GUALTIERI L'ALTRO RINASCIMENTO
UN CONTENITORE DINAMICO DI IDEE ALLE PORTE DEL BORGO.
LA RIGENERAZIONE URBANA DELL'AREA EX CONSORZIO AGRARIO

REPORT 2° FOCUS GROUP
PROPRIETARI IMMOBILI
25 LUGLIO 2022 ore 18.00

Presenti:

- **Cittadini** (n° 13 partecipanti):
  in presenza: Redoni Daniele, Frizzi Renata, Chierici Francesca, Tarana Paola, Pecchini Giuseppe, Mondadori Nadia, Chierici Lino, Berni Ivo, Guercini Giuseppe, Alberini Vilma, Artoni Gabriele, Negri Arnaldo
  online: Simone Pesatori Banco BPM, Niccolò Chierici
- **Tecnici e collaboratori dell'amministrazione comunale**: Francesca Carluccio, Lorenzo Davoli, Gioacchino Viola, Avv. Simona Della Casa
- **Amministratori**: Renzo Bergamini Sindaco, Marcello Stecco Assessore Attività Produttive, Commerciali, Agricole, Promozione del Territorio, Turismo, Mattea Gialdini Assessore Cultura, Associazionismo, Volontariato, Pari opportunità; Eleonora Maestri Assessore Bilancio e Tributi, Personale, Ambiente, Federico Carnevali

Il focus fa seguito ad una richiesta emersa nel corso del primo incontro, ovvero **coinvolgere i proprietari degli immobili nelle future politiche destinate alla rigenerazione del borgo** e di piazza Bentivoglio.

L'incontro è stato aperto con un **resoconto delle attività realizzate con il percorso partecipativo (cronoprogramma allegato a fondo documento)**: il percorso partecipativo è stato attivato nel mese di marzo 2022 e ad oggi ha visto l'organizzazione di 3 focus group (associazioni locali, commercianti e proprietari di immobili) che hanno coinvolto circa 35 cittadini. Inoltre il giorno 10 aprile è stata organizzata una formazione rivolta alla componente tecnica e politica dell'amministrazione comunale. Il giorno 21 maggio è stata organizzata la camminata esplorativa dell'area a cui hanno partecipato 38 cittadini e infine, l'11 Giugno è stato organizzato il laboratorio di progettazione (35 partecipanti). Il percorso si chiuderà con un incontro pubblico di illustrazione delle proposte presentate dalla comunità.

I **materiali del percorso partecipativo** sono disponibili sulla pagina internet del Comune al link: https://www.comune.gualtieri.re.it/index.php/archivio-di-tutte-le-news/archivio-news/940-avvio-percorso-partecipativo

Inoltre si ricorda che è stata attivata una **pagina FaceBook** dedicata al percorso partecipativo disponibile a questo indirizzo https://www.facebook.com/profile.php?id=100079018465743

Gli **obiettivi** dell'incontro:

- presentare la schema di convenzione per la **manutenzione delle facciate e dei portici di Piazza Bentivoglio**
- presentare lo schema di convenzione per la promozione degli **usi temporanei** art 16 L.R. 24/2017

REPORT

- Gli edifici antistanti Piazza Bentivoglio sono caratterizzati da uno stato manutentivo in pessime condizioni. Il tinteggio è della fine degli anni 80. Il computo metrico realizzato (presente nel documento schema di convenzione per la manutenzione delle facciate e dei portici di Piazza Bentivoglio) è utile per definire una cifra indicativa dei costi dell'intervento. Il progetto di fattibilità relativo alla manutenzione delle facciate è stato redatto anche al fine di consultare la Soprintendenza dei Beni culturali. Dal momento che gli edifici sono in parte di proprietà pubblica ed in parte di proprietà privata, la proprietà privata deve concorrere nelle attività di rigenerazione, precisandosi tuttavia quanto segue:
- La parte dell'intervento più corposa è a carico del Comune (Riqualificazione facciate private fino al primo cornicione sovra-portico escluso: importo 1.106.047,33 Euro),
- l'onere a carico dei privati riguarda l'intervento della parte superiore, dopo il primo cornicione (importo 446.471,19 euro).
- Nel computo metrico al momento non sono considerati i soffitti dei portici, perché devono essere consultati alcuni restauratori in merito alla parte delle volte in legno.
  Tale concorrenza verrà regolata con apposita convezione. Lo schema di convenzione che verrà condiviso per la manutenzione delle facciate e dei portici di Piazza Bentivoglio è una grande opportunità offerta dall'amministrazione per intervenire in modo armonico sui porticati e le facciate in un contesto immobiliare complesso. L'intervento garantisce un notevole aumento del valore immobiliare delle proprietà e permette di intervenire anche con eventuali manutenzioni. L'intervento inoltre sistema il tema della servitù di uso pubblico dei portici (il passaggio pedonale), finora mai formalizzata.
- Trattandosi di convezioni aventi ad oggetto immobili, a seguito della loro sottoscrizione, in caso di compravendita la proprietà deve inserire nell'atto di vendita tutti gli elementi previsti e richiamati dalla convenzione.
- La convenzione per la manutenzione delle facciate e dei portici di Piazza Bentivoglio ha natura giuridica di accordo tra parte pubblica e privata. Si sottolinea il fatto che l'Amministrazione ha deciso di farsi carico di tutta la parte relativa alla progettazione, realizzazione e corretto svolgimento dei lavori dell'intervento.
- Si ricorda che ad oggi non vi sono ancora le risorse economiche per l'intervento. L'amministrazione sta anticipando le attività legate a queste progettualità, predisponendo anche preventivi di dettaglio che sono utili alla futura ed eventuale partecipazione a bandi pubblici per reperire le risorse utili all'intervento
- L'Amministrazione comunica che ci saranno altri incontri dedicati alla condivisione dei contenuti dei documenti presentati oggi e conferma la disponibilità anche per organizzare incontri specifici con i singoli proprietari

Domande e osservazioni dei partecipanti

Intervento di tinteggiatura e manutenzione degli edifici

1. La convenzione è nuova, non è un aggiornamento di una esistente?
   Si è una nuova convenzione.
2. La convenzione cambia la destinazione d'uso dei portici?
   No. Riconosce solo l'uso pubblico dei portici, riconosce una situazione già esistente
3. L'intervento di manutenzione relativo alla parete della facciata di accesso ai negozi è a carico del Comune o dei privati?
   Tutta la parte sotto il cornicione (portici e muro interno) è a carico del pubblico
4. I documenti presentati oggi verranno inviati ai proprietari?
   Si
5. La parte del portico in legno, qualora venga preventivata, di chi sarà carico?
   Il portico è privato e di uso pubblico tuttavia regolamentazione e accolli sono differenziati. Quanto al pavimento se il Comune consente alla collettività di utilizzare un'area di proprietà privata, per il pubblico transito, si assume anche l'obbligo di accertarsi che la manutenzione dell'area e dei relativi manufatti non venga trascurata. Ciò costituisce un preciso dovere della P.A., integrando gli estremi della colpa, determinandone, altresì, la responsabilità per gli eventuali danni causati all'utente dell'area, non essendo rilevante la circostanza che la manutenzione spetti al proprietario dell'area medesima (Sez. 3, Sentenza n. 7 del 04/0112010, Rv. 610958); quanto alla volta invece quindi l'onere sarà suddiviso in ragione della proporzionalità/dei millesimi delle proprietà (la parte del soffitto del portico è in co-proprietà tra il proprietario del pavimento e il proprietario del piano terra)[1]
6. I proprietari del piano terra per quale motivo devono intervenire sui soffitti dei portici?
   L'intervento sulla volta del portico è considerato un restauro scientifico di una struttura unica, come fosse una parte di un condominio. Quindi ogni proprietario deve partecipare all'intervento in ragione dei millesimi di proprietà
7. Se un proprietario non è in accordo con l'iter e la convenzione (per difficoltà economiche, ecc…) il progetto si blocca?
   Si stanno valutando eventuali elementi coercitivi; in generale qualora un proprietario non ottemperi, l'Amministrazione agirà usando le forme di recupero credito previste negli accordi tra pubblico e privato, per garantire la corretta esecuzione dell'intervento. In caso di eventi di questo tipo sarà l'amministrazione a farsi carico del recupero
8. La scelta di attivare la realizzazione dell'intervento viene determinata con un voto a maggioranza o è necessaria l'unanimità dei proprietari?
   A maggioranza. L'Amministrazione agisce comunque perché vi è interesse pubblico.

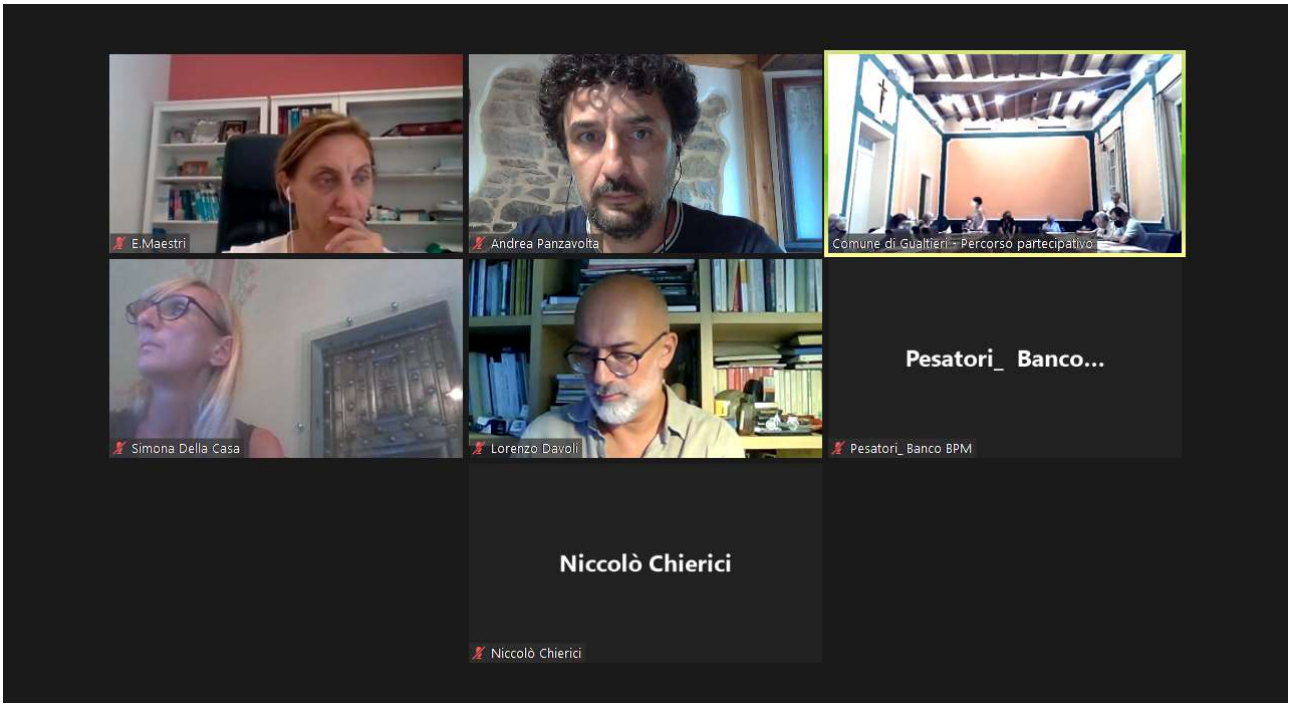
---

1. Dispositivo dell'art. 1125 Codice Civile
   Le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto.

9. Dato che i finanziamenti pubblici per le opere ancora non ci sono, la convenzione proprietari-Comune verrebbe comunque sottoscritta preventivamente, ad es in vista di un eventuale futuro finanziamento?
   Una volta condivisi i contenuti della convenzione con i proprietari degli immobili, lo schema della convenzione verrà approvato preventivamente. È un documento che potrà essere presentato in bandi pubblici di finanziamento per garantire maggiori possibilità di ottenere premialità. La sottoscrizione avverrà a seguito dell'approvazione del progetto esecutivo e del reperimento delle risorse per attuare l'intervento.
10. È un intervento necessario e siamo lieti che l'Amministrazione abbia preso questa iniziativa
11. La problematica della umidificazione della piazza e degli edifici va studiata anche tenendo in considerazione la pavimentazione presente nel sottoportico
12. Se un proprietario è in possesso solo di un immobile posto al piano terra non avrà a carico alcun onere relativo ai tinteggi delle facciate?
    I criteri specifici devono ancora essere definiti però per una questione di equità occorrerebbe forse pensare a un sistema di perequazione, analogamente ai punti 5) e 6) riguardanti il soffitto
13. La manutenzione ordinaria e straordinaria del pavimento del porticato a chi compete? E la pulizia?
    Al comune (vedi punto 5)

Usi temporanei degli immobili del Borgo

1. Una delle peculiarità della convenzione per usi temporanei è che permette di attivare un uso diverso/non conforme degli immobili, ad oggi non utilizzati, senza cambiare la destinazione d'uso dello stesso; questo elemento permette di prevedere attività innovative e di interesse pubblico
2. La convenzione di riuso temporaneo è una grande opportunità per tutti i proprietari. Si sottolinea il fatto che l'Amministrazione si occuperà della mediazione/facilitazione del processo
3. Una delle principali agevolazioni per i proprietari prevede lo sconto del 50% dell'Imu
4. L'uso quotidiano di immobili sfitti e non utilizzati da anni, garantisce una migliore manutenzione degli stessi
5. Si ricorda che a livello nazionale vi sono numerosi casi di esperienze positive di riuso temporaneo che nel medio periodo hanno avuto buone ricadute di sviluppo, rigenerazione urbana e rilevanti dal punto di vista economico per i proprietari stessi e la comunità in generale


E.Maestri
Andrea Panzavolta
Comune di Gualtieri - Percorso partecipativo
Simona Della Casa
Lorenzo Davoli
Pesatori_ Banco...
Pesatori_ Banco BPM
Niccolò Chierici
Niccolò Chierici

Comune di Gualtieri - Percorso partecipativo

Comune di Gualtieri
Provincia di Reggio Emilia
RegioneEmilia-Romagna
Con il contributo della Legge regionale 15/2018
Percorso partecipativo per la rigenerazione del Centro Storico e dell'area "Ex Consorzio Agrario"
Gualtieri
L'altro Rinascimento

Comune di Gualtieri
Provincia di Reggio Emilia
RegioneEmilia-Romagna
Percorso partecipativo per la rigenerazione del Centro Storico e dell'area "Ex Consorzio Agrario"
Gualtieri
L'altro Rinascimento

CRONOPROGRAMMA

MAPPATURA STAKEHOLDERS PROGETTAZIONE PERCORSO

FASE 1 - 60 giorni dal 15 Febbraio 2022

AVVIO DEL PROCESSO:
- FORMAZIONE
- PAGINA INTERNET
- COMUNICAZIONE

CALL PUBBLICA DI INVITO PRIMO INCONTRO TAVOLO DI NEGOZIAZIONE

OBIETTIVO:
PRESENTARE IL PERCORSO PARTECIPATIVO
E SPIEGARE IL RUOLO DEL TAVOLO DI NEGOZIAZIONE

FOCUS GROUP A STAKEHOLDERS RAPPRESENTATIVI DI TARGET SPECIFICI

OBIETTIVO:
- DEFINIRE LA MAPPA ATTORI DA COINVOLGERE
- RACCOGLIERE LE PRIME IDEE/PROPOSTE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

FASE 2 - 90 giorni da Aprile 2022

SECONDO INCONTRO TAVOLO DI NEGOZIAZIONE

OBIETTIVO:
CO-PROGETTARE L'EVENTO PUBBLICO LABORATORIALE

- INCONTRO PUBBLICO LABORATORIALE
- CAMMINATA ESPLORATIVA

OBIETTIVO:
- RACCOGLIERE IDEE
- COSTITUZIONE COMITATO DI GARANZIA

EVENTO LABORATORIALE PUBBLICO PER CO-PROGETTARE E CONTRIBUIRE AL METAPROGETTO

OBIETTIVO:
CO DEFINIRE IL PROGETTO DI INTERVENTO

CHIUSURA DEL PROCESSO IMPATTO SUL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO

FASE 3 - 90 giorni da Luglio 2022

SCRITTURA DOCUMENTO PERCORSO PARTECIPATIVO DOCPP

TERZO INCONTRO DEL TAVOLO DI NEGOZIAZIONE

OBIETTIVO:
- VALUTARE LE PROPOSTE RACCOLTE
- VERIFICARE IL DOCPP

INCONTRO PUBBLICO FINALE DI PRESENTAZIONE DEI RISULTATI