



COMUNE DI TOANO

Provincia di Reggio Emilia

Corso Trieste, n° 65 - 42010 Toano Tel 0522 805178 - Fax 0522 805542
E-mail: edilizia@comune.toano.re.it - PEC: comune.toano@legalmail.it

BANDO RIGENERAZIONE URBANA 2021 (BANDO RU21)

L.R. 24/2017 "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio"

LINEA B: contributi destinati al recupero integrale di un immobile e del suo contesto nell'ambito di progetti di rigenerazione urbana consolidati e di più ampio respiro, che prevedano l'inserimento di nuove funzioni.

Progetto per la realizzazione di uno spazio per la comunità: L'Ex cinema parrocchiale di Quara.

Via Conte Sasso, n°32

Foglio 63 - Mappale 581 - Subalterni 3 e 4

CUP: F78I21002520006

Progettista architettonico e strutturale:

Ing. Lucio Iotti

via G. Bizet, n°3 - 42123

Reggio Emilia (RE)

Ufficio Tecnico del comune di Toano

Responsabile: **Geom. Bondi Erica**

E-mail: lavoripubblici@comune.toano.re.it

Tel. 0522 805110 (Int. 8)

ELABORATI TECNICI

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

AGOSTO 2023

tav. n.

A.01.01



REGIONE EMILIA ROMAGNA

Comune di Toano

BANDO RIGENERAZIONE URBANA 2021



LO SPAZIO DELLA COMUNITA'

**Recupero dell'ex Cinema parrocchiale nel borgo di
Quara**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



PARTE 1 – FINALITA' E OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

1.1 PREMESSA

Toano è comune montano dell'Appennino reggiano (842 m slm) con una popolazione di 4.206 abitanti e una estensione di 67 km quadrati, affacciato alla valle del Secchia a confine con la Provincia di Modena. Anche Toano ha conosciuto un progressivo processo di spopolamento accompagnato da una riduzione dei servizi e delle opportunità, un accelerato invecchiamento della popolazione e una contrazione del reddito prodotto. Il Comune di Toano ha deciso di candidare al bando Rigenerazione Urbana 2021 il borgo di Quara ed in particolare l'ex cinema parrocchiale con annessa canonica, nella convinzione che il potenziamento dei servizi, la qualificazione dell'ambiente costruito, la creazione di occasioni di coesione e innovazione sociale e l'investimento nel capitale umano siano le condizioni necessarie per contrastare il declino e che questa strategia debba essere implementata proprio a partire dai piccoli borghi in una logica diffusa e di rete. L'intervento fornisce un contributo decisivo alla rigenerazione fisica-ambientale e socio-economica del borgo di Quara, una piccola ma importante frazione del Comune di Toano al confine con il Comune di Villa Minozzo, collocata sul crinale tra la valle della Secchia e quella del Dolo in una posizione molto suggestiva dal punto di vista paesaggistico.

I punti di forza della candidatura sono quattro: 1. la presenza della **Pro Loco**, storica associazione di Quara molto attiva e partecipata, che conta 30 volontari attivi e da oltre 40 anni opera nella animazione sociale, nella cura dello spazio pubblico oltre a gestire il locale campeggio. 2. Il **Borgo** stesso che costituisce un presidio importante per un territorio esteso che qui trova i servizi essenziali (le scuole, un ufficio postale, la chiesa, un giardino pubblico con attrezzature sportive, alcune attività commerciali e pubblici esercizi) 3. Il coinvolgimento delle **Scuole** – Scuola dell'Infanzia e Scuola Primaria – che necessitano di spazi integrativi per la didattica e che possono contare su un personale docente fortemente motivato. 4. L'inserimento in una **strategia d'area** articolata centrata sul capitale umano (La Montagna dei Saperi).

• Risultati attesi: dal punto di vista fisico la ristrutturazione del volume dell'ex cinema, attualmente in stato di abbandono, contribuirà a qualificare l'immagine complessiva dell'intero abitato. L'inserimento di nuove funzioni e servizi, attive tanto durante l'arco della giornata quanto la sera e i fine settimana, nella stagione estiva come in quella invernale, aumenterà significativamente la vitalità del borgo ma anche il presidio dello spazio pubblico e la sicurezza dello stesso. Una ricaduta positiva che dal manufatto si estenderà al viale urbano e alla piazza del mercato, dal nucleo centrale all'intero abitato. Ma è dal punto di vista sociale che si attende l'impatto più significativo: la sala civica / spazio della comunità sarà il contenitore di un programma ambizioso di coinvolgimento e di innovazione rivolto diverse categorie sociali, dai bambini in età scolare alle famiglie, dagli adulti lavoratori agli anziani, gli abitanti della frazione e del comune, ma anche un bacino di utenza potenziale più ampio, esteso ai comuni limitrofi (in particolare il comune di crinale Villa Minozzo, uno dei più estesi della provincia di Reggio Emilia) e a quanti frequentano e sono legati a questi luoghi, per origine o per elezione (ci riferiamo al bacino di possibili utenti che qui hanno una seconda casa e che frequentano regolarmente per periodi più o meno lunghi, per vacanza ma anche per lavoro a distanza). Le attività messe a sistema nel programma di rigenerazione urbana proseguono quanto fatto negli anni dalla Pro Loco e altre associazioni su questo territorio: coinvolgimento della popolazione in iniziative culturali, ricreative e sportive, attività di manutenzione e cura dello spazio pubblico. A queste si uniranno attività educative, organizzate con il coinvolgimento della Scuola dell'infanzia e Scuola primaria, rivolte ai bambini, anche nella fascia pomeridiana con il doposcuola. La sala civica sarà inoltre il luogo dove si potranno organizzare iniziative formative/culturali rivolte agli studenti più grandi (scuole secondarie, universitari) o nel campo della formazione permanente per adulti lavoratori o in fase di ricollocamento professionale (laboratori in rete che coinvolgono istituti superiori/universitari/enti di formazione). Si pensi ad esempio ai temi della sostenibilità, del bosco e della filiera del legno, delle risorse idriche, della manutenzione del territorio e del dissesto idrogeologico, della ricettività e dell'eco turismo, della produzione agricola di qualità...

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

Infine la presenza della foresteria/ostello consentirà di poter ospitare in paese gruppi di turisti durante tutto l'anno, integrando l'offerta ricettiva del campeggio, già gestito dalla Pro Loco.

- Principali elementi di interesse pubblico: l'interesse pubblico principale è il rafforzamento della comunità locale, dal punto di vista della coesione e della resilienza, producendo e coltivando occasioni di partecipazione dei cittadini alla gestione, cura e miglioramento dei servizi e della città pubblica. Da questo punto di vista il borgo di Quara può seriamente ambire a essere un progetto pilota, dal momento che esiste già una esperienza di cittadinanza attiva consolidata (associazione Pro Loco) e l'intervento mira a rafforzare questo capitale sociale e a fornire un supporto in termini di infrastrutture e competenze.

- Contributo dell'intervento a politiche, piani e programmi dell'amministrazione: il Comune di Toano, con l'Unione di Comuni dell'Appennino Reggiano, è protagonista di uno dei più significativi progetti della Strategia Nazionale Aree Interne, sul quale particolarmente rilevante è stato l'investimento della Regione Emilia Romagna, e l'intervento di Rigenerazione Urbana in oggetto è in totale continuità con questa iniziativa.

L'esperienza SNAI è la più importante tra quelle programmate nelle regioni del Centro Nord. La Strategia prevede investimenti pubblici e privati per oltre 28 milioni di euro. La Strategia ha scelto come suo motto **"La Montagna del Latte. Stili di vita salutari e comunità intraprendenti nell'Appennino Emiliano"**, volendo riconoscersi nella eredità culturale e materiale della produzione del Parmigiano Reggiano e nel suo intenso rapporto con il territorio e la società montanara. La SNAI punta a valorizzare il carattere distintivo del prodotto di montagna e a internazionalizzare il suo mercato, per riconquistare i segmenti di maggior valore della filiera.

L'Appennino Emiliano si presenta come ecosistema territoriale articolato, multiforme e complesso. Ecosistema disperso in una molteplicità di borghi che vogliono proporsi con diversa funzionalità entro un nuovo orizzonte economico e insediativo. Ecosistema stratificato, segnato dalla molteplicità degli attori sociali presenti, dall'intraprendenza delle comunità, dalla pluralità delle filiere produttive, dalla articolazione e dalla sofisticazione delle culture rurali che operano nel suo seno. Ecosistema consistente e resiliente che le tendenze demografiche di lungo periodo hanno investito pesantemente, senza tuttavia poterlo destrutturare.

La montagna del latte è la chiave interpretativa di un sentiero di sviluppo dell'economia locale che parte dalla innovazione della commercializzazione del Parmigiano Reggiano per sostenere l'economia ma anche per far crescere nuove competenze professionali, più in linea con i profili formativi dei giovani, scolarizzati e aperti a dimensioni internazionali. Questo *fil rouge* della Montagna del latte attraversa altre azioni della Strategia: quelle sul turismo sostenibile per caratterizzare l'area, riserva di biosfera in equilibrio con la presenza umana che ne ha plasmato il paesaggio, come una destinazione rurale di rilievo continentale; quelle sul sistema formativo per costruire nuovi profili e competenze orientate attorno ai nuovi paradigmi organici delle scienze biologiche; quelle delle politiche per la salute, nelle quali l'alimentazione è componente decisiva di stili di vita orientati al ben-essere.

La Strategia, in fase di avanzata attuazione, sta precisando le linee guida per proseguire nella programmazione europea 2021-2027. Dalla Strategia discende un progetto ambizioso sul tema del capitale umano: **"La Montagna dei Saperi"** che

serve una pluralità di obiettivi. Il progetto è la naturale evoluzione della decisione del territorio di operare un forte investimento sul capitale umano. L'investimento è articolato su cinque assi progettuali:

1. Il primo riguarda la produzione di spazi destinati alle funzioni laboratoriali delle scuole, per ospitare presenze di coworking e servizi di assistenza alle start up;
2. Il secondo riguarda la residenzialità convittuale che, pensata in modo moderno, dovrà consentire la riorganizzazione del calendario scolastico e offrire una risposta di maggior comfort alle provenienze più disagiate;

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

3. Il terzo riguarda la riorganizzazione e il miglioramento della sicurezza e della funzionalità del sistema di accessibilità;
4. Il quarto riguarda la riqualificazione degli itinerari che connettono le diverse funzioni della formazione, della ricerca e della laboratorialità, con i servizi residenziali e logistici ma anche con i servizi culturali;
5. Il quinto asse progettuale, e per Toano più rilevante, riguarda la realizzazione di un **hub diffuso della educazione e della conoscenza** con azioni di rivitalizzazione, attrezzatura di spazi e luoghi per le politiche giovanili rivolto alla diffusa trama di borghi storici, forma tradizionale dell'insediamento di Appennino. Le presenze giovanili nei borghi sono esigue e penalizzate negli spostamenti: se una nuova residenzialità scolastica li sottrae per una parte importante della settimana ai luoghi di origine, ai luoghi di origine il progetto li vuole restituire "con gli interessi" consentendo di ospitare "in rete" funzioni didattiche e formative, funzioni culturali e occasioni di animazione delle politiche giovanili, per occupare "lo spazio liberato" dall'accorciamento del calendario settimanale.

SWOT

Punti di forza:

- + qualità paesaggistica e ambientale del borgo
- + immobile di proprietà pubblica e immediata disponibilità
- + unicità dei servizi proposti nell'ambito di riferimento
- + presenza della Associazione Pro Loco, molto attiva e partecipata
- + esperienza gestionale del campeggio + programma funzionale

articolato Debolezze:

- Necessità di nuove competenze di governance e programmazione Opportunità:
- + rimozione di un elemento di degrado e del suo impatto negativo sul contesto
- + ulteriore sviluppo sul fronte formativo e culturale (vedi progetto Montagna dei Saperi)
- + inserimento nella rete dell'offerta di turismo sostenibile
- + bacino di potenziale utenza più vasto della frazione e del Comune

Minacce:

- accelerazione del declino demografico

1.2 OBIETTIVI SPECIFICI

1. RIDUZIONE DEL DEGRADO FISICO

- Risultati attesi: recupero di un immobile pubblico degradato, riqualificazione dello spazio pubblico circostante, qualificazione del fronte edilizio affacciato su itinerario di interesse storico culturale.
- Indicatore: classe sismica e prestazione energetica del fabbricato; percentuale fronte edificato riqualificato nel contesto di riferimento.
- Target: il passaggio da un edificio non adeguato a un edificio adeguato rispetto alla vigente normativa sismica; dal punto di vista energetico da un edificio in classe G ad uno in classe A4. Da 77 metri di fronte dequalificato su 229 (33%) a 0 m.
- Fonte dati: Amministrazione comunale.

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

2. QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI

- Risultati attesi: attivazione di tre nuovi servizi oggi non presenti sul territorio, un ostello/foresteria, una casa delle associazioni, uno spazio didattico (per le Scuole e la formazione).
- Indicatore: per la funzione ricettiva verranno registrate le presenze nel corso dell'anno (numero e tipologia di utenti, durata dei soggiorni). Per la funzione associativa le ore di utilizzo e il numero di partecipanti. Per la funzione scolastica verranno registrate le giornate in cui la struttura è utilizzata dalle scuole e il numero di bambini coinvolti. Inoltre verranno monitorati gli eventi formativi realizzati, con indicazione delle tematiche, degli enti organizzatori, ore e partecipanti.
- Target: 360 presenze turistiche sull'anno (25% occupancy, 3 giorni su 30 settimane totali); 416 ore/persona di utilizzo per associazioni (due ore settimana, su 26 settimane e 8 persone medie ad associazione); 3.600 ore/bambino di attività scolastica (con cadenza tri settimanale di tre ore ciascuna, con 10 bambini in media presenti, su 40 settimane); 120 ore/persona di eventi formativi (un evento di mezza giornata ogni due mesi, cinque partecipanti in media).
- Fonte dati: Pro Loco.

3. COINVOLGIMENTO DELLA COMUNITA'

- Risultati attesi: appropriazione della nuova struttura da parte della comunità locale, degli abitanti del borgo e del territorio più ampio di riferimento, rafforzamento della ricca rete di associazioni presenti.
- Indicatore: numero e tipologia degli eventi (scolastico/pubblico/privato, di tipo culturale, sportivo o ricreativo, per fascia oraria e periodo dell'anno); numero ed età dei partecipanti.
- Target: 2 eventi pubblici o privati al mese (oltre le riunioni delle associazioni), almeno 4 tipologie di eventi diversi nell'anno, con coinvolgimento di diverse fasce di età; 25 persone partecipanti al mese di media.
- Fonte dati: Pro Loco

4. MIGLIORAMENTO NELLA GESTIONE DEI PROCESSI

- Risultati attesi: aumento delle capacità gestionali del soggetto che condurrà la struttura attraverso un percorso di formazione e accompagnamento.

Indicatore: numero di partecipanti al percorso di co-programmazione, numero di ore di formazione e accompagnamento.

Target: 8 persone formate (tra Pro Loco, altre associazioni, Amministrazione Comunale), 24 ore di corso, 30 ore di laboratorio, 12 ore di assistenza

Fonte dati: Amministrazione Comunale.

PARTE 2 – ANALISI DEL CONTESTO

2.1 OGGETTO DELL'INTERVENTO

• Descrizione condizioni scelta: l'oggetto dell'intervento, l'ex cinema parrocchiale con annessa canonica, è stato individuato dall'Amministrazione comunale su indicazione della Pro Loco e delle associazioni del territorio. Le ragioni della scelta nascono dal forte valore identitario che questo luogo ha per la comunità locale, nonostante l'ormai lungo periodo di abbandono l'ex cinema rappresentava e rappresenta ancora l'unico luogo pubblico di aggregazione e al tempo stesso il luogo di animazione culturale di questa parte di territorio. Essendo maturata nel tempo la volontà di realizzare una sala civica e uno spazio della comunità la prima e più naturale collocazione immaginata è stata quella dell'ex cinema, anche in virtù della sua collocazione baricentrica e la sua posizione prominente. A questa ragione positiva si accompagna quella, complementare, relativa alle condizioni attuali di degrado dell'immobile e all'effetto dequalificante che questo ha sul suo contesto e in particolare sullo spazio pubblico. Entrambe queste ragioni hanno convinto l'amministrazione comunale a concordare con la Curia il passaggio di proprietà dell'immobile, tramite una donazione effettuata nel novembre 2021.

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

- Caratteristiche peculiari rispetto alla proposta: il manufatto si compone di due parti sostanzialmente distinte ed autonome anche se unite sotto una stessa copertura. La vera e propria sala cinematografica si trova nella porzione settentrionale e occupa poco più di metà dell'impronta a terra del fabbricato. Si tratta di una sala a doppia altezza (8 m all'intradosso del colmo, 6 m alla gronda) di forma leggermente trapezoidale in pianta (146 mq circa, indicativamente 14 x 10 m) con due soli accessi, da est e da ovest collocati al centro dei rispettivi lati. La struttura è a pilastri in laterizio con tamponamento in forati. La copertura a due falde è costituita da travetti prefabbricati in cemento che portano una trave di colmo e da tiranti in acciaio, tavelloni in laterizio realizzano il piano di copertura. La porzione meridionale del fabbricato si sviluppa su due livelli più seminterrato e ospitava la canonica. Questa parte ha un accesso indipendente da sud, un ingresso, un soggiorno, un bagno e locali servizio al piano terreno e una cucina tre camere e un bagno al primo piano. Sono presenti un portico davanti all'ingresso e un balcone su strada al primo piano. Se la ex canonica ha una dimensione e un carattere residenziale, in continuità con l'edificato circostante, l'ex cinema invece si distingue per la tipologia introversa dovuta alla funzione originaria. I tre fronti liberi sono sostanzialmente ciechi, se si escludono due piccole bucaie ad alta quota sui lati est ed ovest. Questa naturale chiusura verso l'esterno risulta particolarmente evidente per la posizione e conformazione del volume complessivo: questo infatti risulta leggermente rialzato dal piano strada, su una sorta di basamento, posizione dalla quale domina lo spazio pubblico circostante, tanto sul lato strada (est) quanto sulla piazza del mercato (a nord) quanto sul lato a ovest (tracciato antico della strada). Questa preminenza sullo spazio pubblico, unita alla alta visibilità del fabbricato, costituiscono un potenziale inespresso di questa localizzazione che l'intervento si propone di cogliere.
- Stato di manutenzione e conservazione: il pessimo stato di conservazione dell'immobile è dovuto in parte all'età del fabbricato, in parte alla povera tecnica costruttiva impiegata e in parte allo stato di sostanziale abbandono che lo ha interessato negli ultimi anni. Anche se una datazione certa non è stata possibile, l'edificio originario è stato realizzato alla fine degli anni '50 del secolo scorso. La struttura portante in laterizio (non in cemento armato) si presenta in precarie condizioni di stabilità e le indagini condotte hanno portato ad escludere un suo adeguamento alle vigenti normative sismiche. L'involucro esterno, compresi gli infissi e la copertura, hanno prestazioni energetiche molto scarse e si presentano in condizioni di forte degrado: il manto di copertura è limitato ad uno strato di guaina bituminosa, gli intonaci sono ammalorati e si evidenziano estesi fenomeni di distacco dovuti anche ad umidità di risalita; gli infissi, dove presenti, sono a vetro singolo. L'immobile risulta comunque allacciato all'acquedotto e alla rete fognaria, così come alla rete elettrica e telefonica.

2.2 CONTESTO URBANO

- Descrizione del contesto: l'abitato di Quara (723 m slm) si distende lungo un crinale che separa la valle del Dolo da quella del Secchiello ed è attraversata dalla Strada Provinciale SP8 che nel centro prende il nome di via Conte Sasso e che collega Toano a Villa Minozzo. L'edificato si attesta quasi esclusivamente lungo l'asse viario, dove si trovano anche la Chiesa parrocchiale, i servizi e le attività commerciali. L'asse viario per un tratto è stato oggetto di interventi recenti di riqualificazione realizzati dal Comune con il contributo Pro Loco di Quara, relativi a sistemazione del verde, realizzazione di marciapiedi ed elementi di arredo urbano. Il tessuto edilizio è composto principalmente da edifici autonomi, di due o tre piani fuori terra, su una giacitura di chiara matrice storica e con manufatti prevalentemente Otto-Novecenteschi il cui stato manutentivo è discreto. Di particolare rilievo è il complesso della Chiesa parrocchiale, composto da fabbricati in pietra di epoca basso medievale tra i quali spicca una possente torre campanaria che domina l'abitato. Le viste delle due valli che si aprono di tanto in tanto tra i fabbricati costituiscono gli elementi di maggior valore paesaggistico.
- Criticità specifiche / degrado: in questo contesto l'edificio dell'ex cinema parrocchiale e annessa canonica, per collocazione e dimensione, assume un ruolo da protagonista. Il manufatto si trova infatti al centro dell'abitato, di fronte al complesso ecclesiastico, nel fulcro prospettico del viale di ingresso al borgo.

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

L'edificio, non più in uso da decenni, viene a costituire un pesante detrattore in un ambito fragile. La sua consistenza fisica, introversa per destinazione d'uso e modesta per caratteristiche costruttive, è resa ancor più cupa dal cattivo stato di conservazione e manutenzione: evidenti crepe e cedimenti ne denunciano la fragilità strutturale, intonaco scostato, infissi sfondati e graffiti completano un quadro sconcertante. L'effetto di degrado si ripercuote sullo spazio pubblico circostante, verso la strada dove attualmente non è presente un marciapiede, verso la piazza del mercato sul fronte settentrionale del fabbricato dove sono collocati i cassonetti dei rifiuti e anche sul fronte occidentale dove passava anticamente la strada, oggi ridotto ad un retro.

- **Servizi:** la frazione di Quara e più in generale la porzione di territorio che gravita intorno a questa ha una dotazione di servizi importante seppur minima. Come già menzionato, qui troviamo la Chiesa parrocchiale, la Scuola dell'infanzia e Scuola primaria, un ufficio postale (aperto una volta a settimana), un giardino pubblico e un campo sportivo, alcune attività commerciali (farmacia, bar-gelateria, panetteria-alimentari, albergo-ristorante, mini-market, ferramenta, fiorista e due negozi di abbigliamento-calzature). Fuori dall'abitato verso sud è presente un campeggio con una capacità ricettiva di 120 persone, con 40 bungalow e piazzole. Non sono presenti luoghi coperti di aggregazione pubblici, spazi per organizzare eventi, feste o riunioni, o altre iniziative collettive.

- **Accessibilità:** Quara dista 10 minuti da Toano (7,5 km) e circa 15 da Villa Minozzo (9 km) lungo la SP8. Da Reggio Emilia la distanza è di circa 50 km, poco più di un'ora percorrendo la SS63 Strada Statale della Cisa, quindi con la SP9 poi SP19. Da Sassuolo la distanza è di circa 45 minuti (40 km) con la SP486R lungo il corso del Fiume Secchia. La frazione di Quara conta 247 residenti mentre il bacino di utenza potenziale della struttura è molto più ampio e può arrivare a includere almeno in parte il territorio dei Comuni di Toano e Villa Minozzo per numero complessivo di 8.151 abitanti.

2.3 PARTNER E SOGGETTI COINVOLTI

Il processo di rigenerazione urbana è condotto da una rete articolata di soggetti, con ruoli e responsabilità molto diverse. In primo piano vi è l'amministrazione comunale che vedrà coinvolti vari uffici e servizi, a partire dall'ufficio tecnico per la progettazione ed esecuzione delle opere e per i servizi aggiuntivi che accompagnano l'intervento (certificazioni, coprogrammazione) insieme al servizio finanziario, per la parte economica e gestionale. Rispetto alla nuova funzione insediata saranno certamente coinvolti i servizi sociali, che nel caso di Toano sono gestiti in forma associata con l'Unione, in particolare riguardo alle politiche giovanili e l'ufficio cultura (e la Biblioteca civica) relativamente alla programmazione di eventi culturali.

Accanto all'amministrazione, nell'ideazione e poi nella gestione del Nuovo Delfino, troviamo un fondamentale partner di progetto nell'Istituto Comprensivo "Ugo Foscolo" di Toano.

Insieme a questi numerose associazioni sono già state coinvolte nel percorso e hanno manifestato il loro interesse e supporto: Associazione Pro Loco, Parrocchia, Associazione Ruzzola, Guardie ecologico forestale, Associazione Culturale Antica Fabbriceria, Associazione di promozione turistica "Fra la Secchia e il Dolo".

Queste associazioni hanno sottoscritto un protocollo di intesa con il Comune nel quale si impegnano a sostenere l'iniziativa e a partecipare al percorso di co-programmazione previsto.

Infine protagonista del processo di rigenerazione urbana sarà la comunità locale. Il progetto articola anche in questo caso diversi target ai quali rivolge attenzioni specifiche: i bambini che frequentano le scuole del plesso di Quara; gli studenti che potranno partecipare a corsi di teatro, musica o altre attività culturali nei doposcuola; i giovani e i lavoratori che frequenteranno i corsi di formazione; i soci delle molte realtà associative presenti sul territorio che qui potranno riunirsi e organizzare iniziative; tutta la cittadinanza che potrà partecipare agli eventi pubblici e privati che verranno organizzati.

PARTE 3 – DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

- **Intervento:** L'intervento prevede la ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del fabbricato che ospitava il cinema parrocchiale e la canonica, entrambi non più utilizzati da molti anni. Una approfondita

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

indagine tecnica svolta in fase di redazione del Progetto di Fattibilità Tecnico ed Economico ha evidenziato la non convenienza e praticabilità del recupero dell'attuale fabbricato a causa della vetustà del manufatto, della (povera) tecnica costruttiva originaria e del cattivo stato manutentivo. Tanto l'adeguamento alla normativa in materia antisismica quanto il raggiungimento di sufficienti prestazioni energetiche dell'involucro rendevano impraticabile questa soluzione.

Il nuovo edificio è impostato sullo stesso sedime di quello esistente e ne riprende volumetria, profili e organizzazione dello spazio. Si compone di due parti, una grande sala che occupa tutta la porzione settentrionale, ad un solo piano, dove si trovano anche un ufficio per la sede delle associazioni e i servizi igienici. Nella porzione meridionale insiste un volume a tre livelli che ospita la foresteria/ostello, con ingresso, soggiorno e cucina al piano terreno, tre camere con servizi al primo piano e il locale tecnico a piano sottostada. Tre sono le funzioni principali ospitate che ne informano l'organizzazione spaziale: **FUNZIONE DIDATTICA** Il gestore dello spazio (associazione locale) insieme a Comune (in quanto proprietario dell'immobile) e Scuola programmeranno l'utilizzo della sala come dotazione aggiuntiva per la scuola dell'infanzia (1 classe) e per la scuola primaria (2 classi). Attualmente queste sono prive di uno spazio adeguato per svolgere attività di educazione motoria e fisica, laboratori artistici, attività di gruppo (musica, teatro). Le attività scolastiche saranno ospitate almeno tre mattine tutte le settimane: la sala civica sarà a tutti gli effetti vissuta dai bambini come un ulteriore e "speciale" spazio per la didattica. Il collegamento tra l'edificio scolastico e la nuova struttura è agevole, 200m pianeggianti, percorribili a piedi in sicurezza lungo il marciapiede alberato e grazie alla sistemazione dello spazio pubblico antistante l'ingresso. Questa azione sarà inserita nella convenzione tra Comune e Pro Loco.

FUNZIONE RICETTIVA L'attività ricettiva svolge un ruolo di primo piano della strategia di rigenerazione perchè da un lato coinvolge soggetti nuovi, gli ospiti, che possono apportare contributi preziosi in quanto portatori di diversità, di idee e riferimenti esterni, di stimoli e di possibilità di nuove relazioni con il mondo. Inoltre l'attività ricettiva costituisce la principale attività economica dell'intervento, apportando quelle risorse necessarie a tenere in equilibrio il bilancio dell'intera iniziativa. Rispetto a questa attività occorrono due precisazioni che consentono di inquadrare meglio l'attività e di darle solidità e concretezza. La prima riguarda il crescente interesse per questo territorio registrato negli ultimi anni con una domanda di ospitalità che l'attuale offerta non riesce a soddisfare. L'altro aspetto è che la Pro Loco già oggi gestisce, con due suoi soci, il campeggio di Quara, una attività ricettiva affermata. L'esperienza di gestione, oltre ad essere un punto di forza per la futura gestione dell'ostello/foresteria, ha evidenziato la necessità di offrire uno spazio di accoglienze per famiglie e piccoli gruppi, nel centro dell'abitato e aperto tutto l'anno.

FUNZIONE ASSOCIATIVA Nel borgo di Quara, pur nelle sue ridotte dimensioni, come si è visto sono presenti numerose associazioni. Questa realtà viva di cittadinanza attiva è indubbiamente una ricchezza per il tessuto sociale ma non ha ancora espresso a pieno il proprio potenziale in quanto si tratta ad oggi di realtà separate, autonome e che poco si conoscono le une con le altre. Realizzare una "casa delle associazioni e del volontariato" ha l'obiettivo di scaricare a terra questo potenziale, fornendo innanzitutto uno spazio in comune dove ospitare le attività amministrative (sede/ufficio) e uno spazio dove organizzare le proprie attività. La compresenza e convivenza delle diverse realtà, la gestione dell'agenda e dello spazio saranno un fondamentale momento di conoscenza reciproca, coordinamento e sinergia. Le diverse associazioni, ospitate gratuitamente, contribuiranno a mantenere vivo e attivo lo spazio quotidianamente, dopo l'orario scolastico e fino a sera, nei fine settimana e durante i periodi di vacanza. Le persone coinvolte dalle varie associazioni e le attività sono diverse e complementari, garantendo così un uso della struttura aperto a tutti: la parrocchia e le attività pomeridiane per ragazzi, la ruzzola e le altre attività sportive minori, le guardie ecologico forestali, gli Alpini, le associazioni culturali. Il successo di questo nuovo centro della comunità potrà a sua volta contribuire a produrre nuove iniziative – in campo culturale, sociale, ricreativo – e nuove adesioni.

- Grado di adattabilità: l'intervento volutamente si compone di spazi generici e poco caratterizzati, in modo da poter meglio rispondere ad eventuali futuri cambiamenti nel programma funzionale: nell'insieme

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

troviamo una grande sala accessibile direttamente dall'esterno che pu ospitare eventi pubblici e privati (conferenze, cinema, presentazioni, spettacoli, mostre, mercatini), attività formative (con le scuole, con enti pubblici o enti di formazione, laboratori a distanza), attività lavorative (commerciali, artigianali, terziarie, anche in forme innovative vedi coworking, fab lab, pop up store). Sono presenti spazi di accoglienza al piano terra della foresteria/ostello che possono essere usati in autonomia o in appoggio ad eventi e iniziative organizzate nella sala principale (in particolare la cucina, ad esempio come supporto per il catering). Le stanze al primo piano, attualmente camere da 4-6 posti letto possono essere facilmente riconfigurate in camere matrimoniali più spaziose, qualora la domanda di mercato dovesse evolvere in questo senso. L'intera parte ostello/foresteria potrà essere gestita come una unità indipendente, nella forma della casa vacanze o al limite anche come residenza (sociale) a disposizione dell'amministrazione comunale. Le stanze al primo piano alternativamente possono ospitare senza necessità di interventi attività terziarie /amministrative.

- **Innovazione:** dal punto di vista dell'innovazione nel coinvolgimento della comunità locale il progetto prevede una fase di coprogettazione e coproduzione degli arredi fissi e mobili e di una parte delle finiture, invitando un artista in residenza per impostare il lavoro. In particolare verrà organizzato un laboratorio / ciclo di incontri sul tema del riuso, dell'economia circolare, della filiera del legno, della produzione a controllo numerico, delle energia, in modo da coinvolgere attivamente la comunità locale nella co produzione dello spazio, aumentando le competenze e le capacità, stimolando il dibattito con nuove idee e investendo nella coesione. Questo lavoro potrà riguardare gli arredi interni (sedute, tavoli, armadiature, corpi illuminanti, tappezzerie, parapetti, scuri, elementi di decorazione...).

- **Elementi progettuali:** il nuovo edificio è stato progettato per inserirsi in modo armonioso nel delicato contesto del borgo di Quara, rispettando volumetrie, sedime, profilo dei prospetti, copertura a falde. Vuole al tempo stesso essere un edificio contemporaneo, altamente innovativo dal punto di vista della tecnica costruttiva e delle prestazioni. Innanzitutto la struttura è adeguata sismicamente e adatta ad ospitare una funzione strategica del piano di protezione civile (coordinamento delle attività, ospitalità). La struttura è mista cemento armato e muratura per le pareti e copertura in legno lamellare. L'involucro esterno è coibentato con cappotto in fibra di legno e intonaco tinteggiato, con rivestimenti lignei e lapidei nell'imbotte delle aperture e nel porticato, la copertura è in alluminio con doppia aggraffatura. L'impianto fotovoltaico in copertura garantisce l'autosufficienza energetica e le alte prestazioni dell'involucro consentono di raggiungere la classificazione NZEB. Il ricircolo dell'acqua piovana per gli scarichi riduce il consumo idrico. Gli infissi in alluminio e legno ad alta efficienza sono stati posizionati e dimensionati per ridurre l'uso di illuminazione artificiale. L'impianto di riscaldamento fa uso di una pompa di calore.

- **Spazio pubblico:** la proposta presta una particolare attenzione allo spazio pubblico, concepito in continuità con le funzioni ospitate al piano terra. Lo spazio pubblico svolge infatti quel delicato e fondamentale compito di cucire la nuova funzione insediata con il tessuto esistente. Nel caso minuto dell'abitato di Quara lo spazio pubblico coincide quasi interamente con l'asse stradale che attraversa longitudinalmente l'abitato. Qui troviamo in sequenza tutte le funzioni collettive: le scuole, l'ufficio postale, le attività commerciali, i pubblici esercizi, la chiesa, la piazza del mercato. Proprio in corrispondenza di quest'ultima si trova l'intervento di rigenerazione. L'asse stradale è stato oggetto di recenti interventi di riqualificazione: in particolare sono stati riqualificati i marciapiedi con alberature, di notevole qualità che conferiscono al percorso un carattere di (piccolo) boulevard urbano. Questa sistemazione si trova per un tratto all'ingresso del borgo ed si interrompe in corrispondenza del centro. La proposta prevede di intervenire su questo tratto, sistemando il marciapiede, mettendo in sicurezza l'attraversamento pedonale, integrando il verde e le alberature e arretrando il fronte edilizio per dare maggiore respiro allo spazio pubblico.

- **Miglioramento ambientale:** L'intervento prevede una parziale desigillatura del suolo dal momento che l'impronta a terra dell'edificio esistente è più estesa di quella del nuovo e la proposta prevede di rendere nuovamente permeabile una parte delle aree esterne, con inserimento di nuove piantumazioni.

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

Queste hanno inoltre la funzione di contribuire al miglioramento del microclima esterno oltre ad essere sistemi passivi di controllo climatico interno.

- Certificazioni: l'intervento aderirà al protocollo energetico ambientale internazionale LEED, nella categoria W4 Design + Construction. (vedi allegato)

3.2 AZIONI IMMATERIALI

- AZIONE 1 – Co-programmazione: il processo di Rigenerazione prevede uno specifico percorso di *capacity building* comunitario attraverso il supporto alla programmazione della nuova struttura, per assicurare che l'intervento esprima a pieno il proprio potenziale di impatto sociale e i soggetti coinvolti nella gestione possano essere nella condizione di usare al meglio questa infrastruttura per coinvolgere la comunità. Il percorso si struttura in 3 fasi della durata di 6 mesi ciascuna:

- Formazione: questa attività si svolgerà nei sei mesi precedenti l'apertura del Nuovo Delfino e sarà organizzato intorno ad una serie di otto lezioni (3 ore) con diversi docenti sui nodi critici per il successo dell'iniziativa: questione economica, gestione, comunicazione e ingaggio della comunità. Il percorso si rivolgerà ai soggetti interessati alla gestione della nuova struttura, ai partner del progetto e anche a rappresentanti dell'Amministrazione comunale (8-10 persone). L'obiettivo è quello di fornire concetti e nuove competenze e di creare una cultura ed un lessico condiviso tra persone che collaboreranno per far funzionare l'intervento.

- Co-programmazione: la seconda attività è prevista per i primi sei mesi dall'apertura ed è di tipo laboratoriale. Il gruppo di lavoro, adesso organizzato effettivamente intorno al soggetto che ha preso in gestione il centro, sarà impegnato in un percorso di apprendimento pratico, con una cadenza mensile. L'attività partirà dalla definizione degli obiettivi, la declinazione di strategie e azioni conseguenti, l'individuazione di indicatori.

- Accompagnamento: la terza fase è di consolidamento e consiste nell'attività di tutoring per un periodo di 6 mesi rivolto al soggetto gestore della struttura. In particolare il supporto riguarderà da un lato l'assistenza nell'affrontare imprevisti ed emergenze e dall'altro l'attività di monitoraggio, rendicontazione e revisione di obiettivi, strategie e azioni.

- AZIONE 2 – Certificazione: adesione a protocolli ambientali nazionali o internazionali (vedi allegato)
- Elementi di successo auspicati: la metodologia proposta è caratterizzata da progressività in modo da aumentare gradualmente l'autonomia dei partecipanti, è basata su un approccio di tipo learning by doing ed è aggiornata grazie al coinvolgimento di docenti esperti in differenti campi tematici. Il successo del percorso è quello di costituire un gruppo di lavoro coeso e dotato di capacità nuove e un lessico comune. Le attività sono concepite in modo da essere replicabili, condivisibili con altre esperienze simili e facilmente comparabili.

PARTE 4 – FATTIBILITA' TECNICO-ECONOMICA, COPERTURA FINANZIARIA E CAPACITA' GESTIONALE

4.1 CRONOPROGRAMMA (vedi tabella)

- Opere propedeutiche e indagini preventive: in fase di stesura del progetto esecutivo verrà effettuato un rilievo topografico accurato del manufatto e del suo intorno. Saranno inoltre condotte le indagini necessarie alla stesura delle relazioni geologica, sismica, idrogeologica e idraulica. Durante la prima fase dei lavori, dopo l'accantieramento e la messa in sicurezza dell'area di cantiere, si procederà con la demolizione del manufatto esistente: questa non presenta particolari complessità data la conformazione dell'area, la ridotta volumetria in questione e la tecnica costruttiva. Il fabbricato infatti è autonomo, non è in adiacenza ad altri immobili non soggetti a demolizione, ed è accessibile su tutti i lati. E' opportuno sottolineare che il sito è facilmente accessibile anche da mezzi pesanti grazie alla strada provinciale ed è presente un'ampia superficie di proprietà a ridosso del manufatto, utilizzabile per le esigenze di cantiere. Data la funzione storica e l'assenza di opere di scavo significative oltre l'attuale sedime del fabbricato non

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

si prevedono indagini archeologiche o indagini sull'inquinamento dei suoli. Non sono inoltre necessarie modifiche o deviazioni delle infrastrutture viarie o sottoservizi esistenti.

- Specifiche sulla conformità con strumenti vigenti: la struttura attuale, ex cinema con annessa canonica, risulta conforme alla strumentazione urbanistica vigente (zona B1, usi consentiti) e non sono da prevedersi procedimenti amministrativi in variante. L'immobile non è sottoposto a tutela del patrimonio storico, artistico ed archeologico. Non sono presenti altri vincoli rilevanti ai fini del presente intervento (vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico, vincolo ambientale)
- Stato di avanzamento tempistiche pareri da acquisire: il progetto esecutivo, prima della approvazione, dovrà raccogliere l'autorizzazione sismica, il parere dei VVF ed eventualmente quello preventivo dell'AUSL. Il sito non è incluso in un'area parco o area protetta. Il fabbricato esistente soggetto a ristrutturazione risulta già allacciato alle reti idrica, fognaria, elettrica, gas e telefonica e non si prevedono atti di assenso da parte di enti gestori.
- Chiarimenti sulle modalità e tempistiche di ottenimento della disponibilità dell'immobile: l'immobile è già di proprietà comunale e non è ospita attualmente alcuna attività. Il trasloco del mobilio presente e del materiale depositato nella sala principale, verrà portato a termine dalla Pro Loco a titolo gratuito entro la data di inizio lavori. L'immobile è pertanto immediatamente disponibile.
- Ulteriori aspetti a garanzia delle tempistiche e affidabilità della proposta: la comunità locale, in particolare attraverso la Pro Loco e le altre associazioni, è stata per tempo coinvolta nel progetto, anche attraverso momenti di incontro pubblici. Il supporto all'iniziativa è ampio e non si sono registrate resistenze o contrarietà al progetto dal momento che il disagio che può derivare dai lavori appare molto limitato rispetto ai benefici per tutta la collettività. Tra gli ulteriori elementi di garanzia della immediata operabilità della struttura è opportuno richiamare ancora una volta l'esperienza della Pro Loco nella gestione del vicino campeggio e la domanda già oggi presente di ricettività turistica nel centro abitato.

4.2 SOSTENIBILITA' ECONOMICA

risorse e fonti di copertura di tutte le attività previste:

- Il cofinanziamento locale, pari a 140 mila €, è apportato dal Comune di Toano con risorse proprie, già oggi messe a bilancio. Tale apporto, pari al 20% del finanziamento regionale, risulta conforme alla soglia fissata dal bando.
- Non sono previsti cofinanziamenti locali con risorse di altri soggetti.
- QTE di dettaglio dei lavori sull'immobile (vedi Quadro Economico)
- Per quanto riguarda ulteriori azioni atte ad incrementare le risorse disponibili si prevede di agire su due fronti: per quanto riguarda l'allestimento della sala e dell'ufficio delle associazioni (sedute e tavoli, strumentazione audio/video) una volta stabiliti i requisiti e le dotazioni necessarie in un percorso che vedrà il coinvolgimento dei futuri utilizzatori, verrà organizzata una campagna di raccolta fondi (crowdfunding, donazioni e sponsorizzazioni) all'interno del percorso di co-programmazione. Per quanto riguarda gli arredi esterni ed interni dell'ostello/foresteria, la Pro Loco si farà carico dell'apporto delle stesse, anche attraverso un progetto di autocostruzione con coinvolgimento della comunità locale.

4.3 CAPACITA' GESTIONALE

- Elementi organizzativi e gestionali che garantiscono la sostenibilità della proposta: l'Amministrazione comunale deve gestire la realizzazione delle opere, l'individuazione del soggetto gestore, il percorso di certificazione e quello di co-programmazione. Per quanto concerne la realizzazione delle opere l'amministrazione nominerà il RUP all'interno dell'organico del proprio ufficio tecnico: Questo deve coordinare e gestire l'assegnazione degli incarichi per servizi di architettura e ingegneria e specialistici

Lo Spazio della Comunità: recupero dell'ex Cinema parrocchiale di Quara – Comune di Toano

previsti. Alla consegna del progetto esecutivo, una volta verificato e validato dal RUP, questo viene approvato con Delibera di Giunta. La gara di appalto per l'assegnazione dei lavori avverrà in conformità al Codice degli Appalti tramite procedura negoziata. Assegnati i lavori e aperto il cantiere il RUP si interfacerà con impresa esecutrice e DL. Riguardo all'individuazione del soggetto gestore della struttura, verrà nominato un RUP interno che predisponesse il bando per la gestione. Nel bando saranno stabiliti i contenuti della convenzione in termini di requisiti, quantificazione economica, modalità attuative ed eventuali premialità per servizi aggiuntivi. Una volta individuato il soggetto viene segnalata la convenzione della durata indicativa di 3-4 anni. I percorsi di certificazione e di coprogrammazione previsti dal processo di Rigenerazione Urbana verranno affidati esternamente tramite procedura di evidenza pubblica, con le risorse del bando.

- Modelli organizzativi e modalità di gestione previste: il soggetto individuato gestirà lo spazio in accordo con il Comune sulla base di una convenzione, definendo i reciproci impegni sia in termini di gestione degli spazi e del calendario sia in termini economici. Le associazioni presenti saranno coinvolte nell'uso della struttura, mentre il Comune gestirà il

coinvolgimento delle Scuole. L'accordo con l'Istituto Comprensivo "Ugo Foscolo" di Toano stabilirà l'utilizzo non oneroso della sala e annessi servizi con finalità didattiche. Il modello di gestione verrà messo a punto attraverso il percorso di coprogrammazione previsto e sostenuto dall'attività formativa e di assistenza (azioni immateriali dell'intervento).

- Professionalità disponibili e necessarie (acquisite o da acquisire): l'Amministrazione comunale farà affidamento sul proprio organico per le attività verifica e validazione e per la figura di RUP. Le attività di rilievo e indagini, progettazione strutturale e impiantistica, DL, CSP, CSE verranno affidate esternamente, così come le attività inerenti a percorso di co-programmazione e a certificazione tramite protocolli. Per tutte queste professionalità esterne è prevista la copertura finanziaria all'interno del Quadro Economico (comprensiva di IVA e oneri previdenziali). Nella fase di progettazione (annualità 2022) le spese saranno coperte con la quota di cofinanziamento apportata dal Comune. • Strumenti di valutazione ed ipotesi di monitoraggio dei risultati raggiunti e verifica degli obiettivi: le attività di monitoraggio dei risultati dovranno essere condotte regolarmente (al minimo annualmente) all'interno di un progetto articolato di gestione e verifica dell'impatto, parte dell'accordo convenzionale stabilito, anche a seguito del percorso di coprogrammazione, tra soggetto gestore e amministrazione comunale.