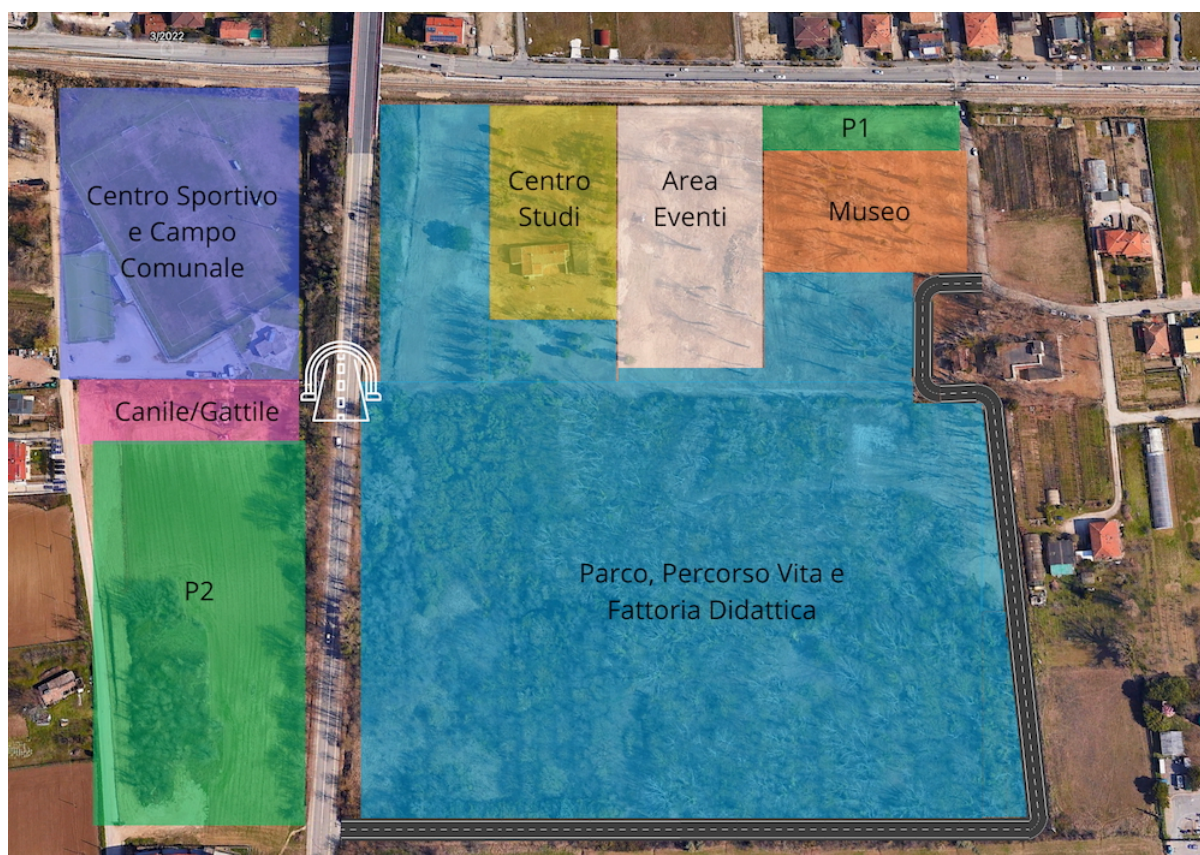
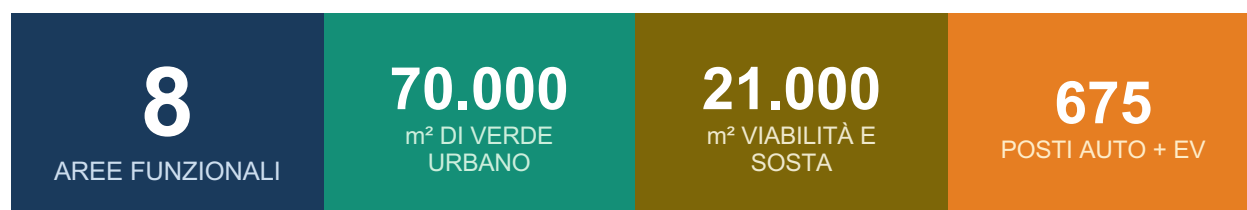


POLO COMUNITARIO INTEGRATO

Piano di Rigenerazione Territoriale
Stefano Benaglia

Superficie complessiva: 135.000 m²



1. Introduzione e Visione del Progetto

Il Polo Comunitario Integrato è un ambizioso progetto di rigenerazione territoriale che trasforma 135.000 m² in un ecosistema multifunzionale al servizio della comunità, capace di coniugare ricerca accademica europea, cultura, sport, natura e mobilità sostenibile in un disegno urbano coeso e contemporaneo.

Il progetto nasce dall'integrazione di sette funzioni esistenti o pianificate — centro Europeo, parco urbano, museo, area eventi, impianti sportivi, servizi agli animali e nuova viabilità — organizzate intorno a un sistema infrastrutturale che mette la qualità della vita del quartiere al centro di ogni scelta progettuale.

Obiettivi Strategici

- Promuovere la cooperazione comunitaria a livello europeo attraverso un **Centro Europeo di economia di Comunità e Cooperazione territoriale**, in partnership con l'Università di Bologna e le reti accademiche nazionali ed europee
- Creare il più grande spazio verde pubblico del quartiere (70.000 m²) con percorsi vita, fattoria didattica e corridoi ecologici
- Realizzare una nuova infrastruttura viaria che riduce i tempi di percorrenza del 25-45% e libera le strade residenziali dal traffico di attraversamento
- Dotare il polo di un sistema integrato di mobilità sostenibile: parcheggi, ciclopedonalità, ricarica elettrica
- Valorizzare il patrimonio storico, etnografico e naturalistico locale attraverso un museo innovativo
- Consolidare l'offerta sportiva con campo da calcio comunale, calcetto in concessione e centro sportivo riqualificato
- Promuovere il benessere animale e ridurre il randagismo con un canile e gattile comunali moderni

2. Ripartizione delle Superfici — 135.000 m²

Il polo si articola in otto aree funzionali complementari. La metà della superficie totale è destinata al verde e agli spazi naturali; il 15% alla mobilità sostenibile integrata (viabilità e sosta); il restante 35% a funzioni culturali, sportive, di ricerca e servizi alla comunità.

AREA FUNZIONALE	SUPERFICIE	% TOTALE
Parco Urbano, Percorsi Vita e Fattoria Didattica	70.000 m ²	51,9%
Campo da Calcio Comunale	11700 m ²	8,7%
Viabilità di Quartiere e Parcheggi Pubblici	21.000 m ²	15,6%
Area Eventi con Palco all'Aperto	10.000 m ²	7,4%
Museo della Marineria, delle Conchiglie e della Storia Contadina	6000 m ²	4,4%
Centro Sportivo e Campo da Calcetto	5300 m ²	3,9%
Canile e Gattile Comunale	3500 m ²	2,6%
Casa Colonica — Centro Europeo di economia di Comunità e Cooperazione territoriale	7500 m ²	5,6%
TOTALE	135.000 m ²	100%

3. Componenti Progettuali

3.1 Casa Colonica — Centro Europeo di economia di Comunità e Cooperazione territoriale

Casa Colonica Ristrutturata — Centro Europeo di economia di Comunità e Cooperazione territoriale

7500 m² · edificio storico recuperato

La casa colonica ristrutturata da 500 m² è il cuore intellettuale e istituzionale del polo. Il giardino esterno di 7000 m² può ospitare tensostrutture e nuove costruzioni. L'edificio, oggetto di un accurato recupero conservativo, ospita il **Centro Europeo di economia di Comunità e Cooperazione territoriale**

: un centro interdisciplinare dedicato alla governance partecipativa, alla coesione territoriale e alle politiche europee di sviluppo locale.

Missione e Vocazione Scientifica

Il polo integra sociologia, economia, diritto europeo, scienze politiche e pianificazione territoriale. Ospita seminari, convegni, gruppi di ricerca internazionali e residenze per studiosi. La partnership privilegiata con l'Università di Bologna — istituzione di eccellenza riconosciuta a livello europeo — è affiancata da collaborazioni strutturate con realtà locali come AppenninoHub e di livello europeo, inserendosi nell'ambito dei programmi Horizon Europe ed Erasmus+.

Dotazioni e Spazi

- Sala conferenze modulare (80-120 posti) per eventi accademici e pubblici
- Bibliomediateca specializzata in diritto comunitario e cooperazione europea
- Uffici per ricercatori ospiti, gruppi di lavoro e dottorati internazionali
- Sala riunioni e spazi per workshop interattivi
- Area espositiva permanente sulle istituzioni europee
- Infrastruttura digitale ad alta velocità e connettività internazionale

3.2 Area Eventi con Palco all'Aperto

Area Eventi — Palco all'Aperto

10.000 m² · impianto permanente per grandi eventi

L'area eventi si estende su 10.000 m² e costituisce il principale spazio per manifestazioni pubbliche, concerti, festival culturali, eventi sportivi e celebrazioni istituzionali. Il palco all'aperto, progettato con criteri architettonici e acustici professionali, può accogliere 3.000-5.000 spettatori, rendendo il polo un riferimento per la vita culturale del territorio.

- Palco principale con struttura permanente e tensostruttura di copertura
- Sistema di amplificazione e illuminazione professionale
- Platea con spazi riservati a persone con disabilità e famiglie
- Backstage attrezzato, servizi igienici permanenti e temporanei
- Accesso diretto dal parcheggio P1 e P2 e dalla nuova viabilità

3.3 Parco Urbano, Percorsi Vita e Fattoria Didattica

Parco Urbano — Il più grande spazio verde del quartiere

70.000 m² · verde, sport all'aperto, natura ed educazione

Con i suoi 70.000 m² il parco urbano è l'elemento portante del polo e il più grande spazio verde pubblico del quartiere. Progettato per rispondere alle esigenze di bambini, giovani, adulti e anziani, integra percorsi vita, aree fitness, bosco urbano, zone umide e una fattoria didattica in un paesaggio naturale coeso e accessibile.

Percorsi Vita e Fitness all'Aperto

- Percorso vita principale di 2,5 km con 25 stazioni attrezzate per ginnastica funzionale
- Percorso breve di 800 m per anziani e bambini con attrezzature inclusive
- Area fitness all'aperto accessibile a persone con disabilità motorie
- Pista per biciclette e pattini con illuminazione serale

Fattoria Didattica e Biodiversità

- Animali da cortile (galline, conigli, capre, asini) in recinti a norma benessere
- Orti didattici in collaborazione con le scuole del territorio
- Laboratori all'aperto per educazione ambientale e alimentare
- Area apistica dimostrativa e spazio pic-nic attrezzato
- Bosco urbano di nuova piantumazione (circa 2.000 m²) nella fascia nord
- Zone umide di fitodepurazione per la gestione delle acque meteoriche
- Corridoio ecologico nord-sud verso il campo da calcio

3.4 Museo della Marineria, delle Conchiglie e della Storia Contadina

Museo — Marineria · Conchiglie · Storia Contadina

6000 m² totali (stabile 400 m² + area esterna 5600 m²)

Il museo valorizza il patrimonio storico, etnografico e naturalistico locale attraverso tre sezioni tematiche e un'ampia area espositiva all'aperto. L'allestimento unisce criteri museografici contemporanei alla vocazione didattica, con percorsi pensati per le scuole, le famiglie e il turismo culturale.

Sezione Marineria

Dedicata alla storia della pesca e della navigazione locale: imbarcazioni tradizionali restaurate, reti, attrezzi da pesca, mappe nautiche e testimonianze orali dei pescatori anziani della comunità. Le imbarcazioni storiche saranno esposte nell'area esterna.

Sezione Conchiglie e Scienze Naturali

Una delle collezioni di conchiglie più significative della regione, organizzata con criteri sia scientifici che estetici. Il percorso integra informazioni sull'ecosistema marino, la biodiversità costiera e l'impatto del cambiamento climatico sui molluschi.

Sezione Storia Contadina

Ommaggio alla civiltà rurale del territorio: attrezzi agricoli tradizionali, ricostruzioni di ambienti rurali, fotografie d'epoca e documentazione della vita quotidiana delle famiglie contadine nel Novecento. Particolare attenzione alle tradizioni alimentari e ai saperi tramandati.

Area Espositiva Esterna (5.600 m²)

Museo en plein air con installazioni permanenti, sculture a tema marinaresco, anfiteatro naturale per eventi culturali correlati e percorsi didattici per le scuole. Area di sosta coperta per gruppi scolastici e pullman a fianco dell'ingresso P1.

3.5 Campo da Calcio Comunale

Campo da Calcio Comunale

11.700 m² · impianto regolamentare riqualificato

Il campo da calcio comunale è il fulcro sportivo del polo. I 11.700 m² includono il manto di gioco regolamentare, le fasce perimetrali di sicurezza, le tribune, gli spogliatoi e tutte le aree accessorie. L'impianto, riqualificato con standard tecnici aggiornati, è inserito nella gestione unitaria del centro sportivo adiacente.

- Campo regolamentare con manto in erba naturale o ibrida certificata
- Tribune con capienza 300-500 spettatori, copertura parziale
- Spogliatoi per squadre ospiti, di casa e arbitri — area magazzino attrezzature
- Illuminazione notturna a LED con 4 torri faro (partite serali)
- Recinzione perimetrale regolamentare, ingressi separati pubblico/giocatori
- Fascia verde perimetrale di rispetto (5 m su tutti i lati)
- Parcheggio P2 dedicato con 600 posti, condiviso con il centro sportivo

3.6 Centro Sportivo e Campo da Calciotto

Centro Sportivo e Campo da Calciotto in Concessione

5300 m² · polo sportivo di quartiere

Il centro sportivo riqualificato è il polo delle attività sportive quotidiane del quartiere, distinto e complementare rispetto al campo da calcio ufficiale. Comprende la palestra, gli spogliatoi rinnovati, il nuovo campo da calciotto dato in concessione e tutte le aree di pertinenza.

Interventi di Riqualificazione

- Rifacimento degli spogliatoi e adeguamento normativo dei servizi igienici
- Nuova palestra polivalente con attrezzature per fitness e attività di squadra
- Area polivalente coperta per attività al chiuso nelle stagioni avverse
- Illuminazione a LED di tutti gli spazi interni ed esterni

Nuovo Campo da Calciotto in Concessione

- Campo da calcio a 5/7 con fondo in erba sintetica certificata (25×50 m o 30×60 m)
- Recinzione perimetrale, rete di protezione e spogliatoi dedicati
- Dato in concessione tramite procedura pubblica ad associazioni o operatori privati
- Illuminazione notturna a LED — disponibilità serale garantita

3.7 Viabilità di Quartiere e Parcheggi Pubblici

Sistema Integrato di Viabilità e Parcheggi

21.000 m² · nuova strada 600 m + 2 aree di sosta (675 posti)

La componente viabilità e parcheggi è progettata come un sistema unitario che non si limita a servire il polo, ma ridisegna la mobilità dell'intero quartiere. La nuova strada di 600 metri e le tre aree di sosta sono elementi inscindibili dello stesso piano di accessibilità.

Nuova Strada di Quartiere — 600 m

Il nuovo tracciato crea un collegamento diretto tra la viabilità principale e il polo, bypassando le strade residenziali attualmente utilizzate come percorsi alternativi congestionati.

- Carreggiata 6 m (2 corsie)
- Marciapiedi bilaterali 2,0 m con alberature a filare (tigli o platani)
- Rotatoria di innesto sulla viabilità principale (diametro 20 m) — nessun semaforo
- Illuminazione pubblica a LED con sensori crepuscolari
- Collegamento con Centro Ambiente

Aree di Parcheggio — 17.000 m² — 675 posti

AREA	POSIZIONE	SUPERFICIE / POSTI	SERVIZI
P1 — Principale	Ingresso via Bruschi e accesso diretto dalla nuova strada	2000 m ² — 75 Posti	Area eventi, Centro Europeo universitario, museo, parco
P2 — Sportivo	Adiacente al campo da calcio e centro sportivo	15.000 m ² — 600posti auto o misto autobus/auto	Area Eventi, Campo calcio, calcetto, centro sportivo, Museo, canile/gattile,
TOTALE	2 aree perimetrali	17.000 m² — 675 posti	+40 rastrelliere bici · 9 colonnine EV · zona bus

3.8 Canile e Gattile Comunale

Canile e Gattile Comunale

3.500 m² · struttura a norma benessere animale

L'area di 3.500 m² destinata al canile e gattile comunale rappresenta un impegno concreto verso il benessere animale e la riduzione del randagismo nel territorio. La struttura è progettata secondo i più moderni standard di benessere, con ampi spazi per il movimento e un ambulatorio veterinario interno.

Canile Comunale

- Box individuali di almeno 8 m² ciascuno con accesso a area esterna
- Area verde per libertà di movimento e socializzazione
- Zona quarantena e isolamento sanitario per nuovi arrivi
- Ambulatorio veterinario e ufficio adozioni

Gattile Comunale

- Ambienti arricchiti con percorsi sopraelevati, rifugi e stimoli ambientali
- Gestione colonie feline con metodo TNR (sterilizzazione e reimmissione)
- Area di socializzazione per i visitatori interessati all'adozione
- Collaborazione strutturata con associazioni animaliste locali
- Programmi di sensibilizzazione nelle scuole del territorio

4. Piano della Mobilità Integrata

Il polo adotta il principio della mobilità sostenibile come priorità progettuale. Pedoni e persone con disabilità, ciclisti e trasporto pubblico hanno precedenza sui veicoli privati. La nuova strada, i parcheggi, il sottopasso ciclopedonale sotto via Verenin Grazia e la rete ciclopedonale interna formano un sistema coerente per ridurre la pressione sulle strade residenziali adiacenti e rendere il polo pienamente accessibile a piedi, in bici e con i mezzi pubblici.

4.1 Regole del Polo

- Zona a traffico limitato (ZTL) interna per tutti gli accessi non autorizzati
- Percorsi tattili per non vedenti su tutte le direttrici principali
- Fermata TPL proposta in corrispondenza dell'ingresso P1 (da concordare con l'ente gestore)

4.2 Rete Ciclopedonale Interna

- Anello principale di 2,5 km che collega tutti gli ingressi e le funzioni del polo
- Connessione diretta della pista con la rete urbana
- Sottopasso ciclopedonale che collega area campo/gattile con il resto del parco
- 40 rastrelliere coperte per biciclette distribuite nei tre parcheggi
- Punti di sosta con panchine, fontanelle e rastrelliere ogni 300 m
- Navetta ciclabile assistita attivabile nei giorni di grande affluenza

4.3 Gestione dei Giorni di Punta

Nelle giornate con eventi combinati (es. partita di calcio + concerto), il piano prevede: attivazione prioritaria del parcheggio P1, senso unico temporaneo sulla nuova strada, navetta ciclabile P2→palco, personale di orientamento ai tre ingressi del polo, zona bus dedicata in P2 per 4 pullman.

5. Allineamento con l'Agenda 2030

Il Polo Comunitario Integrato risponde pienamente ai principi dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Il progetto tocca simultaneamente i tre pilastri della sostenibilità — ambientale, sociale ed economico — costituendo un modello di rigenerazione territoriale orientata al futuro. La tabella seguente mappa gli Obiettivi di Sviluppo Sostenibile (SDGs) direttamente coinvolti.

SDG	OBIETTIVO	CONTRIBUTO DEL PROGETTO	COMPONENTI
SDG 3	Salute e Benessere	70.000 m ² di verde, percorsi vita, fitness all'aperto, sport accessibile a tutte le età	Parco, Sport, Campo Calcio
SDG 4	Istruzione di Qualità	Polo universitario europeo, fattoria didattica, museo con percorsi educativi strutturati per bambini e adulti	Casa Colonica, Fattoria, Museo
SDG 10	Ridurre le Disuguaglianze	Strutture accessibili, tariffe agevolate, spazi pubblici gratuiti, inclusività per anziani e persone con disabilità	Tutte le 8 aree
SDG 11	Città Sostenibili ★	GOAL PRINCIPALE: rigenerazione urbana, nuova viabilità, parcheggi EV, mobilità ciclopedonale, 70.000 m ² di verde urbano	Intero polo
SDG 13	Lotta al Clima	Verde come carbon sink, drenaggio naturale, 9 colonnine EV, pista ciclabile, alberature stradali, zone umide	Parco, Viabilità
SDG 15	Vita sulla Terra	Specie autoctone, corridoi ecologici, area apistica, canile/gattile, zone umide di fitodepurazione	Parco, Canile/Gattile
SDG 17	Partnership Globali	Reti con Unibo e università europee, fondi Horizon/Erasmus+, governance multi-stakeholder e cooperazione istituzionale	Casa Colonica

Fondi Europei Attivabili

- FESR (Fondo Europeo di Sviluppo Regionale) — rigenerazione urbana, infrastrutture culturali, sportive e stradali
- Horizon Europe — attività di ricerca del polo sulla cooperazione comunitaria
- Erasmus+ — partnership accademiche e mobilità internazionale di ricercatori e studenti
- LIFE Programme — biodiversità, verde urbano, benessere animale e zone umide
- Connecting Europe Facility — infrastrutture di mobilità sostenibile

6. Governance e Modello di Gestione

6.1 Integrazione Funzionale

Il polo è concepito come un sistema integrato in cui le diverse componenti si alimentano reciprocamente. Il **Centro Europeo di economia di Comunità e Cooperazione territoriale** anima il museo con ricerche e pubblicazioni; l'area eventi ospita manifestazioni legate alla fattoria didattica; il parco urbano costituisce il tessuto connettivo verde tra tutte le funzioni. La nuova viabilità è il sistema nervoso che garantisce accessibilità a tutto il complesso.

6.2 Modello di Gestione

- Gestione unitaria del polo affidata a soggetto gestore individuato tramite procedura pubblica
- Delega parziale al terzo settore per attività sociali, culturali e di animazione comunitaria
- Convenzione specifica con l'Università di Bologna per il polo universitario
- Concessione separata per il campo da calcetto con canone annuale
- Accordo con associazioni animaliste per la gestione del canile/gattile

6.3 Sostenibilità Economica

Il modello di finanziamento combina risorse pubbliche (fondi comunali, regionali, fondi strutturali europei), entrate proprie (biglietteria museo, concessioni campo calcetto e palestra, affitti spazi per eventi, parcheggi a pagamento nei giorni di evento) e contributi dei partner accademici. La diversificazione delle fonti garantisce la resilienza economica a lungo termine.

7. Cronoprogramma

La nuova viabilità è identificata come intervento prioritario della Fase 2: la sua realizzazione garantisce l'accessibilità al cantiere per tutte le fasi successive e porta subito un beneficio concreto al quartiere, anche prima del completamento del polo.

FASE	INTERVENTI	TEMPISTICA
Fase 1	Progettazione definitiva ed esecutiva di tutti gli interventi · iter autorizzativo · progetto stradale · espropri · gare d'appalto	Anni 1–2
Fase 2 ★ PRIORITÀ	Realizzazione nuova strada (600 m) e rotatoria · parcheggi P1 e P2 · accessibilità immediata al quartiere e al cantiere	Anno 2
Fase 3	Ristrutturazione casa colonica · avvio polo universitario · primo lotto parco urbano · percorsi vita · fattoria didattica	Anni 2–3
Fase 4	Riqualificazione campo da calcio · centro sportivo · campo da calcetto · costruzione canile/gattile · parcheggio P3	Anno 3
Fase 5	Allestimento museo · area eventi con palco · corridoio ecologico · bosco urbano nord · percorso vita esteso	Anni 3–4
Fase 6	Completamento parco urbano (71.500 m ²) · rete ciclopedonale interna · collaudi · inaugurazione polo integrato	Anni 4–5

8. Impatto Atteso

8.1 Mobilità e Qualità Urbana

- Riduzione del 25-45% dei tempi di percorrenza da tutte le direzioni del quartiere
- Eliminazione del traffico di attraversamento dalle vie residenziali secondarie verso via Bruschi
- 675 posti auto in 2 aree con 40 posti bici e 9 colonnine EV
- Anello ciclopedonale interno di 2,5 km integrato nella rete urbana
- Zona bus dedicata per eventi, visite scolastiche e turismo organizzato

8.2 Impatto Sociale e Culturale

- 70.000 m² di verde pubblico accessibile — il più grande spazio verde del quartiere
- Offerta sportiva completa: campo da calcio · calcetto in concessione · palestra
- Polo universitario con vocazione europea aperto alla partecipazione della comunità
- Museo, fattoria didattica, canile e gattile come motori di coesione intergenerazionale
- Riduzione del randagismo e promozione della cultura del rispetto animale

8.3 Impatto Economico

- Stima di 35-55 posti di lavoro diretti (gestione polo, museo, canile, sport, manutenzione)
- Entrate da concessione campo calcetto, affitti spazi eventi, parcheggi a pagamento
- Incremento del valore immobiliare delle aree residenziali adiacenti
- Attrazione di turismo culturale, sportivo e scolastico con indotto sul commercio locale

8.4 Impatto Ambientale

- 70.000 m² di verde urbano come carbon sink e presidio di biodiversità
- Riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo con pavimentazioni drenanti
- Gestione naturale delle acque meteoriche tramite zone umide e fitodepurazione
- Promozione della mobilità elettrica e ciclabile come alternativa all'auto privata

9. Conclusioni

Il Polo Comunitario Integrato su 135.000 m² è una trasformazione profonda e duratura del territorio: non una somma di interventi, ma un progetto unitario in cui ogni componente amplifica il valore delle altre. Il parco urbano da 70.000 m² è il più grande spazio verde del quartiere. La nuova strada di 600 metri è una infrastruttura aperta al quartiere che porta benefici immediati, ancor prima del completamento del polo. I 675 posti di sosta integrati nella viabilità risolvono concretamente la sfida dell'accessibilità per i grandi eventi.

Con quasi il 50% della superficie dedicata al verde, il 15% alla mobilità sostenibile, e il restante 35% a funzioni culturali, sportive, di ricerca e servizi alla comunità, questo polo rappresenta un modello di rigenerazione territoriale pienamente allineato con gli SDG dell'Agenda 2030 e con i principi europei di sviluppo urbano sostenibile, inclusivo e resiliente.

Il progetto è pronto a confrontarsi con le istituzioni, con i partner accademici, con le associazioni del territorio e con i cittadini per raccogliere contributi, costruire consenso e avviare il percorso attuativo.

10. Stima Economica di Acquisto e Realizzazione

La stima che segue è elaborata su base parametrica con riferimento al Prezziario DEI Opere Pubbliche, ai valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (2023-2024) e ai prezziari regionali medi. I valori sono espressi in tre scenari (Basso, Medio, Alto) per tener conto delle variabili di mercato, delle specifiche tecniche e della localizzazione geografica. Il campo sportivo esistente (11.700 m²) è già di proprietà comunale e non è incluso nel costo di acquisizione.

Nota: la stima è indicativa a livello di fattibilità. Per procedere occorre uno studio di fattibilità tecnico-economica con rilievi, sondaggi e indagini di mercato specifici. I valori non includono eventuali oneri di bonifica ambientale, né il costo degli arredi mobili, delle mostre temporanee o dei contenuti editoriali del museo.

10.0 Distribuzione delle Superfici — 135.000 m²

AREA FUNZIONALE	SUPERFICIE	% TOTALE
Parco Urbano, Percorsi Vita e Fattoria Didattica	70.000 m ²	51.9%
Campo da Calcio Ufficiale (già di proprietà comunale)	11.700 m ²	8.7%
Viabilità di Quartiere e Parcheggi Pubblici	21.000 m ²	15.6%
Area Eventi con Palco all'Aperto	10.000 m ²	7.4%
Museo della Marineria, delle Conchiglie e della Storia Contadina	6.000 m ²	4.4%
Centro Sportivo e Campo da Calcetto	5.300 m ²	3.9%
Canile e Gattile Comunale	3.500 m ²	2.6%
Casa Colonica — Centro Europeo di economia di Comunità e Cooperazione territoriale	7.500 m ²	5.6%
TOTALE	135.000 m²	100%

★ = già di proprietà comunale, non incluso nell'acquisizione terreni

10.1 Acquisizione dei Terreni

La superficie da acquisire ammonta a circa 123.300 m² (135.000 m² totali meno i 11.700 m² del campo sportivo già comunali). Si tratta prevalentemente di terreni agricoli o periurbani. In caso di esproprio per pubblica utilità, applicare una maggiorazione del 25-30% sul valore venale.

VOCE	m ²	SCENARIO BASSO	SCENARIO MEDIO	SCENARIO ALTO
Terreni agricoli/periurbani (123.300 m²)	123.300	€ 2.219.400	€ 3.452.400	€ 5.178.600

Valori unitari di riferimento: €18/m² (scenario basso) · €28/m² (scenario medio) · €42/m² (scenario alto). In caso di esproprio per pubblica utilità: maggiorazione +25-30% sul valore venale accertato dall'Agenzia delle Entrate.

10.2 Costi di Realizzazione per Area Funzionale

AREA FUNZIONALE	€/m ² medio	BASSO	MEDIO	ALTO	FONTE
Parco urbano 70.000 m² (percorsi vita, piantumazioni, arredo, irrigazione, illuminazione LED, zone umide, fattoria didattica)	€ 38/m ²	1.960.000	2.660.000	3.850.000	DEI Verde
Viabilità e parcheggi — carreggiata, marciapiedi, pista ciclabile, rotatoria, illuminazione, colonnine EV (21.000 m²)	€ 95/m ²	1.365.000	1.995.000	2.730.000	DEI Strade
Campo da calcio — riqualificazione manto ibrido, tribune, spogliatoi, torri LED (11.700 m²)	€ 80/m ²	643.500	936.000	1.404.000	DEI Sport
Casa colonica e centro studi — ristrutturazione conservativa, impiantistica avanzata, spazi pertinenziali (7.500 m² totali)	€ 550/m ²	2.625.000	4.125.000	6.000.000	DEI Restauro
Area eventi — palco permanente con tensostruttura, audio/luci professionali, platea, servizi (10.000 m²)	€ 260/m ²	1.800.000	2.600.000	3.800.000	DEI Spec.
Museo della Marineria — stabile 400 m² + allestimento area esterna 5.600 m² (6.000 m² totali)	€ 220/m ²	900.000	1.320.000	1.860.000	DEI Edilizia
Centro sportivo e campo da calcetto — palestra, spogliatoi, copertura, manto sintetico (5.300 m²)	€ 175/m ²	636.000	927.500	1.325.000	DEI Sport
Canile e gattile — box, ambulatorio, aree verdi, recinzioni (3.500 m²)	€ 450/m ²	1.120.000	1.575.000	2.170.000	DEI misto
Infrastrutture comuni — reti idriche, fognatura, elettrica, fibra, videosorveglianza, segnaletica	a corpo	700.000	1.100.000	1.600.000	DEI misto
TOTALE LAVORI (al netto di IVA e spese tecniche)		11.749.500	17.238.500	24.739.000	

10.3 Quadro Economico Complessivo

VOCE	SCENARIO BASSO	SCENARIO MEDIO	SCENARIO ALTO
A — Acquisizione terreni (123.300 m ²)	€ 2.219.400	€ 3.452.400	€ 5.178.600
B — Lavori di costruzione e riqualificazione	€ 11.749.500	€ 17.238.500	€ 24.739.000
C — Spese tecniche (progettazione, DL, sicurezza, collaudi — 12% su B)	€ 1.409.940	€ 2.068.620	€ 2.968.680
D — Imprevisti e accantonamento (8% su B+C)	€ 1.052.755	€ 1.544.570	€ 2.216.614
E — IVA 10% sui lavori pubblici	€ 1.174.950	€ 1.723.850	€ 2.473.900
TOTALE GENERALE (A+B+C+D+E)	€ 17,6 Mln	€ 26,0 Mln	€ 37,6 Mln

Scenario consigliato per la pianificazione finanziaria: € 26,0 Mln (scenario medio)

Lo scenario medio di € 26,0 milioni rappresenta il riferimento più realistico per la pianificazione finanziaria pluriennale. Il progetto è compatibile con un finanziamento misto che combina risorse comunali e regionali per l'acquisizione dei terreni e la viabilità, fondi strutturali europei (FESR, PNRR) per le componenti culturali e sociali, e fondi Horizon Europe per il polo universitario.

Valori non inclusi nella stima: arredi mobili, mostre temporanee e contenuti editoriali del museo · eventuali oneri di bonifica ambientale · costi di gestione ordinaria e straordinaria post-realizzazione · IVA sull'acquisizione terreni.

11. Impatto Economico e Sociale — Proiezioni a 5, 10, 15 Anni

Le proiezioni che seguono sono elaborate su base parametrica con riferimento a studi europei comparabili su rigenerazione urbana, verde pubblico, infrastrutture sportive e poli universitari di scala analoga (EEA, RICS, BEI, CRESME, ISS, CONI). I valori sono stime indicative per la pianificazione strategica.

L'analisi si articola in quattro assi: impatto economico diretto e indotto, rivalutazione immobiliare, qualità della vita e indicatori sociali, sostenibilità fiscale per il Comune.

Riepilogo degli Impatti Attesi a 15 Anni

€ 48–65 Mln VALORE AGGIUNTO CUMULATO	+12–18% RIVALUTAZ. IMMOBILIARE MEDIA	128–182 NUOVI POSTI DI LAVORO	50.000+ PRESENZE/ANNO A REGIME
---	---	--------------------------------------	---------------------------------------

Range tra scenario conservativo e ottimistico. Coefficiente moltiplicatore dell'economia locale stimato in 1,8–2,3× per ogni euro di spesa diretta generata dal polo.

11.1 Impatto Economico Diretto e Indotto

L'impatto si genera attraverso quattro canali: occupazione stabile nella gestione del polo; spesa dei visitatori nel tessuto commerciale locale; attività di ricerca e formazione del polo universitario; flussi da eventi, concerti e manifestazioni sportive.

Occupazione Diretta e Indotta

TIPOLOGIA OCCUPAZIONE	A 5 ANNI	A 10 ANNI	A 15 ANNI
Gestione polo, manutenzione e servizi (diretti)	18–25 unità	30–40 unità	40–55 unità
Museo, fattoria didattica, eventi culturali	5–8 unità	8–12 unità	10–15 unità
Polo universitario e ricerca (ricercatori, tutor, staff)	8–12 unità	15–22 unità	20–30 unità
Canile, fattoria e verde (part-time e volontariato strutturato)	4–6 equiv.	6–9 equiv.	8–12 equiv.
Occupazione indotta (commercio, ristorazione, servizi locali)	20–30 unità	35–50 unità	50–70 unità
TOTALE OCCUPAZIONE STIMATA	55–81 unità	94–133 unità	128–182 unità

Flussi Economici Generati dal Polo (€/anno)

VOCE DI RICAVO / SPESA INDOTTA	A 5 ANNI	A 10 ANNI	A 15 ANNI
Biglietteria museo della marineria + visite fattoria didattica	80.000–120.000	130.000–180.000	160.000–220.000
Concessione calcetto + palestra + gestione impianti sportivi	60.000–90.000	80.000–120.000	90.000–140.000
Affitti spazi eventi, convegni e riprese audiovisive	50.000–80.000	90.000–140.000	120.000–180.000
Parcheggi a pagamento (giorni evento, stagione estiva)	20.000–35.000	30.000–50.000	40.000–60.000
Fondi ricerca polo universitario (Horizon Europe, Erasmus+)	150.000–250.000	300.000–500.000	400.000–700.000
Spesa indotta nel commercio locale (moltiplicatore 1,8×)	320.000–480.000	560.000–840.000	800.000–1.200.000
TOTALE FLUSSI ECONOMICI ANNUI	680K–1,1 Mln	1,2–1,8 Mln	1,6–2,5 Mln

A 15 anni il valore economico cumulato generato dal polo — sommando flussi diretti, indotti e ricadute fiscali locali — è stimato tra € 48 e 65 milioni, con un rapporto costo/beneficio favorevole già a partire dall'ottavo anno di attività.

11.2 Rivalutazione Immobiliare — Effetto Verde e Rigenerazione Urbana

La letteratura economica europea (EEA, RICS, BEI) documenta in modo consistente che la creazione di grandi parchi urbani e la realizzazione di infrastrutture culturali-sportive producono aumenti dei valori immobiliari residenziali in un raggio di 500–1.500 m. Il fenomeno è noto come ‘green premium’ o ‘amenity premium’.

Rivalutazione Stimata per Fascia di Distanza dal Polo

FASCIA DI DISTANZA	A 5 ANNI	A 10 ANNI	A 15 ANNI	DRIVER PRINCIPALE
0–300 m — adiacente al polo	+3% / +5%	+8% / +12%	+12% / +18%	Verde + accessibilità diretta
300–700 m — quartiere diretto	+2% / +4%	+5% / +9%	+8% / +14%	Qualità urbana + servizi
700–1.500 m — area di influenza	+1% / +2%	+3% / +5%	+5% / +9%	Reputazione del quartiere
1.500–3.000 m — area metropolitana	0% / +1%	+1% / +3%	+2% / +5%	Effetto reputazionale

Incrementi rispetto al trend di mercato baseline. Fonti: ULI Europe, CRESME, OMI Agenzia delle Entrate — analisi di prossimità a verde urbano 2018–2023.

Valore Aggiunto Aggregato al Patrimonio Immobiliare del Quartiere

Ipotizzando un tessuto residenziale di circa 2.500–3.500 unità abitative nel raggio di 1.500 m, con un valore medio attuale di € 130.000–180.000 per unità, la rivalutazione media attesa a 10 anni (+8/+10% nel quartiere diretto) si traduce in:

PATRIMONIO RESIDENZIALE NEL RAGGIO 1.500 m	RIVALUTAZIONE STIMATA A 10 ANNI (scenario medio)
2.500–3.500 abitazioni × € 155.000 valore medio = € 387–542 Mln di patrimonio complessivo	+€ 31–54 Mln di valore aggiunto aggregato al patrimonio privato dei residenti

Questo incremento patrimoniale si riflette in maggiori entrate fiscali comunali (IMU, compravendite) stimate in € 150.000–280.000 aggiuntivi/anno a pieno regime. L’effetto ‘campus’ del polo universitario aumenta anche la domanda di locazioni nel segmento giovane-professionale (+5–10% sui canoni nel raggio di 1 km).

Fattori Qualitativi che Alimentano la Rivalutazione

- Verde urbano di prossimità (70.000 m² di parco): il fattore più documentato nel determinare il ‘green premium’ — studi EEA indicano un effetto medio di +7–12% nel raggio di 500 m per parchi di questa dimensione
- Riduzione del traffico di attraversamento nelle strade residenziali: effetto diretto sulla vivibilità percepita, con incremento stimato in +2–4% sugli immobili lungo le strade alleggerite

- Effetto 'campus' del polo universitario: richiama residenti con profili professionali medio-alti, riducendo la fuga di cervelli verso i centri metropolitani
- Offerta culturale e sportiva strutturata: museo della marineria, area eventi e impianti sportivi trasformano la percezione del quartiere da 'periferia' a 'polo di qualità'
- Infrastruttura ciclabile e pedonale: l'accessibilità alternativa all'auto è un plus crescente nei valori immobiliari, soprattutto per acquirenti under 45

11.3 Miglioramento della Qualità della Vita — Indicatori Sociali

Gli indicatori di qualità della vita si misurano su dimensioni multiple: salute fisica e mentale, coesione sociale, accesso alla cultura, sicurezza percepita e inclusione. Tutti risultano positivamente influenzati da interventi di rigenerazione urbana di questa portata.

Salute e Benessere Fisico

INDICATORE	IMPATTO STIMATO A 10 ANNI	FONTE DI RIFERIMENTO
Attività fisica regolare (adulti nel raggio 1 km)	+18–25% degli adulti che praticano attività fisica ≥2 volte/settimana	OMS — studi su parchi urbani e attività fisica (2022)
Riduzione patologie da sedentarietà	Risparmio SSN stimato: € 120–200 per abitante/anno nel lungo periodo	ISS — analisi costo-beneficio verde urbano (2021)
Benessere mentale — riduzione stress e ansia cronici	–12–20% dei casi di stress cronico nella popolazione vicina al verde	Lancet Planetary Health — verde urbano e salute mentale (2020)
Sport strutturato per minori (6–18 anni)	+30–40% dei minori residenti coinvolti in attività sportiva organizzata	CONI — dati accesso sport con nuovi impianti pubblici (2023)

Coesione Sociale e Inclusione

INDICATORE	IMPATTO STIMATO	MECCANISMO
Senso di appartenenza al quartiere	+25–35% sulla scala standardizzata vs. quartieri privi di spazi condivisi analoghi	Spazi pubblici di incontro quotidiano; eventi comunitari ricorrenti
Isolamento sociale negli anziani (over 65)	–20–30% di over65 in condizione di isolamento nel raggio 800 m	Parco, museo e fattoria come spazi di socializzazione accessibili ogni giorno
Inclusione scolastica per famiglie a basso reddito	800–1.200 studenti/anno in attività didattiche gratuite o agevolate	Museo, fattoria didattica e polo universitario come risorse educative aperte
Sicurezza percepita e riduzione degrado urbano	–15–25% degli episodi di degrado percepito nel quartiere	Presenza continuativa di utenti, illuminazione, sorveglianza naturale (CPTED)
Integrazione intergenerazionale	3–5 eventi comunitari/mese; 2.000–4.000 partecipanti/mese a regime	Programmazione integrata di fattoria, museo, parco, area eventi

Istruzione, Cultura e Capitale Umano

- Aumento del livello di istruzione medio del quartiere: la presenza del polo universitario agisce da fattore attrattivo per famiglie con figli in età scolastica. A 15 anni si stima un aumento dell'incidenza di laureati residenti nel raggio di 2 km del +8–15% rispetto al trend attuale
- Accesso a cultura ed eventi: stima di 15.000–25.000 residenti che fruiranno annualmente di almeno un evento culturale nel polo — dato rilevante in contesti periurbani dove l'offerta è tradizionalmente limitata
- Formazione continua e aggiornamento professionale: il polo universitario può attivare corsi serali e workshop destinati ai lavoratori del territorio, con benefici diretti sulla produttività locale
- Attrazione di nuovi residenti qualificati: l'effetto combinato di verde, cultura e università riduce la fuga di talenti verso i centri metropolitani e attrae nuovi residenti con profili professionali medio-alti

11.4 Evoluzione degli Impatti per Orizzonte Temporale

La tabella sinottica seguente evidenzia la progressione degli impatti nelle tre finestre temporali. Il polo raggiunge la piena maturità operativa e il massimo impatto territoriale nell'arco di 10–15 anni dall'inaugurazione.

DIMENSIONE DI IMPATTO	A 5 ANNI (avvio operativo)	A 10 ANNI (maturità)	A 15 ANNI (eccellenza)
Occupazione diretta + indotta	55–81 unità	94–133 unità	128–182 unità
Presenze annue stimate nel polo	20.000–30.000	35.000–50.000	50.000–70.000
Flussi economici annui generati	680K–1,1 Mln	1,2–1,8 Mln	1,6–2,5 Mln
Rivalutazione immobiliare (0–700 m)	+2% / +5%	+6% / +10%	+10% / +16%
Qualità della vita percepita (scala 0–10)	+0,5 / +0,8 pt	+1,2 / +1,8 pt	+1,8 / +2,5 pt
Popolazione attiva fisicamente (raggio 1 km)	+8% / +12%	+15% / +22%	+20% / +28%
CO₂ assorbita annua (70.000 m² verde maturo)	42–56 ton/a	56–84 ton/a	70–105 ton/a
Entrate fiscali aggiuntive per il Comune	80–130 K€/a	180–280 K€/a	250–420 K€/a
Studenti e ricercatori attivi nel polo	50–100 unità	120–200 unità	180–300 unità

11.5 Sostenibilità Fiscale per il Comune

Il polo è sostenibile fiscalmente se i flussi di cassa ricorrenti (concessioni, canoni, gettito IMU aggiuntivo, fondi europei) coprono progressivamente i costi di gestione ordinaria. L'analisi adotta parametri conservativi.

VOCE	IMPORTO ANNUO STIMATO	NOTE
Costi gestione e manutenzione ordinaria del polo	€ 350.000–550.000 / anno	Verde, impianti, strutture, personale di supervisione
Entrate da concessioni e affitti (sport, eventi, parcheggi)	€ 130.000–220.000 / anno	A pieno regime (anni 5–10)
Maggiore gettito IMU e tributi locali da rivalutazione immobiliare	€ 150.000–280.000 / anno	Effetto progressivo, pieno a 10 anni
Fondi europei per gestione polo universitario (Horizon, Erasmus+)	€ 80.000–150.000 / anno	Quote attività didattiche e ricerca territoriale
SALDO NETTO ANNUO (entrate – costi)	–0 / +100 K€ (a 10 anni)	Break-even stimato tra anno 8 e anno 12

Dopo il break-even operativo (anno 8–12), il polo diventa un asset positivo per le finanze comunali. I costi di gestione sono progressivamente assorbiti dalle entrate ricorrenti, rendendo l'intervento autosostenibile nel lungo periodo.

11.6 Sintesi — Perché Questo Investimento è Strategicamente Sostenibile

DIMENSIONE	VALORE ATTESO A 15 ANNI
Valore economico cumulato generato	€ 48–65 Mln (multiplo 2,0–2,5× sull'investimento di € 26 Mln)
Rivalutazione patrimonio immobiliare del quartiere	+€ 31–54 Mln di valore aggiunto al patrimonio privato dei residenti
Nuovi posti di lavoro stabili o strutturati	128–182 unità totali (dirette + indotte)
Risparmio sociale stimato (salute, sicurezza, coesione)	€ 1,5–3,0 Mln cumulati (riduzione costi SSN e servizi sociali)
CO ₂ assorbita cumulata (70.000 m ² verde)	950–1.400 tonnellate di CO ₂ equivalente in 15 anni
Entrate fiscali aggiuntive per il Comune	€ 2,5–4,5 Mln cumulati in 15 anni (IMU + concessioni + tributi)

Il Polo Comunitario Integrato è un investimento strategico a lungo termine che genera valore pubblico e privato ben superiore al costo di realizzazione, migliorando strutturalmente qualità della vita, coesione sociale, salute e competitività del territorio. Ogni euro investito produce un ritorno stimato di 2,0–2,5 euro in valore economico e sociale nell'arco di 15 anni.

Le stime adottano un approccio conservativo-realista. Gli scenari ottimistici — legati alla piena attivazione del polo universitario, al consolidamento di eventi di richiamo e all'effetto di trascinamento sulla rigenerazione del quartiere — potrebbero produrre impatti superiori al limite alto dei range indicati.

Stefano Benaglia

posta@stefanobenaglia.com

POLO COMUNITARIO INTEGRATO · 135.000 m² · Piano di Rigenerazione Territoriale