



Comune di Bologna

Settore Economia e Attività Turistiche

VARIANTE AL PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE (art. 8 della Legge Regionale 5 luglio 1999, n. 14) E QUALIFICAZIONE DELL'AREA "QUADRILATERO", APPROVATO CON DELIBERAZIONE DI GIUNTA 30 GIUGNO 2003, Prog. n. 167

L'AREA QUADRILATERO	PAG. 1
QUADRO CONOSCITIVO DELL'AREA	PAG. 4
- AGGIORNAMENTO DELL'ANALISI COMMERCIALE	PAG. 4
NUOVE PROSPETTIVE PER IL SISTEMA COMMERCIALE	PAG. 9
- UN CENTRO COMMERCIALE NATURALE	PAG. 9
- UN NUOVO MODO DI INTENDERE UNPROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE	PAG. 11
OBIETTIVI OPERATIVI DEL PROGETTO	PAG. 14
- QUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE INTEGRATA CON I SERVIZI	PAG. 15
- COORDINAMENTO DELL'OFFERTA CULTURALE	PAG. 19
- MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DI VIABILITA'	PAG. 20
- INTERVENTI A CARATTERE SOCIALE	PAG. 21
- INTERVENTI A SUPPORTO DELLA SICUREZZA E DELL'ORDINE PUBBLICO	PAG. 21
- PULIZIA DELL'AREA	PAG. 21
- MANUTENZIONE	PAG. 22
METODO	PAG. 23
- CONDIVISIONE DEGLI OBIETTIVI	PAG. 23
- PROGRAMMAZIONE A MEDIO E LUNGO TERMINE	PAG. 23
- VERIFICA IN ITINERE DEI RISULTATI	PAG. 24
MACRO AREE DI INTERVENTO TEMATICO	PAG. 26

L'AREA QUADRILATERO

Con deliberazione di Giunta 26 luglio 2000, Prog. n. 742, è stato approvato, ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale 5 luglio 1999, n. 14, il Progetto di Valorizzazione Commerciale dell'area Quadrilatero, delimitata dalle vie Rizzoli, Castiglione, Farini, dell'Archiginnasio e dalle piazze Maggiore e del Nettuno, urbanisticamente pregiata e caratterizzata da una specifica vocazione commerciale. Le vie che la compongono mantengono l'aspetto consolidato storico, d'impianto medievale, e costituiscono nell'insieme uno dei punti di attrazione preferiti da visitatori e turisti.

Successivamente il Progetto è stato integrato da una Variante, approvata con deliberazione di Giunta 30 giugno 2003, Prog. n. 167, che ha definito vincoli merceologici e consentito ampliamenti della superficie di vendita di esercizi commerciali esistenti o insediamenti di medio piccole strutture di vendita di genere non alimentare, nei tratti e con i limiti individuati dalla cartografia allegata. Il Progetto ha affrontato aspetti diversi, ma tra loro complementari, dell'assetto urbanistico-commerciale, quali:

- riordino dell'assetto formale del comparto;
- riorganizzazione della viabilità;
- qualità ambientale;
- ristrutturazione e riqualificazione degli spazi commerciali, con particolare riferimento al restauro dell'antico Oratorio di S. Matteo delle Pescherie, più conosciuto con il nome di complesso "ex Ambasciatori", al fine di insediarvi un centro commerciale di vicinato, costituito esclusivamente da esercizi commerciali di vicinato appartenenti al settore non alimentare, ed alla riorganizzazione e valorizzazione del Mercato Coperto di via Clavature.

Poiché alcune delle azioni previste nell'ambito delle succitate aree di intervento necessitano di approfondimenti per meglio adeguarle alla realtà del sistema commerciale integrato coinvolgendo più direttamente soggetti pubblici e privati ed amplificarne gli effetti si è proceduto all'elaborazione della presente Variante, al fine di riprendere il percorso di valorizzazione dell'area, promuovendo la creazione di un centro commerciale naturale urbano, a partire dalle azioni previste in calce, che si

trasformeranno in proposte, secondo un modello operativo che solleciti la concertazione e la condivisione degli obiettivi da parte di tutti i soggetti interessati.

Nell'area Quadrilatero gli operatori commerciali hanno più volte dimostrato notevoli capacità organizzative ed un elevato livello di coesione, che hanno determinato il buon esito di numerose iniziative. Tali caratteristiche e centralità della posizione di questa porzione di città possono contribuire a rendere il centro commerciale naturale urbano punto di coordinamento e riferimento degli altri organismi previsti dai Progetti di Valorizzazione Commerciale già adottati, riguardanti l'area di Piazza Verdi e dintorni e l'area compresa tra Stazione Centrale, Bovi Campeggi, Manifattura delle Arti e Piazza dell'VIII Agosto.

Un simile coordinamento porrebbe fondamentali basi per la realizzazione di un modello omogeneo di condivisione e programmazione delle politiche che regolano il settore commerciale e delle attività di servizio nell'intero centro storico, nella convinzione che il rafforzamento del ruolo del centro storico, arrestando i processi di declino funzionale ed elaborando soluzioni per le situazioni di degrado, rappresenta un punto fondamentale della riflessione strategica sulla riqualificazione urbana e sul potenziamento della rete commerciale, sviluppata a partire dalla fine degli anni novanta.

Tale riflessione pone l'accento anche sull'importanza della differenziazione tipologica delle strutture di vendita all'interno dei Progetti di Valorizzazione Commerciale, così come sottolineato nel "Documento di indirizzi strategici per la pianificazione urbanistico commerciale a Bologna" approvato con deliberazione del Consiglio comunale 14 marzo 2000, O.d.G. 89, mediante la promozione di strutture di dimensioni e caratteri tali da rappresentare i "fuochi" di un processo di vitalizzazione economica e qualificazione dello spazio urbano.

Il presente documento recepisce i risultati scaturiti dal confronto con i soggetti interessati, pubblici e privati, realizzato grazie al processo partecipato di istruttoria, meglio descritto in seguito, nel paragrafo dedicato agli "obiettivi operativi del progetto", al fine di condividere obiettivi e programmi.

Relativamente al perimetro dell'area in esame il presente documento accoglie l'osservazione formulata dal Quartiere Santo Stefano e dal Comitato Antico Mercato di Mezzo – Il Quadrilatero, riportandolo all'estensione originale prevista nella Variante

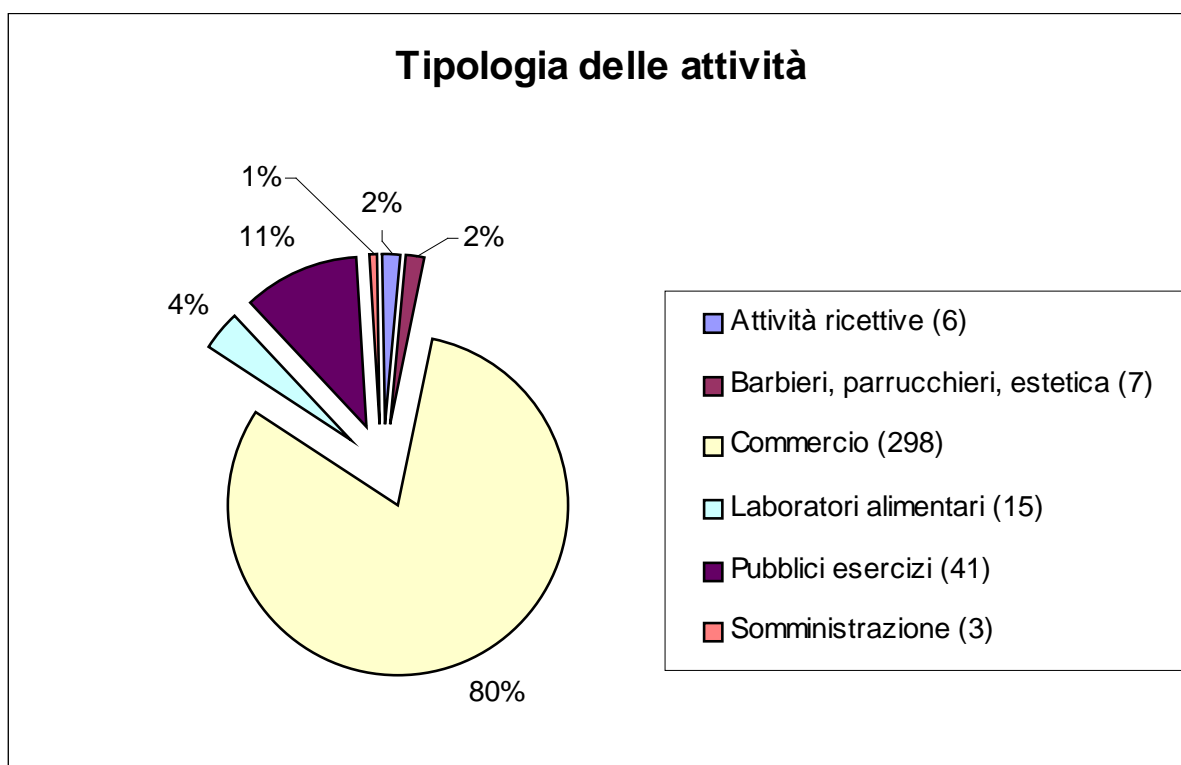
approvata con deliberazione di Giunta 30 giugno 2003, Prog. n. 167, con la precisazione che, per consentire una progettazione omogenea, si ritiene opportuno comprendere entrambi i lati dei tratti delle vie Farini e Castiglione inclusi nel perimetro originario e l'intera area di Piazza della Mercanzia.

QUADRO CONOSCITIVO DELL'AREA

*Aggiornamento dell'analisi commerciale**

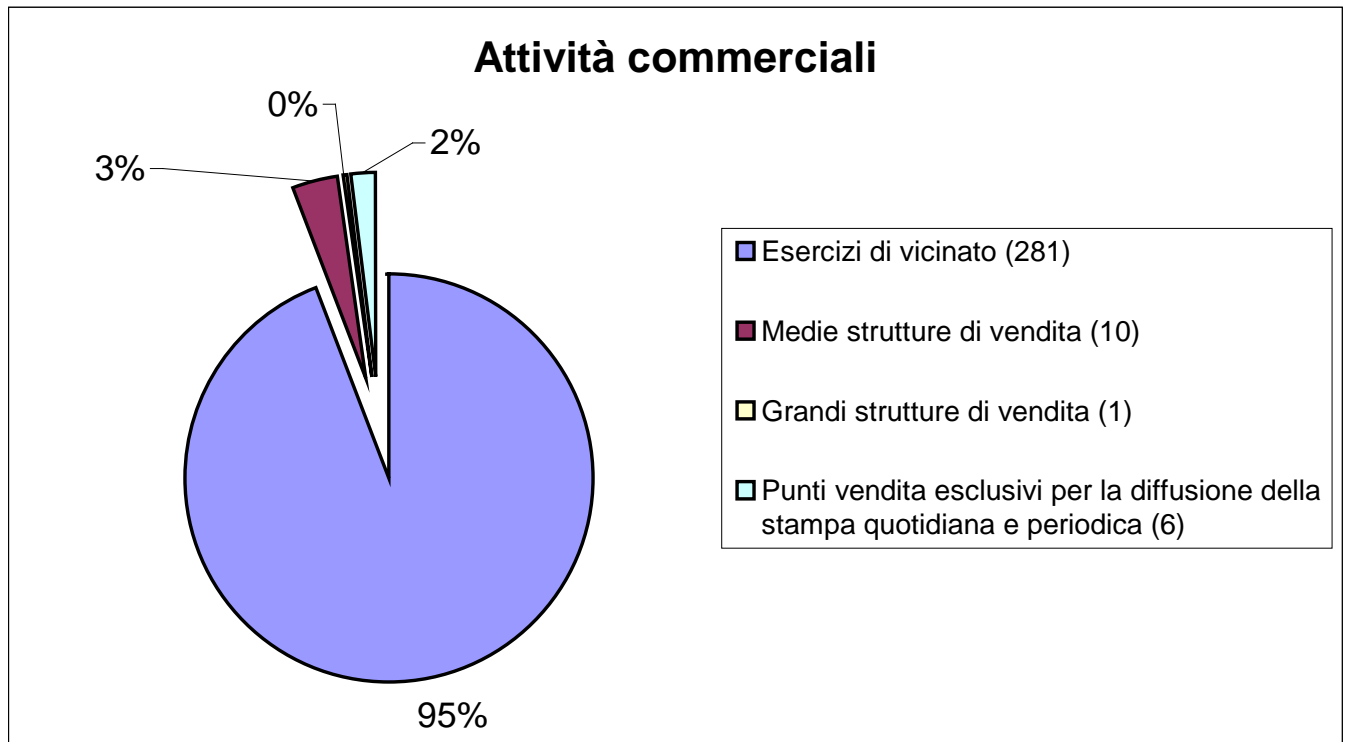
La zona in oggetto si caratterizza per la notevole vivacità: le attività presenti sono 370, con una decisa preponderanza del commercio di vicinato. La zona è ben servita anche da pubblici esercizi, distribuiti equamente in tutte le vie che la compongono, e da laboratori artigianali alimentari annessi ad esercizi di vicinato specializzati nella vendita di specialità gastronomiche tipiche locali e regionali, pesce e carni, pasticceria e dolci, pane e prodotti da forno, che si concentrano nel centro dell'area, nelle vie di più antica e ricca tradizione culturale e commerciale (Caprarie, Pescherie Vecchie, Drapperie, Clavature e Vicolo Ranocchi).

Il grafico che segue illustra nel dettaglio le tipologie di attività presenti.



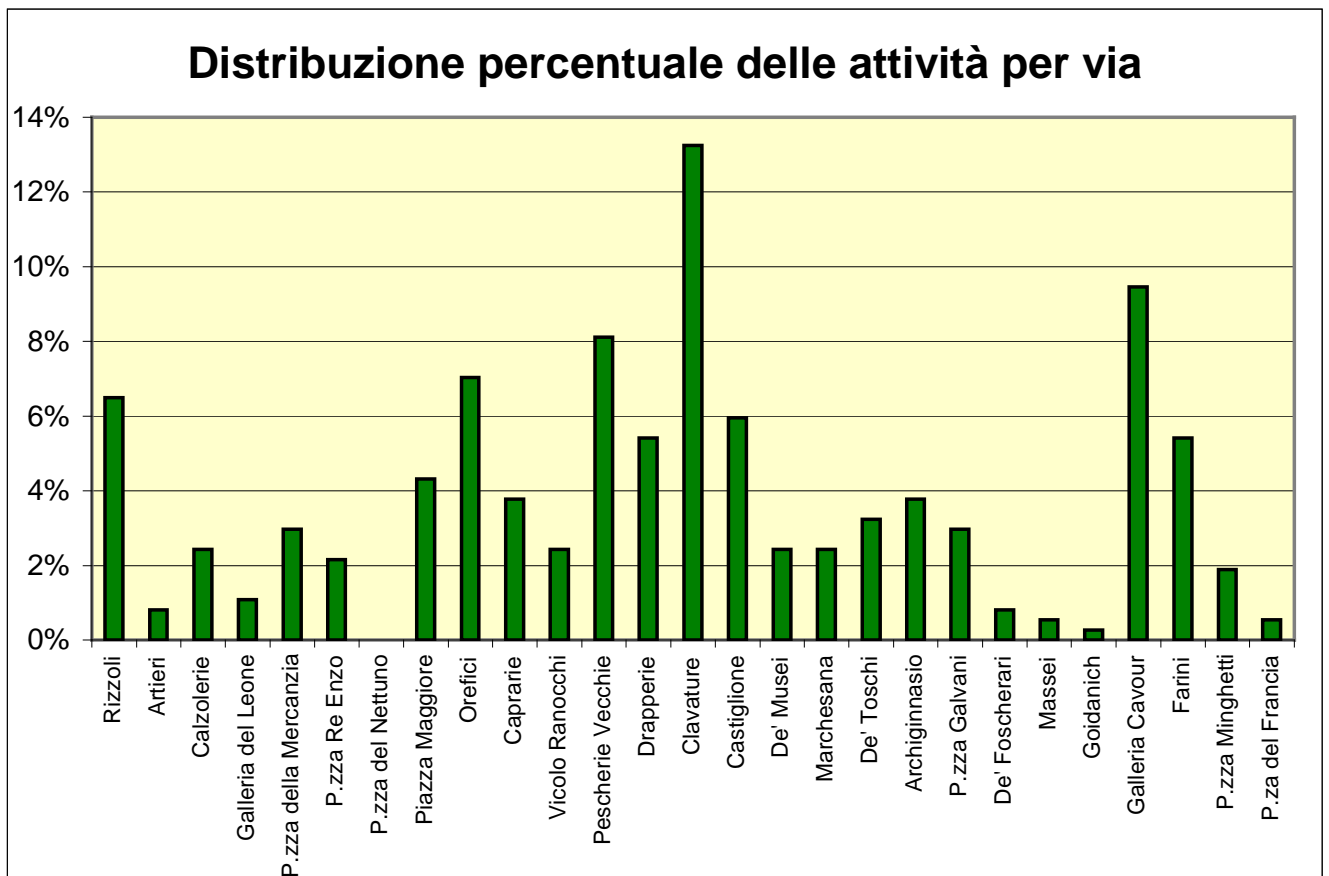
* I dati analizzati in questa sezione sono aggiornati al febbraio 2007. Fonte: banca dati del Comune di Bologna.

Le attività commerciali possono essere ulteriormente suddivise come illustrato di seguito.



Gli esercizi di vicinato sono la tipologia commerciale più diffusa, ma si evidenzia anche la presenza di 10 medio-piccole strutture (con superficie di vendita inferiore ai 500 mq.) per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare (localizzate nelle vie Rizzoli, Caprarie, Clavature, Castiglione, Farini, nella Galleria Cavour e nelle piazze Maggiore e Minghetti) ed una grande struttura per la vendita di prodotti non alimentari, collocata in via Rizzoli.

Il grafico di seguito riportato evidenzia la distribuzione sostanzialmente omogenea delle attività nelle vie che compongono il perimetro del progetto, con una concentrazione particolarmente elevata in via Clavature.



Nota: l'asse delle ascisse riporta l'indicazione delle singole vie, l'asse delle ordinate riporta la percentuale di attività economiche (descritte nei grafici precedenti) rispetto all'intero perimetro esaminato nella presente Variante.

Tipologia attività	Attività nell'area Quadrilatero	Attività nel centro storico	Attività nell'area Quadrilatero / Attività nel centro storico
Attività ricettive	6	200	3%
Barbieri, parrucchieri, estetica	7	353	2%
Commercio*	292	2.791	10,5%
Laboratori artigianali alimentari	15	222	6,7%
Pubblici esercizi	41	745	5,5%
Totale	361	4.311	8,4%

Tipologia attività	Attività nell'area Quadrilatero	Attività nel Quartiere Santo Stefano	Attività nell'area Quadrilatero/ Attività nel Quartiere Santo Stefano
Attività ricettive	6	78	7,7%
Barbieri, parrucchieri, estetica	7	172	4,1%
Commercio*	292	1.205	24,2%
Laboratori artigianali alimentari	15	114	13,1%
Pubblici esercizi	41	270	15,1%
Totale	361	1.839	19,6%

* In queste tabelle riassuntive la categoria non comprende i punti vendita esclusivi per la diffusione della stampa quotidiana e periodica.

Il confronto tra il numero delle attività presenti nell'area in oggetto e lo stesso dato riferito al centro storico ed al Quartiere Santo Stefano conferma la vitalità commerciale dell'area, soprattutto in riferimento alle attività commerciali, ai laboratori artigianali alimentari specializzati ed ai pubblici esercizi.

Nelle tabelle che seguono sono riportati i dati riferiti esclusivamente alle attività commerciali.

Attività commerciali	Area Quadrilatero	Centro storico	Area Quadrilatero/ Centro storico
Esercizi di vicinato	281	2.706	10,4%
Medie strutture di vendita	10	82	12,2%
Grandi strutture di vendita	1	3	33,3%
Totale	292	2.791	10,5%

Attività commerciali	Area Quadrilatero	Quartiere Santo Stefano	Area Quadrilatero/ Quartiere Santo Stefano
Esercizi di vicinato	281	1.177	23,9%
Medie strutture di vendita	10	27	37%
Grandi strutture di vendita	1	1	100%
Totale	292	1.205	24,2%

Le notevoli percentuali relative alla concentrazione di attività in questa porzione di città assumono ancora maggiore rilevanza se si considera la sua limitata estensione territoriale.

NUOVE PROSPETTIVE PER IL SISTEMA COMMERCIALE

Un centro commerciale naturale

Il settore della distribuzione al dettaglio si contraddistingue per una tendenza alla concentrazione fisica dell'offerta commerciale. Essa si determina in aree che presentano condizioni di contesto privilegiate, di norma costituite dai centri storici o da alcune vie commerciali, oppure nell'ambito di centri commerciali pianificati: insediamenti extraurbani che realizzano sotto un'unica regia le iniziative decise dai singoli imprenditori. Il confronto tra i due diversi sistemi mette in evidenza la scarsa competitività della distribuzione al dettaglio, rispetto alla grande distribuzione organizzata, sotto il profilo dei prezzi e per la mancanza di una regia unitaria delle attività. Un centro commerciale pianificato è infatti gestito da un'unica direzione centrale che definisce un mix di offerta merceologica (mediante la selezione degli operatori da inserire nella galleria commerciale), politiche pubblicitarie e promozionali unitarie ed un insieme di servizi collaterali da offrire ai consumatori (quali parcheggi, pubblici esercizi, servizi di intrattenimento).

Obiettivo di questa attività di pianificazione commerciale è l'avviamento nel centro storico e nella città storica consolidata di centri commerciali naturali urbani, finalizzati a fornire quella regia unitaria che restituisca una capacità competitiva rispetto alla grande distribuzione, superando i limiti organizzativi e dando un'immagine coordinata e riconoscibile alle diverse attività insediate.

L'idea di realizzare un centro commerciale naturale urbano va intesa come strumento per il consolidamento e l'ampliamento delle quote di mercato degli esercizi di vicinato, per arginare i fenomeni di desertificazione e dequalificazione dell'offerta. Di fatto si tratta di una misura in grado di individuare specifici percorsi che collegano offerte merceologiche diversificate e di servizi che si ricompongono in un'offerta completa, integrata anche da occasioni di incontro e di intrattenimento.

Lavorare per la realizzazione di un centro commerciale naturale urbano potrebbe consentire la costituzione di un organismo di promozione e gestione, coinvolgendo soggetti istituzionali, quali il Comune, i Quartieri e la Camera di Commercio, le imprese commerciali, i singoli imprenditori, le organizzazioni di categoria e le associazioni di proprietari immobiliari.

L'articolo 36 della Legge Regionale 22 dicembre 2005, n. 20 ha modificato la Legge Regionale 10 dicembre 1997, n. 41 – Interventi nel settore del commercio per la valorizzazione e la qualificazione delle imprese minori della rete distributiva – prevedendo come ulteriore tipologia di intervento ammissibile i programmi di intervento locali per la promozione e l'attuazione dei centri commerciali naturali. Tali organismi potrebbero quindi divenire interlocutori unici per l'Amministrazione Comunale in sede di discussione e concessione di finanziamenti, di riorientamento merceologico, per decisioni in merito ad iniziative di fidelizzazione ed ai piani relativi alla mobilità nell'area, nonché avere il compito di coordinare le diverse attività di marketing. Tale organismo potrebbe presentarsi come rappresentante di un gruppo di acquisto e conseguentemente affermare un potere contrattuale nei confronti dei fornitori.

L'organismo di promozione e gestione sarebbe poi investito dell'importante compito di motivare i diversi soggetti attraverso lo sviluppo della consapevolezza che il centro storico è sì un luogo adibito al commercio, ma anche una realtà più articolata che contribuisce al dinamismo ed alla competitività di tutto il sistema città attraverso la valorizzazione di diverse componenti (trasporto, struttura urbana, cultura).

Importante può risultare la presenza, nelle diverse iniziative, di imprese commerciali di media e grande dimensione non alimentari, che potrebbero essere in grado di apportare risorse finanziarie e capacità manageriali e che, offrendo servizi commerciali e non, possono rafforzare la capacità di attrazione dell'area.

Fondamentale è poi il coinvolgimento delle associazioni di categoria, come elemento di raccordo con gli imprenditori locali e di promozione delle iniziative, grazie alla loro capacità di mobilitazione e sensibilizzazione. In tale ambito è necessario intervenire con politiche mirate di qualificazione e rivitalizzazione delle botteghe storiche e di salvaguardia dei mestieri tradizionali, che possono svolgere un ruolo chiave, per la loro capacità di attrazione e animazione. Parallelamente si intende lavorare anche sulle osterie storiche, che occorre prioritariamente definire alla stregua delle botteghe storiche, al fine di realizzare percorsi di valorizzazione.

L'Amministrazione comunale sottolinea la propria disponibilità a sottoscrivere un accordo o un protocollo di intesa con soggetti privati e/o pubblici interessati, al fine costituire detto organismo di gestione, che, al termine di un periodo di sperimentazione potrebbe evolvere in Town Center Management.

Gli obiettivi da conseguire attraverso tale strumento sono:

- favorire tutte le attività di marketing e le iniziative promozionali, sostenere attivamente le campagne sul contenimento dei prezzi, come ad esempio "Oibò-Bologna costa meno!" e l'informazione al consumo, facilitando l'accesso alle informazioni dell'osservatorio prezzi. Migliorare l'immagine complessiva del sistema commerciale integrato al sistema città perché deve essere nuovamente percepito come luogo piacevole da visitare e da frequentare;
- valorizzare l'area del centro storico come *asset* per i residenti, per gli operatori privati e per i turisti;
- migliorare l'offerta complessiva dei servizi del centro storico;
- valorizzare gli sforzi dell'amministrazione pubblica, degli operatori privati e della comunità locale attraverso un utilizzo più efficiente delle risorse e un approccio cooperativo alla soluzione dei problemi dell'area.

Un nuovo modo di intendere un Progetto di Valorizzazione Commerciale

Nel mese di febbraio u.s. è stato presentato uno studio a cura dall'Osservatorio regionale del commercio dell'Emilia Romagna, che traccia un'analisi finalizzata a comprendere come siano state utilizzate, e con quali risultati, le risorse messe a disposizione nel periodo 2000-2004, in attuazione della Legge Regionale 5 luglio 1999, n. 14, che aveva introdotto i Progetti di Valorizzazione Commerciale dei centri urbani.

Tale studio ha confermato le caratteristiche precipue dei Progetti di Valorizzazione Commerciale:

- sono in grado di veicolare finanziamenti e agevolare l'accesso al credito per gli operatori;
- si concentrano sulle attività commerciali e sull'artigianato di servizio, che rappresentano una fondamentale occasione di integrazione tra funzioni e di presidio del territorio nei centri storici.

E' emerso anche che tali progetti, per rendere possibile la loro realizzazione, devono incentrarsi sulla creazione di una rete tra politiche pubbliche, progettualità privata ed efficacia degli strumenti normativi e finanziari.

La presente Variante deve essere considerata un programma unitario di interventi che comprendano la definizione delle relazioni e del ruolo del sistema commerciale, costituito da commercio in sede fissa e su area pubblica, pubblici esercizi, dehors, artigianato, nella prospettiva della realizzazione di un centro commerciale naturale urbano integrato con il sistema insediativo – residenziale e produttivo -, il sistema culturale e dei servizi, il sistema della mobilità e della logistica delle merci. Queste azioni vanno affiancate da interventi a carattere sociale e per la pulizia, la sicurezza e la manutenzione della città.

Attualmente il contesto di programmazione economico-finanziaria non consente una precisa definizione delle risorse da impiegare per la realizzazione della presente Variante, pertanto queste verranno meglio definite in itinere, attraverso l'integrazione delle azioni con attività più mirate, aventi anche una più precisa dimensione temporale.

Ai Progetti di Valorizzazione Commerciale devono essere attribuite funzioni di integrazione di obiettivi intersettoriali, mettendo a sistema attività e risorse per la qualificazione e la trasformazione degli esercizi commerciali, dei pubblici esercizi e delle attività di servizio, la manutenzione e l'arredo e per l'insediamento di nuove attività imprenditoriali.

Gli interventi nell'ambito del perimetro del Progetto necessitano di essere:

- mirati alle specificità del territorio;
- pianificati nel corso della fase di formazione;
- mirati alla tempestività nell'ottenimento dei risultati, ed eventualmente nuovamente definiti e concordati qualora venissero meno le condizioni per raggiungerla;
- inseriti in una prospettiva di lungo termine e quindi finalizzati a risultati durevoli nel tempo.

Con deliberazione di Giunta 8 novembre 2005, Prog. n. 288, l'Amministrazione comunale ha tracciato un percorso per la definizione dei Progetti che coinvolge preventivamente tutti i soggetti pubblici e privati interessati ed ha definito nuove modalità operative per la loro approvazione, fondate sulla chiarezza, sulla condivisione degli obiettivi da raggiungere e sulla loro divulgazione; tale percorso, stimolando la

collaborazione e la disponibilità degli attori e degli utilizzatori coinvolti, permette di portare a termine le azioni programmate e modificarle in corso d'opera in funzione dei risultati ottenuti durante la fase attuativa.

OBIETTIVI OPERATIVI DEL PROGETTO

L'analisi commerciale svolta nell'area in oggetto ha evidenziato la vivacità del sistema commerciale, costituito dalla concentrazione di alcuni dei più noti esercizi tradizionali bolognesi, cogliendo anche come abbia, nel corso degli anni, assunto caratteristiche e identità tali da essere conosciuto ed apprezzato anche dai turisti.

La rete commerciale appare attualmente non intaccata da problemi di tenuta, anche se l'elevato costo delle locazioni sta ponendo in difficoltà alcune delle attività presenti, in particolare proprio quelle più tradizionali, che rischiano di essere sostituite da punti vendita appartenenti a grandi catene operanti nel settore non alimentare e spesso straniera, alterando così le prerogative dell'area.

Nell'area Quadrilatero si delinea come prioritaria l'azione di riqualificazione del complesso ex Ambasciatori e la diversificazione dell'offerta di trattenimenti che, già vivace e coordinata, trarrebbe indubbio giovamento dalla presenza di spazi specificamente dedicati ad ospitare iniziative quali mostre, convegni ed intrattenimenti culturali.

Di seguito sono individuate le macro aree di intervento tematico ritenute utili per il raggiungimento di tali scopi e la valorizzazione culturale di questa porzione di città.

Ai sensi della citata deliberazione di Giunta 8 novembre 2005, Prog. n. 288, le singole azioni inizialmente previste nell'ambito di tali macro aree sono state rimodulate o ideate grazie allo svolgimento del processo partecipato di istruttoria, realizzato mediante la convocazione presso il Quartiere Santo Stefano di un incontro con i rappresentanti delle Associazioni di categoria e dei Comitati degli operatori commerciali dell'area Quadrilatero, di un Consiglio di Quartiere aperto, e della Conferenza di Servizi, allargata agli enti interessati (ATC, ARPA, HERA Bologna S.r.l., Azienda U.S.L. di Bologna e Dipartimento di Sanità Pubblica) svoltasi in data 12 febbraio 2007.

Il Quartiere Santo Stefano assumerà un ruolo centrale nella realizzazione e nel monitoraggio delle azioni previste.

1) QUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE INTEGRATA CON I SERVIZI

- Creazione di un centro commerciale naturale, inteso come aggregazione di attività con un'identità coordinata e riconoscibile che realizzino azioni di marketing e comunicazione comuni, grazie alla predisposizione di un budget specifico per tali attività, con il coinvolgimento degli operatori commerciali e dei servizi, e significativi interventi di valorizzazione dell'offerta.
- Creazione di un'immagine forte e coordinata nei vari aspetti per l'area del centro commerciale naturale, e del Quadrilatero più in generale, da sviluppare partendo dall'ammodernamento della segnaletica commerciale e turistica, dalla realizzazione di un apposito sito internet ecc.
- Ricerca di finanziamenti mediante la presentazione delle domande di contributo per interventi di valorizzazione commerciale ai sensi della Legge Regionale 10 dicembre 1997, n. 41.
- Riqualficazione del complesso ex Ambasciatori.

La riqualficazione del complesso assume particolare rilevanza per la sua ubicazione strategica per l'immagine complessiva del Quadrilatero e, in generale, della parte più centrale del centro storico della città, consentendo l'attivazione di attività compatibili con il contesto. Tale complesso, di proprietà dell'Azienda UsI Città di Bologna, è stato acquisito da parte dell'Amministrazione comunale (nell'ambito di una permuta di cespiti immobiliari siti in diverse zone della città, approvata con deliberazione consiliare 26 aprile 2000, O.d.G. n. 97), in attuazione del Protocollo di Intesa registrato al P.G. n. 93394, in data 17 giugno 1999, con il quale Comune di Bologna ed Azienda UsI Città di Bologna convenivano sull'opportunità che quest'ultima cedesse l'immobile, in proprietà al Comune di Bologna, al fine di avviare un articolato e globale piano di ristrutturazione e di tutelare le presenze dei diversi operatori commerciali, favorendo il mantenimento delle attività preesistenti all'interno di tale ambito territoriale.

Si è quindi avviato e concluso un progetto di consolidamento strutturale del complesso "ex Ambasciatori", mentre è stata sospesa la realizzazione delle opere

necessarie al completamento del progetto, poiché strettamente funzionali alle future attività da insediare nell'immobile. Attualmente l'immobile è ancora "al grezzo" e sono quindi possibili, nei limiti previsti dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per le provincie di Bologna, Modena, Parma, Piacenza e Reggio Emilia, modifiche anche distributive del progetto.

Posto che la riqualificazione dell'immobile assume particolare rilevanza per l'ubicazione dello stesso in una posizione strategica per l'immagine complessiva del Quadrilatero e, in generale, della parte più centrale del centro storico della città consentendo l'attivazione di attività compatibili con il contesto ed in grado di dare ulteriore vitalità al Progetto di Valorizzazione Commerciale, avviandolo verso il suo completamento, la Giunta comunale, con atto di indirizzo registrato al P.G. n. 151831 del 27 giugno 2006 ha ritenuto opportuno consentire un ampliamento degli usi possibili all'interno del contenitore, fermo restando la conferma della previsione di insediare attività non alimentari, nonché prevedere l'ulteriore possibilità di insediare un unico soggetto che svolga la sua attività in una superficie di vendita superiore a 250 mq. di superficie di vendita, pur nel limite determinato dalla dimensione reale dell'immobile (circa 1400 mq.), al fine di ampliare la platea dei possibili contraenti.

Tale indirizzo presuppone la ricerca di un contraente, sulla base delle migliori condizioni ottenibili sul mercato, mediante procedura ad evidenza pubblica, che assuma in concessione l'immobile, realizzando i lavori di completamento e manutenzione necessari. Nel complesso "ex Ambasciatori" potranno essere insediati esercizi di vicinato per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare (fino a 250 mq. di superficie di vendita), medio-piccole strutture di vendita (fino a 1500 mq. di superficie di vendita) per la vendita di prodotti appartenenti al medesimo settore merceologico, pubblici esercizi, attività artigianali di servizio non alimentari e spazi per mostre, convegni ed intrattenimenti culturali.

- Riqualificazione del Mercato Coperto di via Clavature.

Si precisa che l'immobile è di proprietà dell'Azienda USL di Bologna ed ha visto una riduzione notevole del numero di operatori presenti, rendendo evidente la necessità di un'azione di rilancio. A tutt'oggi permane pertanto l'opportunità di una complessiva riqualificazione del fabbricato che tenga conto anche della tutela

storico artistica di recente formalmente riconosciuta dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali. Tale riqualificazione dovrà comprendere la ristrutturazione dell'intero contenitore e dovrà rispettarne la tradizionale vocazione ovvero la prevalente presenza di esercizi commerciali di vicinato di tipologia alimentare ad esclusione di un pubblico esercizio e di un esercizio extra-alimentare coincidente con la porzione ex "Cartoleria il Palombo" in Via Clavature tuttora facente parte del Mercato coperto. L'intervento dovrà garantire il rispetto dei vincoli imposti dalla tutela storico-artistica, il necessario inserimento di servizi igienici e l'adeguamento tecnologico. Al fine di migliorarne l'attrattiva commerciale e creare gli spazi per la realizzazione dei servizi non si esclude la possibilità di realizzare un ampliamento della superficie utile attraverso la realizzazione di una struttura posta al primo piano. L'edificio risulta classificato nella categoria "a" "risanamento conservativo". Tale classificazione consente aumenti Superficie Utile (Su) entro sagoma, senza aumenti del volume esistente, nel pieno rispetto della metodologia d'intervento indicata al Titolo VI Capo I, Sezione I delle Norme di Principio del vigente Regolamento Edilizio, con particolare riferimento alle specificità contenute nell'art.93. Si sottolinea l'importanza, per il mantenimento della vocazione storica commerciale dell'area, del permanere di una tipologia distributiva di tipo mercatale basata cioè su una pluralità di offerta commerciale. Quando l'assetto proprietario del mercato coperto sarà definito occorrerà integrare le azioni indicate nell'ambito della presente variante al progetto di valorizzazione commerciale e qualificazione dell'area quadrilatero, attraverso eventuali proposte che saranno esaminate nell'ambito degli incontri del Tavolo di Monitoraggio coordinato dal Quartiere Santo Stefano, fino alla costituzione del Town Centre Management.

- Sviluppo delle potenzialità commerciali dell'area del Quadrilatero, anche grazie al coordinamento degli orari di apertura delle attività economiche.

Ai sensi dell'articolo 12 del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n 114, la Regione Emilia Romagna, con deliberazione di Giunta 23 settembre 2002, n. 1732 ha individuato l'intera area del centro storico di Bologna quale zona ad economia prevalentemente turistica, consentendo la deroga alle prescrizioni di cui all'articolo 11, comma 4, del citato Decreto.

Per tale ragione larga autonomia nell'organizzazione degli orari delle attività in sede fissa è già consentita agli operatori del Quadrilatero e verranno sviluppate azioni di coordinamento nell'ambito del Town Centre Management.

L'Amministrazione comunale regola gli orari dei pubblici esercizi attraverso Ordinanze sindacali che possono prevedere la possibilità di accordi infraprocedimentali per l'autorizzazione ad usufruire di fasce orarie più ampie rispetto a quelle definite per i pubblici esercizi o per gli spazi esterni di pertinenza (dehors). Detti accordi per l'area del Quadrilatero possono essere sottoscritti previa verifica, da parte del Tavolo di Monitoraggio, della compatibilità complessiva con gli obiettivi della presente Variante.

- Verifica preliminare per la stesura del nuovo "Piano delle aree e del numero dei posteggi per l'esercizio del commercio su aree pubbliche" al fine di realizzare aree mercatali tematiche, che integrino la rete commerciale fissa ed in grado di migliorare l'offerta esistente. Le proposte verranno valutate con i soggetti coinvolti durante gli incontri del Tavolo di monitoraggio, coordinato dal Quartiere Santo Stefano, fino alla costituzione del Town Centre Management.
- Ridefinizione degli usi ammissibili, ad integrazione di quelli precedentemente previsti:
 - U7: medio-piccole strutture (fino a 1.500 mq. di superficie di vendita) per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare negli isolati situati tra le vie Rizzoli ed Orefici;
 - U8: grande struttura (fino a 3.000 mq. di superficie di vendita) esistente per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare ubicata nell'isolato tra le vie Rizzoli, Calzolerie e Caprarie;
 - U7: medio-piccole strutture (fino a 800 mq. di superficie di vendita) per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare nell'area denominata Galleria Cavour;
 - U7: medio-piccole strutture (fino a 800 mq. di superficie di vendita) per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare negli isolati situati tra le vie Clavature, de'Musei, Marchesana e Toschi

- U7: medio-piccole strutture (fino a 800 mq. di superficie di vendita) per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare insediabili in locali che ospitano già analoghe strutture e per i quali non siano necessari interventi edilizi eccedenti il restauro;
- U7: complesso immobiliare mercato coperto di via Clavature: insediamento di un centro commerciale di vicinato costituito esclusivamente da esercizi di vicinato per la vendita di prodotti appartenenti al settore alimentare ed un pubblico esercizio all'interno della galleria, fatti salvi gli esercizi di vicinato per la vendita di prodotti appartenenti al settore non alimentare esistenti ubicati in via Clavature 14/a-b ("ex Palombo"), in via Drapperie 5/2-b ed in via Drapperie 7/a;
- complesso ex Ambasciatori: U2 limitatamente ad attrezzature per lo spettacolo ed attrezzature culturali, nel limite massimo del 40% della superficie utile totale; U6 e U7 limitatamente ad esercizi commerciali di vicinato e medio-piccole strutture di vendita del settore non alimentare, come attività principali.
- U6: non è consentito l'ampliamento oltre la dimensione di esercizi di vicinato (fino a 250 mq. di superficie di vendita) negli edifici i cui fronti si affacciano sulle vie: Clavature - lato civici pari e lato civici dispari fino all'incrocio con via de' Musei -, Drapperie, Pescherie Vecchie, degli Orefici - lato civici dispari - e su Piazza Maggiore -dall'incrocio con via de' Musei all'incrocio con via degli Orefici - e Vicolo Ranocchi.
- Definizione del perimetro in linea con l'estensione originale, prevista nella Variante approvata con deliberazione di Giunta 30 giugno 2003, Prog. n. 167, con la precisazione che, per consentire una progettazione omogenea, si ritiene opportuno comprendere entrambi i lati dei tratti delle vie Farini e Castiglione inclusi nel perimetro originario e l'intera area di Piazza della Mercanzia.

2) COORDINAMENTO DELL'OFFERTA CULTURALE

- Valorizzazione dell'offerta culturale e turistica ad integrazione di quella commerciale.
 Le risorse culturali della zona sono già molto note a cittadini e turisti, che nelle strette vie che la compongono sanno di trovare alcuni dei luoghi più caratteristici della città. Tali risorse saranno comunque inserite anche nei percorsi individuati

nell'ambito di progetti cofinanziati dall'Unione Europea che mirano a sostenere il turismo ed a rilanciare l'immagine di Bologna.

- Valorizzazione della partecipazione dei soggetti privati alle iniziative attivate nel corso della realizzazione della Variante. Il Tavolo di monitoraggio, coordinato dal Quartiere Santo Stefano, costituirà un importante momento di confronto e di coinvolgimento, infatti la programmazione e la promozione di eventi culturali sarà in quella sede messa a punto analiticamente, recependo iniziative, idee e proposte che dovessero spontaneamente scaturire dagli operatori, dalle Associazioni di categoria e da altri soggetti presenti nell'area del Quadrilatero.
- Promozione di eventi da parte dell'Amministrazione comunale o del Town Centre Management in coordinamento con gli operatori dell'area ed in particolare con il concessionario del complesso ex Ambasciatori e con la proprietà o il gestore del mercato coperto di Via Clavature.

3) MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DI VIABILITA'

Si premette che nell'ambito della precedente Variante si erano previste attività che si sono realizzate e che nell'ambito del processo partecipato di istruttoria non sono emerse carenze strutturali interne al perimetro, ma solo relative all'accessibilità dell'intero centro storico e quindi collocabili ad un altro livello di programmazione.

- Disciplina delle operazioni di distribuzione delle merci coerentemente con le disposizioni del Piano per la distribuzione delle merci in città.
- Valutazione, da parte dell'Amministrazione comunale, congiuntamente ad ATC dell'assetto del trasporto pubblico e della sua coerenza con le politiche relative alla mobilità già attuate o programmate nell'area.
- Esame da parte dell'Amministrazione comunale di eventuali altre proposte relative alla mobilità, previa valutazione positiva delle stesse da parte del Tavolo di monitoraggio.

4) INTERVENTI A CARATTERE SOCIALE

- Considerata la notevole presenza di pubblici esercizi nell'area, molti dei quali tra i più frequentati della città, è da prevedere l'ampliamento dell'impegno in ambito sociale nell'attivazione e coordinamento di iniziative per la prevenzione dell'abuso di alcolici e nella realizzazione di campagne informative per la prevenzione del fenomeno della violenza sulle donne.

Si precisa che gli interventi a carattere sociale dell'area del Quadrilatero, essendo posti in termini di prevenzione, sono in linea ed integrati con l'azione sviluppata per il Quartiere e per il Centro storico nel suo complesso.

5) INTERVENTI A SUPPORTO DELLA SICUREZZA E DELL'ORDINE PUBBLICO

- Attivazione e costante controllo dei dispositivi di videosorveglianza, attraverso la piena attuazione al protocollo d'intesa con la Prefettura.
- Predisposizione da parte del Settore Polizia Municipale e Protezione Civile di una più puntuale collaborazione con Polizia di Stato e Carabinieri nel rispetto delle diverse prerogative.
- Attivazione da parte del Settore Polizia Municipale e Protezione Civile del servizio di "Vigile di prossimità", organizzato in turni mattinieri e pomeridiani.

6) PULIZIA DELL'AREA

- Verifica dell'opportunità di istituire la terza isola ecologica sulla base delle esigenze dell'area, tenuto conto che nella zona sono presenti due isole ecologiche, collocate in via degli Artieri ed in via Marchesana.
- Rafforzamento della rete di raccolta differenziata dei rifiuti, così come in tutto il centro storico.

7) MANUTENZIONE

Gli interventi di manutenzione straordinaria, tra i quali il potenziamento degli impianti di illuminazione e la sistemazione della pavimentazione stradale, sono stati realizzati nell'ambito della precedente Variante.

Nell'ambito della presente Variante sono dunque definiti obiettivi di mantenimento che si configurano con interventi di manutenzione ordinaria.

METODO

Gli obiettivi operativi precedentemente riportati, trovano un'effettiva attuazione in un nuovo metodo di intervento che si contraddistingue come uno strumento specifico, che deve tendere:

1. alla condivisione degli obiettivi;
2. ad una programmazione a medio e lungo termine;
3. ad una verifica in itinere delle azioni e dei risultati per monitorarne gli effetti ed attivare eventuali azioni correttive in presenza di "feedback" negativi;

Condivisione degli obiettivi

Il percorso intrapreso ed il relativo iter procedimentale sviluppato, vengono descritti nel "Documento guida per la gestione dei procedimenti in materia di Progetti di Valorizzazione Commerciale e di iniziative di Riqualificazione Commerciale", approvato con deliberazione di Giunta del 8 novembre 2005, Prog. n. 288. In sintesi, si precisa che il Settore Economia e Attività Turistiche coinvolga i Settori comunali interessati, altri Enti e soggetti privati e sulla base della condivisione delle azioni previste, elabori una proposta di Variante preliminare ed avvii un processo istruttorio partecipato con il Quartiere territorialmente competente, le associazioni di categoria e gli altri interlocutori, pubblici e privati, al fine di condividere obiettivi e programmi sino all'approvazione del testo definitivo, nonché di individuare le azioni da compiere sulla base della traccia in calce al presente documento.

Programmazione a medio e lungo termine

Si ritiene indispensabile suddividere il momento progettuale e operativo in fasi che consentano la razionalizzazione delle attività e la possibilità di testare i risultati, che fungeranno da punto di partenza per la fase successiva.

Le macro fasi attuative per conseguire l'obiettivo descritto, alcune delle quali già concluse, si articolano nei seguenti passaggi:

- Analisi preliminare delle criticità dell'area;
- Approfondimento e messa a punto degli aspetti normativi;

- Individuazione e messa a punto degli interventi integrati sull'area;
- Elaborazione degli indici di controllo;
- Individuazione e definizione conclusiva delle criticità;
- Attuazione degli interventi operativi integrati;
- Verifica dei risultati.

Verifica in itinere dei risultati

I Progetti di Valorizzazione Commerciale sono strumenti di programmazione da attuare per fasi, in grado di essere integrati in corso d'opera con verifiche e controlli sui risultati delle azioni intraprese che consentono di riconsiderare e modificare le azioni stesse nel caso i "feedback" ricevuti non fossero positivi.

Per poter valutare i risultati che scaturiranno dalle azioni previste in calce al presente documento il Quartiere Santo Stefano, con il supporto del Settore Economia e Attività Turistiche attiverà e coordinerà un Tavolo di Monitoraggio .

Alle sedute del Tavolo parteciperanno i medesimi soggetti coinvolti in fase di partecipazione, oltre ad un rappresentante dei seguenti organismi:

- Associazioni di categoria,
- Comitato di operatori,
- Hera Bologna,
- Settore Polizia Municipale e Protezione Civile,
- Settore Economia e Attività Turistiche,
- Settore Lavori Pubblici,
- Settore Servizi Sociali,
- Settore Politiche per la Sicurezza,
- Settore Cultura e Rapporti con l'Università,
- Settore Mobilità Urbana;

e saranno chiamati a valutare:

- esiti delle azioni previste nel Progetto in corso;
- effetti sul territorio delle azioni intraprese;
- misure correttive in risposta ad eventuali esiti negativi;
- termini temporali delle misure correttive.

Il confronto fra i diversi soggetti passerà anche attraverso la raccolta sul territorio di informazioni qualitative e quantitative e si svolgerà secondo un'agenda di appuntamenti prestabilita ed a cadenza regolare, almeno trimestrale.

Il Tavolo di Monitoraggio potrà raccogliere, mediare e discutere i pareri di tutti i fruitori della zona, verosimilmente anche opposti e senz'altro di natura molto diversa, circa le azioni intraprese.

Nel primo triennio la sintesi delle osservazioni raccolte dal Tavolo sarà poi elaborata dal Settore Economia e Attività Turistiche con cadenza semestrale, per valutare l'efficacia del Progetto e l'esigenza di un'eventuale attualizzazione e revisione della Variante.

Il Tavolo di monitoraggio potrà proporre attività integrative e complementari alle azioni finalizzate alla realizzazione del Progetto.

Lo stesso perimetro di attuazione del Progetto potrà essere perfezionato ed adattato alle esigenze che si profilassero in seguito agli incontri del Tavolo di Monitoraggio.

Circa il metodo di verifica dei risultati applicato sulle azioni intraprese, il Settore Economia e Attività Turistiche partecipa ad un progetto europeo, denominato "Urbe Viva", finalizzato all'individuazione di indicatori di efficacia ed efficienza qualitativi di sistemi commerciali urbani.

MACRO AREE DI INTERVENTO TEMATICO

QUALIFICAZIONE DELL'OFFERTA COMMERCIALE INTEGRATA CON I SERVIZI

AZIONE	COSTO	SOGGETTI DI RIFERIMENTO
<p>1. Costituzione del Tavolo di monitoraggio.</p>		<ul style="list-style-type: none"> - Quartiere Santo Stefano: coordinamento - Associazioni di categoria - Comitato di operatori - Hera Bologna - Settore Polizia Municipale e Protezione Civile - Settore Economia e Attività Turistiche - Settore Lavori Pubblici - Settore Servizi Sociali - Settore Politiche per la Sicurezza - Settore Cultura e Rapporti con l'Università - Settore Mobilità Urbana
<p>2. Ammodernamento della segnaletica turistica e commerciale al fine di dare risalto all'immagine coordinata delle attività del centro commerciale naturale urbano (predisposizione di un progetto di segnaletica da utilizzare eventualmente come prototipo da estendere ad altre aree della città).</p>	<p>€ 60.000,00 (dato provvisorio)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Settore Economia e Attività Turistiche: investimento di € 10.000,00 (dato provvisorio) - Settore Cultura e Rapporti con l'Università: progettazione - Settore Lavori Pubblici: realizzazione - Soggetti finanziatori: € 50.000,00 (dato provvisorio)
<p>3. Stampa di un opuscolo rappresentativo dell'offerta commerciale integrata con l'offerta culturale e con i servizi e che comunichi le realizzazioni compiute utilizzando e rilanciando il logo del Comitato Antico Mercato di Mezzo – Il Quadrilatero.</p>	<p>€ 1.000,00</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Settore Economia ed Attività Turistiche: €1.000,00 - Quartiere Santo Stefano - Altri soggetti
<p>4. Predisposizione di un sito web dedicato al centro commerciale naturale urbano.</p>	<p>€ 4.000,00 (dato provvisorio)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Settore Economia ed Attività Turistiche: € 2.000,00 (dato provvisorio) - Progetto Nuove Istituzioni Museali - Quartiere Santo Stefano: - Altri soggetti (€ 2.000,00 dato provvisorio) - Eventuali soggetti finanziatori

5. Avvio, attraverso accordo o protocollo d'intesa, della sperimentazione di un organismo di gestione che potrà portare alla costituzione di un vero e proprio Town Centre Management.	Da definire	- Settore Economia ed Attività Turistiche - Quartiere Santo Stefano - Associazioni di categoria - Altri soggetti
6. Stesura del nuovo "Piano delle aree e del numero dei posteggi per l'esercizio del commercio su aree pubbliche" ed avvio della nuova regolamentazione sui mercati e le fiere, anche al fine di realizzare aree mercatali tematiche in grado di migliorare l'offerta esistente.		- Settore Economia ed Attività Turistiche - Tavolo di monitoraggio, coordinato dal Quartiere Santo Stefano per l'esame delle singole proposte
7. Ampliamento delle superfici di vendita di esercizi di vicinato allo scopo di contribuire alla loro qualificazione, nell'ambito di progetti presentati per il finanziamento attraverso la L.R.41/97	Da definire	- Operatori commerciali (possibilità di co-finanziamento attraverso la L.R.41/97) - Settore Economia e Attività Turistiche Note: tale azione potrà essere definita solo a seguito dell'approvazione della deliberazione della Giunta provinciale che fissa i criteri e le modalità di concessione e revoca dei contributi.
8. Elaborazione di indicatori di efficacia del Progetto grazie alle sintesi semestrali dei lavori del Tavolo di monitoraggio.		- Settore Economia e Attività Turistiche
9. Elaborazione di un piano di valorizzazione delle botteghe e delle osterie storiche.	Da definire	- Settore Economia e Attività Turistiche - Provincia di Bologna - Settore Artigianato, Commercio, Industria - Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura - Settore Cultura e Rapporti con l'Università
COORDINAMENTO DELL'OFFERTA CULTURALE		
10. Programmazione e promozione di eventi culturali, ricreativi, ecc.	€ 1.500, 00	- Quartiere Santo Stefano - Altri soggetti
11. Programmazione e promozione di eventi e percorsi per la valorizzazione dei musei e dei luoghi d'arte del Quadrilatero.	Da definire	- Settore Economia e Attività Turistiche - Settore Cultura e Rapporti con l'Università

		<ul style="list-style-type: none"> - Altri soggetti istituzionali - Soggetti finanziatori
12. Estensione dell'orario di apertura delle attività economiche al fine di sviluppare le potenzialità connesse all'individuazione del centro storico quale area ad economia prevalentemente turistica, nella quale è possibile derogare alle prescrizioni di cui all'articolo 11, comma 4, del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.		<ul style="list-style-type: none"> - Operatori commerciali - Tavolo di monitoraggio: valutazione delle proposte e del contenuto degli eventuali accordi infraprocedimentali
13. Programmazione ed avvio di percorsi negli spazi del Quadrilatero per bambini e famiglie.	Da definire	<ul style="list-style-type: none"> - Settore Cultura e Rapporti con l'Università - Operatori commerciali (in particolare botteghe ed osterie storiche, Mercato di Mezzo) - Altre istituzioni (in particolare musei, istituzioni culturali)
MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI DI VIABILITA'		
14. Disciplina delle operazioni di distribuzione delle merci coerentemente con le disposizioni del Piano per la distribuzione delle merci in città.		<ul style="list-style-type: none"> - Settore Mobilità Urbana - Quartiere Santo Stefano - Settore Economia ed Attività Turistiche
15. Sopralluogo tecnico per la valutazione delle fermate e dei percorsi dei mezzi ATC.		<ul style="list-style-type: none"> - Settore Mobilità Urbana - ATC
INTERVENTI A CARATTERE SOCIALE		
16. Campagne informative per la prevenzione di fenomeni di violenza sulle donne ed iniziative per la prevenzione dell'abuso di alcolici. Queste ultime sono già attivate su circa cinquanta locali in tutta l'area cittadina ai quali possono esserne aggiunti altri su segnalazione del Quartiere.	€ 5.000,00	<ul style="list-style-type: none"> - Quartiere Santo Stefano: € 5000,00 sull'intero Quartiere - Settore Servizi Sociali

INTERVENTI A SUPPORTO DELLA SICUREZZA E DELL'ORDINE PUBBLICO

17. Sviluppo del coordinamento tra le Forze dell'Ordine.		<ul style="list-style-type: none"> - Settore Polizia Municipale e protezione civile - Quartiere Santo Stefano - Polizia di Stato - Carabinieri
18. Monitoraggio della zona da parte di pattuglie appiedate della Polizia Municipale.	Da definire	<ul style="list-style-type: none"> - Settore Polizia Municipale e protezione civile - Quartiere Santo Stefano

PULIZIA DELL'AREA

19. Rafforzamento della rete di raccolta differenziata dei rifiuti.	Da definire	<ul style="list-style-type: none"> - Settore Ambiente e Verde Urbano - Hera Bologna
20. Elaborazione di un progetto di realizzazione di un'ulteriore isola ecologica in Piazza del Francia e verifica della fattibilità dal punto di vista finanziario.	Da definire	<ul style="list-style-type: none"> - Hera Bologna - Eventuali soggetti finanziatori (da definire)

MANUTENZIONE

21. Gestione manutenzione ordinaria dell'area (viaria, pubblica illuminazione, ecc).	Da definire	<ul style="list-style-type: none"> - Settore Lavori Pubblici (finanziamento da definire nell'ambito dei Programmi Triennali dei prossimi esercizi di bilancio)
---	-------------	---