



Comune di Modena



**PROGETTO DI VALORIZZAZIONE
COMMERCIALE
DELL'AREA DELLA POMPOSA**

GIUGNO 2001

PROGETTO DI VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DELL'AREA DELLA POMPOSA

Il contesto

Il Centro Storico di Modena ha vissuto negli ultimi anni significative trasformazioni, che ne hanno in parte modificato il volto.

Da un lato, anche grazie all'intervento pubblico, molti edifici un tempo fatiscenti e in degrado sono stati recuperati; contemporaneamente si sono attuati interventi di rifacimento delle reti stradali e di pedonalizzazione. Tutto ciò ha incrementato significativamente la qualità dell'ambiente urbano complessivo del centro storico.

Tuttavia, il Centro storico rimane ancora oggi una zona critica della città, per diversi motivi.

La delocalizzazione delle funzioni direzionali, se da una parte ha risolto agli utenti e ai cittadini problemi concreti di accessibilità agli uffici, di traffico e di parcheggio, ha anche notevolmente impoverito la tradizionale funzione del centro storico quale centro degli affari e degli uffici pubblici.

Anche la residenza del Centro Storico è cambiata notevolmente. La diffusione di alloggi di piccolo taglio e ad alto costo, causata dalle logiche economiche del mercato immobiliare, ha determinato l'espulsione dei nuclei famigliari compositi, che si sono orientati verso quartieri periferici dove il rapporto qualità/prezzo è ritenuto migliore, anche grazie alla dotazione di servizi, spazi verdi, ecc. La popolazione del centro si caratterizza sempre più come

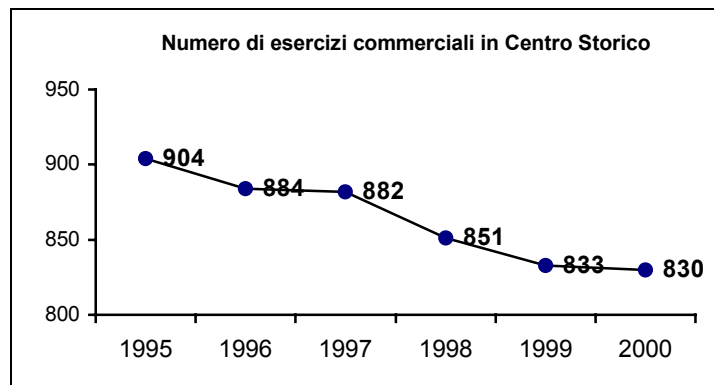
“una popolazione di persone per lo più singole, attive in impieghi e professioni ad alto reddito generalmente localizzate in aree esterne, dove di fatto trascorre la giornata, non chiede particolari servizi sociali, spazi d'incontro o servizi commerciali”.

A ciò si affianca la persistenza, soprattutto in alcune vie ed edifici che non sono stati interessati da ristrutturazioni e restauri, di una residenza a basso reddito, per lo più composta da anziani o da immigrati, che comunque non costituisce un target particolarmente appetibile per l'insediamento di attività economiche e commerciali.

Queste evoluzioni, si sono aggiunte alle trasformazioni sociali, economiche e culturali che negli ultimi anni hanno indotto la modificazione della rete distributiva commerciale e delle abitudini di consumo a livello nazionale. Sono nate e si sono diffuse con grande successo formule distributive nuove, come i grandi centri commerciali extra-urbani, che sembrano aver colto e portato a sintesi esigenze dei consumatori fino ad allora disattese: un'offerta completa di prodotti e servizi all'interno di un contenitore piacevole (le gallerie); un grande ipermercato dove trovare un'ampia gamma di scelta e convenienza; servizi di supporto; parcheggi; iniziative ed eventi promozionali; ecc.

Tutti questi fattori sono alla base di una perdita di capacità di attrazione del centro storico rispetto al passato. Tra il 1995 e il 2000, il trend relativo al numero di esercizi commerciali ubicati in centro ha evidenziato una costante discesa, anche se la diminuzione complessiva (-8% circa) non è stata allarmante come in altre città italiane.

¹ “Programma per il Centro di Modena” – Settore Pianificazione Territoriale, giugno 1998.



Fonte: Archivio del commercio- Comune di Modena

Alla perdita di attrattività del Centro Storico i commercianti e gli operatori economici qui insediati hanno cercato di dare risposta, aggregandosi spontaneamente in associazioni di via e di piazza, e promuovendo iniziative ed eventi di animazione.

Nello stesso arco di tempo, un dato confortante giunge dalle statistiche relative al turismo, che è andato aumentando in modo lieve ma costante e che nel 1999 ha visto oltre 460 mila presenze negli esercizi alberghieri di Modena. Si tratta per lo più di un turismo d'affari, che si trattiene in città per un breve periodo (in media due giorni), ma che costituisce per le attività economiche e commerciali una potenziale domanda aggiuntiva da soddisfare.

L'area della Pomposa

L'area oggetto di valorizzazione commerciale comprende la porzione di Centro storico che si sviluppa intorno all'asse Via del Voltone – piazza Pomposa – Via Taglio. L'area possiede caratteristiche e peculiarità uniche rispetto al resto del Centro Storico, che hanno indotto l'Amministrazione Comunale a sceglierla come zona di attivazione di interventi pilota.

- Si tratta di un'area che ospita scorci architettonici molto suggestivi, in buona parte recuperata dal punto di vista degli edifici ma che si presenta ancora in stato di degrado per quanto concerne molti degli spazi pubblici nelle vie d'accesso all'asse centrale di via Taglio – via del Voltone (sedi stradali, marciapiedi, percorsi pedonali). Una piccola parte (piazza della Pomposa) è completamente pedonalizzata.
- Nonostante la gradevolezza dell'ambiente urbano e la centralità della zona, che si situa sostanzialmente a ridosso di Via Emilia Centro, la desertificazione commerciale prodottasi negli ultimi anni (in questa zona particolarmente legata anche al mutamento della destinazione d'uso dei negozi ad autorimesse a servizio delle abitazioni) ne fa oggi come oggi un percorso poco attrattivo, dove il senso di disagio e di insicurezza dato dal susseguirsi ai piani terra di vetrine vuote e serrande abbassate disincentiva il passaggio, inducendo a scegliere il percorso alternativo di Via Emilia.
- Tuttavia, almeno in linea teorica, il percorso Via del Voltone – Piazza Pomposa – via del Taglio costituisce un corridoio naturale per quanti accedono al Centro Storico dal parcheggio del Novi Sad, per gli studenti della Facoltà di Economia, per chi da altre zone del centro o dal parcheggio di Piazza Roma è diretto al mercato del Lunedì.
- La presenza della Facoltà di Economia, frequentata quotidianamente da centinaia di studenti e situata proprio a margine dell'area, suggerisce la presenza di una domanda potenziale di servizi e di consumo che, attualmente, non è soddisfatta o si dirige verso altre zone.

Per tutte queste caratteristiche la zona della Pomposa è sembrata la più idonea per lanciare un progetto pilota di ripopolazione commerciale.

Infine, è necessario aggiungere che il centro storico di Modena attualmente

non attrae la frequentazione serale dei giovani. L'offerta esistente rispetto al tempo libero è scarsa ed è più indirizzata ad un target adulto: i ristoranti del centro sono ristoranti tradizionali, i bar aperti nelle ore serali sono pochi, mancano quasi totalmente locali di ritrovo di altro genere. Il che implica in generale una scarsa fruizione del centro cittadino nelle ore serali e la sensazione di desertificazione delle strade dopo il tramonto.

Se le funzioni attribuite tradizionalmente al Centro sono profondamente cambiate, ciò non significa che non si possa incentivare in parte del territorio (laddove le condizioni oggettive garantiscano obiettive probabilità di successo) il ritorno di attività di servizio commerciali e artigianali. Il contesto relativo all'area della Pomposa è senz'altro un contesto favorevole, per tutti i motivi fin qui analizzati; attività indirizzate al target degli studenti e alle tipologie di nuclei familiari prevalenti nell'area, supportate da un più complesso intervento di rilancio della zona, possono risultare un buon investimento imprenditoriale.

L'obiettivo strategico del progetto

Il progetto si propone di dare l'avvio ad una trasformazione dell'identità dell'area innescando un circolo virtuoso di riqualificazione complessiva. L'obiettivo è quindi quello di connotare positivamente la zona della Pomposa, all'interno del centro storico, principalmente come area giovane, zona universitaria, dinamica e viva ma più in generale come zona in grado di attrarre frequentazione e passaggio pedonale, che si ponga come estensione e alternativa al percorso tradizionalmente "privilegiato" della Via Emilia.

Gli obiettivi operativi

Per conseguire l'obiettivo strategico si sono identificati otto percorsi attuativi da realizzare in modo integrato.

- A** Insediamento di nuove attività commerciali, di pubblici esercizi, attività di servizio alla residenza e al target giovanile/studentesco attraverso il riuso di contenitori esistenti e inutilizzati.
- B** Sostegno alla qualificazione delle attività economiche già esistenti nella zona
- C** Interventi di qualificazione del commercio su area pubblica
- D** Risposta alle diverse esigenze di consumo e di servizio avanzate dai residenti, dai docenti e dagli studenti che frequentano l'area
- E** Potenziamento delle attività culturali, di aggregazione e del tempo libero
- F** Recupero/miglioramento delle parti degradate, dell'arredo urbano e del patrimonio culturale
- G** Attivazione di nuovi spazi in grado di sviluppare la frequentazione dell'area
- H** Informazione e coinvolgimento di tutti i soggetti interessati

Per il raggiungimento di ogni singolo obiettivo operativo indichiamo qui di seguito le azioni da intraprendere.

OBIETTIVO A: Insediamento di nuove attività commerciali, di pubblici esercizi, di attività di servizio alla residenza e al target giovanile e studentesco

- Censimento dei locali liberi presenti ai piani terra degli edifici. Raccolta informazioni sul numero di tali locali, sulle metrature, sulle proprietà immobiliari, sui prezzi richiesti per la locazione e sulle destinazioni d'uso.
- Analisi dei costi medi di avvio delle attività commerciali e dei pubblici esercizi
- Verifica della possibilità di agire sulla fiscalità locale per facilitare i nuovi insediamenti
- Raccolta di informazioni sul potenziale target di consumatori presenti nell'area: residenti dell'area, i studenti iscritti alle Facoltà Universitarie del Centro Storico, ecc.
- Indagine sulla domanda potenziale di consumi in centro storico, allo

- scopo di identificare l'eventuale domanda disattesa
- Indagine sulla domanda potenziale di Pubblici Esercizi in centro storico, da effettuarsi in particolare sul target studentesco: tipologie, caratteristiche e numero di esercizi che i giovani dichiarano di voler frequentare nei diversi momenti della giornata
 - Valutazione della praticabilità economica dei nuovi insediamenti di Pubblici Esercizi (verifica della possibilità dell'area di "reggere" economicamente un certo numero di Pubblici Esercizi di nuovo insediamento, senza danneggiare le attività esistenti nel resto del Centro Storico)
 - Concertazione con la Commissione Pubblici Esercizi delle modalità di assegnazione di nuove licenze, attualmente contingentate per quanto riguarda l'area del Centro Storico
 - Quantificazione degli incentivi opportuni e delle modalità di assegnazione, rispettivamente per le attività commerciali, i Pubblici Esercizi e le altre attività economiche
 - Verifica delle possibili deroghe o modifiche ai regolamenti igienico-edilizi vigenti, nell'ottica di una facilitazione dell'insediamento delle attività desiderate in un ambito particolare come quello oggetto di valorizzazione
 - Attivazione di un servizio su Internet che spieghi nel dettaglio tutta l'operazione e le opportunità; attivazione di servizi on line quali ad esempio lo scarico delle mappe di dettaglio della zona, informazioni tecniche sui locali, ecc.
 - Predisposizione di un bando di assegnazione degli incentivi per le attività commerciali e le altre attività non contingentate
 - Predisposizione del bando di assegnazione degli incentivi per i Pubblici Esercizi
 - Attivazione di un ufficio preposto a rilasciare tutte le informazioni utili a chi intende partecipare al progetto, a raccogliere e a gestire le domande pervenute, a monitorare i risultati del progetto nel tempo.
 - Erogazione di incentivi a fondo perduto a nuovi insediamenti commerciali, artigianali e di pubblico esercizio per l'avvio delle attività

OBIETTIVO B
Sostegno alla
qualificazione degli
esercizi
commerciali già
esistenti nella zona

- Erogazione di contributi per l'installazione di sistemi di sicurezza
- Erogazione di incentivi per l'illuminazione serale e notturna delle vetrine
- Agevolazioni sulla fiscalità locale
- Individuazione di altre forme di agevolazione e verifica di fattibilità delle stesse

OBIETTIVO C
Interventi di
qualificazione del
commercio su area
pubblica

- Trasferimento del mercatino dei prodotti biologici dall'attuale sede (Piazzale Sant'Agostino) a Piazza della Pomposa
- Soluzione dei problemi tecnici sollevati dagli operatori: trasporto delle merci acquistate fino al parcheggio del Novi Sad, possibilità di accedere con i mezzi alla Piazza, adeguata campagna informativa e promozionale di sostegno al trasferimento, miglioramento delle strutture di vendita
- Realizzazione di mercatini straordinari a tema
- Sistemazione del mercato del lunedì che porta pubblico consistente e frequentatori verso l'area della Pomosa.

OBIETTIVO D:
Risposta alle
diverse esigenze di
consumo e di
servizio avanzate
dai residenti, dai
docenti e dagli
studenti che
frequentano l'area

- Attivazione di un percorso partecipato di identificazione di esigenze/progetti con i residenti, gli studenti e i docenti universitari che frequentano l'area
- Identificazione delle funzioni che nell'area mancano e che tali soggetti vorrebbero vedere attivate (per esempio, mancanza di una palestra-centro fitness per chi abita o lavora in centro; mancanza di un servizio di vicinato rispetto ai generi alimentari, di uno sportello bancario.
- Verifica della fattibilità delle proposte
- Analisi di proposte e soluzioni concrete per la risposta alle diverse esigenze

segnalate

- Individuazione dei percorsi amministrativi necessari alla realizzazione

OBIETTIVO E:
Attività culturali, di
aggregazione e del
tempo libero

- Raccolta di informazioni sulle attività e iniziative culturali previste per il 2001/2002 nella zona e nelle aree limitrofe
- Valutazione di alcune proposte per l'arricchimento delle opportunità di aggregazione proposte nell'area: per esempio, realizzazione di spazi attrezzati per i giovani e gli studenti, dotati di postazioni telematiche
- Indagine sui cittadini mirata a cogliere eventuali esigenze di formazione e temi su cui incentrare iniziative informative
- Verifica della fattibilità delle proposte
- Realizzazione di attività serali di formazione e informazione (corsi di lingua, corsi di hobbistica, iniziative informative sui temi individuati dalla precedente indagine) da tenersi presso i locali della Facoltà di Economia o in altri locali disponibili nella zona
- Analisi di proposte e soluzioni concrete per la risposta alle diverse esigenze segnalate
- Individuazione dei percorsi amministrativi necessari alla realizzazione
- Elaborazione di progetti e attività culturali specifici sull'area
- Valorizzazione e promozione del complesso dell'Aedes Muratoriana presente al centro dell'area, e della Chiesa di Santa Maria della Pomposa
- Elaborazione di proposte in grado di sfruttare le sinergie derivanti dall'apertura del Palazzo dei Musei e di tutte le principali iniziative culturali che si realizzano a Modena
- Coordinamento e creazione di sinergie con il nuovo centro per l'infanzia previsto in Piazza Matteotti

OBIETTIVO F:
Recupero/miglioramento
delle parti degradate,
dell'arredo urbano
e del patrimonio
culturale

L'obiettivo sarà conseguito sulla base di un progetto unitario di riqualificazione dello spazio pubblico esteso all'intera area della Pomposa e finalizzato a migliorare l'ambiente urbano anche dal punto di vista della sicurezza. Il progetto si compone delle seguenti azioni:

- Risistemazione delle principali vie d'accesso (Via Cardinal Morone, Via Castel Maraldo, Via del Voltone, passaggio tra Via Taglio e Piazza Matteotti)
- Realizzazione di un portale in Via del Voltone che individui questa via quale nuovo interessante accesso al Centro Storico
- Progettazione e realizzazione di interventi di risanamento, riqualificazione, di arredo urbano coordinati nell'area nord-ovest della Pomposa: Via Ganaceto (tratto compreso tra via Cavallerini e via Taglio) – via S.Michele – via Monteveccchio – via Cavallerini – via S.Agata
- Apertura dei cancelli dell'Università di Economia e Commercio, la cui chiusura nelle ore serali e nei giorni festivi attualmente crea una "barriera" fisica e psicologica tra il grande parcheggio del Parco Novi Sad e Via del Voltone, disincentivando l'accesso all'area
- Miglioramento dell'illuminazione
- Miglioramento della segnaletica stradale
- Progettazione e realizzazione di un arredo urbano coordinato, in grado di identificare e connotare complessivamente l'area in modo visibile
- Progettazione specifica e puntuale dei diversi interventi e della tempistica di realizzazione

OBIETTIVO G:
Attivazione di nuovi
spazi in grado di
sviluppare la
frequentazione
dell'area

- Attivazione del Centro Servizi per l'Infanzia di Piazza Matteotti. Il Centro comprende un Nido per l'infanzia, degli spazi laboratorio per i bambini, una sala polivalente e un centro di documentazione per gli operatori delle scuole
- Sostegno all'attivazione di un Centro Internet, gestito da privati, dal quale sia possibile connettersi alla rete a prezzi scontati, seguire corsi di informatica, ecc.

- Realizzazione della sede della Società di Promozione del Centro Storico, che ospiterà un centro informativo sulle iniziative e gli eventi programmati in centro storico, sulle opportunità commerciali e per il tempo libero, sul patrimonio culturale
- Realizzazione del portale internet del Centro Storico, in collaborazione tra la Società di Promozione del Centro Storico, le associazioni commerciali e produttive e gli operatori economici presenti in Centro Storico
- Insediamento di giovani imprese, in particolare legate alla new economy, in cerca di sede
- Maggiore apertura e utilizzo della sede di Economia attraverso l'apertura serale della biblioteca di Facoltà, la realizzazione di corsi di lingua ed altre attività serali nelle aule.
- Realizzazione da parte dei Consorzi dei Prodotti Tipici di un centro espositivo che ne consenta la valorizzazione.

OBIETTIVO H Informazione a tutti i soggetti interessati

- Progettazione e realizzazione di significative azioni informative e promozionali ad ogni intervento/obiettivo operativo attivato, attraverso campagne stampa, manifesti, depliant, azioni di promozione

Metodologia di lavoro e coinvolgimento di tutti i soggetti interessati

Gli strumenti attraverso i quali dare concretezza al progetto sono stati individuati e condivisi da un gruppo di lavoro pubblico-privato, composto da tutti i principali soggetti portatori di interesse rispetto all'area.

Questo gruppo ha lavorato a partire da una proposta di massima elaborata dall'Amministrazione Comunale, aggiungendo via via spunti originali, percorsi per il proseguimento del lavoro e idee da verificare.

Dopo una prima serie di incontri plenari, necessari per la condivisione del progetto di massima e per avviare un proficuo dialogo con tutti i principali soggetti interessati, sono stati costituiti dei gruppi tematici ristretti, ognuno dei quali ha lavorato su un tema specifico. Ciò ha permesso una maggiore operatività e snellezza dei tempi.

Il gruppo di lavoro plenario

Fanno parte del gruppo di lavoro plenario:

Comune di Modena:

- Settore Economia Sviluppo e Progetto Europa
- Settore Pianificazione Territoriale
- Settore Cultura
- Assessorato Ambiente e Politiche Giovanili
- Assessorato al Centro Storico
- Settore Trasporti – Traffico - Viabilità

Confesercenti

Confcommercio

Licom

Fisacat- CISL

Filcams – CGIL

Federconsumatori

Università di Modena e Reggio Emilia – Facoltà di Economia

Associazione degli Studenti Il Laureato

Associazione Culturale La Pomposa

Associazione Commercianti di Via Taglio

I gruppi tematici

Il lavoro è stato suddiviso nei seguenti tre gruppi tematici:

1. INCENTIVI E FATTIBILITA' ECONOMICA

Componenti:

Associazioni di categoria del commercio
Facoltà di Economia e Commercio
Settore Pianificazione Territoriale

Settore Economia Sviluppo e Progetto Europa

Il gruppo si propone di analizzare i dati, forniti dalle Associazioni di Categoria, relativi ai costi medi di avvio rispettivamente per Pubblici Esercizi e per le attività di commercio al dettaglio; di elaborare le linee di principio sulle quali basare gli incentivi (tipologie, destinatari, durata, retroattività); di attivare una collaborazione con uno staff coordinato dall'Università, che è incaricato sviluppare indagini in grado di fornire indicazioni dettagliate in merito a:

- caratteristiche della domanda di consumo e delle motivazioni di accesso al centro storico da parte dei cittadini modenesi
- caratteristiche della domanda di consumo da parte degli studenti universitari che frequentano facoltà ubicate in centro storico, mirata a capire in particolare che tipo di Pubblici Esercizi i giovani vorrebbero, in quali orari avverrebbe la frequentazione, ecc.
- numero e caratteristiche delle nuove attività che l'area sarebbe in grado economicamente di accogliere

Il gruppo è anche incaricato di elaborare la proposta di lavoro da sottoporre alla Commissione Pubblici Esercizi, con l'indicazione di quante nuove attività si ritiene auspicabile inserire nell'area e le modalità di assegnazione di nuove licenze e degli incentivi.

2. CULTURA, TEMPO LIBERO, ATTIVITA' DI AGGREGAZIONE

Componenti:

- Settore Cultura
- Facoltà di Economia
- Associazione culturale La Pomposa
- Associazione via Taglio e Dintorni
- Settore Istruzione
- Settore Economia Sviluppo e Progetto Europa
- Settore Ambiente e Politiche Giovanili
- Settore Marketing
- Assessorato al Centro Storico

Il gruppo si propone di raccogliere e mettere a sistema le informazioni relative a tutti gli eventi programmati per il Centro storico, e in particolare per quest'area, nel breve e medio termine, quale punto di partenza sul quale elaborare nuove proposte. Questo gruppo dovrebbe curare anche il collegamento con i residenti, rilevare la necessità e le caratteristiche di massima degli interventi di arredo urbano in collaborazione con l'assessorato al Centro Storico, curare tutti gli aspetti relative alle attività di supporto per il progetto di valorizzazione commerciale.

3. REQUISITI IGIENICO-EDILIZI

Componenti:

- Azienda USL
- Associazioni di Categoria
- Settore Sviluppo, Economia e Progetto Europa
- Settore Ambiente
- Settore Pianificazione Territoriale
- Settore Gestione e Controlli

Il gruppo è incaricato di curare il dialogo e il coordinamento tra gli uffici comunali competenti al rilascio delle autorizzazioni e l'azienda USL. Prenderà in esame i requisiti igienico-edilizi necessari al rilascio di autorizzazioni per lo svolgimento di attività di commercio e pubblico esercizio, e corrispondentemente le principali caratteristiche dei locali situati in centro storico e nell'area della Pomposa.

L'obiettivo è quello di verificare la fattibilità concreta del progetto, ovvero l'assenza di ostacoli insormontabili al rilascio di licenze e autorizzazioni. Il gruppo cercherà anche di indicare requisiti meno restrittivi rispetto ad alcune caratteristiche tecniche (altezze dei locali, numero di servizi

igienici, ecc.) che potrebbero essere applicati in via sperimentale alle attività inserite nel progetto di valorizzazione.

I tempi di realizzazione del progetto

Trattandosi di un progetto complesso, che implica più piani di intervento, si ritiene opportuna una articolazione in fasi successive. Le diverse fasi potrebbero essere affrontate a cadenza annuale, "spalmando" il progetto complessivo tra il 2001 e il 2004.

Prima fase (2001 –2003)

- Insediamento di nuove attività commerciali, di pubblici esercizi, di attività di servizio alla residenza e al target giovanile e studentesco
- Sostegno alla qualificazione degli esercizi commerciali esistenti nella zona
- Risposta alle diverse esigenze di consumo e di servizio avanzate dai residenti, dagli studenti e dai docenti che frequentano l'area
- Attività culturali, di aggregazione e del tempo libero
- Attivazione di nuovi servizi in grado di sviluppare la frequentazione dell'area
- Interventi di qualificazione del commercio su area pubblica

Seconda fase (2002-2004)

- Recupero/miglioramento delle parti degradate, dell'arredo urbano e del patrimonio culturale