

Concorso di progettazione per la riqualificazione del centro storico di Soliera e di via Roma

# DILATARE CENTRALITA'

Il centro storico di Soliera

RELAZIONE ILLUSTRATIVA e TECNICA

Il Grado concorsuale



## INDICE

### 0. Premesse

### 1. Descrizione del progetto

#### 1.1 I tre ambiti progettuali

1.2 Modificazioni dell'area: circolazione, spazi di sosta, aree verdi e abbattimento delle barriere architettoniche

### 2. Fattibilità del progetto

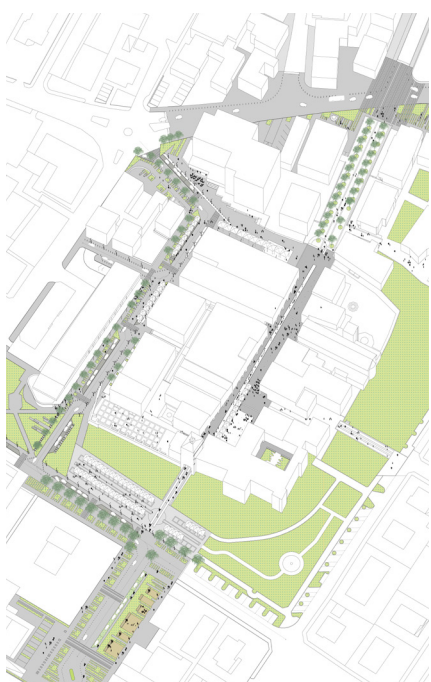
#### 2.1 Calcolo sommario dei costi degli interventi

#### 2.2 Possibili canali di finanziamento

### 3. Coinvolgimento dei cittadini e rilancio economico delle attività commerciali

#### 3.1 Comunicazione del progetto

3.2 Progetti e iniziative per la rigenerazione economica del centro storico

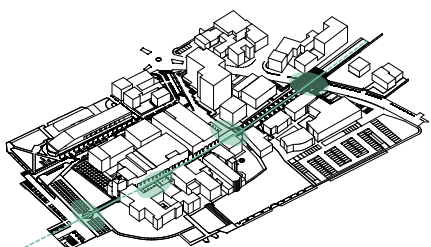


*Assonometria di progetto*

## 0. PREMESSE

L'approfondimento progettuale richiesto per la seconda fase del concorso "Dilatate centralità - Il centro storico di Soliera" ha portato alla definizione di una proposta coesa, dove la riqualificazione architettonica e urbana diventa la base per la riconfigurazione del sistema viabilistico e della mobilità lenta, degli spazi di aggregazione e del sistema del verde, del commercio e delle permanenze storiche.

Nel periodo intercorso tra le due fasi del concorso, il progetto si è arricchito integrando le osservazioni dei cittadini e dell'Amministrazione Pubblica e ha risolto le criticità riscontrate in continuità con i principi e le scelte iniziali. I diversi momenti di confronto sono stati un'opportunità per comprendere le esigenze delle diverse realtà del territorio ed hanno portato all'analisi critica del progetto e alla definizione di una proposta completa e coerente con il contesto di Soliera.

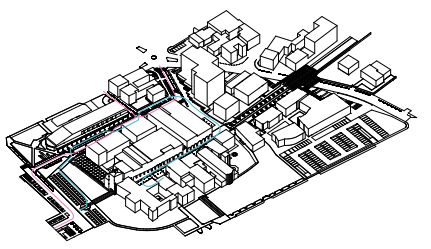


*L'asse di accesso alla città e gli ambiti di dilatazione della socialità*

### Sostenibilità ambientale, sociale ed economica del progetto

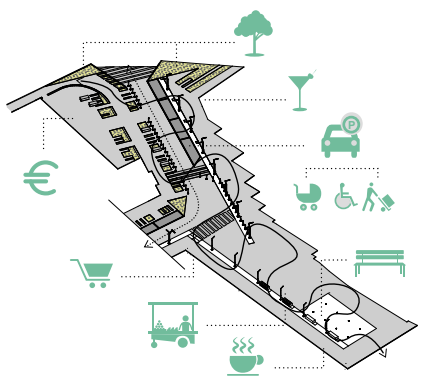
La soluzione proposta declina il concetto di sostenibilità affiancandolo alle tematiche della resilienza di un territorio ed elabora simultaneamente gli aspetti inerenti la sostenibilità ambientale, sociale ed economica: il progetto si colloca in modo trasversale alle tematiche e le risolve in modo complementare.

La sostenibilità ambientale è articolata attraverso l'utilizzo di materiali a filiera corta reperibili nelle realtà economiche locali, la scelta di una pavimentazione che permetta la massima riduzione della superficie impermeabilizzata e che agevoli il deflusso delle acque meteoriche e un'illuminazione pubblica a basso consumo. La calmierazione del traffico veicolare e la definizione di aree pedonali incidono sulla riduzione dell'inquinamento atmosferico e acustico, mentre il sistema carrabile permette l'utilizzo e l'alimentazione di auto ibride grazie all'installazione di colonnine a scomparsa per l'erogazione di energia elettrica.

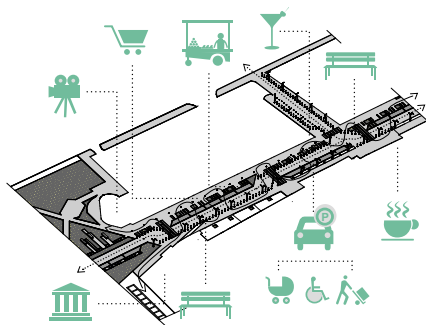


*I dispositivi urbani si integrano e configurano un nuovo sistema spaziale*

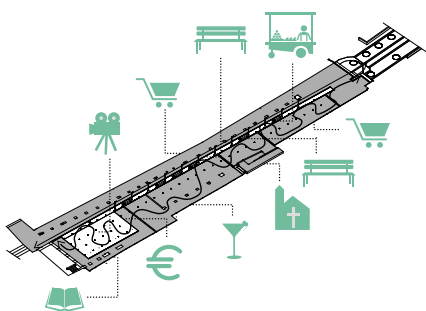
L'aspetto sociale è stato affrontato dal punto di vista spaziale adottando un sistema che agevola la circolazione ciclopedonale rispetto a quella automobilistica e definendo spazi di aggregazione che permettano lo svolgersi di pratiche sociali quali la sosta, lo scambio e il commercio. In particolare Piazza Sassi è progettata per diversi utilizzi divenendo all'occorrenza luogo di sosta e di ritrovo, mercato cittadino oppure scenario di



Via IV Novembre, porta "laterale" di accesso al centro storico



Via Garibaldi diventa dilatazione del centro storico



La "linea attrezzata" di Piazza Sassi organizza e definisce lo spazio dello stare e lo spazio dell'attraversare

performance artistiche ed eventi, affermandosi così come spazio pubblico collettivo di rappresentanza.

La sostenibilità economica, infine, è raggiunta attraverso l'individuazione di possibili canali di finanziamento e la definizione di un processo innovativo di rigenerazione delle attività commerciali del centro storico. Tale rigenerazione viene attivata attraverso la partecipazione della cittadinanza e degli stakeholder, è suddivisa in fasi d'intervento sequenziali e cerca di ridurre l'investimento della Pubblica Amministrazione puntando ad una maggiore diversificazione dei servizi e aumentare la qualità dell'offerta. Il processo, infine, è caratterizzato da eventi pubblici realizzati in collaborazione con il mercato cittadino e con l'attività associazionistica locale, per creare un ambiente dinamico, solidale e rafforzare l'attrattività del centro storico.

## 1. DESCRIZIONE DEL PROGETTO ARCHITETTONICO

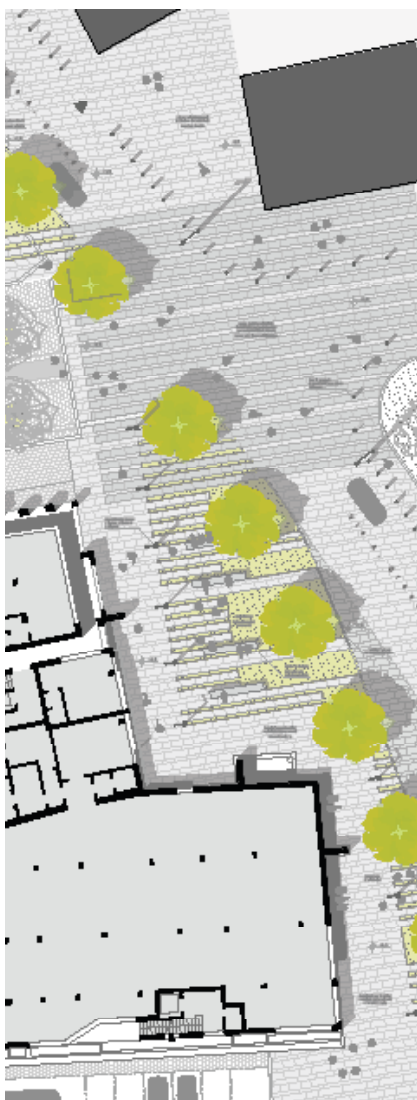
Il disegno architettonico e urbano è il dispositivo di raccordo dei sistemi che caratterizzano il centro storico di Soliera e delle integrazioni e modifiche apportate dal progetto stesso. Il progetto diventa quindi strumento attraverso il quale interpretare il contesto esistente, individuarne le criticità, le potenzialità e indirizzare il suo futuro sviluppo in un'ottica di sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

L'asse di attraversamento del centro storico formato da via Nenni, Piazza Sassi e via Roma individuato dal concorso, viene rimarcato dagli interventi di Piazza Sassi e della Porta Nord in prossimità del Comune, ma affianco alla gerarchizzazione degli spazi definita dal sistema lineare, il progetto propone un lettura porosa del tessuto edilizio coordinando gli accessi su via Garibaldi.

Il sistema woonerf, che ha caratterizzato la riconfigurazione spaziale di via Roma nella prima fase del concorso, viene riutilizzato come soluzione progettuale negli ambiti di dilatazione di Piazza Sassi. In particolare all'incrocio tra via Nenni e via Grandi si declina come estensione dell'asse di attraversamento del centro e di ridisegno della Porta Nord di accesso. In via Garibaldi, invece, diventa dispositivo in grado di agevolare la vivibilità dello spazio da parte dei cittadini: la strada, infatti, si caratterizza per la presenza di attività pubbliche, culturali e commerciali e il woonerf permette di definire un ambiente che privilegia l'attraversamento



Vista dell'intervento su Via Grandi, Porta verde di Soliera



Planimetria area via Nenni - via Grandi

e la sosta delle persone.

In Piazza Sassi viene adottato un sistema lineare in grado di connettere i diversi ambiti del centro storico e le sue dilatazioni e di accogliere gli impianti tecnologici a supporto delle attività temporanee che si svolgono nella piazza, come il mercato cittadino e gli eventi culturali.

### 1.1 I tre ambiti progettuali

#### La Porta Nord di Soliera

L'intervento all'incrocio tra via Pietro Nenni e via Grandi ha l'obiettivo di controllare l'attraversamento carrabile e pedonale e marcare l'accesso a nord del centro storico. L'ambiente infatti è progettato per raccordare i dislivelli esistenti, l'eterogeneità dello spazio e comporre un disegno unitario attraverso l'utilizzo della pavimentazione, dell'arredo e del sistema del verde.

Il progetto della Porta Nord è pensato per rispondere alla diversa percezione spaziale della circolazione carrabile e pedonale. La mobilità veicolare che transita lungo via Grandi è guidata dal ritmo delle alberature e dal pettine verde che cinge il centro storico, mentre l'interruzione in corrispondenza di via Nenni ne inquadra l'accesso e istituisce il carattere ideale di "porta verde" di questo snodo così significativo d'ingresso al centro storico .

La mobilità lenta attraversa l'area sia longitudinalmente, per collegarsi alla zona residenziale di via Leopardi, sia trasversalmente, per giungere al supermercato e al servizio di trasporto pubblico; la presenza del Mulino e degli esercizi commerciali invitano alla sosta e allo sviluppo di pratiche sociali e culturali. L'ingresso al centro diventa quindi una porta disegnata dal sistema del verde, mentre le attività esistenti e il progetto dello spazio lo caratterizzano come punto di aggregazione.

Le alberature, gli arredi e gli spazi verdi che corrono lungo via Grandi, si raccordano con l'esistente e costituiscono un sistema di mitigazione del traffico e di controllo bioclimatico. Tale sistema è delimitato dal canale di raccolta dell'acqua piovana che definisce il bordo di confine con la strada. Sull'altro fronte, l'ambito di



Planimetria via Garibaldi - via IV Novembre

percorrenza veicolare è invece distinto da quello pedonale attraverso la sequenza di paletti dissuasori, che permette di mantenere la medesima quota di pavimentazione pur garantendo la sicurezza dei pedoni.

Il sistema woonerf è il dispositivo di controllo della circolazione veicolare e in quest'area viene declinato come estensione dell'asse di attraversamento del centro. Un tratto rialzato rispetto all'attuale quota della sede stradale, si estende sulla parte di via Grandi che va dalla rotonda a ovest alla fermata dell'autobus a est ed è caratterizzato da una pavimentazione in lastre di cemento che segnala alle automobili l'ingresso in una zona "centrale" in cui moderare la velocità. Tale individuazione materica viene ulteriormente rafforzata in corrispondenza di via Nenni, con l'introduzione di fasce di pietra basaltina con finitura rigata che definiscono un'area di specifica pertinenza pedonale, una sorta di piazza virtuale, che prepara al viale alberato di via Nenni e rimarca la volontà di dilatazione del centro storico.

Le lastre di cemento, invece, per cromia, posa e dimensione riprendono il trattamento di via Garibaldi e richiamano quello di Piazza Sassi, marcando la continuità del progetto.

#### Via Garibaldi

Lo spazio urbano in Via Garibaldi è caratterizzato da un sistema lineare sul quale insistono esercizi commerciali, edifici istituzionali, culturali, il mercato ed è attraversato dal traffico veicolare di collegamento tra via Grandi e via Marconi. La coesistenza di più funzioni e la prossimità di Piazza Sassi spingono a ripensare l'area come dilatazione del centro storico e quindi a privilegiare la mobilità lenta e la realizzazione di ambiti di aggregazione per incentivare lo sviluppo di dinamiche sociali ed economiche. Via Garibaldi e via IV Novembre si configurano come spazi permeabili in grado di connettere le diverse funzioni esistenti, di organizzare e accogliere il traffico carrabile e pedonale, di inquadrare e gestire l'accesso a Piazza Sassi, a Piazza Lusvardi e al parco verde su via Marconi.

Il progetto individua nel sistema woonerf il dispositivo di



Sezione costruttiva - via Garibaldi

calmierazione del traffico veicolare e di ridefinizione dei rapporti spaziali per migliorare la vivibilità dell'ambiente urbano. Il senso di circolazione di via Garibaldi viene mantenuto, mentre l'andamento sinuoso della carreggiata e l'eliminazione delle differenze di quota tra il carrabile e pedonale, permettono di ampliare gli ambienti relazionali e commerciali e di migliorare l'accessibilità all'edificio del Comune, all'ambiente porticato d'ingresso al cinema e alle attività commerciali esistenti. Gli spazi di aggregazione sono definiti in modo chiaro e la completa sicurezza delle persone è garantita attraverso la distribuzione degli spazi di sosta delle auto e l'utilizzo di dissuasori.



Vista dell'intervento su Via Garibaldi

Nell'area di progetto i parcheggi seguono l'andamento strada disponendosi alternativamente sui due lati della carreggiata. La pavimentazione si relaziona con gli spazi verdi lungo via Garibaldi ed è in acciottolato di fiume per creare continuità con gli ambiti delle vie del centro storico. L'elemento unificatore dell'intervento, in grado di connettere i diversi ambiti del sistema urbano e di raccordare le diverse quote del progetto attraverso pendenze dolci, è la superficie pavimentata in lastre di cemento. La giacitura e le dimensioni richiamano la pietra piacentina utilizzata in Piazza Sassi e unificano gli ambiti del progetto, dilatando così la percezione del centro. Le "linee attrezzate", invece, organizzano lo spazio e invitano all'attraversamento, in particolare in via IV Novembre dove segnano l'accesso al centro storico.

La posa e la disposizione della pavimentazione in lastre di cemento e dell'acciottolato utilizzato per i parcheggi, permettono di aumentare la superficie drenante del progetto e di ridurre i tempi di deflusso dell'acqua: questa, infatti, viene in parte assorbita dal terreno attraverso la percolazione lungo i punti di giunzione.



Vista dell'intervento di Piazza Sassi e dell'accesso alla chiesa

Entrando da via Grandi, il woonerf e il sistema del verde configurano uno spazio uniforme che percorre via Garibaldi fino alla dilatazione di via Marconi, organizzando le dinamiche esistenti, migliorando il comfort bioclimatico e collegando visivamente gli ambienti urbani e le pratiche sociali con il fossato e con le permanenze storiche di Soliera.

### Piazza Sassi

Il progetto di Piazza Sassi risolve in modo integrato e organico l'assialità definita da via Pietro Nenni e da via Roma, raccordandosi con gli spazi e i materiali delle aree adiacenti in modo complementare. La pavimentazione



Planimetria Piazza Sassi

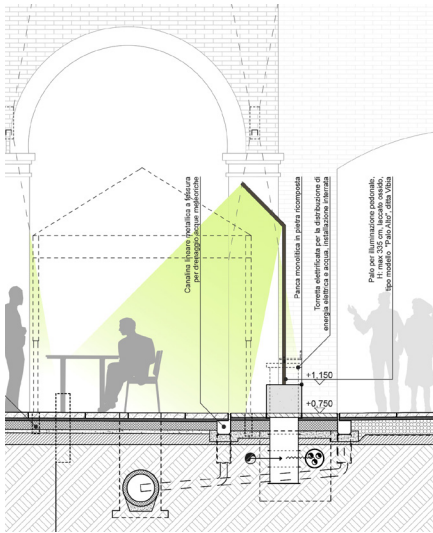
continua e gli elementi di arredo unificano le aree del centro storico e definiscono rapporti gerarchici e connettivi attraverso "linearità attrezzate" caratterizzate dalla differenziazione materica e dimensionale. Queste sono linee continue in pietra piacentina chiara che organizzano lo spazio e forniscono il supporto tecnologico al funzionamento di uno spazio pubblico, divenendo sedute, incorporando i sottoservizi, accogliendo gli impianti di illuminazione e i punti di approvvigionamento dell'energia elettrica in occasione degli eventi temporanei come mercati cittadini, fiere, eventi culturali e performance artistiche. La piazza si trasforma così in uno spazio flessibile in grado di accogliere diverse pratiche urbane, sociali, culturali e commerciali.

La piazza diventa uno spazio unitario in grado di armonizzare l'eterogeneità delle pavimentazioni delle aree limitrofe, delle cortine edilizie e dei portici, e di sottolineare la presenza delle funzioni pubbliche e religiose esistenti attraverso la differenziazione della posa delle lastre e i giunti in pietra chiara. Passando la porta Nord di accesso al centro storico e percorrendo via Pietro Nenni, la piazza si presenta come uno spazio continuo che si dilata fino ad incorniciare Castello Campori, mentre la linea pavimentata in pietra piacentina chiara invita all'attraversamento collegando visivamente l'arco di accesso a sud. L'ambito della chiesa è segnato dal cambio di giacitura delle lastre, mentre il dislivello d'entrata è raccordato attraverso una rampa e una scalinata con gradini a scomparsa.

Il ritmo definito dai portici è rimarcato dalle sedute e dagli impianti di illuminazione fino al Castello Campori: qui gli elementi di arredo traslano sul lato opposto e lo slargo della piazza viene evidenziato dall'allargamento della linea attrezzata che identifica una centralità e un punto conclusivo, o iniziale, del sistema. La funzione tecnologica della fascia in pietra piacentina chiara è pensata per ospitare l'installazione di strutture temporanee come gli stalli del mercato contadino o di eventi, oppure pannelli espositivi in occasione di mostre culturali. La pavimentazione il laterizio del portico di accesso a Castello Campori viene restaurata e mantenuta come permanenza storica del luogo.

Lungo lo sviluppo di Piazza Sassi e di Via IV Novembre viene garantita la disposizione del mercato cittadino e la pavimentazione incorpora le sedi per il posizionamento delle strutture. Cambia invece l'immagine del mercato,





Sezione costruttiva - Piazza Sassi

non più costituita dal sovrapporsi di furgoni e stalli diversi ma dall'uniformità delle strutture, in modo da renderla qualitativamente consona al contesto storico.

La base costitutiva del sistema lineare attrezzato di Piazza Sassi è formata dalla "Unità minima di arredo": questa è costituita da un palo d'illuminazione a LED, tipo Vibia Palo Alto, da una seduta della stessa pietra della pavimentazione con un'altezza di 45 cm e, sul lato, da una colonna retrattile per l'erogazione di energia elettrica.

La pavimentazione in pietra piacentina grigia diventa la superficie di raccordo con le pavimentazioni esistenti delle aree limitrofe, mentre in via IV Novembre vengono utilizzate delle lastre di cemento prefabbricate colorate in pasta, per sottolineare l'importanza e l'assialità di Piazza Sassi rispetto al contesto. Presso Castello Campori viene restaurata e mantenuta la pavimentazione sotto il portico di accesso come permanenza storica del luogo, mentre la corte interna si collega visivamente alla piazza grazie alla continuità della pavimentazione e degli elementi di arredo.



Vista dell'intervento di Piazza Sassi

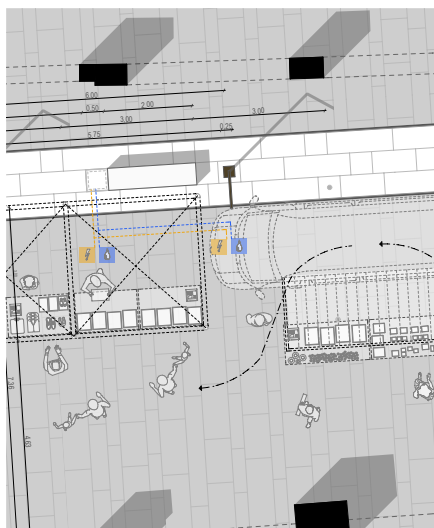
La pavimentazione, le sedute, gli impianti di illuminazione e i dispositivi tecnologici sono gli elementi attraverso i quali la piazza diventa uno spazio accessibile e inclusivo. Questi identificano gli ambiti di sosta, spingono ad attraversare e a vivere la piazza, accordano il progetto con il dislivello della chiesa e con l'eterogeneità delle aree limitrofe e delle preesistenze storiche.



Cronosezione longitudinale di Piazza Sassi

## 1.2 Modificazioni dell'area: circolazione, spazi di sosta, aree verdi e abbattimento delle barriere architettoniche

La riqualificazione urbana del centro di Soliera e delle sue dilatazioni diventa occasione per un'analisi critica della situazione attuale e delle caratteristiche del contesto dal punto di vista fisico e spaziale, ambientale e commerciale, degli usi e delle relazioni. Al fine di migliorare la vivibilità e la riconoscibilità del comparto storico e incentivare lo sviluppo di pratiche sociali, culturali ed economiche, il progetto interviene sul controllo della circolazione veicolare delle arterie stradali limitrofe, sulle aree di sosta, sulle alberature e sul verde, privilegiando lo spazio del pedone e realizzando un ambiente inclusivo e accessibile.



Schema di assetto del mercato

La regolazione del traffico automobilistico avviene in due parti dell'area di progetto, rispettivamente all'intersezione tra via Grandi e via Nenni e lungo via Garibaldi. Nel primo caso l'estensione della pavimentazione che delimita la Porta Nord di Soliera invade la sede stradale e, insieme alla presenza dei dissuasori e ad un'opportuna segnaletica stradale, definisce il punto di attraversamento delle persone.

In via Garibaldi, invece, viene prolungato il sistema woonerf pensato per via Roma nella prima fase del concorso, per permettere una maggiore fruibilità dell'area e delle attività pubbliche, culturali e commerciali, da parte dei cittadini. Il woonerf si basa sulla convivenza dello spazio carrabile e pedonale, posti alla stessa quota e con la stessa pavimentazione, e il rallentamento del traffico automobilistico è dovuto ai continui scarti della sede stradale e dalla realizzazione di un ambiente ibrido tra i due tipi di circolazione.

Gli spazi dedicati alla sosta dei veicoli in via Garibaldi si riducono e sono riservati ai disabili, alle donne incinta, al carico/scarico delle merci e alle auto elettriche; questi saranno affiancati da colonnine a scomparsa per l'erogazione di energia e le auto potranno alimentarsi durante il tempo del parcheggio.

L'area di piazza Fratelli Sassi e di via IV Novembre viene pedonalizzata per migliorare la godibilità e la vivibilità del centro storico, aumentare la sua attrattività e incentivare lo sviluppo di pratiche economiche, sociali e culturali. Il transito delle autovetture è permesso solo in occasione del mercato cittadino o di eventi per consentire il carico/scarico delle merci e l'installazione delle strutture.

Le alberature e gli spazi verdi diventano gli elementi

architettonici e progettuali di riconfigurazione spaziale dell'area e sono utilizzati come dispositivi di controllo bioclimatico, arredo urbano e filtri di delimitazione del traffico veicolare. Questo avviene in particolare in corrispondenza dello snodo tra via Nenni e via Grandi: gli alberi a medio fusto e gli arredi verdi con essenze tipiche locali marcano lo spazio del pedone e inquadrano l'accesso Nord del centro storico.

Le masse arboree di via Garibaldi vengono messe in rilievo attraverso la disposizione della pavimentazione, posata in modo da non definire un limite netto tra il sistema di circolazione e il verde, ma un bordo flessibile in grado di configurare la strada con una maggiore connotazione naturale.

L'accessibilità e l'inclusività degli spazi e degli edifici pubblici è garantita e risolta lungo tutto lo sviluppo del progetto. L'abbattimento delle barriere architettoniche è risolto grazie alla superficie pavimentata che si accosta alle esistenti e raccorda i dislivelli in maniera dolce, con pendenze delicate che seguono l'andamento topografico del centro storico. Il salto di quota all'ingresso della chiesa in piazza Sassi, è superato tramite la rampa di accesso e dalla scalinata con gradini a scomparsa.

#### ABACO ARREDI



*Palo per illuminazione pubblica*



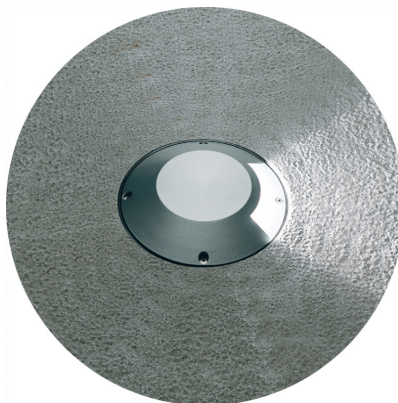
*Dissuasori stradali*



*Colonnina retrattile per erogazione energia*



*Caditoia lineare di deflusso acque*



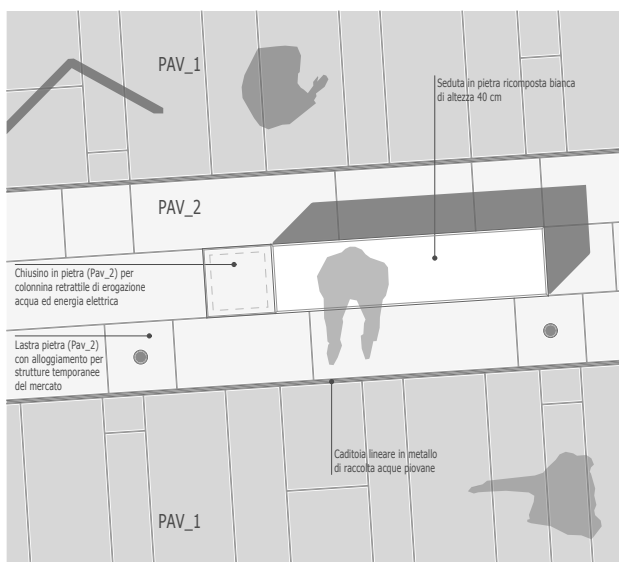
*Apparecchio carrabile da incasso a terra*



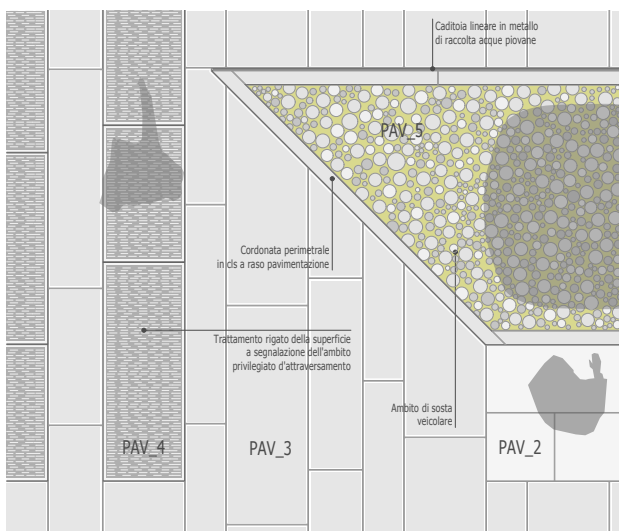
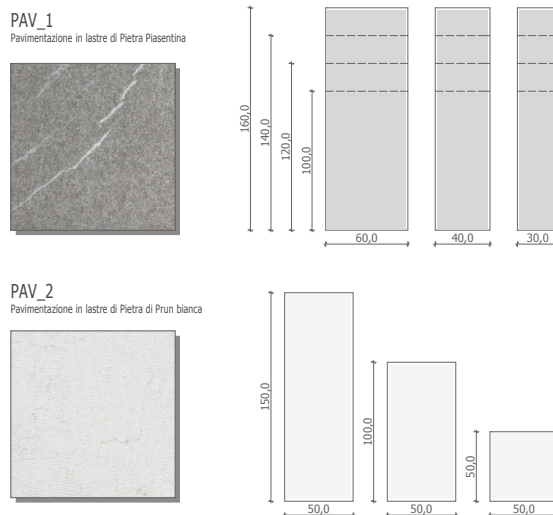
*Borchie metalliche per posti auto*

## 2. FATTIBILITA' DEL PROGETTO

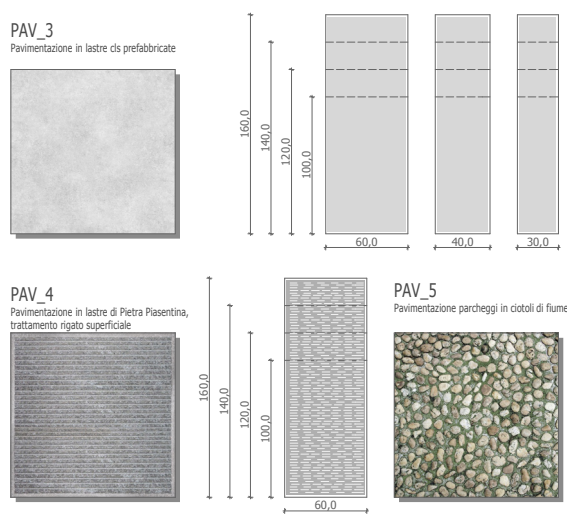
Il progetto di riqualificazione del centro storico di Soliera è un intervento dal valore di 2.050.000 euro ed è cofinanziato dalla Regione Emilia Romagna con un contributo di 455.000 euro. La Regione ha l'obiettivo di sostenere la fase di ricostruzione dei Comuni colpiti dal sisma del 2012 attraverso la riqualificazione del tessuto urbano, il miglioramento dell'accessibilità e dei servizi di prossimità, la riorganizzazione degli spazi pubblici e di relazione; questo processo deve essere realizzato nel rispetto della morfologia urbana e del contesto storico per ricreare le condizioni di sicurezza e di vivibilità, contrastare la perdita di attrattività e rafforzare l'identità dei luoghi.



Dettaglio della pavimentazione di Piazza Sassi



Dettaglio della pavimentazione di via Garibaldi



## 2.1 Calcolo sommario del costo degli interventi

Il calcolo sommario del costo del progetto, è stato impostato tenendo conto della perimetrazione dell'area d'intervento per la seconda fase, fornita dall'amministrazione. Sebbene, per motivi progettuali, si sia deciso di estendere il sistema delle opere a parti di città non comprese nel perimetro indicato, i costi parametrici fanno riferimento esclusivamente all'area individuata tramite i documenti forniti per la seconda fase concorsuale.

Con questo processo di valutazione, si è ottenuto il costo sommario dell'intervento, che ammonta a 1.605.056,00 €. A partire da questa somma complessiva, si è individuato un costo unitario parametrico (€/mq) per la tipologia d'intervento, di 162,00 €/mq.

Si è calcolato, in aggiunta, che mantenendo questo costo unitario è possibile, attraverso un successivo stralcio, utilizzando i rimanenti 445.000,00 € ca., estendere gli elementi del progetto, lungo tutta via Garibaldi, fino all'incrocio con via Marconi.

In alternativa, sulla base dello stato manutentivo dei sottoservizi verificato in fase di esecuzione dei lavori o se l'amministrazione lo ritenesse necessario alla luce di considerazioni antecedenti il bando, parte della suddetta rimanenza potrebbe essere usata per adeguare le reti dell'area di piazza Sassi.



Delimitazione dell'area d'intervento

<b>PAVIMENTAZIONI</b>				
	unita'	costo	in progetto	TOTALE
Pavimentazione non carrabile in pietra	mq	€ 126,00	1.036,00	€ 130.536,00
Pavimentazione carrabile in pietra	mq	€ 160,00	1.311,00	€ 209.760,00
Pavimentazione non carrabile in lastre cemento	mq	€ 89,00	2.613,00	€ 232.557,00
Pavimentazione carrabile in lastre cemento	mq	€ 94,00	1.474,00	€ 138.556,00
Parcheggi in ciottoli di fiume	mq	€ 90,00	92,00	€ 8.280,00
				<b>€ 719.689,00</b>
<b>OPERE A RETE</b>				
	unita'	costo	in comparto	TOTALE
Incidenza costi scavi rete elettrica	mq	€ 2,40	6.434,00	€ 15.441,60
Incidenza costi scavi rete idrica	mq	€ 2,40	6.434,00	€ 15.441,60
Rete acque bianche	m	€ 65,00	236,00	€ 15.340,00
Pozzetto ispezione acque bianche	n	€ 920,00	18,00	€ 16.560,00
Caditoia stradale	m	€ 162,00	354,00	€ 57.348,00
Rete idrica	m	€ 42,98	236,00	€ 10.143,58
Rete energia elettrica	m	€ 357,84	236,00	€ 84.450,24
Pozzetti di ispezione illuminazione artificiale	n	€ 90,00	44,00	€ 3.960,00
Plinti per pali illuminazione artificiale	n	€ 180,00	44,00	€ 7.920,00
				<b>€ 226.605,02</b>
<b>OPERE A VERDE</b>				
Sistemazione terreno	mq	€ 2,00	464,0	€ 928,00
Piantumazione alberi	n	€ 300,00	35,0	€ 10.500,00
Piantumazioni arbustive	mq	€ 17,00	464,0	€ 7.888,00
Irrigazione	mq	€ 1,50	464,0	€ 696,00
				€ 20.012,00
<b>ARREDO URBANO</b>				
	unita'	costo	in progetto	TOTALE
Palo illuminazione tipo Vibia Palo Alto 4535	n	€ 2.250,00	21,00	€ 47.250,00
Palo illuminazione tipo Vibia Palo Alto 4520	n	€ 1.100,00	23,00	€ 25.300,00
Apparecchio tipo Simes Microslot	n	€ 500,00	33,00	€ 16.500,00
Apparecchio tipo Simes Suit	n	€ 370,00	5,00	€ 1.850,00
Sedute in pietra Piazza Sassi	n	€ 800,00	7,00	€ 5.600,00
Sedute in pietra Castello Campori	n	€ 1.250,00	4,00	€ 5.000,00
Sedute in cemento via Garibaldi	n	€ 550,00	5,00	€ 2.750,00
Sedute in cemento via Grandi	n	€ 1.000,00	6,00	€ 6.000,00

Portabiciclette in pietra	n	€ 450,00	2,00	€ 900,00
Dissuasori in corten	n	€ 250,00	140,00	€ 35.000,00
Colonnine retrattili d'erogazione acqua ed elettricità	n	€ 2.000,00	19,00	€ 38.000,00
				<b>€ 184.150,00</b>
<b>TOTALE LAVORI A BASE D'ASTA (A1)</b>				<b>€ 1.150.456,02</b>
<b>A_LAVORI</b>				
A1_Lavori a base d'asta				€ 1.150.456,02
A2_Oneri della sicurezza				€ 34.513,68
TOTALE A				€ 1.184.969,70
<b>B_SOMME A DISP. DELLA STAZIONE APPALTANTE</b>				
B1_Iva su lavori 10 %				€ 118.496,97
B2_Spese tecniche 10 %				€ 118.496,97
B3_Imprevisti				€ 72.283,15
B4_Allacciamenti alle infrastrutture a rete				€ 50.000,00
B5_Pubblicità				€ 30.000,00
B6_Cnpaia				€ 4.739,88
B7_Iva spese tecniche 22 %				€ 26.069,33
<b>TOTALE B</b>				<b>€ 420.086,30</b>
<b>TOTALE A+B</b>				<b>€ 1.605.056,00</b>



## 2.2 Possibili canali di finanziamento

Le trasformazioni finanziate dalla Regione Emilia Romagna puntano a ripartire dai centri capoluoghi per ripensare ad una nuova struttura urbana, per superare le maggiori criticità mettendo in relazione i centri urbani con le potenzialità del territorio comunale nel suo complesso, al patrimonio storico ed ambientale.

La rigenerazione delle aree urbane, la riorganizzazione degli spazi pubblici e di relazione, il miglioramento dell'accessibilità, dei servizi e delle aree verdi ha l'obiettivo di rivitalizzare il centro storico e di consolidare il valore identitario dei luoghi e il sentimento di appartenenza dei cittadini. Il Comune di Soliera si è mosso in questa direzione attraverso la costruzione del concorso, caratterizzato dalla partecipazione della cittadinanza negli incontri pubblici, nei laboratori e nei questionari.

Questo processo di partecipazione e di rafforzamento di un'identità collettiva deve essere incentivato e protratto sia nella fase di realizzazione di Piazza Sassi, sia nelle fasi successive, attraverso un adeguato coinvolgimento della comunità.

Entrambe le fasi sono un'opportunità per il Comune di far intervenire la cittadinanza nel finanziamento stesso del processo di riqualificazione del centro storico e delle sue dilatazioni, attraverso procedure e strumenti ormai consolidati e riconosciuti quali il *fundraising* ed il *crowdfunding*; questi dovranno essere calibrati su un'approfondita analisi del contesto e lo studio di una strategia di comunicazione adeguata, in grado di rafforzare l'identificazione con gli interventi proposti e di incentivare la partecipazione.

Il primo strumento di finanziamento individuato è il ***fundraising***, ovvero la ricerca di fondi, sponsorizzazioni e prestiti, sempre più utilizzata dalle Amministrazioni Pubbliche per la realizzazione di diverse tipologie di progetti, in particolare per la costruzione di interventi e opere pubbliche, per i lavori di manutenzione straordinaria dei marciapiedi oppure per l'adeguamento dell'illuminazione delle strade cittadine.

Il *fundraising* si basa sull'attenta analisi del mercato e sulla valutazione delle modalità di raccolta fondi, come ad esempio eventi, investimenti sociali, attività di tipo commerciale, presentazione di progetti a bandi di concorso, etc.

La tipologia dell'intervento e le caratteristiche del contesto indirizzano il reperimento di finanziamenti



esterni verso realizzazione di un *fundraising* cittadino e la ricerca di sponsorizzazioni. Nel primo caso il piano di comunicazione deve coinvolgere la comunità nelle opere e consolidare il valore identitario del luogo attraverso la sua personalizzazione, come ad esempio la scelta delle alberature o delle essenze tipiche degli arredi urbani, oppure la selezione della tipologia di eventi e iniziative pubbliche. Le sponsorizzazioni, invece, potranno essere reperite tra le aziende locali coinvolte in cambio di una maggiore visibilità o partecipazione agli eventi cittadini, ad esempio nel mercato contadino o dell'artigianato.

Il secondo strumento individuato è il **crowdfundig civico**, soluzione utilizzata da enti pubblici, associazioni, organizzazioni no profit, che si qualifica come finanziamento collettivo di opere e progetti pubblici effettuato da cittadini, organizzazioni e società private, spesso in collaborazione con le stesse amministrazioni. Il *crowdfundig* viene realizzato on-line, vi sono diversi siti internazionali che prevedono il finanziamento di opere pubbliche, ed è una raccolta fondi "di scopo": qualora non si riesca a raggiungere l'importo previsto o si riscontrino problemi nella realizzazione del progetto stesso, la quota versata dai cittadini viene restituita. In un contesto come Soliera è particolarmente importante che il Comune costruisca una rete di interessati "off-line", in modo da incentivare lo sviluppo di relazioni significative che portino un reale coinvolgimento delle persone in un progetto comune.

In Italia, la prima piattaforma di *crowdfunding* civico dedicata alle amministrazioni locali è h2raise.it. Gli Enti Pubblici possono proporre un progetto e vengono seguiti da un team apposito in tutte le fasi, individuando i target di riferimento, la durata, l'importo raggiungibile e l'adempimento delle procedura burocratiche di accesso al servizio. All'estero esistono diverse piattaforme di civic crowdfunding, quali Neighbor, Citizeninvestor, Spacehive, LeihDeinerStadtGeld, con caratteristiche leggermente diverse.

Gli strumenti proposti possono essere utilizzati contemporaneamente o in fasi successive e gli importi finanziati dovranno essere una percentuale sul valore complessivo dell'intervento. Al fine di coinvolgere la comunità e incentivare il processo di identificazione con il progetto, l'avvio degli strumenti proposti dovrà essere preceduto e supportato da incontri pubblici e da un adeguato piano di comunicazione.



Pannelli informativi e interviste sono azioni del piano di comunicazione

### 3. COINVOLGIMENTO DEI CITTADINI E RILANCIO ECONOMICO DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

#### 3.1 Comunicazione del progetto

Il processo prevede un piano di comunicazione articolato in due fasi per coinvolgere la cittadinanza, le diverse realtà che compongono la società solierese. Il piano integra i mezzi di comunicazione più conosciuti e diffusi a Soliera con nuovi canali specifici, ed è studiato per informare la comunità sul processo di costruzione e per incentivare il processo di identificazione e appropriazione dello spazio.

#### Comunicazione *in itinere* del progetto

Nel periodo tra la conclusione del concorso di progettazione e la fine dei lavori di riqualificazione di Piazza Sassi, le azioni pensate sono volte ad informare i cittadini sull'intervento dal punto di vista progettuale ed economico, sulle fasi di realizzazione e ai canali mediatici attivati.

In particolare si prevede di:

- utilizzare i mezzi di comunicazione del Comune, quali **sito web**, **pagina facebook** dedicata al concorso e **bacheca informativa**, per utilizzare degli strumenti già conosciuti dalla cittadinanza;
- utilizzare i **canali mediatici tradizionali** quali comunicati stampa, articoli di giornale, volantini, locandine e affissioni pubbliche per informare sugli incontri pubblici previsti, sull'avvio dei lavori, sull'oggetto e l'importo degli interventi, la data prevista per la loro conclusione e informare sui mezzi di comunicazione utilizzati;
- organizzare **due incontri pubblici**, il primo all'inizio dei lavori in Piazza Sassi per spiegare il progetto e illustrare le modalità per seguirlo e rimanere aggiornati, il secondo a metà dei interventi per comunicare lo stato di avanzamento;
- realizzare dei **pannelli informativi** ogni due mesi da posizionare all'esterno del cantiere, con indicato lo sviluppo dei lavori e le eventuali variazioni;
- posizionare una **webcam** fissa in modo da poter seguire in streaming dal sito del Comune l'evoluzione del cantiere e la realizzazione della piazza;
- realizzare **fotografie e video** in loco dei lavori della piazza e degli attori coinvolti nella sua realizzazione (operai, progettisti, costruttori, etc.) per "rompere" il muro del cantiere e interagire maggiormente con la comunità;

- realizzare delle **video-interviste** itineranti per il territorio per raccogliere le opinioni delle persone sul progetto e sulla sua realizzazione.

### Conclusione dei lavori e *output* del piano di comunicazione

Una volta concluso l'intervento in Piazza Sassi il progetto prevede di coinvolgere la comunità nell'apertura della piazza e di illustrare il materiale prodotto durante la sua costruzione.

La comunicazione dell'evento prevede l'utilizzo dei canali mediatici individuati nella fase precedente, quali il sito web del Comune, la pagina facebook, volantini, locandine e le affissioni pubbliche.

All'**incontro inaugurale** sarà presente la Giunta e il Consiglio Comunale, esperti di settore, progettisti e imprese costruttrici e si prevede un momento iniziale di confronto e di illustrazione della fase cantieristica con la presentazione degli *output* del piano di comunicazione; questi saranno un **video** in timelapse dei lavori e un video con le interviste realizzate e le immagini del cantiere. In seguito si sperimenterà flessibilità dello spazio attraverso l'organizzazione di **momenti culturali**, performance artistiche, laboratori per bambini e stand gastronomici.



*Interviste itineranti a cittadini e commercianti per raccogliere osservazioni e preoccupazioni in merito all'intervento*

Il piano di comunicazione può essere adattato per **coinvolgere la cittadinanza nel co-finanziamento dei lavori** del centro storico descritti al punto 2.2 del documento. Attraverso canali mediatici attivati, la comunità può essere informata sull'oggetto del finanziamento, come ad esempio l'acquisto e la personalizzazione delle alberature, il verde o l'arredo urbano, sulle modalità per i pagamenti e sulle tempistiche.



*Evento inaugurale e proiezione delle interviste e del video dell'intervento*

Entrambe le fasi, inoltre, possono essere incrementate attraverso azioni di comunicazione volte ad aumentare l'attrattività del centro storico, costruendo la rete e le relazioni iniziali con i proprietari dei negozi, i commercianti, le associazioni e i cittadini, e individuando una strategia condivisa per il rilancio economico di Soliera (punto 3.2)

### 3.2 Progetti e iniziative per la rigenerazione economica del centro storico

Il progetto declina il concetto di sostenibilità affiancandolo alle tematiche della resilienza di un territorio e risponde in modo unitario agli aspetti inerenti la sostenibilità ambientale, sociale ed economica. La rigenerazione delle attività commerciali di un'area o di un centro sono soggette a fenomeni difficilmente controllabili e tendenze che non dipendono esclusivamente delle azioni intraprese dall'Amministrazione e dagli investimenti sostenuti. Spesso assistiamo alla perdita della connotazione storica e la varietà dell'offerta commerciale e alla conseguente omogeneizzazione delle vetrine, della cartellonistica e alla settorializzazione del mercato, trasformando il comprato urbano in outlet all'aperto.

Il progetto di rigenerazione economica del centro storico di Soliera analizza in modo critico il contesto, le dimensioni del Comune, la prossimità di altri centri fortemente attrattivi, come ad esempio Carpi e Modena, e propone una graduale riqualificazione delle attività commerciali realizzata in accordo con i cittadini, in una forma embrionale di co-progettazione.

La strategia di rigenerazione economica mette a sistema diversi strumenti e azioni realizzate in contesti simili a Soliera: prevede una prima fase di accordo con gli attori coinvolti, in particolare i proprietari dei negozi sfitti e i commercianti del centro storico, in seguito la realizzazione di eventi culturali in grado di promuovere il territorio e individuare attività commerciali e imprenditoriali da inserire negli spazi e, infine, un bando finale per l'assegnazione degli esercizi rimasti vuoti.

#### Fase 1: Realizzazione di una rete e di un progetto condiviso

La prima fase per avviare la rigenerazione economica del centro storico prevede incontri e iniziative volte alla consultazione della cittadinanza, alla costruzione di una rete di stakeholder e di soggetti di riferimento, quali associazioni e aziende locali, e alla definizione di una strategia condivisa. Il progetto propone una serie di azioni volte a una graduale sensibilizzazione della cittadinanza e al coinvolgimento dei potenziali interessati, al fine di chiarire gli obiettivi comuni, le tempistiche e le modalità attuative nel dettaglio. In questa fase è particolarmente importante la ricerca di un accordo con i proprietari dei negozi, al fine di agevolare le attività delle fasi successive, ad esempio la realizzazione di eventi, l'affidamento temporaneo ad imprese giovanili, etc.

**Tempistiche:** 4 mesi

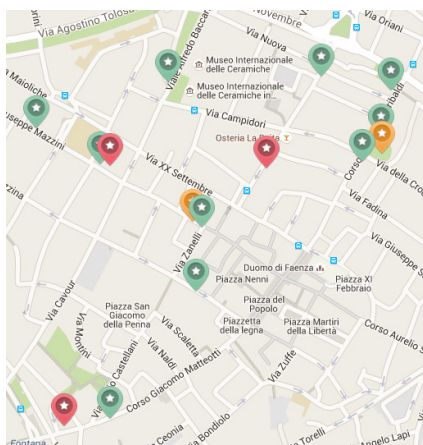
**Risultati attesi:**

- sensibilizzazione della cittadinanza sul tema della rigenerazione economica del centro storico;
- individuazione dei potenziali interessati, costruzione di una rete di attori e di una strategia condivisa;
- individuazione dei negozi sfitti e coinvolgimento dei proprietari;
- redazione di un accordo o di una carta d'intesa tra l'Amministrazione Pubblica ed i proprietari.

**Attività previste**

### 1. Mappatura dei negozi sfitti e delle attività commerciali esistenti

L'Amministrazione Pubblica effettua una prima ricognizione dei negozi sfitti del centro storico e reperisce la documentazione catastale e fotografica di ogni spazio, individuando la destinazione d'uso, la qualità e gli interventi necessari, la dimensione, il prezzo d'affitto, etc.



*Mappatura dei negozi sfitti e delle attività commerciali esistenti*

### 2. Incontri con i proprietari dei negozi e con i commercianti

L'organizzazione di uno o più incontri con i proprietari dei negozi ha un duplice obiettivo: da una parte reperire le informazioni e la documentazione integrativa degli spazi, dall'altra sensibilizzarli in merito alla strategia di rigenerazione, individuare la disponibilità, i dubbi e le problematiche e cercare un accordo iniziale.

### 3. Incontro pubblico e stipulazione dell'accordo formale (o carta d'intenti)

L'evento avrà carattere divulgativo e assembleare, e siglerà l'accordo tra l'Amministrazione Pubblica, i proprietari dei negozi sfitti e delle attività commerciali del centro; questo sarà studiato nel dettaglio in base agli incontri precedenti e può prevedere, ad esempio, che i proprietari affittino i negozi in comodato d'uso gratuito per un periodo di 18 mesi e in cambio il Comune non richiederà il versamento di IMU e TASI (il Comune di Pieve di Cento ha promosso una procedura simile a maggio di quest'anno). Inoltre i commercianti potranno dare la loro disponibilità e nella realizzazione di eventi e iniziative promosse dall'Amministrazione Pubblica al fine di rilanciare l'attrattività di Soliera.



Realizzazione di una piattaforma on-line dei negozi sfitti del centro storico

## Fase 2: Costruzione e promozione di un brand

La seconda fase del processo di rigenerazione urbana prevede l'avvio di una serie di azioni volte a sondare la capacità attrattiva del centro storico e a consolidare la rete di attori coinvolti nella fase precedente.

Le attività proposte fanno parte di una strategia complessiva di promozione del Comune e di affermazione nel panorama provinciale attraverso diverse iniziative di *marketing* e la realizzazione di eventi culturali. Soliera diventa così un laboratorio dove sperimentare attività innovative ed eventi legati al mondo dell'artigianato e alla tradizione manifatturiera, alla promozione del territorio e alla sostenibilità

**Tempistiche:** 10 mesi

### Risultati attesi:

- promozione del centro storico e affermazione nel panorama provinciale;
- consolidamento e ampliamento della rete di attori coinvolti;
- supporto all'imprenditoria locale, in particolar modo quella giovanile;
- insediamento di nuove attività commerciali nel centro storico.

### Attività previste:

#### 1. Definizione di un brand con il quale promuovere le iniziative e le attività future.

Le azioni previste nella seconda fase del processo di rigenerazione urbana devono essere inquadrare in un brand o in uno motto in grado di promuovere il centro storico di Soliera nelle fasi successive. Le attività previste sono così racchiuse e identificate in un percorso unitario e, tramite la realizzazione di iniziative ed eventi, supportano l'affermazione del brand o dello slogan stesso.

La scelta e la definizione del brand può essere realizzata con differenti modalità: il progetto propone di realizzare diverse attività di consultazione cittadini simili a quelle utilizzate per il concorso, quindi incontri pubblici, questionari cartacei e on-line, per rendere la comunità partecipe del processo di rigenerazione.

#### 2. Realizzazione di una piattaforma dei negozi sfitti

Il progetto prevede che l'Amministrazione Pubblica costruisca una piattaforma identificativa dei negozi sfitti del centro storico, che contenga una mappa consultabile di Soliera per reperire le informazioni, la documentazione fotografica e tecnica degli spazi. Questa procedura è



*Grafica coordinata per i negozi sfitti del centro storico*



*Organizzazione di eventi di promozione del territorio e delle attività locali*

stata utilizzata da molte associazioni che si occupano di riuso temporaneo, ad esempio da Spazi Indecisi a Forlì.

### 3. Grafica coordinata per i negozi sfitti

Realizzazione di una grafica unitaria che colori e ricalifichi le vetrine dei negozi sfitti, corredati da descrizioni e disegni legati all'architettura e alla sostenibilità ambientale, con lo scopo di creare una sinergia tra cultura ed economia e rafforzare l'identità del territorio. Le vetrine potranno riportare le dimensioni degli spazi, le caratteristiche del negozio e riflessioni sulle sue potenzialità. Questa tecnica è stata utilizzata nel centro storico di Faenza dall'Associazione Temporary Windows.

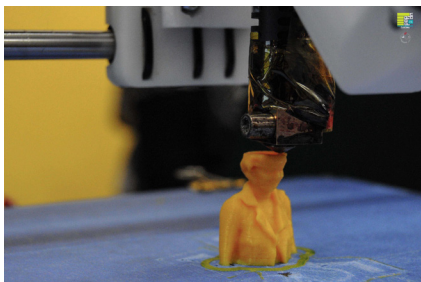
### 4. Realizzazione di 3 eventi di promozione del territorio e delle attività locali

La progettazione partecipata con la cittadinanza di un brand o di un motto, la costruzione di una piattaforma online dei negozi e la riqualificazione esterna delle vetrine in disuso sono azioni propedeutiche alla realizzazione di eventi culturali nel centro storico.

Il progetto prevede l'organizzazione di tre eventi di promozione del territorio e degli esempi significativi di micro-imprenditorialità e di creatività: un evento legato al mondo dell'artigianato, in grado di mettere a confronto la tradizione manifatturiera locale e l'imprenditoria giovanile 3.0; un evento di promozione dei prodotti tipici, della gastronomia e delle imprese agricole del territorio; un evento, infine, che evidenzia le attività e le imprese che operano nel campo della sostenibilità ambientale, sociale, culturale ed economica attraverso metodi e processi innovativi e sperimentali.

L'organizzazione di ogni evento sarà preceduta da una call for ideas regionale, studiando una premialità per le proposte del territorio. Il bando proporrà l'assegnazione di un negozio sfitto per tutta la durata dell'evento e l'impresa o l'attività vincitrice potrà arredarlo, a proprie spese, liberamente. Il Comune, inoltre supporterà le imprese insediate attraverso la loro promozione sui canali mediatici predisposti, ad esempio sul sito web e sulla pagina facebook dedicati, pubblicando le interviste e la documentazione fotografica dei prodotti e dell'allestimento predisposto.

Una metodologia simile è stata adottata dall'associazione PopUpLab in diversi Comuni in Toscana. L'organizzazione degli eventi ha portato alla riqualificazione temporanea



Realizzazione di un evento di promozione della manifattura locale e dell'artigianato 3.0



Co-progettazione di eventi culturali con i cittadini e i commercianti

dei centri storici e ha evidenziato le potenzialità del patrimonio edilizio dismesso nel territorio.

### 5. Voto dell'idea e dell'attività da parte dei cittadini e assegnazione dello spazio per un anno

Durante le tre giornate dell'evento la cittadinanza e i visitatori potranno votare le attività che preferiscono e che vorrebbero nel centro storico. Al termine le imprese vincitrici potranno predisporre degli spazi gratuitamente per dodici mesi ed in seguito concorderanno col proprietario il contratto per gli anni successivi.

### Fase 3: Aumento dell'attrattività e consolidamento del sistema economico

La terza fase del processo di rigenerazione economica prevede l'ampliamento delle attività imprenditoriali insediate, l'assegnazione dei negozi sfitti rimasti e la realizzazione di eventi culturali periodici nel centro storico, in collaborazione con i commercianti, le associazioni e le diverse realtà sociali del territorio comunale. Attraverso la pluralità di azioni individuate e co-progettate con la cittadinanza, Soliera si afferma nel panorama territoriale come realtà attiva e proattiva, centro creativo e laboratorio di sperimentazione, di promozione delle eccellenze locali e di sostegno dell'imprenditorialità giovanile.

**Tempistiche:** 4 mesi

**Risultati attesi:**

- riqualificazione dei negozi sfitti del centro storico
- definizione e organizzazione di eventi culturali periodici
- promozione del centro storico e affermazione nel panorama provinciale

### Attività previste

#### 1. Bando per assegnazione negozi sfitti

Una volta conclusi gli eventi culturali previsti per l'affermazione del brand di Soliera e per l'affidamento dei negozi sfitti, si prevede la realizzazione di un bando conclusivo per l'assegnazione degli spazi dismessi rimasti. I criteri di assegnazione saranno valutati in relazione all'andamento degli eventi e alle preferenze espresse dalla cittadinanza, mentre i premi dei vincitori potranno prevedere l'affidamento gratuito degli spazi per un periodo di tempo definito e la consulenza tecnica e amministrativa a sostegno della fase di start up delle imprese e delle attività.





*Gli eventi prevedono lo svolgimento di attività culturali e laboratoriali per tutte le età*

**2. Co-progettazione di eventi culturali** e continuazione dell'attività di promozione del territorio (associazioni, realtà sociali, commercianti, mercato) rotazione delle attività insediate

Il progetto prevede che le iniziative volte alla promozione del territorio e delle eccellenze locali continuino ciclicamente negli anni successivi per consolidare l'attrattività del centro storico e rigenerare gli esercizi commerciali insediati, in relazione all'andamento delle attività e delle esigenze del contesto. Si prevede che le iniziative siano diverse tra loro e in continuità con quelle organizzate nelle fasi precedenti, quindi eventi culturali tematici e concorsi per l'assegnazione degli spazi. La rotazione delle attività permette di creare un ambiente dinamico e attrattivo, e di migliorare la qualità dell'offerta