logiche di sviluppo: da questo punto di vista i "vuoti urbani" e gli spazi non più utilizzati, si offrono come opportunità per ripensare le funzioni del territorio sviluppando nuove sinergie tra pubblico, privato e sociale.

È in questo contesto che si innesta l'innovazione per la qualità urbana, nella competizione crescente tra aree ed attori della trasformazione urbana che migliorano la qualità della vita nella città, attraverso un nuovo concetto di servizi, la qualificazione di modelli di sviluppo e la cura del rapporto con il territorio e i

suoi abitanti. In assenza o scarsità di risorse, la sostenibilità scommette sulla relazione virtuosa e positiva che può sfociare in particolari interessi che possono focalizzarsi su aree, gruppi sociali e perfino business, intersecando obiettivi più generali che riguardano la collettività ed il bene comune.

Progettare la collettività significa progettare l'infrastruttura sociale, che non è strettamente legato all'urbanistica del territorio intesa come pianificazione delle zone afferenti a quel territorio o ad edifici, ma è il regolatore della funzione della città pubblica e futura, che pone al centro della visione strategica la persona, la comunità e quindi il benessere territoriale.

Il progetto di rigenerazione e di trasformazione del fabbricato sarà la sintesi tra progetti sociali già in atto e progettazione fisica (edificio), dove la trasformazione totale dell'edificio rappresenterà per la comunità un luogo dove riconoscersi ed identificarsi.

Intervento edilizio

Il progetto prevede una trasformazione per stralci funzionali (una prima fase coincidente con il riuso temporaneo dell'immobile e una seconda fase di rigenerazione finale complessiva) del fabbricato, che, data la sua posizione strategica all'interno del centro storico, permette di catalizzare, attraverso la sua riqualificazione, un nuovo modello di socialità, capace di innescare quei processi a rete favorevoli al rilancio del territorio, un'integrazione tra cantiere sociale e fisico, nel quale costruire "pezzo per pezzo", attraverso gli usi temporanei, ruoli e responsabilità, modellandolo urbanisticamente come regolatore della funzione della città, per poi proseguire nelle successive fasi progettuali nel "suo stare nella città", seguendolo durante il suo ciclo di vita ed estrarre, attraverso l'utilizzo delle moderne tecnologie, il grande valore sociale ed economico che questo rappresenterà. Un cambiamento di prospettiva, che passa attraverso la dimensione del cambiamento, utilizzando un metodo, il co-design e la co-progettazione che impatti dal punto di vista sociale.

PRIMA FASE: RIUSO TEMPORANEO DELL'IMMOBILE

La trasformazione fisica dell'edificio, denominato ex cinema, verrà avviata, in una prima fase, attraverso una rigenerazione basata sugli usi temporanei, ricettore del cambiamento in atto attraverso attività strutturate di progettazione e co-progettazione ad ampio spettro, basata sul principio della reciprocità e della partecipazione dei diversi operatori presenti sul territorio, dove il luogo fisico, attraverso l'uso temporaneo, generi un valore sociale e collettivo attrattivo per sviluppare quell'effetto trasformativo che produce innovazione e spinga sulle scelte future.

Pertanto, gli usi temporanei, soprattutto afferenti al piano terra dell'edificio, saranno organizzati e gestiti per essere spazi open per ospitare tutte quelle persone che concorreranno alla creazione di un nuovo piano di utilizzo sociale del fabbricato. Un luogo nel quale l'uso temporaneo deve permettere, attraverso servizi polifunzionali, di diventare una sorta di ricettore di tutte le esigenze territoriali, mettendo in condizioni l'istituzione pubblica di dialogare con i soggetti economici, con i giovani, con gli adulti, con gli anziani per far sì che quel luogo diventi il luogo attrezzato per lo svolgimento di tutte quelle attività che nasceranno (start up, ecc.).

Il cortiletto esterno antistante l'edificio, direttamente collegato a piazza Roma, potrà essere utilizzato "a servizio" degli spazi a piano terra: l'area si presta ad essere fruibile sia per attività ludico ricreative, sia eventualmente come spazio esterno per la somministrazione di alimenti e bevande.

Sempre in ottica di recupero dell'identità del luogo, potrà essere arricchito con installazioni di elementi legati al tema cinema nell'ambito del concorso di idee per la riqualificazione dell'esterno dell'edificio.

a) Utilizzo funzionale

Il progetto prevede un riuso del fabbricato con una redistribuzione degli spazi interni sfruttando, con un aumento di Superficie possibile del 20%, le funzioni del piano primo all'interno di una sala polifunzionale.

Al piano terra viene creato un ingresso da piazza Roma aprendo una grande vetrata che accede ad una hall con reception con inserita una scala ed un ascensore che permetterà, nella seconda fase di intervento, l'accesso al piano primo che vedrà la realizzazione di nr. 3 salette utilizzabili per corsi di formazione, laboratori, coworking, sviluppo di nuovi progetti di impresa, cubatori, ecc.

Dalla hall si accede ad una sala polifunzionale a doppio volume, dotata di una moderna infrastruttura tecnologica per ospitare eventi multimediali liberi oppure, con le adeguate sedute, convegni od altri eventi aggregativi. Sul lato ovest della sala trovano posizione i servizi. Tutto nell'ottica di una sala open per dar vita ad eventi tematici di conoscenza reciproca e di socialità che oggi mancano, ma che possono trasformarsi in luoghi di aggregazione e di ascolto, luoghi nei quali tutta la comunità può riferirsi per dar corso a progettazioni culturali, formative, di ascolto aperta a tutta la popolazione.

Sul lato est della sala polivalente ampie finestrate verticali garantiscono una corretta illuminazione e, con al trasparenza creano un'interazione tra ambiente interno ed ambiente urbano.

Le salette divise dal ballatoio con ampie vetrate ricevono ulteriore superficie areante ed illuminante da finestre a nastro disposte nella parte superiore della falda.

Per garantirne mantenendo la volumetria totale esistente, la volumetria della copertura viene ricomposta creando una falda ribassata sul lato est e creando i tre corpi volumetrici delle salette più alti sul lato ovest.

b) Strutture

Il progetto strutturale prevede la realizzazione di una struttura antisismica con classe sismica adeguata all'uso strategico del fabbricato, con ristrutturazione parziale o sostituzione delle strutture portanti verticali ed il completo rifacimento della forma e della disposizione delle falde in copertura.

La struttura e la forma della copertura e di solai delle salette e dei ballatoi al piano primo vengono completamente sostituiti e riprogettati per rispondere in modo performante alla normativa sismica.

Le facciate originali del cinema e le murature laterali vengono mantenute nella loro forma originaria sui due lati nord e sud del fabbricato e ristrutturate sismicamente.

c) Finiture

Le finiture interne ed i materiali che verranno utilizzati saranno di tipo ecocompatibile e durevole armonizzati con il carattere generale del fabbricato e certificati CAM per rispettare i criteri ambientali minimi. Le pareti esterne saranno intonacate di colore tipo cocchiopesto come la tinteggiatura originale, con copertura in tegole tradizionali per armonizzare il fabbricato con gli edifici del centro storico.

I corpi delle salette e la relativa copertura saranno rivestiti in rame tradizionale che con la naturale ossidazione diventerà color marrone scuro.

d) Impianti tecnologici

Verrà eseguito un primo intervento di adeguamento normativo degli impianti elettrici e termoidraulici, capaci di garantire la sicurezza dell'edificio e la sua piena funzionalità. Gli impianti elettrici e di illuminazione saranno adeguati e strutturati su impiantistica a led, gli impianti di riscaldamento saranno realizzati in pompa di calore.

Successivamente, con ulteriore stralcio di progetto, si prevede l'utilizzo di fonti di energia rinnovabili con pompe di calore idroniche che forniscono acqua calda, e la distribuzione ad aria con canalizzazioni e ricircolo dell'aria fresca per garantire elevati standard di benessere ambientale ed igienico.

Un importante impianto di pannelli fotovoltaici garantirà il recupero dell'energia che alimenta le UTA delle unità idroniche con grande risparmio di costi.

In copertura trovano collocazione gli impianti delle UTA Unità trattamento aria ed i pannelli dell'impianto fotovoltaico, tutti accessibili da botole interne.

Verrà inoltre installata nella centrale termica e sulle macchine una sensoristica BMS che permetterà, attraverso una piattaforma di facility management di certificare, attraverso i protocolli nazionali, non solo il risparmio energetico dell'edificio, ma l'impatto che questo edificio riqualificato avrà nei confronti dell'ambiente circostante.

SECONDA FASE: RIGENERAZIONE FINALE COMPLESSIVA

L'obiettivo finale è la completa rigenerazione dell'immobile con l'utilizzo delle più moderne tecnologie, nel rispetto della normativa antisismica, con l'ausilio di impianti tecnologici che garantiscano una sostenibilità nel consumo energetica con l'impiego di fonti rinnovabili per favorire il miglior confort abitativo; riempiendolo di nuovi contenuti che scaturiranno da tutto quell'insieme di processi avviati dall'amministrazione comunale che saranno sintetizzati nella progettazione esecutiva dei nuovi spazi per dar vita a nuovi servizi legati ai bisogni della comunità che abita quei territori, innescando nuovi processi economici legati al principio del benessere comune e quindi territoriale.

Lo stato di degrado del fabbricato non utilizzato, ha una pesante ricaduta nelle aree prospicienti: ragione per cui la trasformazione dell'edificio manterrà la forma storica in chiave moderna, ed attraverso moderni sistemi di accumulo da fonti rinnovabili, la possibilità di adeguare in tutto o in parte, il sistema della pubblica illuminazione della piazza e delle vie circostanti per favorire la ripresa della vivibilità di tutto il centro storico, ed essere il precursore della rigenerazione urbana di tutto il centro storico.

L'edificio, è inserito in posizione strategica, nel centro storico, dove, si svolgono tutte quelle attività pubblico private (commercio) facilmente accessibili e pertanto la sua rigenerazione avrà una ricaduta generale sul contesto urbano, fungendo da catalizzatore per la creazione e lo sviluppo di nuovi soggetti economici che renderanno più attrattivo.

In sostanza, il mettere ora le basi con interventi che ne consentano un primo utilizzo a livello più semplice e limitato, per la sua destinazione d'uso ad edificio polifunzionale permetterà lo sviluppo di tutte quelle attività strutturate basate sul principio della reciprocità, di percorso partecipativo, generatore del cambiamento non solo sull'aspetto estetico del fabbricato, ma di una trasformazione legata ad un contesto che genera un valore collettivo che impatta sulla trasformazione e sulle scelte future. Una sorta di condivisione comune del progetto che sfocerà nel disegno concettuale di città futura, aperta non solo ai bisogni della

popolazione, ma incentrata sul bisogno delle giovani generazioni che trovano nel luogo fisico tutte quelle competenze ed infrastrutture che permetteranno la socialità e la condivisione.

Azioni immateriali

- **Coprogettazione per individuare uno o più soggetti del terzo settore, in collaborazione con realtà produttive del territorio, per:**
 - gestione sala polivalente per eventi di volti alla riattivazione delle reti sociali e coesione (indicazioni derivanti dai percorsi attualmente in atto);
 - gestione di un punto di informazione e accoglienza turistica “online”: gestione del portale di marketing territoriale unionale che andremo a realizzare nell’ambito della L.R.41/97 (già in corso di realizzazione);
 - attivazione di servizi legati alle nuove tecnologie, con particolare attenzione alle fasce di popolazione più povere digitalmente e all’orientamento al lavoro per le giovani generazioni;
 - gestione del pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande con utilizzo dello spazio esterno antistante.

- **Partenariato pubblico privato Comune-imprese, tra Comune-associazioni di categoria e tra Comune-istituti scolastici:**
 - collaborazione con associazioni di categoria che un giorno a settimana, a rotazione, offrono consulenza amministrativa, gestionale, fiscale in collaborazione con l’amministrazione comunale (risposta alle richieste emerse dal Percorso Partecipativo “Passo” dell’Unione, certificato e finanziato dalla RER);
 - incontri formativi “concreti” con artigiani;
 - il “giardino delle imprese” (servizio rivolto a disoccupati di incontro tra domande ed offerta con le imprese della Graziosa - attivazione di contatti/stage nelle aziende);
 - “scuola informale imprenditoriale”, rivolta ai ragazzi del 4° e 5° anno dello Spallanzani che risultino particolarmente virtuosi e portatori di un’idea imprenditoriale (sono premiate le migliori idee del comparto enogastronomico da trasmettere alle imprese del territorio).

- **Concorso di idee per il recupero dell’identità del luogo:**
 - individuazione di giovani creativi che possano realizzare murali sulle facciate esterne dell’edificio collegati al tema cinema

Parte 4 - Fattibilità tecnico economica, copertura finanziaria, capacità gestionale

Gli interventi contenuti nel progetto risultano conformi agli strumenti urbanistici di cui è dotato il Comune di S. Cesario sul Panaro, ovvero il PRG e il Regolamento Urbanistico Edilizio.

La rigenerazione e il riuso temporaneo dell’immobile dell’ex cinema, di proprietà comunale, si inserisce in un Piano di recupero del centro storico inserito negli strumenti urbanistici.

Ad oggi lo stesso è inutilizzato e quindi immediatamente disponibile per la riqualificazione.

L’attenzione dell’amministrazione comunale si è focalizzata, soprattutto nell’ultimo anno, sulle azioni per la ripartenza post Covid a favore delle imprese e della comunità: questo soprattutto attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici. Da qui la necessità di recuperare alcune aree del territorio dal punto di vista della sicurezza integrata proprio a partire dalla riqualificazione degli spazi pubblici.

Sono stati a tal proposito effettuati investimenti in zona S.Anna e area della Graziosa, con il cofinanziamento regionale sulle politiche di sicurezza integrata con accordi di programma conclusi ai sensi della .R.24/2003.

Cronoprogramma di dettaglio dell’intervento in oggetto di finanziamento Linea A

Prima fase: riuso temporaneo dell’immobile

| Fasi Usi Temporanei | | Data inizio | Data fine |
|---------------------|----------------|-------------|------------|
| PROGETTO | Fattibilità | 01/01/2022 | 01/02/2022 |
| | Definitivo | 01/02/2022 | 30/04/2022 |
| | Esecutivo | 02/05/2022 | 30/06/2022 |
| LAVORI | Aggiudicazione | 01/10/2022 | |
| | Inizio | 02/11/2022 | |
| | Fine | | 31/12/2023 |

Seconda fase: Rigenerazione finale complessiva

| LAVORI | Data inizio | Data fine |
|-----------------------|-------------|------------|
| Accantieramento | 01/03/2024 | 01/04/2024 |
| Demolizione parziale | 02/05/2024 | 30/09/2024 |
| Opere strutturali | 01/10/2024 | 30/06/2025 |
| Finiture esterne | 01/07/2025 | 31/12/2025 |
| Coibentazione interna | 31/12/2025 | 31/12/2027 |
| Finiture interne | 31/12/2027 | 31/12/2028 |

Sostenibilità economica

Per attuare gli interventi previsti dal progetto, si prevede l'utilizzo di risorse pubbliche, già presenti nel bilancio di previsione 2022-2024 di prossima approvazione: di seguito il **quadro economico relativo agli interventi candidati (Linea A)**:

| Descrizione | Importo Netto | Aliquota IVA 10% | Pianificazione temporale |
|--|---------------------|--------------------|--------------------------|
| A - Importi opere in appalto | | | |
| Interventi di adeguamento normativo agli impianti elettrici e termoidraulici | 21.180,00 € | 2.118,00 | 15/07/2022 |
| Pulizia e sgombero dei locali | 1.000,00 € | 100,00 € | 31/08/2022 |
| Smontaggio degli infissi esterni e delle porte compreso di intelaiatura in ferro | 1.500,00 € | 150,00 € | 30/10/2022 |
| Demolizione parziale pavimento esistente al piano terra | 5.000,00 € | 500,00 € | 31/12/2022 |
| Ripristino delle pareti interne con intonachino armato | 17.200,00 € | 1.720,00 € | 31/03/2022 |
| Messa in sicurezza della balconata al piano primo | 5020,00 € | 502,00 € | 31/05/2022 |
| Demolizione della copertura | 25.100,00 € | 2.510,00 € | 31/01/2023 |
| Ripristino della copertura coibentata con abbassamento della falda | 65.000,00 € | 6.500,00 € | 31/04/2023 |
| Rasatura e tinteggiatura delle pareti interne con pittura lavabile | 17.000,00 € | 1.700,00 € | 31/06/2023 |
| Totale appalto | 158.000,00 € | 15.800,00 € | |
| Oneri della sicurezza | 3.100,00 € | | |
| Totale lavori | 161.100,00 € | | |
| B - Importi a carico dell'Amministrazione Comunale | | | |
| Rilievi, accertamenti, indagini strutturali | 2.660,00 € | | |
| Spese per prove di laboratorio e verifiche tecniche strutturali previste dal capitolato di appalto speciale, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed analisi previste | 2.000,00 € | | |
| Imprevisti e arrotondamenti | 1.000,00 € | | |
| Spese pubblicitarie: contributo ANAC per stazioni appaltanti | 30,00 € | | |
| Iva sui lavori | 16.110,00 € | | |
| Di cui per Iva su imprevisti | 100,00 € | | |
| Totale somme a disposizione | 21.900,00 € | | |
| Totale importi opere A+B | 183.000,00 € | | |

Per concludere l'individuazione del quadro del fabbisogno economico, si riportano anche le azioni "immateriali" che comportano:

- **costi "indiretti"**, ovvero riconducibili ai costi interni di personale, stante che gran parte delle azioni saranno presidiate e attivate attraverso un tavolo interno di lavoro, cui parteciperanno dipendenti dell'amministrazione comunale e dell'Unione, e ricondotte nell'ambito delle attività istituzionali (nell'ambito di questi tavoli verranno inoltre attivati principalmente altri soggetti istituzionali -

associazioni di categoria, associazioni/enti del terzo settore, istituti scolastici - che non richiedono finanziamenti diretti per la loro realizzazione);

- **costi diretti di parte corrente**, principalmente riconducibili a contributi per la coprogettazione, il partenariato e il concorso di idee, quantificabili come di seguito indicato:
 - **co-programmazione/ co-progettazione** con soggetti del terzo settore, in collaborazione con realtà produttive del territorio, per la gestione degli usi pubblici che andranno a rifunzionalizzare il contenitore | € 20.000,00 annui per 2/3 anni
 - **azioni di partenariato** (Comune, imprese, associazioni di categoria, istituti scolastici) per la co-gestione degli usi pubblici che andranno a rifunzionalizzare il contenitore, in sinergia con il Terzo Settore gestore;
 - **concorso di idee per il recupero dell'identità del luogo** | € 2.000,00

Governance e capacità gestionale

Governance interna

Costituzione di una cabina di regia tecnico-politica, come strumento di sviluppo progettuale (dalla realizzazione degli interventi candidati al presente bando – Linea A – fino alla realizzazione complessiva del progetto). La Cabina opererà attraverso tavoli di confronto tra i vari servizi dell'Amministrazione Comunale referenti degli interventi e delle azioni previste. Compito della CdR sarà: controllare lo stato di avanzamento

del progetto (cantiere fisico/cantiere sociale) in ordine all'efficacia delle azioni messe in campo, il monitoraggio degli indicatori previsti e l'adozione, qualora necessario, di correttivi al piano d'azione. All'interno del processo di governance, un ruolo fondamentale viene svolto dal Servizio SUAP dell'Unione Comuni del Sorbara, cui è stato affidato il coordinamento del progetto: la scelta di individuare un servizio sovracomunale, con competenze amministrativo gestionali, con una visione di più ampia portata, sposta l'attenzione, sulla parte di progettazione "ex ante" e in maniera più incisiva sulla parte "ex post", di valutazione delle ricadute e degli impatti che la rifunzionalizzazione dell'ex cinema potrà avere sul contesto socioeconomico.

Governance esterna

Il progetto prevede lo sviluppo di una procedura di co-programmazione co-progettazione per individuare le partnership più idonee alla gestione e coordinamento degli usi previsti per riattivare il contenitore come luogo di comunità. Le azioni previste puntano a mobilitare energie e risorse per realizzare un'offerta di "possibilità" per la comunità locale, che rappresenta non solo il fruitore delle azioni ma anche l'attivatore di un sistema strutturato di interventi condivisi.

Il Comune svolgerà un ruolo di facilitatore e sostenitore, creando condizioni infrastrutturali e relazionali per progettualità collettive, fornendo spazi, servizi e finanziamenti al mondo dell'associazionismo locale.

La partecipazione alla linea A del bando di rigenerazione urbana rappresenta un'opportunità che l'Amministrazione Comunale ha deciso di cogliere proprio con l'intento di andare ad indagare, in termini di fattibilità, a più livelli (strutturale/edilizio, economico e sociale), la sostenibilità del progetto di ristrutturazione dell'ex cinema come risposta ad un'esigenza collettiva di riappropriazione dello spazio pubblico e della dimensione sociale ed economica del territorio.

Pur rimanendo in ambito del terzo settore, da sostenere per una piena ripresa post pandemica, si aspira ad attivare un partenariato con un soggetto privato che possa maturare nel tempo e divenire impresa sociale e/o cooperativa di comunità.

La strada è quella peraltro che risulta già tracciata dal Governo e che nei prossimi mesi impegnerà le amministrazioni locali: dopo la pandemia e in vista del PNRR, che promuove fortemente in maniera trasversale anche nelle linee di intervento i processi di coprogettazione, anche gli enti locali devono cominciare a riflettere in due direzioni, da un lato su come far diventare lo Stato più permeabile alla società, costruendo le condizioni in cui i processi co-decisionali siano la norma e gli strumenti della partecipazione un elemento caratterizzante; dall'altro come il mercato si possa fare società.

Tanto più laddove la dimensione demografica risulta più limitata e il livello di governo più vicino alla comunità.