



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

**SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.
(approvato con determinazione dirigenziale n. 447/2026)**

SCADENZA PROROGATA CON DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 749/2026

L'Amministrazione individua nella riqualificazione e valorizzazione dell'area Stazione una priorità strategica per lo sviluppo urbano e territoriale, con l'obiettivo di trasformare il comparto in un luogo attrattivo, vissuto e capace di generare relazioni e coesione sociale. In tale direzione si inserisce la visione strategica organica delineata nel "Documento Programmatico di Rigenerazione Area Stazione", approvato con deliberazione di Giunta n. 49/2026 e allegato al presente avviso ("Allegato G – Documento Programmatico"), che definisce un sistema integrato di interventi volto a superare la funzione di mero nodo di transito e a promuovere l'area come spazio di permanenza e aggregazione.

All'interno di questo quadro strategico si colloca l'obiettivo di gruppo OGR26.021.03 "Rigenerazione in una visione complessiva e sistemica dell'Area Stazione", inserito nel PIAO 2026-2028 e approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 8 del 27/01/2026, che prevede specifiche azioni di valorizzazione degli spazi presenti nell'area, tra cui l'immobile denominato Ex Arrigoni.

L'immobile Ex Arrigoni rappresenta infatti uno degli elementi centrali del processo di rigenerazione in atto e sarà interessato dall'insediamento di funzioni strategiche quali il Centro per l'Impiego, CesenaLab, attività universitarie e servizi legati all'innovazione sociale. Il trasferimento di parte delle attività della Facoltà di Psicologia presso il nuovo Campus universitario renderà inoltre disponibili ulteriori spazi, che l'Amministrazione intende valorizzare attraverso nuove progettualità.

In questo contesto, la deliberazione di Giunta n. 49/2026 prevede l'inserimento di una porzione dell'immobile Ex Arrigoni nella Rete SpazioComune, progetto del Comune di Cesena finalizzato alla valorizzazione di spazi pubblici in collaborazione con gli Enti del Terzo Settore. Il progetto SpazioComune, attivo dal 2021, ha già consentito l'attivazione di diversi immobili comunali, promuovendo forme innovative di gestione condivisa e generando esperienze di partecipazione e animazione territoriale.

Visti:

- il "Codice della Partecipazione" approvato con Deliberazione di C.C. n. 13 del 31/03/2022;
- il "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare" approvato con

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Protocollo Numero 0084918 del 12/06/2026 14:04:21 - I
documento firmato digitalmente da ANDREA LUCCHI

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



Deliberazione di C.C. n. 45 del 31/01/2019 e ss.mm.;

- la legge n. 241/1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- per le parti di solo interesse, il d.lgs n. 117/2017 e s.m.i, Codice del Terzo Settore;

SI RENDE NOTO

Nel rispetto delle disposizioni dettate dalla Legge n. 241/1990 volte a garantire la trasparenza dei procedimenti e dei diritti di partecipazione, rendendo noti presupposti, criteri e modalità di funzionamento del presente Avviso, nel rispetto del "Codice della Partecipazione" e nello specifico di quanto disciplinato al Titolo IV rubricato "Forme speciali di partenariato con ETS per l'uso e la valorizzazione dei beni e degli immobili pubblici", è dato avvio alla procedura di selezione per l'individuazione di soggetti cui affidare la gestione di una porzione di immobile di proprietà comunale per il tramite di una concessione amministrativa pluriennale.

Art. 1 – Finalità dell'avviso

Il Comune di Cesena intende selezionare soggetti, singoli o associati, cui affidare gestione, utilizzo e animazione di una porzione dell'immobile Ex Arrigoni sito in zona Stazione, con modalità e termini di seguito dettagliati, al fine di ampliare la Rete SpazioComune, creare luoghi all'interno e all'esterno dei quali promuovere, in un'ottica di città aperta, accessibile ed inclusiva, progetti, azioni e attività rivolte alla comunità cittadina, anche a carattere innovativo e sperimentale, incentrate sui principi di sussidiarietà, senso civico, partecipazione e collaborazione.

Particolare attenzione è riservata al coinvolgimento delle comunità studentesche del territorio, nonché alla garanzia di un'ampia fruizione degli spazi durante l'intero arco della giornata.

Art. 2 – Contesto di riferimento

Il presente avviso rientra nel percorso pluriennale denominato **SpazioComune**, già avviato dal Comune, e finalizzato alla valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare comunale attraverso il contributo di privati e del Terzo Settore, sperimentando nuove forme di gestione, utilizzo ed animazione di spazi e aree di proprietà pubblica.

L'avviso si inserisce altresì nel processo di rigenerazione dell'**area Stazione** (Allegato G – Documento Programmatico), mediante il quale si intende promuovere un rafforzamento dell'identità dell'area quale luogo attrattivo e vissuto, attraverso l'insediamento di funzioni e attività collettive, culturali e sociali, capaci di attivare processi di aggregazione, innovazione e partecipazione, con particolare attenzione al coinvolgimento delle comunità giovanili, studentesche e del territorio.

Art. 3 – Locali oggetto dell'avviso

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Protocollo Numero 0084918 del 12/06/2026 14:04:21 - I
documento firmato digitalmente da ANDREA LUCCHI

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



Oggetto del presente avviso è parte dell'immobile denominato Ex Arrigoni. I locali oggetto di concessione sono indicati nella planimetria presente nell'allegato "Allegato A – Scheda immobile", insieme a tutte le informazioni di dettaglio.

Si precisa che i locali potranno essere disponibili a partire dal mese di dicembre 2026.

Art. 4 – Linee guida per la gestione dei locali

Al fine di una corretta gestione dei locali e per un'eshaustiva redazione delle proposte progettuali si riportano le seguenti linee guida:

1. *Carattere della proposta progettuale*: la proposta dovrà perseguire interessi generali e di rilevanza per l'intera comunità di riferimento così come previsto all'art. 5, co. 1, del Codice del Terzo Settore.
2. *Ricaduta del progetto in termini di utilità sociale*: il progetto gestionale, oltre ad un soddisfacimento degli obiettivi interni al soggetto proponente, dovrà garantire un ritorno in termini di impatto ed utilità sociale al fine di migliorare le condizioni di vita della comunità di riferimento.
3. *Luoghi aperti, accessibili ed inclusivi*: i progetti di gestione e animazione dei locali messi a disposizione dall'Amministrazione comunale dovranno caratterizzarsi per un'ottica di accessibilità, inclusività e apertura. Nello specifico, le attività e i servizi ospitati all'interno degli spazi dovranno essere accessibili e rivolti a tutti.
4. *Partecipazione della comunità di riferimento*: i progetti di gestione e animazione dei locali dovranno prevedere forme di partecipazione attiva della comunità di riferimento. La partecipazione, concepita quale diritto e non obbligo, dovrà essere garantita e libera sulla base di strumenti scelti e gestiti dai soggetti gestori.
5. *Comunicazione*: i progetti gestionali dovranno garantire adeguate forme di comunicazione e diffusione delle informazioni relative alle attività svolte all'interno degli spazi al fine di permetterne una piena fruibilità.
6. *Rendicontazione*: la gestione sarà soggetta a monitoraggio da parte del Comune di Cesena, sia in termini gestionali che di cura dei locali. È utile che i progetti prevedano forme di controllo e monitoraggio interno al fine di rendicontare in modo puntuale e preciso i risultati della gestione. Rilevanza sarà data all'adozione di strumenti che aiutino a misurare e valutare l'impatto dei progetti sulle comunità di riferimento.
7. *Attività non lucrative*: le attività che potranno essere svolte dal soggetto gestore dovranno avere carattere non lucrativo e rispettare le destinazioni, le caratteristiche e le peculiarità dell'immobile.
8. *Autonomia dei soggetti gestori*: per la scelta delle forme e dei modelli organizzativi e gestionali è riconosciuta piena autonomia ai soggetti gestori, nel rispetto di quanto indicato nei punti precedenti.
9. *Integrazione con il progetto Stazione*: le proposte progettuali dovranno essere coerenti con il più ampio processo di rigenerazione dell'area Stazione, contribuendo



a rafforzare l'identità quale luogo attrattivo, vissuto e integrato con il contesto urbano. Rilevanza sarà data alla connessione con le funzioni e i servizi presenti nell'area, alla promozione di sinergie con i soggetti insediati e alla fruizione continuativa degli spazi.

Art. 5 – Specifiche per l'utilizzo dei locali

Le proposte progettuali dovranno perseguire attività di interesse generale così come previste dall'art. 5, comma 1 del Codice del Terzo Settore. Si precisa che i locali, previa verifica della disponibilità con il gestore, potranno essere utilizzati dal Comune di Cesena per lo svolgimento delle attività istituzionali.

Si specifica che le proposte progettuali dovranno prevedere, oltre alle attività del proprio progetto, anche la valorizzazione degli spazi con particolare riferimento ai locali posti al Civico 131 di Piazzale Karl Marx (sala ingresso), garantendone l'utilizzo da parte degli studenti anche come sala studio, eventualmente attraverso forme di collaborazione con Associazioni Studentesche, Istituti Scolastici e/o altri soggetti simili del territorio.

Le proposte dovranno altresì garantire un'adeguata fruizione dei locali privilegiando in particolare la fascia pomeridiana e serale, al fine di rafforzare il presidio sociale e l'attrattività dell'area.

Art. 6 – Destinatari dell'Avviso

L'Avviso è destinato a soggetti, singoli o associati, costituiti in una delle seguenti forme giuridiche:

- Enti del Terzo Settore (ETS), così come indicati all'art. 4, comma 1, del D.Lgs. n.117/2017 "Codice del Terzo Settore";
- Associazioni o Società sportive costituite ai sensi del Titolo II, Capo I "Associazioni e società sportive dilettantistiche" del d.lgs. n. 36/2021, iscritte al Registro delle associazioni e società sportive dilettantistiche;
- Enti di diritto privato costituiti ai sensi dell'art. 14 e seguenti del Codice Civile, regolarmente costituiti e che svolgono attività dirette a soddisfare interessi morali, culturali, sportivi, sociali, ricreativi e ambientali, anche ai non iscritti;

I soggetti partecipanti devono essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dall'art. 94 del d.lgs. n. 36/2023, disposizione applicabile alla presente procedura in maniera analogica e per quanto compatibile. In caso di partecipazione in forma associata, tale requisito dovrà essere posseduto da tutti i soggetti componenti del raggruppamento.

I requisiti di cui ai punti precedenti dovranno essere posseduti al momento della presentazione della domanda di partecipazione ed autocertificati ai sensi del D.P.R. n. 445/2000 mediante la modulistica allegata al presente Avviso.



Art. 7 – Modalità e termini per la presentazione delle candidature

I soggetti interessati potranno inviare una sola domanda di partecipazione, in forma singola o associata. L'invio di una domanda di partecipazione in modalità associata preclude la possibilità allo stesso soggetto di partecipare in forma singola e viceversa.

I soggetti interessati dovranno presentare la propria candidatura **entro e non oltre le ore 13:00 del 28/09/2026** inviando una PEC all'indirizzo protocollo@pec.comune.cesena.fc.it indicando nell'oggetto "AVVISO PUBBLICO SPAZIOCOMUNE – ANNO 2026" e allegando, a **pena di esclusione**, la seguente documentazione:

Per la partecipazione in forma singola:

- 1) "Domanda di partecipazione", allegato "B";
- 2) "Proposta progettuale", allegato "E";
- 3) "Piano finanziario", allegato "F";

Per la partecipazione in forma associata:

- 1) "Costituzione del raggruppamento", allegato "D";
- 2) "Proposta progettuale", allegato "E";
- 3) "Piano finanziario", allegato "F";

È ammessa la presentazione della domanda per il tramite di un delegato, purché munito di delega scritta e copia del documento d'identità del soggetto delegante (Allegato L – Delega presentazione domanda di partecipazione).

Non saranno ammesse le domande di partecipazione incomplete, condizionate o subordinate, nonché le domande pervenute oltre il termine sopra indicato o prive di sottoscrizione.

Art. 8 – Incontri e Sopralluoghi

Al fine di supportare tutti i soggetti interessati a partecipare, il Comune organizzerà una serie di incontri pubblici di approfondimento su argomenti specifici, oltre a prevedere sopralluoghi presso i locali.

Sarà possibile seguire incontri di approfondimento su temi specifici, utili alla predisposizione della proposta progettuale:

Tema dell'incontro	Luogo	Data e orario
Redigere la proposta progettuale in linea con gli obiettivi e le finalità	Presso	Giovedì 7 maggio dalle 15.00 alle 16.30



dell'Avviso	immobile Ex- Arrigoni – lato piazza Aldo Moro	
Come presentare la proposta in raggruppamento e il ruolo del capofila		Martedì 12 maggio dalle 15.00 alle 16.30
La sostenibilità della proposta progettuale (PEF)		Martedì 19 maggio dalle 15.00 alle 16.30
L'impatto sociale del progetto e il sistema di monitoraggio SpazioComune		Giovedì 21 maggio dalle 15.00 alle 16.30

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà di modificare/integrare le date sopra citate per esigenze organizzative, dandone opportuna comunicazione attraverso gli opportuni canali istituzionali dell'Ente.

Gli incontri sono aperti a tutti i soggetti destinatari del presente Avviso.

La partecipazione non è obbligatoria ai fini della partecipazione alla presente procedura.

Sarà inoltre possibile prendere visione dei locali oggetto del presente Avviso, prima della presentazione delle proposte progettuali previa prenotazione alla mail: partecipazione@comune.cesena.fc.it.

Art. 9 – Valutazione delle proposte progettuali

La valutazione delle proposte progettuali sarà svolta da una Commissione nominata con atto del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio.

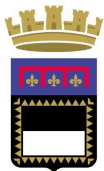
La Commissione valuterà le proposte progettuali sulla base dei criteri e delle modalità descritte al successivo articolo 10.

Le graduatorie finali saranno pubblicate sul sito del Comune di Cesena nella sezione dedicata al presente avviso.

Art. 10 – Criteri e modalità di valutazione

La Commissione, per la valutazione delle proposte progettuali, avrà a disposizione il punteggio totale massimo di 100 punti distribuiti come di seguito:

CRITERI	PUNTEGGI
CRITERIO 1. Qualità e contenuti della proposta progettuale	
Nell'ambito del presente criterio saranno valutati i seguenti sotto-criteri: <ul style="list-style-type: none"><u>CRITERIO 1.1 – Qualità complessiva della proposta progettuale – max 15 punti</u> Sarà valutata la chiarezza e la completezza della proposta progettuale in termini di obiettivi, azioni/iniziative e risultati attesi, nonché la coerenza delle stesse rispetto alle finalità dell'Avviso,	45



<p>all'utilizzo dei locali e al contesto dell'area Stazione. Il progetto dovrà essere redatto tenendo conto di quanto stabilito dal "Protocollo Rete SpazioComune" (Allegato I).</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>CRITERIO 1.2 – Orario di svolgimento delle attività – max 15 punti</u> Sarà valutata la capacità del progetto di garantire un'ampia fruizione degli spazi durante l'intero arco della giornata, con particolare enfasi all'orario pomeridiano e serale, oltre alla continuità e stabilità delle attività nel tempo.• <u>CRITERIO 1.3 – Progettualità specifica dedicata alla sala studio (Civico 131) – max 15 punti</u> Sarà valutata la qualità, sostenibilità e concretezza della proposta progettuale relativa alla realizzazione e gestione di spazi destinati a sala studio, con particolare riferimento all'organizzazione e modalità di fruizione degli spazi nonché le eventuali collaborazioni capaci di rispondere ai bisogni degli studenti.	
CRITERIO 2. Esperienza e modello di gestione	
Sarà valutata l'esperienza del/dei proponente/i rispetto alle attività proposte e alle finalità di utilizzo dei locali oggetto della concessione, oltre alle capacità organizzative e al modello di gestione descritto.	15
CRITERIO 3. Coinvolgimento con il contesto dell'area Stazione	
Sarà valutata la capacità del progetto di integrarsi con il contesto dell'area Stazione, con particolare riferimento ai soggetti limitrofi (Università, Centro per l'impiego, CesenaLab, scuole, ecc.) e alla capacità di contribuire alla rigenerazione urbana dell'area attraverso la continua fruibilità dei locali.	15
CRITERIO 4. Impatto e monitoraggio	
Sarà valutata la capacità del progetto di impattare positivamente sulla qualità della vita dell'area. Saranno inoltre oggetto di valutazione le modalità organizzative e operative che consentiranno al proponente di implementare il "Sistema di monitoraggio", nonché l'adeguatezza dei risultati che si intendono raggiungere in relazione agli indicatori che lo compongono (Allegato H).	5

Al fine di favorire la costituzione di reti collaborative in coerenza con la Rete SpazioComune, oltre ai criteri sopra riportati la Commissione avrà a disposizione ulteriori 20 punti da attribuire sulla base del numero di soggetti come di seguito riportato:

- singolo proponente: 0 punti
- da 2 a 3: 5 punti
- da 4 a 5: 10 punti
- da 6 in poi: 20 punti



Ai fini dell'attribuzione dei punteggi relativi al seguente parametro si specifica che con il termine raggruppamento si indica l'insieme dei soggetti sottoscrittori della domanda di partecipazione.

Per quanto riguarda la valutazione delle proposte progettuali, ciascun commissario assegnerà per ogni proposta progettuale e per ciascuno dei criteri di valutazione un coefficiente compreso tra 0 ed 1 come da tabella di seguito riportata:

PUNTEGGIO	GIUDIZIO
1	ottimo
0,8	buono
0,6	sufficiente
0,4	insufficiente
0,2	gravemente insufficiente
0	non valutabile

Verrà quindi calcolata la media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari che sarà poi moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile allo specifico criterio. Si procederà quindi alla sommatoria dei punteggi relativi ad ogni singolo criterio per poi aggiungere gli eventuali punti dati dal numero di soggetti del raggruppamento.

Sarà poi predisposta un'apposita graduatoria di merito che comprenderà tutti i progetti che avranno raggiunto il punteggio minimo di 50 punti.

Art. 11 - Modalità di assegnazione dei locali

I locali verranno assegnati al soggetto, singolo o associato, individuato come primo nella graduatoria di merito pubblicata sul sito internet del Comune al termine della procedura di valutazione descritta all'art.10.

In caso di rinuncia del soggetto collocato in prima posizione si procederà con scorrimento della graduatoria.

In caso di raggruppamento, prima della sottoscrizione della concessione, i soggetti dovranno formalmente costituirsi nella forma da loro indicata in sede di domanda di partecipazione alla procedura. La concessione sarà sottoscritta dal soggetto indicato quale referente/rappresentante del raggruppamento costituito come sopra.

Art. 12 - Contenuto del contratto di concessione

Verrà stipulata un'apposita concessione tra il Comune ed il soggetto affidatario. Il contratto di concessione disciplinerà modalità, termini, condizioni, obblighi e divieti di utilizzo dei locali e delle eventuali aree di pertinenza. Nel contratto saranno declinate, inoltre, le modalità di monitoraggio e rendicontazione delle attività e della gestione dei locali (Allegato M – Schema di concessione).



Art. 13 - Monitoraggio

Al fine di monitorare l'andamento della gestione e valutare l'impatto delle azioni sul territorio, si prevede un'attività di verifica/monitoraggio periodiche da parte dei competenti uffici comunali che avranno alla base il Sistema di Monitoraggio della Rete SpazioComune (Allegato H – Sistema di Monitoraggio SpazioComune). Il Concessionario non potrà in nessun modo sottrarsi alle attività di verifica e monitoraggio in parola.

Art. 14 - Canone di concessione di locali

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 38 del vigente "Codice della Partecipazione", i locali saranno concessi a fronte di un canone di concessione ridotto in ragione del valore sociale generato grazie allo sviluppo di attività di interesse generale negli spazi oggetto del presente avviso. Il canone annuo ridotto è pari a € 22.000,00.

Art. 15 - Durata della concessione e cause di cessazione anticipata

La durata della concessione è stabilita in 5 anni a decorrere dalla data di sottoscrizione della concessione, con possibilità di rinnovo di ulteriori 4 anni.

Alla scadenza della concessione, i locali concessi dovranno essere restituiti liberi da persone e cose di proprietà del concessionario. Gli eventuali arredi e attrezzature, elettroniche e/o informatiche ivi presenti e di proprietà del Comune dovranno essere restituiti in buono stato manutentivo, salvo normale deperimento d'uso.

Art. 16 – Rinuncia

Il concessionario potrà rinunciare alla concessione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicare al Comune a mezzo di raccomandata a/r o posta elettronica certificata (PEC). La rinuncia non esonera dall'obbligo di versamento del canone annuo non ancora versato e sino al completo sgombero e ripristino dei beni in concessione. La rinuncia, inoltre, non darà luogo alla restituzione del canone versato.

Art. 17 – Revoca

La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso. La revoca sarà preceduta da comunicazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990. In caso di revoca, per alcuna ragione e titolo, nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal concedente al concessionario.

Art. 18 – Decadenza

La concessione decade di diritto nei casi di inosservanza degli obblighi e dei divieti posti in capo al concessionario. Della decadenza sarà data comunicazione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990.



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

Art. 19 - Responsabile del procedimento e chiarimenti

La Responsabile del procedimento è la dott.ssa Silvia Canali.

Gli interessati alla presente procedura potranno richiedere chiarimenti mediante invio di espresso quesito entro e non oltre il 5° giorno antecedente la scadenza del termine previsto per la presentazione delle domande di partecipazione al seguente indirizzo email: partecipazione@comune.cesena.fc.it.

I chiarimenti saranno pubblicati sul sito istituzionale dell'Amministrazione procedente entro cinque (5) giorni dalle richieste di chiarimento.

Art. 20 – Informativa ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679

Titolare del trattamento dei dati è il Comune di Cesena (FC)

Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link:

https://www.comune.cesena.fc.it/amministrazione/unita_organizzativa/servizi-amministrativi-partecipazione-e-patrimonio/

oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito in Cesena (FC), CAP 47521, Piazza del Popolo, n. 10.

Art. 21 – Controversie

Per la definizione di qualsiasi controversia di natura tecnica, amministrativa o giuridica che dovesse insorgere in ordine all'interpretazione, esecuzione e/o risoluzione, in corso o al termine dell'assegnazione, è competente il Foro di Forlì.

Art. 22 - Norme di rinvio

Per quanto non espressamente previsto nel presente Avviso si applicano, in quanto compatibili, le norme al momento vigenti in materia.

Allegati:

- Allegato A – Scheda immobile;
- Allegato B – Domanda di partecipazione;
- Allegato C – Dichiarazione di possesso dei requisiti;
- Allegato D – Costituzione del raggruppamento;
- Allegato E – Proposta progettuale;
- Allegato F – Piano finanziario;
- Allegato G – Documento Programmatico;
- Allegato H – Sistema di Monitoraggio SpazioComune;
- Allegato I – Protocollo "Rete SpazioComune";

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Protocollo Numero 0084918 del 12/06/2026 14:04:21 - I
documento firmato digitalmente da ANDREA LUCCHI

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



**Comune
di Cesena**

**Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio**
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

-
- Allegato L – Delega presentazione domanda di partecipazione;
 - Allegato M – Schema di concessione

Il Dirigente
del Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio
dott. Andrea Lucchi
(firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. n.82/2005)



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.

Scheda immobile - Allegato A



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

FABBRICATO EX ARRIGONI - parte



Indirizzo:

Piazza Aldo Moro n. 90 – Piazzale Karl Marx n. 131

Dati catastali:

Porzione di edificio che comprende i piani primo, secondo terzo e quarto oltre ad ingresso e scala esclusiva al piano terreno, il tutto catastalmente censito:

C.T. - Foglio n. 110, particella 3065/parte.

C.F. - Foglio n. 110, particella 3065, sub 22/parte.

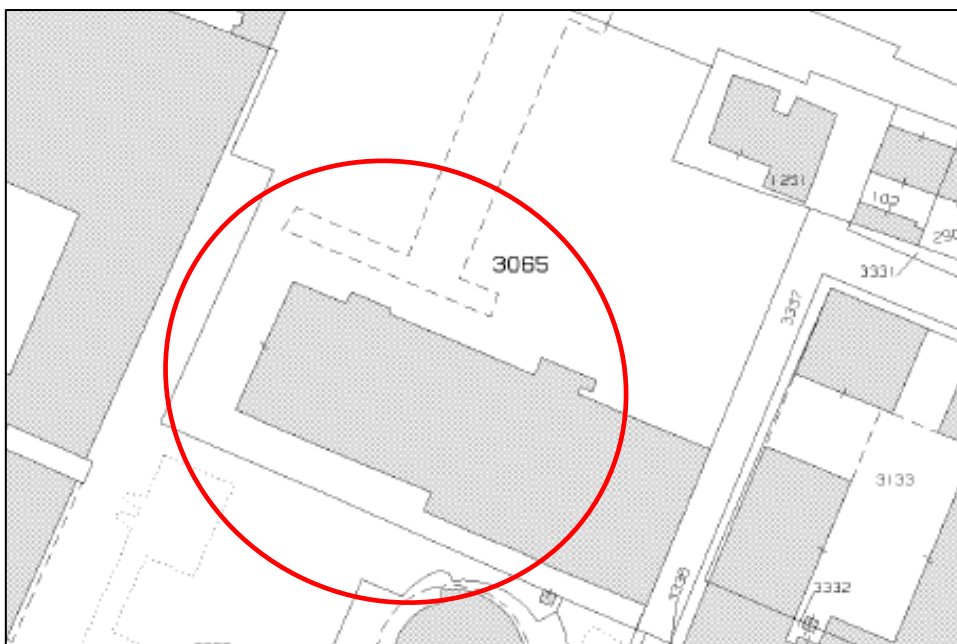
Superficie totale: 1.811,18 mq



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it



CERTIFICAZIONE ENERGETICA

APE: 06561-597985-2024 – Classe D.

CANONE DI CONCESSIONE ANNUO

La deliberazione di Giunta n. 49/2026 prevede l'inserimento della porzione di immobile Ex Arrigoni nella Rete SpazioComune, progetto del Comune di Cesena finalizzato alla valorizzazione di spazi pubblici in collaborazione con gli Enti del Terzo Settore.

Obiettivo dell'Amministrazione è la creazione di luoghi in cui promuovere progetti, azioni e attività rivolte alla comunità cittadina incentrate sui principi di sussidiarietà, senso civico, partecipazione e collaborazione, con attenzione particolare al coinvolgimento delle comunità studentesche del territorio, nonché alla garanzia di un'ampia fruizione degli spazi durante l'intero arco della giornata.

Nel rispetto di quanto disposto dall'art. 38 del vigente "Codice della Partecipazione", è stato quindi definito un canone di concessione ridotto, in ragione del valore sociale indotto dallo sviluppo di attività di interesse collettivo; il canone annuo ridotto è pari a € 22.000,00.

Stime TARI e utenze non disponibili.

Valore di ricostruzione a nuovo ai fini assicurativi: circa 2.650.000 €



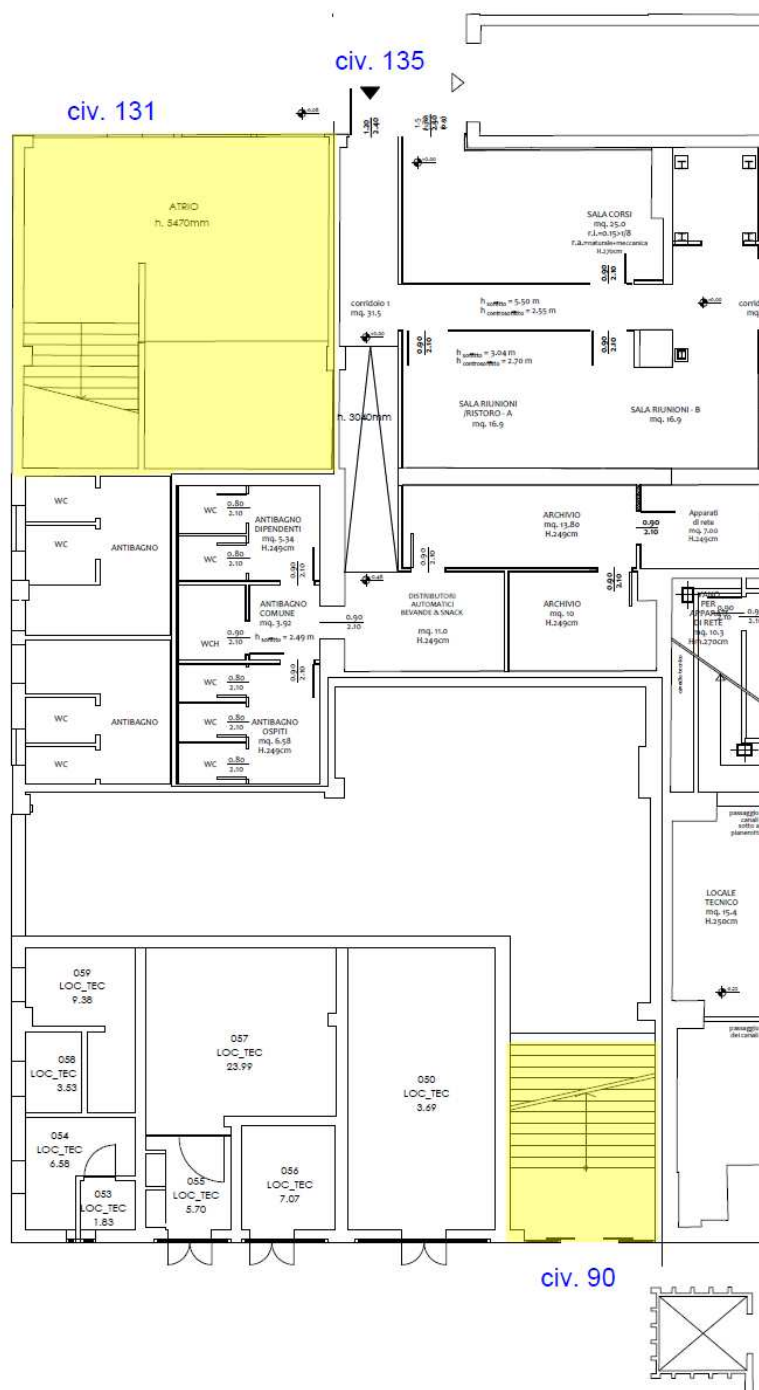
**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

PLANIMETRIE

PIANO TERRA



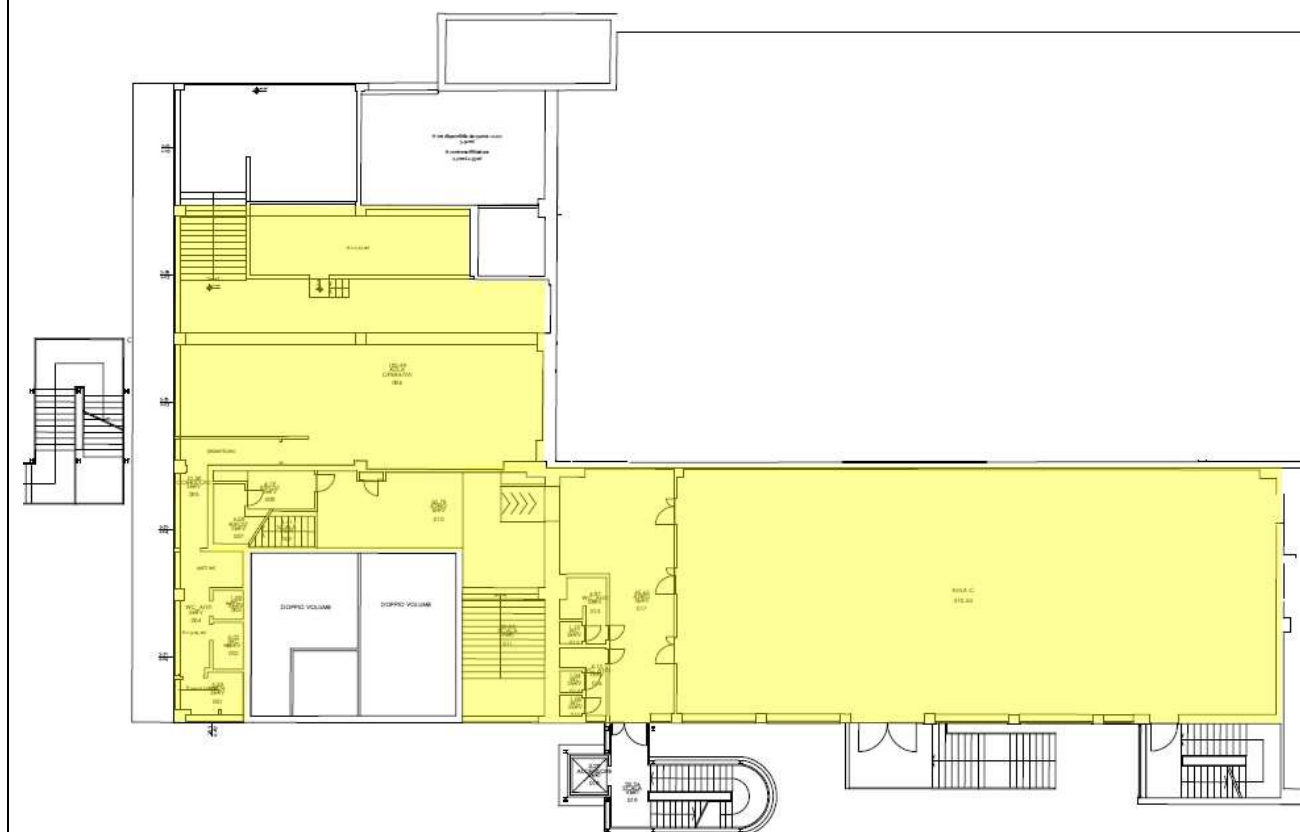


**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

PIANO PRIMO



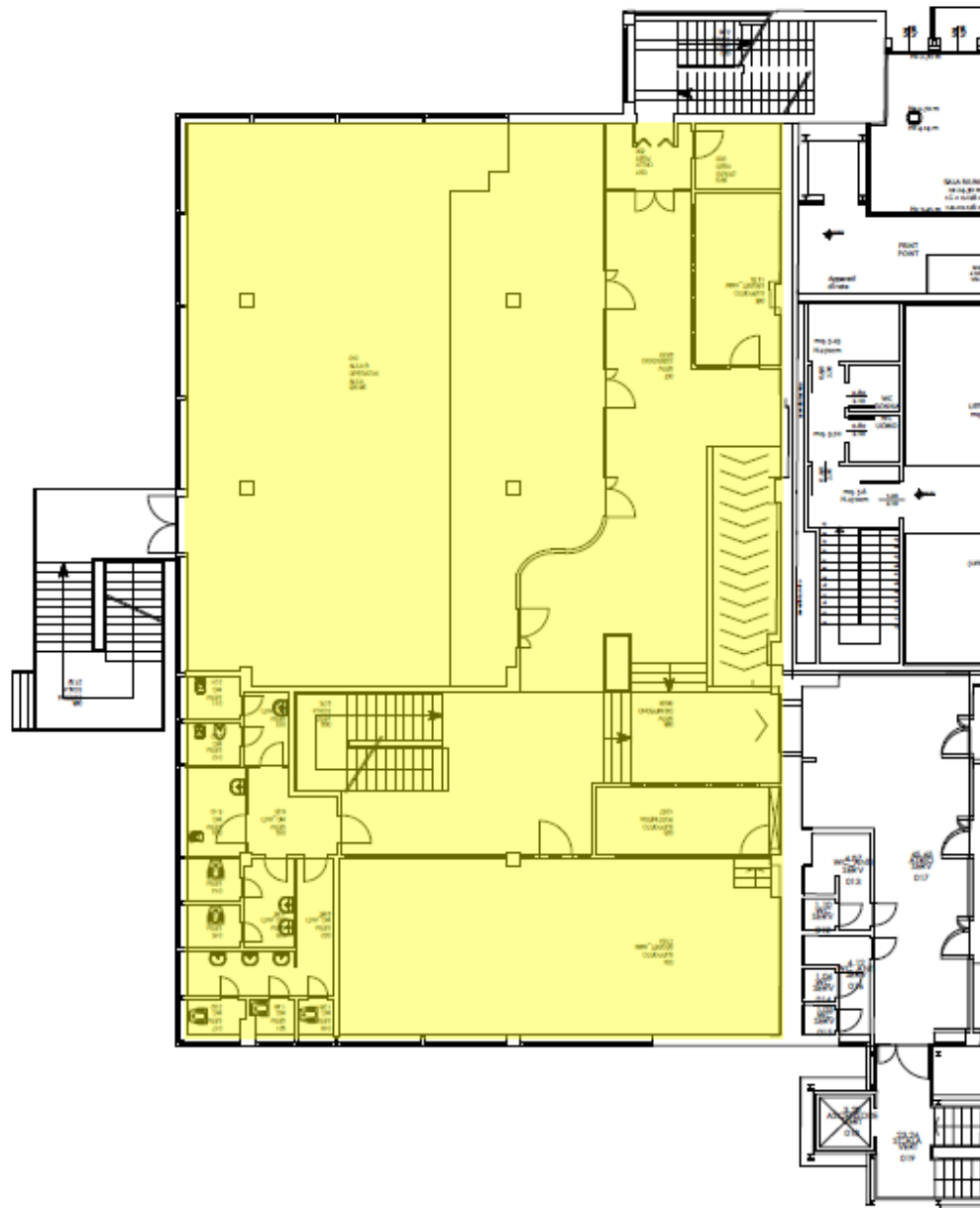


**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

PIANO SECONDO



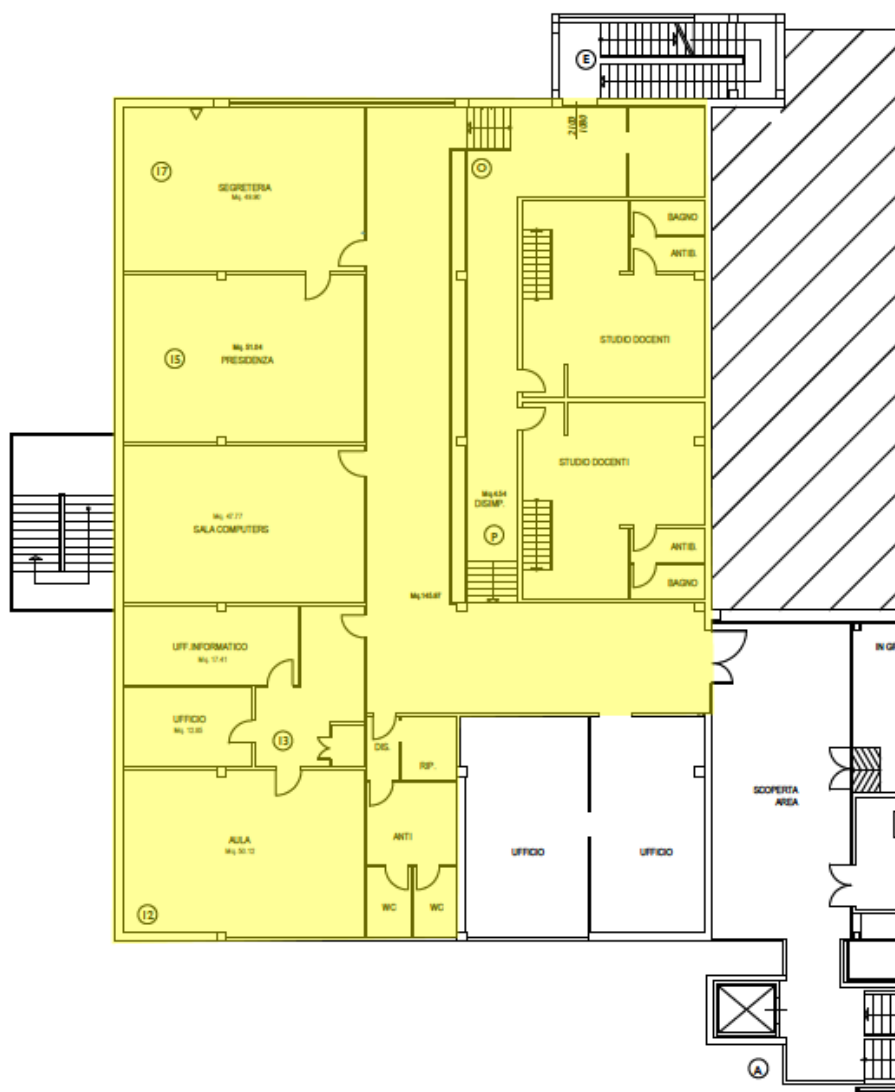


**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

PIANO TERZO



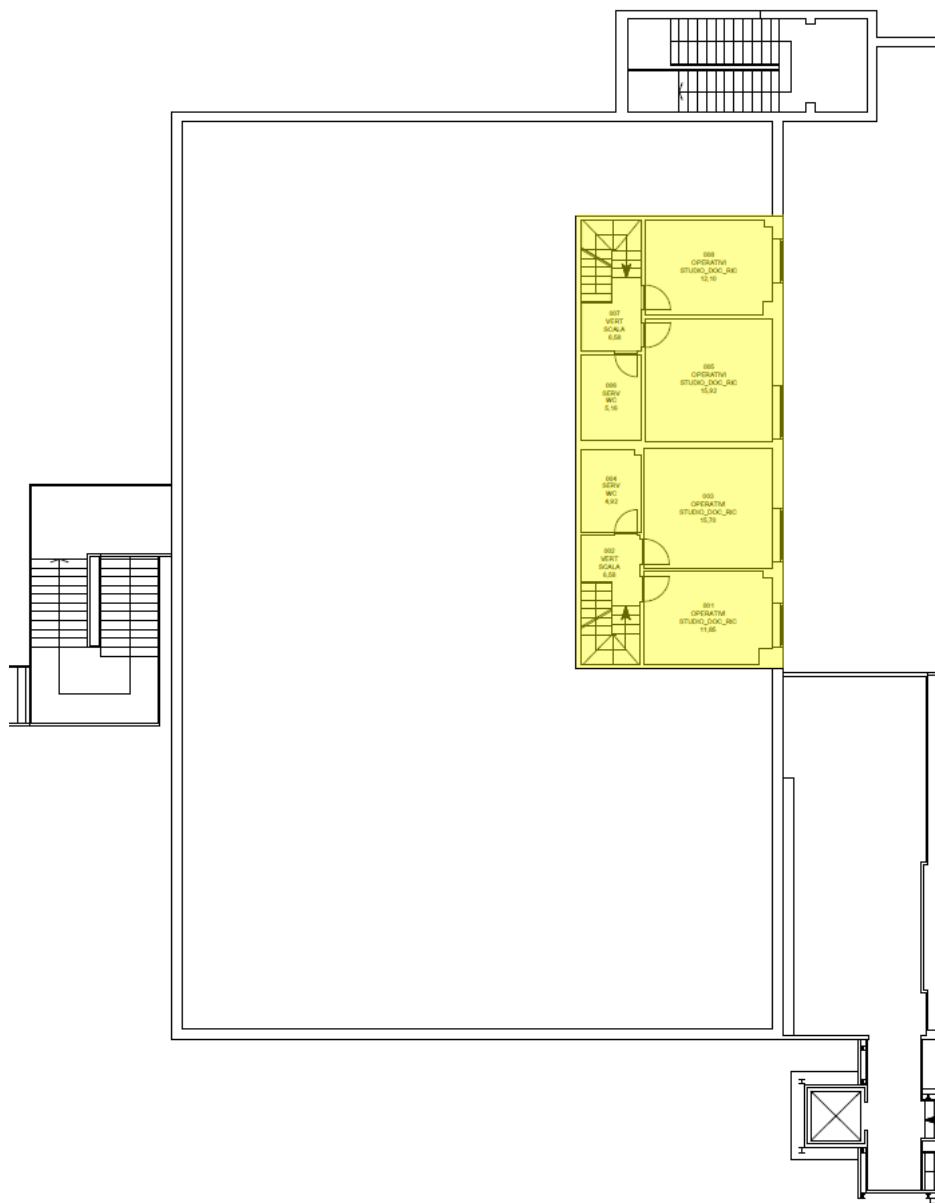


**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

PIANTA PIANO QUARTO





**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

piano primo



piano secondo



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
Protocollo Numero 0084918 del 12/06/2026 14:04:21 - I

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



**Comune
di Cesena**

Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Piazza del Popolo, 10 - 47521 Cesena (FC)
protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

0547 356593
0547 356246
segreteria@comune.cesena.fc.it

piano terzo



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.
Protocollo Numero 0084918 del 12/06/2026 14:04:21 - I

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.

Domanda di partecipazione - Allegato B

Spett.le:
COMUNE DI CESENA
Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Servizio Partecipazione
Piazza del Popolo n. 10
47521 CESENA
Pec protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

Punto B.1 (da compilarsi obbligatoriamente)

Il/I Sottoscritti/o

Nome e Cognome	
Nato a	
In data	

in qualità di Legale rappresentate del soggetto

Denominazione	
Sede legale (o sede operativa di Cesena)	(Via - N. - CAP - Comune di - Prov.)
Codice fiscale	
p. iva	
Telefono	
PEC	
e-mail	
% di giovani under 35 presente nell'organo	(barrare la casella di interesse) <input type="checkbox"/> meno o uguale al 50%



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

direttivo	<input type="checkbox"/> più del 50%
-----------	--------------------------------------

sotto la propria responsabilità e consapevole della responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

DICHIARA

di aver preso visione ed accettare senza riserva alcuna i termini stabiliti nell'Avviso "SpazioComune: avviso pubblico per la selezione di soggetti, singoli o associati, cui affidare gestione, utilizzo e animazione dell'immobile di proprietà del Comune di Cesena denominato Ex Arrigoni";

E CHIEDE

di partecipare alla presente procedura

in forma

(barrare la casella che interessa)

- Singola (passare al punto B.2)
- Associata (NON COMPILARE il punto B.2 e passare al punto B.3)

Punto B.2 (da compilarsi solo se si partecipa in forma SINGOLA)

Allega alla presente domanda di partecipazione:

- Dichiarazione possesso dei requisiti - Allegato C (obbligatorio)
- Proposta progettuale - Allegato E (obbligatorio)
- Piano finanziario - Allegato F (obbligatorio)
- Delega presentazione domanda di partecipazione - Allegato L (facoltativo)

Data _____

Firma

(legale rappresentante del soggetto proponente)

Punto B.3 (da compilarsi se si partecipa in forma ASSOCIATA)

Associati

Associato n. 1



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

Denominazione	
Sede legale (o sede operativa di Cesena)	(Via – N. – CAP – Comune di – Prov.)
Codice fiscale	
p. iva	
Telefono	
PEC	
e-mail	
% di giovani under 35 presente nell'organo direttivo	(barrare la casella di interesse) <input type="checkbox"/> meno o uguale al 50% <input type="checkbox"/> più del 50%
Rappresentato da	
Nome e Cognome	
Nato a	
In data	
In qualità di:	

Associato n...	
Denominazione	
Sede legale (o sede operativa di Cesena)	(Via – N. – CAP – Comune di – Prov.)
Codice fiscale	
p. iva	
Telefono	
PEC	
e-mail	
% di giovani under 35 presente nell'organo direttivo	(barrare la casella di interesse) <input type="checkbox"/> meno o uguale al 50% <input type="checkbox"/> più del 50%
Rappresentato da	



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

Nome e Cognome	
Nato a	
In data	
In qualità di:	

.... (riportare un numero di tabelle pari al numero degli associati)

Allega in qualità di **referente** dei soggetti sopra elencati:

- Dichiarazione possesso dei requisiti - Allegato C (*obbligatorio per ogni soggetto del raggruppamento*)
- Costituzione del raggruppamento - Allegato D (*obbligatorio e sottoscritto da tutti i soggetti del raggruppamento*)
- Proposta progettuale - Allegato E (*obbligatorio e sottoscritto da tutti i soggetti del raggruppamento*)
- Piano finanziario - Allegato F (*obbligatorio e sottoscritto da tutti i soggetti del raggruppamento*)
- Delega presentazione domanda di partecipazione - Allegato L (*facoltativo*)

Data _____

Firma

Informativa ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali raccolti presso l'interessato

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC)
Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link:
<http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziadministrativipatrimonio>
oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito a Cesena (FC), 47521, Piazza del Popolo, 10.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.

N.B.: IN CASO DI RAGGRUPPAMENTO IL PRESENTE MODELLO DOVRÀ ESSERE PRODOTTO DA OGNI SINGOLO SOGGETTO FACENTE PARTE DEL RAGGRUPPAMENTO

Dichiarazione possesso dei requisiti - Allegato C

Spett.le:
COMUNE DI CESENA
Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Servizio Partecipazione
Piazza del Popolo n. 10
47521 CESENA
Pec protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

Il/La Sottoscritto/a

Nome e Cognome	
Nato a	
In data	

in qualità di Legale rappresentate del soggetto

Denominazione	
Sede legale (o sede operativa di Cesena)	(Via - N. - CAP - Comune di - Prov.)
Codice fiscale	
P.IVA	
Telefono	
PEC	
e-mail	



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

DICHIARA

sotto la propria responsabilità e consapevole della propria responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

(barrare le caselle di interesse)

- che il soggetto rappresentato ha sede legale nel Comune di Cesena;
- che il soggetto rappresentato è iscritto al seguente albo/registro di riferimento:

- che il soggetto rappresentato non incorrere in alcuna delle cause di esclusione di cui ai c. 1 e 2 dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii.;
- che non sussistono ipotesi di conflitto di interesse, di cui alla Legge n. 241/1990 e ss.mm.ii.;
- che il soggetto rappresentato è titolare di concessione per l'utilizzo e la gestione di altri immobili di proprietà del Comune di Cesena di seguito indicati:

- di impegnarsi a comunicare al Responsabile del Procedimento della presente procedura qualsiasi modifica relativa al soggetto dal sottoscritto rappresentato;
- di eleggere domicilio, ai fini della presente procedura, presso il luogo indicato nella presente domanda e di accettare che le comunicazioni avverranno esclusivamente a mezzo PEC all'indirizzo indicato nella presente domanda;
- di autorizzare il Dirigente del Settore servizi amministrativi, partecipazione e patrimonio, quale Responsabile del trattamento dati, al trattamento dei dati relativi all'Ente dal sottoscritto rappresentato, unicamente ai fini dell'espletamento della presente procedura;

Allega alla presente domanda di partecipazione:

- Copia del documento di identità del sottoscrittore

Data _____

Firma
(legale rappresentante del soggetto)



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

Informativa ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali raccolti presso l'interessato

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC)

Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link:

<http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziadministrativipatrimonio>

oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito a Cesena (FC), 47521, Piazza del Popolo, 10.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.

DA PRODURRE SOLO IN CASO DI PARTECIPAZIONE IN FORMA ASSOCIATA

Dichiarazione costituzione del raggruppamento - Allegato D

Spett.le:
COMUNE DI CESENA
Settore Servizi Amministrativi,
Partecipazione e Patrimonio
Servizio Partecipazione
Piazza del Popolo n. 10
47521 CESENA
Pec protocollo@pec.comune.cesena.fc.it

I sottoscritti

Associato n. 1	
Denominazione	
Sede legale (o sede operativa di Cesena)	<i>(Via - N. - CAP - Comune di - Prov.)</i>
Codice fiscale	
p. iva	
Telefono	
PEC	
e-mail	
Rappresentato da	
Nome e Cognome	
Nato a	
In data	
In qualità di:	



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

Associato n. ...	
Denominazione	
Sede legale (o sede operativa di Cesena)	(Via – N. – CAP – Comune di – Prov.)
Codice fiscale	
p. iva	
Telefono	
PEC	
e-mail	
Rappresentato da	
Nome e Cognome	
Nato a	
In data	
In qualità di	

.... (riportare un numero di tabelle pari al numero degli associati)

PREMESSO

- che i soggetti sopra elencati per la partecipazione alla presente procedura ritengono opportuno in caso di aggiudicazione raggrupparsi in una delle seguenti forme:
 - Ati\Ats
 - Associazione di 2° livello
 - Comitato
 - Scrittura privata
 - Altro: _____

sotto la propria responsabilità e consapevoli della propria responsabilità penale in caso di dichiarazioni mendaci, ai sensi e per gli effetti degli artt. 75 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445;

DICHIARANO

- congiuntamente che in caso di affidamento dell'immobile si impegnano a costituire il raggruppamento nelle forme sopra indicate prima della firma dell'atto di concessione;
- di indicare quale referente \ capofila del raggruppamento _____



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

- Si allega copia del documento d'identità dei sottoscrittori.

Luogo e data _____

I membri del raggruppamento

_____ (Legale rappresentante) Timbro e firma

_____ (Legale rappresentante) Timbro e firma

_____ (Legale rappresentante) Timbro e firma

... (inserire più spazi firma se necessario)

Informativa ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali raccolti presso l'interessato

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC)
Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link:
<http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziadministrativipatrimonio>
oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito a Cesena (FC), 47521, Piazza del Popolo, 10.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.

Proposta progettuale - Allegato E

PER UNA CORRETTA COMPILAZIONE DELLA PROPOSTA PROGETTUALE SI CONSIGLIA DI FARE RIFERIMENTO AGLI ARTT. 4 E 5 DELL'AVVISO

Titolo del progetto:

Descrizione delle attività svolte e dell'esperienza dal soggetto proponente

carattere Times New Romans 11 ; interlinea 1,0

(Descrivere le principali attività ed esperienze del soggetto proponente, anche in termini di gestione di spazi pubblici e privati; in caso di raggruppamenti la descrizione dovrà essere prodotta da tutti i soggetti facente parte il raggruppamento stesso, in tal caso si consiglia di procedere per singolo soggetto).

Il presente paragrafo fa riferimento al criterio 2 dell'articolo 10 dell'Avviso.

Descrizione della proposta progettuale

carattere Times New Roman 11 ; interlinea 1,0

(Descrivere le specifiche attività di progetto in termini di obiettivi, azioni/iniziative e risultati attesi, se possibile suddividere il progetto in macro-fasi specificando per ogni macro-fase le attività previste, con eventuali tempistiche. Evidenziare la coerenza della proposta progettuale rispetto alle finalità dell'Avviso).

Il presente paragrafo fa riferimento al criterio 1 dell'articolo 10 dell'Avviso.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

Modello di gestione

carattere Times New Romans 11 ; interlinea 1,0

(Descrivere in modo chiaro e dettagliato il modello o le forme di gestione che si intende adottare. In caso di raggruppamento, declinare la forma di gestione su eventuali ruoli e compiti dei diversi soggetti. Nel presente paragrafo, inoltre, è utile riportare gli orari di svolgimento delle attività e specifica progettualità)

Il presente paragrafo fa riferimento al criterio 1 dell'articolo 10 dell'Avviso.

Coinvolgimento con il contesto dell'area Stazione

carattere Times New Roman 11 ; interlinea 1,0

(Descrivere in maniera dettagliata le modalità ed i termini di coinvolgimento del contesto dell'area Stazione. Sottolineare gli aspetti di inclusività e fruibilità che caratterizzano la proposta progettuale in termini di apertura degli spazi nei confronti della comunità di riferimento).

Il presente paragrafo fa riferimento al criterio 3 dell'articolo 10 dell'Avviso.



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

Impatto della proposta progettuale

carattere Times New Roman 11 ; interlinea 1,0

(Descrivere come il progetto sia in grado di impattare positivamente sulla vita della comunità di riferimento al fine di migliorarne la qualità della vita, oltre alla partecipazione attiva alla gestione e al governo dell'immobile. Utilizzare come strumento di riferimento il "Sistema di Monitoraggio" – Allegato H. In particolare evidenziare con quali modalità organizzative e operative si intende implementare il "Sistema di monitoraggio", nonché l'adeguatezza dei risultati che si intendono raggiungere in relazione agli indicatori che lo compongono).

Il presente paragrafo fa riferimento al criterio 4 dell'articolo 10 dell'Avviso.

Luogo e data _____

Firma

(legale rappresentante del soggetto proponente)

(In caso di raggruppamento aggiungere più spazi firma)

In caso di raggruppamento, il presente modello dovrà essere sottoscritto da tutti i soggetti membri.

SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.

Piano finanziario -Allegato F

	ANNO 1	ANNO 2	ANNO 3	ANNO 4	ANNO 5	ANNO 6	ANNO 7	ANNO 8	ANNO 9
ENTRATE									
TOTALE ENTRATE	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
USCITE									
TOTALE USCITE	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
Canone concessione	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
EQUILIBRIO	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €

Luogo e data _____

Firma del soggetto proponente

_____ (Legale rappresentante) Timbro e firma

in caso di raggruppamento aggiungere la firma del rappresentate di ciascun membro dello stesso

ANALISI DEL CONTESTO ATTUALE**1. Il contesto urbanistico**

Il quadrante urbano in oggetto è caratterizzato dalla presenza di aree dismesse che, in parte, risultano oggi libere da edificazioni e, in parte, sono già state oggetto di interventi di riuso.

Tra questi, si distingue la realizzazione della nuova autostazione, costruita su un'area precedentemente in una zona ferroviaria dismessa.

Sono inoltre presenti edifici pubblici e privati che, per localizzazione, dimensione e caratteristiche tipologiche, si prestano a operazioni di riuso e rigenerazione, oltre ad attrezzature pubbliche di particolare rilievo, quali istituti scolastici superiori e infrastrutture legate al trasporto.

Si tratta di un sistema di aree e immobili strategicamente collocato nella struttura urbana: posto al margine nord della città consolidata e in prossimità del Centro Storico, esso assume un ruolo di **cerniera tra parti diverse della città**.

I tre sottopassi ciclopedonali esistenti garantiscono infatti **la connessione con i quartieri oltre la ferrovia, con il comparto del PRU Novello e con il Parco della Secante**, rafforzando la vocazione dell'area come nodo urbano di relazione.

Il processo di rigenerazione è già in atto.

Alla realizzazione della nuova autostazione si affianca l'intervento di **riconfigurazione di piazzale Karl Marx**, che da spazio esclusivamente destinato al trasporto viene trasformato in uno spazio pubblico vero e proprio, caratterizzato da riqualificazione ambientale, integrazione funzionale con il contesto e destinazione alla fruizione collettiva. Tale funzione sarà ulteriormente potenziata dall'inserimento di un chiosco, che contribuirà a consolidare la piazza come luogo di sosta e socialità.

In parallelo è prevista la **realizzazione della velostazione** attraverso la riconversione dell'ex fabbricato scalo merci, in posizione baricentrica tra la stazione ferroviaria e l'autostazione delle corriere, configurando così un **vero nodo intermodale** capace di integrare mobilità ferroviaria, su gomma e ciclabile.

Un passaggio decisivo nel processo di rigenerazione riguarda il **trasferimento di parte delle attività della Facoltà di Psicologia, attualmente insediate nell'ex fabbricato Arrigoni, verso il Campus Universitario**. Tale transizione non rappresenta soltanto un cambio di destinazione d'uso, ma costituisce un'opportunità per rafforzare il ruolo dell'edificio come piattaforma pubblica in posizione strategica. La rifunzionalizzazione potrà infatti consolidarne la vocazione a luogo aggregativo, in continuità e sinergia con il programma funzionale e sociale degli spazi esterni in corso di definizione.

Centrale, in questo processo, è il ruolo dell'**Auditorium dell'Aula Magna**, affacciato sulla piazza, che potrà tornare a una fruizione pubblica stabile e continuativa, diventando elemento qualificante dell'offerta culturale e civica dell'area.

Ulteriori funzioni sono già in fase di prossimo insediamento all'interno del fabbricato: il **Centro per l'Impiego e Cesena Lab**. Quest'ultimo, in particolare, rappresenta una presenza strategica in un contesto fortemente caratterizzato dalla presenza giovanile e naturalmente orientato all'innovazione, grazie a spazi dedicati al coworking e all'organizzazione di eventi.

Al margine dell'area, ma in stretta connessione funzionale con essa, è prevista la **realizzazione di un nuovo spazio sportivo all'aperto nei pressi della Stazione della Polizia Locale**, in asse e in sinergia con il rinnovato piazzale Karl Marx, contribuendo a rafforzare la vocazione dell'intero comparto come ambito dedicato alle attività collettive.

Infine, **ulteriori spazi non di diretta competenza comunale**, sia pubblici — come l'ex **appartamento del custode all'interno del fabbricato viaggiatori** della nuova stazione o la sede AUSL in via Cavour, che diventerà **Casa della Salute** — sia privati, saranno o potranno essere oggetto di interventi di riqualificazione, contribuendo in modo significativo al completamento del processo di rigenerazione dell'intero quadrante urbano.



Una mappa dei luoghi della rigenerazione

2. Il contesto sociale

L'area stazione è caratterizzata da una **geografia sociale articolata e non omogenea**, con comunità diversamente presenti e integrate nello spazio.

Le comunità attualmente più visibili sono rappresentate dagli **studenti delle scuole superiori**, che utilizzano quotidianamente l'area per raggiungere gli istituti scolastici, dai **pendolari che transitano** per motivi di **lavoro o studio**, e dai **residenti** del quadrilatero urbano definito da Viale Europa, Corso Cavour, Via Angeloni e Viale Bovio, che vivono in prossimità dell'area e potrebbero rappresentare un bacino naturale di utenza stabile. Accanto a queste presenze consolidate, esistono **comunità potenzialmente interessate ma oggi poco presenti**: i **city users** che frequentano il centro di Cesena per attività occasionali senza transitare per la stazione, e le **imprese del commercio** che potrebbero trovare nell'area opportunità di insediamento ma che oggi la percepiscono come poco attrattiva e, soprattutto, le **comunità di creativi, produttori culturali e realtà dell'associazionismo** che, pur rappresentando un tessuto vitale per la città, non riconoscono ancora l'area stazione come possibile spazio di riferimento per le proprie attività.

Infine, va riconosciuta la **presenza di comunità in condizione di marginalità sociale** che, proprio a causa della scarsa appropriazione dello spazio da parte di altri gruppi, tendono a occuparlo in **modalità talvolta escludenti**, generando dinamiche, alle volte conflittuali, che allontanano ulteriormente gli altri potenziali fruitori. Questa compresenza diseguale costituisce una delle sfide principali del progetto: **riequilibrare le presenze favorendo l'inclusione senza espellere, attrarre nuovi pubblici senza escludere quelli esistenti**.

La comprensione delle dinamiche di rigenerazione dell'area stazione richiede di analizzare non solo quali comunità la frequentano, ma come queste interagiscono con i luoghi e tra di loro.

Attualmente le comunità esistenti mostrano una relazione prevalentemente funzionale e temporanea con gli spazi: **gli studenti e i pendolari utilizzano l'area come punto di passaggio obbligato**, sostando solo il tempo necessario all'attesa del treno o dell'autobus, mentre i **residenti tendono ad attraversarla rapidamente per raggiungere altre destinazioni**.

Altrettanto limitata è l'interazione tra le diverse comunità presenti: studenti, pendolari, residenti e persone in condizione di marginalità **occupano gli stessi spazi ma in fasce orarie diverse o in modalità che evitano il contatto, senza che si generino scambi, contaminazioni o riconoscimento reciproco**.

I flussi e i percorsi attuali riflettono questa logica: sono tracciati dalla necessità di transitare rapidamente da un punto all'altro (dalla stazione al centro, dall'autobus alle scuole, dal parcheggio alla città), non da occasioni di sosta, incontro o scoperta.

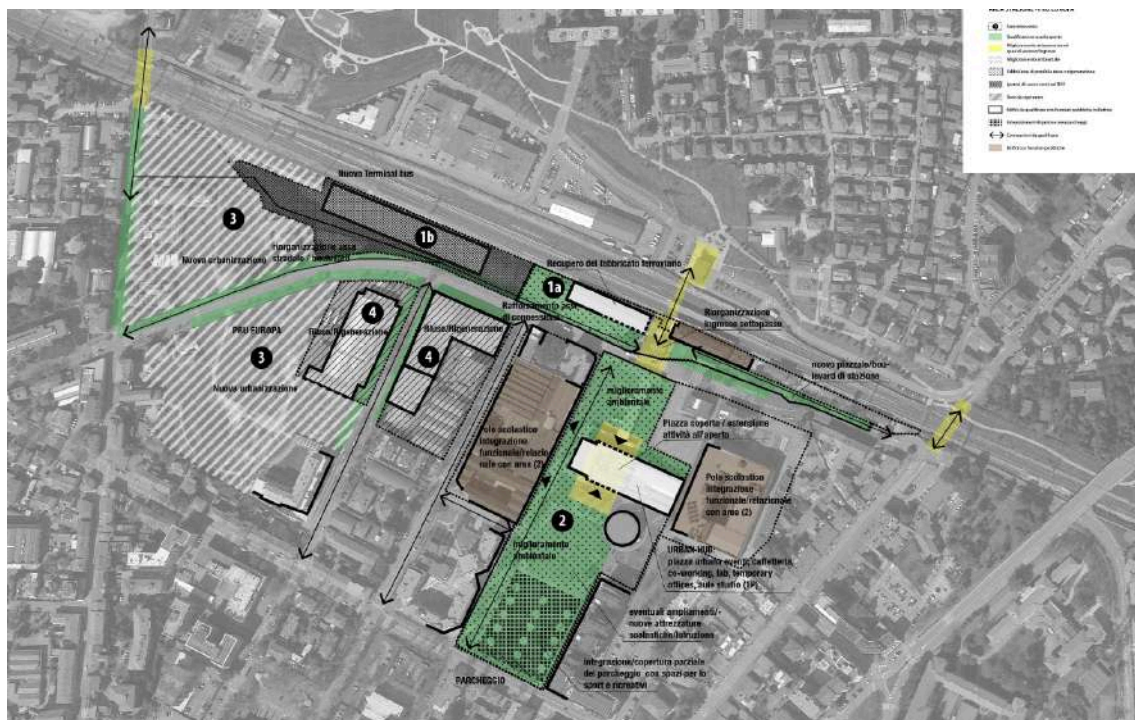
3. Il percorso amministrativo fin qui intrapreso: le strategie del Piano Urbanistico Generale, il percorso di ascolto di Kairòs, il quadro esigenziale del Concorso di Progettazione

3.1 Il PUG: gli obiettivi generali dell'area

L'intervento di riqualificazione di piazzale Karl Marx, congiunto alla costruzione della nuova autostazione delle corriere, consiste nella prima messa a terra degli indirizzi che il Piano Urbanistico Generale, nella Strategia per la Qualità Ecologica ed Ambientale, individua nello scenario di rigenerazione dell'Area Stazione.

Il PUG individua i seguenti obiettivi generali per perseguire la rigenerazione dell'area:

- Potenziamento dell'intermodalità, in particolare del tpl e sostenibile con apposite strutture (velostazione, terminal bus, ...) e potenziamento delle reti;
- Rafforzamento del ruolo di "porta urbana" con localizzazione attrezzature e funzioni attrattive di carattere collettivo, dall'istruzione, alle attrezzature culturali e sociali, ai servizi pubblici ai servizi per l'innovazione;
- Miglioramento delle connessioni – in particolare i percorsi fra stazione e centro storico - e degli attraversamenti della ferrovia;
- Incremento delle componenti ambientali (verde, permeabilità, aree pedonali, ...).
- Rafforzamento del percorso di collegamento fra la stazione e il centro storico;
- Potenziamento delle attrezzature pubbliche, con particolare attenzione ai bisogni delle scuole, del mondo delle imprese, e di ogni altra attività pubblica che si possa giovare della forte accessibilità dell'area, attraverso il riuso, in particolare del Padiglione polivalente;
- Il padiglione Polivalente potrà essere oggetto di riuso/rigenerazione in cui pensare al piano terra come sorta di Piazza coperta, in forte relazione anche funzionale con lo spazio aperto limitrofo;
- Incremento della qualità degli spazi aperti, del comfort, della sicurezza e delle prestazioni ambientali; andrà potenziato l'ombreggiamento e la presenza di superfici a verde o comunque permeabili, con eventuali soluzioni di rain garden e piazze allagabili, per migliorare le prestazioni idrauliche dell'area;
- In generale andrà favorito l'insediamento di attività attrattive, garantita la continuità dei percorsi ciclabili e pedonali che dalla Stazione conducono al centro città; mantenuto il ruolo di parcheggio di attestamento.



Un estratto della Strategia del PUG -focus sull'Area Stazione

3.2 il Piano Urbano per la mobilità sostenibile: hub multimodale e servizi

Il PUMS, elaborato e approvato contestualmente al PUG, in coerenza con obiettivi e strategie condivisi, delinea uno scenario urbano inteso come spazio di innovazione sostenibile, definendo un insieme di interventi volti a trasformare l'offerta di mobilità.

In tale prospettiva, il PUMS ripensa gli spazi urbani per renderli più sicuri, fruibili e accessibili secondo una logica multimodale.

Tra le macroazioni previste rientra la realizzazione di una velostazione in prossimità della stazione ferroviaria di Cesena, dotata di servizi aggiuntivi (quali officina, infomobilità e ristoro) destinati ai ciclo-viaggiatori, con l'obiettivo di favorire l'intermodalità bici-treno.

3.3 Il progetto Europeo Kairòs: un percorso partecipato per ripensare l'area stazione

Kairòs è un progetto finanziato dal programma europeo Urbact III, nato con l'obiettivo di creare una rete di città europee impegnate nello sviluppo di metodologie innovative di pianificazione urbana, finalizzate alla rigenerazione di aree ad alto potenziale culturale e attrattivo ma caratterizzate da fenomeni di degrado. In questo contesto, il Comune di Cesena ha partecipato presentando l'area della stazione ferroviaria.

Il progetto ha avviato un percorso partecipativo che ha fatto emergere esigenze, idee e visioni delle comunità che vivono e frequentano la zona. Numerosi i soggetti coinvolti nel processo di progettazione: oltre agli uffici comunali, anche i dipartimenti di architettura e psicologia dell'Università, le scuole superiori, CesenaLab, l'associazione Il Pellicano, CILS, le associazioni di categoria, ASP, la Fondazione per l'affitto e Alchemico Tre.

Le proposte emerse nell'ambito di Kairòs sono state molteplici e orientate a obiettivi principali condivisi: trasformare l'area della stazione in una vera e propria porta di accesso alla città, renderla uno spazio accogliente e piacevole da vivere, e garantire l'accessibilità continua per tutti.

Per quanto riguarda il primo obiettivo, sono state previste azioni volte a valorizzare la memoria storica e a promuovere la conoscenza del territorio. In relazione al secondo, i gruppi di lavoro hanno espresso l'esigenza di creare spazi di aggregazione e socialità, organizzare eventi e laboratori dedicati all'innovazione e sviluppare un civic center diffuso, inteso come luogo di incontro e co-progettazione.

Il percorso partecipativo ha inoltre rappresentato una base fondamentale per la redazione del bando di concorso per la rigenerazione dell'intero comparto urbano, pubblicato nel 2022.

3.4 Il concorso di progettazione "Prossima Stazione Cesena"

Successivamente, l'Ente ha bandito il Concorso di progettazione *Prossima Stazione Cesena* avente ad oggetto gli spazi pubblici dalla stazione alla città.

Il Concorso ha richiesto di **ripensare tutto il sistema degli spazi aperti tra la stazione ferroviaria e la via Emilia**, con particolare attenzione ai temi dell'attrattività urbana, dell'accessibilità, della vivibilità, della sicurezza e della resilienza urbana, in coerenza con il Piano Urbanistico Generale e il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile.

Ha inoltre promosso un approccio progettuale che parte dalle persone piuttosto che dai luoghi.

Il lavoro di analisi ampiamente descritto nel "*Documento preliminare alla progettazione*" e nei relativi allegati è stato accompagnato dall'**ascolto degli attuali fruitori dell'area e di altri portatori di interesse in qualche modo coinvolti nella vita presente e futura di quella parte di città.**

Dal **confronto attivato con gli stakeholders (studenti, residenti, pendolari etc)** sono emersi alcuni temi che si elencano, in modo non esaustivo, ma solo rappresentativo dell'immaginario che va costruendosi intorno agli spazi urbani di cui trattiamo:

- concepire una gamma innovativa di spazi, servizi e strutture dedicate a studenti, turisti e residenti;
- sviluppare un **luogo aggregativo** e finalizzato alla creazione di **servizi integrati di prossimità** rivolti ai giovani, intercettando la presenza di **numerosi studenti**, sia quelli che frequentano i tre licei affacciati sul piazzale Karl Marx, ma anche tutti quelli che sullo stesso piazzale transitano per andare nelle altre scuole della città, sia i **giovani studenti universitari** che arrivano in treno a Cesena o i **giovani che frequentano i centri aggregativi già presenti**, sostenendo e promuovendo informazione, cultura, sport, tempo libero, partecipazione attiva alla vita della comunità, creando opportunità concrete di protagonismo;
- dare vita a **spazi confortevoli, ombreggiati, protetti, con alberi, verde pubblico** ed elementi naturali, dove sia possibile sentirsi protetti dal caldo e dalla pioggia e dalla elevata sostenibilità e attrattività climatica;
- promuovere **eventi e pratiche d'uso occasionali e/o periodiche, negli spazi pubblici e all'aperto**, per cominciare a stimolare nei cittadini la percezione di poter sostare e vivere piacevolmente in questa parte di città, **ridisegnando positivamente l'immaginario negativo associato all'area**;
- dare vita ad uno **spazio comunicativo dove imparare**, uno **spazio sociale di convivenza e confronto**, dove sia possibile incontrarsi, leggere, rilassarsi in un contesto di comodità e funzionalità, un vero e proprio "**civic center**", un luogo nel quale la stessa **scuola assume la funzione di centro culturale**, polo di aggregazione sociale e centro di progettazione di attività extrascolastiche
- attivare luoghi e spazi **per attività informali all'aperto (sport urbani, eventi urbani, etc)**, aperti al territorio, ai cittadini, ai turisti e agli studenti;
- immaginare **reti sociali e pratiche di uso dello spazio**, attivando accordi con tutti quei luoghi dove già si svolgono attività le richieste, mettendole in relazione tra loro e garantendone la fruizione agli studenti, coinvolgendoli come parte attiva di co-gestione della rete.

3.5 Il progetto "**Un'altra stazione**"

Un contributo significativo al processo di riqualificazione dell'area della stazione è stato offerto dal progetto "**Un'altra Stazione**", avviato nel 2019 come iniziativa integrata di rigenerazione urbana e coesione sociale, promossa dal Comune di Cesena in partenariato con soggetti del Terzo Settore e della comunità locale.

Il progetto si distingue per il suo approccio multidimensionale, che coniuga interventi sulla **sicurezza urbana** percepita con azioni di **presidio educativo** e **animazione sociale** del territorio.

Sul versante infrastrutturale, sono stati **potenziati gli impianti di videosorveglianza e di illuminazione pubblica**, contribuendo a ridurre le condizioni di degrado fisico e di insicurezza che caratterizzavano alcuni spazi dell'area.

A questi interventi si sono affiancate **opere di street art**, realizzate con il coinvolgimento attivo della cittadinanza e degli artisti locali, che hanno trasformato superfici degradate in elementi identitari del quartiere, **secondo una logica di riappropriazione simbolica dello spazio pubblico** ben documentata nella letteratura sulla rigenerazione urbana partecipata.

Sul piano sociale, il progetto ha sviluppato una presenza continuativa attraverso il **servizio di Educativa di Strada**, strumento di prossimità educativa rivolto in particolare ai giovani e giovanissimi frequentatori dell'area, con l'obiettivo di intercettare situazioni di vulnerabilità e costruire relazioni fiduciarie con soggetti che difficilmente accedono ai servizi formali.

A questa azione si aggiunge l'**apertura di Ciacaré, spazio di aggregazione e progettazione educativa che ha assunto un ruolo di riferimento per lo sviluppo di percorsi mirati di inclusione**, prevenzione e protagonismo giovanile.

"*Un'altra Stazione*" rappresenta un'azione in cui la dimensione della sicurezza urbana viene affrontata non esclusivamente attraverso strumenti di controllo e sorveglianza, ma attraverso la costruzione di capitale sociale e la promozione di comunità attive e resilienti. L'area della stazione, tradizionalmente connotata come spazio liminale e problematico, diviene così oggetto di una politica pubblica locale orientata alla coesione sociale e alla prevenzione situazionale, in linea con i più recenti indirizzi europei in materia di sicurezza integrata e rigenerazione urbana.

3.6 Il Progetto "*We generate*"

Il progetto europeo *WeGenerate*, finanziato da Horizon Europe, mira a promuovere la rigenerazione urbana sostenibile nei quartieri europei mettendo al centro cittadini e comunità locali: in questo contesto, il Comune di Cesena sta sviluppando un processo partecipativo nell'area Vigne-Stazione, coinvolgendo cittadini e stakeholder locali per migliorare sostenibilità ambientale, mobilità e qualità degli spazi urbani.

Le azioni *WeGenerate* complementano le progettualità in corso e mirano a rafforzare l'asse nord-sud, per ri-conettere le aree Vigne e Stazione – intese come parte di un sistema integrato che definisce la 'porta della città'.

In questa cornice vengono individuate alcune azioni strategiche, tra cui la valutazione di possibili servizi da integrare a supporto dei residenti, frequentatori dell'area e dei pendolari, e l'integrazione di un sistema di segnaletica per chiarire le connessioni (pedoni e ciclisti) con le aree limitrofe (Vigne, Parchi, Campus, Novello, Montefiore, sottopassaggi, Velostazione, etc.) e le dotazioni del parco (area giochi, area sportiva).



Un elaborato del progetto WeGenerate

4. Punti di forza: le comunità e le risorse già attive su cui fare “leva”

L'area stazione presenta alcune condizioni favorevoli che costituiscono la base su cui costruire il processo di rigenerazione. In primo luogo, beneficia di una **frequentazione obbligata e costante legata ai flussi di pendolari**, studenti e professori che quotidianamente transitano per raggiungere le proprie destinazioni. A questo si aggiungono gli spazi pubblici multifunzionali derivanti dagli interventi su Piazzale Karl Marx, che offrono superfici già disponibili per **nuovi usi**. Esistono inoltre **opportunità concrete di utilizzo temporaneo**, come l'ex Arrigoni, e prospettive di acquisizione di spazi definitivi nell'area delle Ferrovie dello Stato, come la futura velostazione.

È importante sottolineare che **il processo di rigenerazione non parte da zero**: l'intervento sull'area dell'autostazione ha già avviato una prima trasformazione e molti passaggi di recupero a funzione pubblica di spazi (piazza Karl Marx, ex Arrigoni, Aula Magna di Psicologia, spazi ex Fricò) sono attualmente in corso di ultimazione o di definizione. Infine, l'area gode di un'accessibilità eccellente, servita da treni, autobus, parcheggi e piste ciclabili. In sintesi, si tratta di un'area che dispone già di comunità che la attraversano quotidianamente e che – grazie alla presenza di spazi gestiti dal pubblico – ha concrete possibilità di ospitare e attrarre altre comunità, innescando **dinamiche virtuose di aggregazione sociale**.

5. Punti di debolezza: l'area stazione come “terra di nessuno” o come “confine” del centro cittadino

L'area stazione si caratterizza oggi come uno spazio ad **alta accessibilità ma bassa permanenza**.

La forte **concentrazione di persone** – studenti, pendolari, viaggiatori – si verifica **solo in alcuni momenti specifici della giornata**, legati agli orari ferroviari ed a quelli di entrata ed uscita dalle lezioni delle scuole superiori, senza che questo flusso si trasformi in presidio continuativo dello spazio.

L'area **fatica a trattenere le persone** oltre il tempo strettamente necessario al transito, manifestando una scarsa capacità di generare occasioni di sosta e relazione. Questa condizione è aggravata dalla **manca di un'identità riconoscibile e di un senso di appartenenza**: lo spazio non racconta una storia, non offre riferimenti, non genera legami.

Il **vuoto – identitario e fisico** - così prodotto tende ad essere occupato da comunità di persone “*ai margini*” che cercano proprio questi spazi indeterminati e poco presidiati, appunto “*marginali*” del tessuto urbano. Il risultato è una **diffusa percezione di transitorietà, insicurezza e assenza di identità** che allontana ulteriormente i potenziali utenti. In sintesi, l'area stazione funziona come un luogo che accoglie flussi ma non li trattiene, che vede passare persone ma non produce relazioni, configurandosi più come un confine da attraversare che come una parte viva e integrata della città.

6. Opportunità: sfruttare, al meglio, la centralità comunicativa.

La riqualificazione dell'area stazione si inserisce in un contesto che presenta significative opportunità da cogliere. In primo luogo, il tema è già al centro del **dibattito pubblico cittadino**, condizione che garantisce **attenzione, partecipazione** e possibilità di **mobilitare risorse e consenso**: un elemento chiave per generare una comunicazione positiva strumentale alla riqualificazione.

L'intervento pubblico di rigenerazione, se ben gestito, può inoltre innescare **processi virtuosi di attrattività anche per investimenti privati**, favorendo una **gentrificazione controllata e guidata** che migliori la qualità complessiva dell'area senza espellere le comunità esistenti.

Infine, il progetto intercetta una tendenza più ampia di **crescita e rivalutazione delle aree semicentrali**, quelle zone di frangia tra centro storico e periferia che in molte città stanno diventando i nuovi luoghi **dell'innovazione urbana**, della **creatività culturale** e della **vitalità sociale**. Queste condizioni, se adeguatamente valorizzate, possono trasformare l'area stazione da criticità urbana in laboratorio di nuove pratiche di rigenerazione e convivenza.

7. Minacce: l'indebolimento dei punti di "leva"

Il progetto si confronta con alcune minacce che potrebbero comprometterne l'efficacia se non adeguatamente considerate.

Le **tendenze demografiche** in atto rappresentano un primo elemento di criticità.

La **diminuzione delle nascite** produrrà nei prossimi anni un **calo nel numero di studenti**, categoria oggi centrale tra i fruitori dell'area. Parallelamente, la diffusione del **lavoro ibrido e flessibile** sta **già riducendo i flussi pendolari tradizionali**. A questo si aggiunge una duplice trasformazione della composizione urbana: **l'aumento della popolazione anziana** e, simultaneamente, la crescita di una **fascia giovane precaria** con limitate disponibilità economiche. Queste dinamiche mettono **in discussione un modello di spazio urbano pensato prevalentemente per la fascia under 35**, imponendo una riflessione strategica sulla necessità di integrare funzioni diverse capaci di intercettare bisogni e modalità d'uso di **target di età differenti**.

A queste dinamiche strutturali si aggiungono rischi più immediati: il **"vuoto" urbano**, se non prontamente occupato da funzioni e attività, **genera un crescente senso di insicurezza** che alimenta un progressivo abbandono dell'area, innescando una **spirale negativa**, anche dal punto di vista delle **risorse private** che possono essere investite, difficile da invertire.

Infine, va riconosciuto che **esistono comunità che potrebbero opporsi** attivamente alla rigenerazione, desiderando mantenere **l'area come confine** o margine della città proprio **per la libertà che questa condizione marginale** offre. Il rischio complessivo è che le comunità che frequentano il luogo si impoveriscano progressivamente, sia per i processi demografici sia per l'effetto della spirale vuoto-insicurezza-abbandono.

(II)

LA PROPOSTA PROGETTUALE

1. Trasformare l'area stazione da spazio di passaggio a luogo di permanenza e produzione sociale

Il progetto si propone di trasformare l'area stazione anche in un **luogo di permanenza e di relazioni, ricucendo il legame tra le infrastrutture di trasporto (stazione treni ed autobus) e il centro cittadino.**

La strategia si fonda sulla costruzione di un'**identità dello spazio riconoscibile – giovanile, informale, comunitaria, creativa** – capace però di generare alleanze tra generazioni diverse. Accanto ai giovani, che rappresentano il target naturale e prioritario, si intende coinvolgere attivamente le comunità già presenti nell'area, in particolare le famiglie di residenti e pendolari, e attrarre quella degli over 60, oggi sottorappresentata. L'obiettivo è creare **stabili connessioni sociali tra fasce d'età differenti che oggi vivono l'area in modo separato e distante.**

Per **superare la condizione attuale di semplice luogo di transito**, l'intervento prevede l'insediamento di funzioni capaci di attrarre e trattenere le persone: **spazi per le attività sportive e il benessere, servizi pubblici e per la comunità**, luoghi per il **tempo libero, la cultura e la socialità, opportunità per l'impresa che intercettino le vocazioni emergenti dell'area.**

Queste nuove destinazioni d'uso, integrate con gli spazi pubblici già realizzati e quelli da completare – ripensati per essere più accoglienti e vivibili – sono progettate per generare **flussi di utenza diversificati nell'arco della giornata e della settimana.** L'intento è attivare dinamiche di vitalità urbana che vadano oltre i picchi concentrati negli orari di transito di studenti e pendolari, creando **un presidio continuo** e una vita urbana che si estenda **dalle prime ore del mattino fino alla sera.**

1.1 Generatori di flusso quotidiano

La strategia di riqualificazione si fonda sull'introduzione di funzioni capaci di generare presenze costanti e ripetute nell'arco della giornata.

Si tratta di servizi e attività orientati alla vita quotidiana delle persone: spazi per il **cibo salutare** e la **ristorazione informale, palestre** accessibili 24 ore su 24, **aree di coworking** per il lavoro flessibile, **aule studio**, spazi capaci di **ibridare per il commercio e l'aggregazione giovanile.**

A queste andranno affiancate funzioni legate al benessere e all'attività fisica – dall'**allenamento libero** al **personal training** con relativi **spogliatoi.**

Andrà incentivato anche l'**uso degli spazi all'aperto previsti per le lezioni (anche di educazione fisica) delle scuole superiori** prospicienti.

Sarà necessario prevedere, anche secondo la logica degli **usi temporanei**, nuovi spazi nell'**edificio ex Arrigoni** da destinare a servizi capaci di attrarre utenza: **temporary shop, officina per la riparazione di biciclette, attività associative.** Queste ultime potranno legarsi funzionalmente alle altre tipologie di funzioni presenti nell'area, creando sinergie virtuose: ad esempio, spazi per corsi e attività di associazioni culturali che si integrino con la programmazione di eventi teatrali e musicali.

Questa *mixité* funzionale è immaginata per assolvere a un ruolo preciso: garantire una presenza costante di utenti diversificati, presidiare efficacemente le **fasce orarie pomeridiane e serali tradizionalmente più vulnerabili**, e soprattutto creare un'abitudine all'uso dello spazio che trasformi l'area stazione in un punto di riferimento quotidiano per la comunità locale.

1.2 Attrattori programmati

Accanto alle funzioni di uso quotidiano, il progetto prevede l'inserimento di **attrattori programmati** capaci di generare momenti di **particolare richiamo e intensità.**

Si tratta di un palinsesto diversificato di attività ed **eventi** da svolgersi sia all'interno dei nuovi spazi di piazza Karl Marx che degli spazi dell'Aula Magna di Psicologia.

Eventi che spaziano dall'**intrattenimento culturale** – cinema all'aperto, concerti, teatro, stand-up comedy – alle **iniziative sportive** come tornei di basket, fino a manifestazioni commerciali a cadenza periodica quali **mercattini, fiere e mostre tematiche** (ad esempio del *vintage* o appuntamenti per tutti gli appassionati di giardinaggio).

Il programma potrà includere anche proposte specificatamente pensate per le famiglie e i bambini: **corsi, feste** (con la previsione di uno spazio dedicato all'interno dell'immobile dell'ex Arrigoni) ed **eventi all'aperto per bambini**. Tali eventi andranno mixati con attività per il tempo libero e la **socialità degli adulti – dall'uncinetto nei parchi** ai tornei di **carte all'aria aperta** – ed **eventi legati al benessere** come il progetto "*Muoviti che ti fa bene*", fino a manifestazioni di qualità urbana.

Questi attrattori svolgono un ruolo strategico: amplificano la visibilità dell'area verso l'intera città e il territorio circostante, attraggono pubblici che normalmente non transitano per la stazione, e creano picchi di intensità e partecipazione che rafforzano la percezione dell'area come luogo vivo e dinamico.

1.3 Attivatori sociali

Una componente fondamentale della strategia di riqualificazione è rappresentata dagli attivatori sociali: spazi pensati per essere **gestiti in sinergia comunità che li abitano**.

Rientrano in questa categoria le **sale prove per giovani artisti**, gli spazi per **attività artigianali e creative**, le aree destinate a servizi per i giovani come "*Ciacarè*", **librerie ibride** che mescolano vendita, consultazione, ristorazione e spazio sociale di confronto culturale, e più in generale luoghi autogestiti capaci di accogliere iniziative dal basso.

Questi spazi svolgono un ruolo cruciale: **generare e consolidare comunità di pratiche, favorire contaminazioni tra pubblici diversi, produrre identità condivisa e senso di appartenenza al luogo**.

Si tratta dei veri e propri generatori dell'ecosistema urbano, nodi dove si intrecciano relazioni tra gruppi differenti e dove nascono dinamiche sociali inattese. Per loro natura, questi attivatori non rispondono a un modello fisso e predefinito, ma devono essere pensati **come spazi laboratoriali, flessibili e capaci di adattarsi ed evolversi nel tempo insieme alle comunità** che li animano, garantendo così la sostenibilità e la vitalità di lungo periodo del progetto.

2. Da luogo di confine a cerniera

Gli studi sulla morfologia urbana dimostrano come le stazioni ferroviarie rappresentano spesso cesure funzionali e percettive nel tessuto cittadino, generando "**effetti barriera**" che frammentano la continuità spaziale e sociale. Oggi l'area stazione di Cesena si configura esattamente come questa cesura: uno spazio da attraversare rapidamente piuttosto che un luogo dove sostare e connettersi.

In questo quadro, una delle opportunità strategiche più rilevanti consiste nella possibilità di **ricucire l'area della stazione con il quartiere Vigne**, il tessuto residenziale che si estende oltre i binari verso nord, storicamente separato dal centro urbano proprio dall'infrastruttura ferroviaria. La valorizzazione delle nuove funzioni che si prevede di insediare nell'**ex Arrigoni** — polo produttivo dismesso di grande valore storico e urbanistico — può costituire il catalizzatore di questo processo di ricucitura. Attivando flussi di persone che si muovono dalla zona oltre la stazione verso le nuove destinazioni d'uso dell'ex Arrigoni, si innesca una dinamica di **attraversamento attivo** dell'area, capace di trasformare un percorso oggi vissuto come margine in un asse di connessione vitale tra quartieri e funzioni urbane complementari.

In tale prospettiva, la presenza dei cosiddetti "**fruitori veloci**" — pendolari, viaggiatori, *city users* di passaggio — non solo va preservata in quanto innesco iniziale di ogni processo di aggregazione sociale, ma va attivamente valorizzata e migliorata. Questi flussi quotidiani rappresentano una risorsa comunicativa e sociale di primo piano: essi rendono visibile e tangibile, a un vasto pubblico eterogeneo, il cambiamento in corso, contribuendo a modificare la percezione collettiva dell'area e a legittimare socialmente la trasformazione nell'immaginario cittadino.

Il progetto mira quindi a invertire la condizione attuale, trasformando quello che è oggi percepito come un **marginale urbano** in una vera e propria **soglia d'ingresso alla città**: un luogo capace di accogliere, orientare e

distribuire flussi verso il centro storico, verso i quartieri circostanti e verso i nuovi poli funzionali in via di definizione. L'intervento agisce attraverso strategie che aumentano la **permeabilità dello spazio**, creando connessioni fisiche e visive che rendono l'area della stazione non più un confine da superare quanto piuttosto una **"porta della città"**: fruibile, riconoscibile e capace di generare quel senso di appartenenza che è presupposto indispensabile di ogni autentica rigenerazione urbana.

2.1 Interventi strutturali per ricucire il tessuto urbano e migliorare il transito

Lo spazio urbano attorno alla stazione si **presenta attualmente frammentato e sfrangiato**, condizione che indebolisce la lettura delle **relazioni gerarchiche, funzionali e dei percorsi di attraversamento**.

In passato, piazzale Karl Marx svolgeva una funzione monodirezionale legata esclusivamente ai flussi generati verso e dalle all'autostazione e stazione ferroviaria. Obiettivo dell'amministrazione è ridefinire, invece, il programma funzionale dell'area partendo da una nuova morfologia degli spazi, progettati in risposta al quadro dei nuovi bisogni di una città che cresce al di qua ed al di là del nodo ferroviario.

In precedenza, poi, nell'organizzazione delle strutture fisiche risultavano del tutto assenti i temi della sosta e della permanenza, mentre l'attraversamento — pur essendo la funzione prevalente — avveniva attraverso percorsi molteplici e poco gerarchizzati che collegano la stazione al centro storico. Il ridisegno dello spazio mira dunque a chiarire e rafforzare tali relazioni, organizzando in modo leggibile flussi, funzioni e gerarchie spaziali.

Particolare attenzione è rivolta al rapporto con gli edifici che gravitano intorno alla piazza, in primo luogo le scuole. La piazza diventa intenzionalmente un'estensione dello spazio di relazione scolastico, potenzialmente adatta ad accogliere attività prescolastiche, scolastiche (educazione fisica, lezioni all'aperto, momenti assembleari etc) e post-scolastiche. **Questo obiettivo può essere ulteriormente consolidato attraverso una più attenta gestione dei varchi pubblici e privati del Liceo Monti e dei percorsi lungo il suo perimetro, che attualmente contribuiscono alla dispersione dei flussi studenteschi.**

All'interno di una strategia complessiva di ricucitura formale e funzionale tra lo spazio aperto e gli edifici circostanti, assume un ruolo centrale la riconversione dell'ex fabbricato Arrigoni. Il fabbricato costituisce uno dei quattro fronti del nuovo spazio pubblico corrispondente a piazzale Karl Marx. Sugli altri lati si affacciano, da una parte, il liceo Monti e, dall'altra, i licei Alpi e Righi insieme a una struttura alberghiera e ad altri esercizi. Frontalmente all'ex Arrigoni si colloca invece la stazione ferroviaria.

Questa relazione spaziale e morfologica con lo spazio pubblico antistante rafforza il ruolo dell'edificio come presidio pubblico attivo, in stretta relazione anche funzionale con la piazza. La presenza al piano terra di una funzione sociale e aggregativa, quale l'auditorium, amplifica ulteriormente questa relazione: eventi musicali, artistici e performativi potranno infatti svolgersi nello spazio pubblico esterno durante la stagione estiva e all'interno dell'auditorium nel resto dell'anno.

Anche la presenza delle scuole — con una forte frequentazione quotidiana di giovani, sia liceali sia universitari — richiama la necessità di una sinergia funzionale con il fabbricato ex Arrigoni nella definizione del programma d'uso. Ne deriva una chiara vocazione per attività collettive, creative e sportive, nonché una particolare attenzione al disegno dei flussi che animeranno l'area.

Il nuovo disegno della piazza organizza lo spazio individuando come asse principale di attraversamento quello antistante i licei Righi e Alpi, mentre gli altri percorsi assumono un carattere maggiormente orientato alla fruizione degli spazi aperti e degli edifici prospicienti. Tale asse si pone in continuità con il percorso pedonale che costeggia il parcheggio Mattarella e conduce verso via Emilia, configurando un progressivo rafforzamento della leggibilità del collegamento tra stazione e centro storico.

Il progetto, nel suo insieme, non si limita dunque a ridefinire uno spazio, ma costruisce un sistema relazionale capace di integrare mobilità, permanenza e funzioni collettive in un disegno urbano coerente e riconoscibile.

2.2 Servizi ancillari al transito

Per rendere efficace la trasformazione, il progetto prevede l'introduzione di servizi che rispondono sia alle esigenze di chi "arriva" in area stazione: la sperimentazione prima e la realizzazione in via definitiva poi una velostazione attrezzata per il **deposito sicuro delle biciclette, attività di noleggio** delle stesse per turisti e visitatori, **locker lavanderia e per la ricezione di merci, un market di prossimità aperto in orari estesi.**

Questi servizi svolgono un ruolo strategico multiplo: intercettano i flussi di passaggio offrendo soluzioni pratiche a bisogni immediati, trasformano il semplice transito in **occasioni di permanenza anche breve**, e contribuiscono ad **aumentare la sicurezza percepita** attraverso la presenza costante di attività e persone che presidiano lo spazio.

3. Cambiare l'identità dei luoghi: da terra di nessuno a luogo delle appartenenze e delle responsabilità condivisa

L'area stazione rappresenta oggi uno spazio narrativamente libero, **privo di un'identità forte e riconoscibile.** Questa condizione, se da un lato evidenzia una criticità, dall'altro costituisce un'opportunità: la possibilità di fondare una nuova centralità urbana, non semplicemente una zona riqualificata ma **un pezzo di città dotato di carattere proprio e riconoscibile.**

Per costruire questa identità, il progetto si affida a strumenti capaci di generare riconoscibilità e senso di appartenenza: **landmark architettonici** che definiscano visivamente l'area, **interventi di arte pubblica** che la caratterizzino, un **naming che la renda identificabile, eventi ricorrenti che creino tradizioni e memorie condivise.**

Il principio guida è semplice ma efficace: le persone si muovono verso i luoghi che sanno raccontarsi, che hanno una storia da offrire e un'identità con cui relazionarsi.

Costruire questa narrazione significa trasformare quello che oggi è percepito come terra di nessuno in un luogo di cui prendersi cura e di cui sentirsi parte.

(III)

RAPPRESENTAZIONE ED ANALISI DELLO SCENARIO PROSPETTATO

1. Una matrice delle attività

Al fine di restituire in forma sistematica e leggibile la complessità dello scenario di trasformazione prospettato per l'area della stazione e dell'ex Arrigoni, si è fatto ricorso a uno strumento di rappresentazione analitica mutuato dalla pianificazione strategica urbana: la **matrice delle attività**.

La matrice organizza e classifica l'insieme delle funzioni che si intende insediare nell'area secondo una duplice chiave di lettura. Sul versante verticale, le **attività** restituendo la varietà e la ricchezza del programma funzionale previsto. Sul versante orizzontale, le attività vengono invece messe in relazione con i **cluster di utenza**, ovvero con i principali profili di fruitori che si intende attrarre e servire: i **vita attiva e sport**, i **pendolari e viaggiatori**, i **giovani, studenti e creativi**, i **residenti, famiglie e bambini** e infine il cluster degli **intrattenimento, socialità ed eventi**.

Questa doppia articolazione consente di visualizzare immediatamente non solo *cosa* si prevede di insediare, ma *per chi* e con quale capacità di intercettare domande sociali differenziate. La presenza di una "X" all'incrocio tra attività e cluster segnala una **relazione di affinità funzionale**, ovvero la capacità di quella specifica funzione di rispondere ai bisogni, agli stili di vita e alle abitudini di fruizione di quel determinato gruppo di utenti.

La lettura trasversale della matrice permette inoltre di apprezzare il grado di **mixité funzionale** dell'insieme: un equilibrio tra attività capaci di generare flussi rapidi e continuativi — come quelle orientate ai pendolari — e funzioni a maggiore capacità di trattenimento e socializzazione — come gli spazi culturali, ricreativi e per la creatività —, secondo una logica che mira a garantire vitalità urbana nelle diverse fasce orarie e per tipologie di utenza eterogenee. La matrice va dunque intesa non come un catalogo statico di destinazioni d'uso, ma come la rappresentazione di un **ecosistema funzionale** coerente, nel quale ogni attività contribuisce, in misura e con modalità specifiche, alla costruzione di un'area urbana vitale, sicura, inclusiva e profondamente connessa con i quartieri circostanti e con l'intera città.

Dalla lettura della matrice risulta come il cluster centrale e maggiormente trasversale sia quello dei **giovani, studenti e creativi**, che registra il più alto numero di relazioni con le attività previste, confermando la vocazione dell'area a diventare un polo generativo di cultura, innovazione e socialità. Significativa è anche la capacità del programma funzionale di intercettare contemporaneamente utenze apparentemente distanti — dai pendolari alle famiglie con bambini — a testimonianza di una **composizione funzionale plurale** che costituisce la principale garanzia di vitalità e presidio continuo dello spazio urbano nelle diverse fasce orarie.

ATTIVITÀ	CLUSTER					
	Vita attiva Sport	Pendolari visitatori	Giovani / studenti / creativi	Residenti, famiglie e bambini	Intrattenimento e socialità over	Eventi svago intrattenimento
Velostazione sperimentale/definitiva	●	●				
Locker Amazon		●	●			
Lavanderia Locker		●				
Noleggio bici	●	●				
Spogliatoi	●					
Ristorazione informale e salutare		●	●			
Sala pranzo per studenti			●			
Palestra H24	●	●	●	●		
Muoviti che ti fa bene	●			●		
Educazione fisica all'aperto	●			●		
Aree calisthenics	●			●		
Personal training	●	●			●	
Corsi sportivi per adulti ed over 60	●				●	
Tornei Basket	●		●			
Coworking			●			
Sala prove giovani			●			
Spazi in autogestione per giovani ed associazioni			●			
Aule studio			●			
Aule all'aperto			●			
Street art			●			
Libreria ibrida			●	●	●	
Sala feste bimbi				●	●	
Corsi bambini				●		
Eventi per bambini				●		●
Spazio commercio ibrido, informale e giovanile		●	●	●		
Temporary shop	●	●	●	●		
Spazi per artigianato	●		●		●	
Market in orari estesi		●		●		
Officina bici	●		●			
Mercatini, fiere e mostre tematiche					●	●
Uncinetto nei parchi				●	●	
Cinema all'aperto	●		●		●	●
Concerti						●
Stand up comedy						●
Spettacoli teatrali						●
Tornei di carte per anziani				●	●	
Ciacarè					●	
Corse ciclistiche / eventi sportivi	●					●

Classificazione delle attività:

- Generatori di flusso quotidiano: 15
- Attrattori programmati: 12
- Attivatori sociali: 6
- Servizi ancillari al transito: 5

2. La descrizione degli attori

Ogni processo di trasformazione urbana di successo si struttura attorno a uno o più **attori protagonisti** capaci di esercitare una forza attrattiva sufficientemente stabile da innescare e sostenere nel tempo l'animazione dell'area. In questo scenario, gli attori non sono istituzioni o singoli operatori, ma **cluster di utenza**: gruppi sociali portatori di pratiche, ritmi e bisogni specifici, la cui presenza combinata e continuativa costituisce la vera risorsa generativa del progetto.

I cinque cluster individuati — **Vita attiva e sport, Pendolari e viaggiatori, Giovani, studenti e creativi, Residenti, famiglie e bambini, Intrattenimento, socialità ed eventi** — non hanno peso equivalente. Dalla lettura della matrice emerge una gerarchia funzionale precisa, che è necessario rendere esplicita per orientare correttamente le scelte di programmazione e gestione.

Il cluster dei **Giovani, studenti e creativi** si conferma il più trasversale e il più densamente connesso all'offerta funzionale prevista: intercetta il maggior numero di attività, copre le fasce orarie più ampie e rappresenta il motore primario del presidio quotidiano dell'area. I **Residenti, famiglie e bambini** costituiscono il secondo attore per peso relativo, garantendo continuità nelle ore diurne e nei fine settimana e conferendo all'area un carattere di radicamento sociale nel territorio. I **Pendolari e viaggiatori** svolgono un ruolo di flusso strutturale — prevedibile, ritmico, quotidiano — che alimenta in modo costante la domanda di servizi essenziali. Il cluster dell'**Intrattenimento, socialità ed eventi** genera intensità e visibilità, ma per sua natura opera in modo discontinuo. Infine, **Vita attiva e sport** presidia fasce orarie specifiche — mattino presto, tardo pomeriggio — contribuendo alla copertura temporale complessiva dell'area.

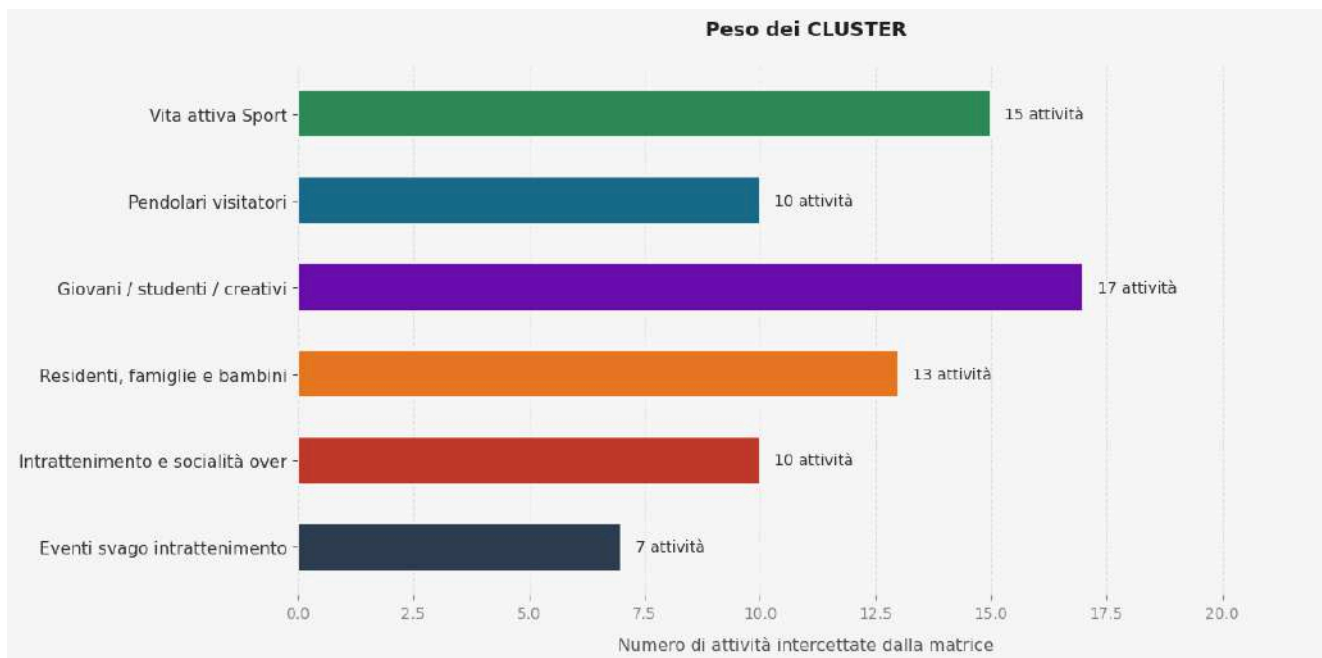
La **vocazione prevalente** rimane duplice e sinergica: **connettiva**, per la natura infrastrutturale del nodo stazione; **generativa**, per la capacità del programma funzionale di produrre relazioni sociali, scambi culturali e opportunità economiche per la comunità cesenate e per i suoi visitatori.

2.1 Analisi quantitativa degli attrattori

Al fine di restituire il **peso relativo di ciascun cluster** all'interno del sistema, si è proceduto a misurare — direttamente dalla matrice — il numero di attività che ciascun cluster intercetta.

Tale indicatore sintetico esprime la **capacità di ciascun attore di essere servito dal programma funzionale**, e dunque la sua centralità nell'economia complessiva del progetto.

Dal diagramma a barre che segue emerge con chiarezza la **graduatoria dei cluster per peso attrattivo**.



2.2 La piramide degli attori

La piramide degli attrattori introduce la **dimensione temporale** come variabile discriminante, mostrando come i cinque cluster si distribuiscono lungo l'asse che oppone **alta continuità / bassa intensità** ad **alta intensità / bassa frequenza**.

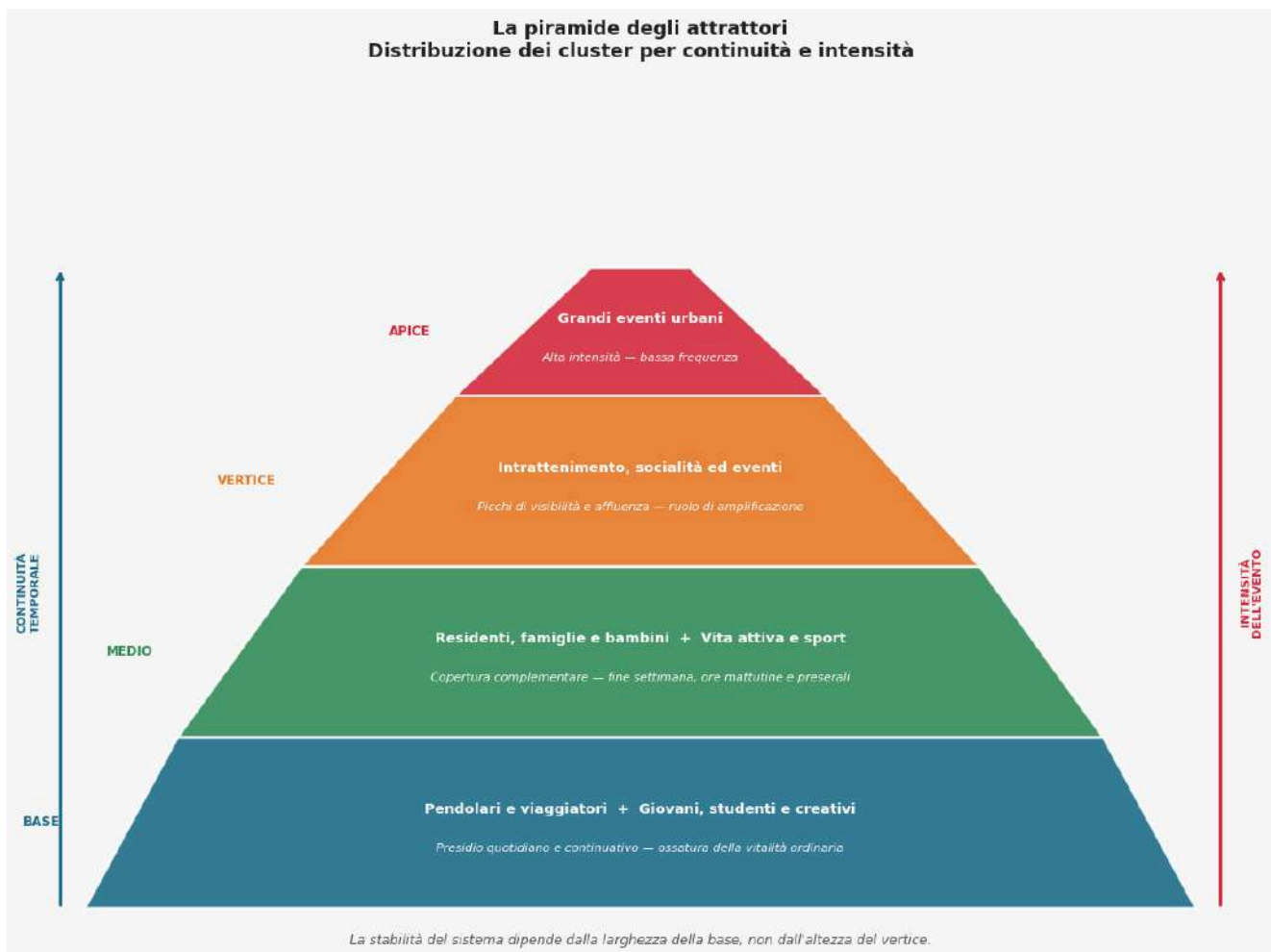
Alla **base della piramide** si collocano i cluster che garantiscono **presidio quotidiano e continuativo**: i Pendolari e viaggiatori, con i loro ritmi scanditi dagli orari ferroviari, gli studenti con le attività di studio e di educazione fisica e gli studenti, presenti nelle ore diurne in modo strutturale. Insieme, questi due cluster costituiscono l'ossatura della vitalità ordinaria dell'area.

Al **livello intermedio** si collocano Residenti, famiglie e bambini e Vita attiva e sport: presenti con regolarità ma in fasce orarie più circoscritte, essi garantiscono una copertura complementare — nei fine settimana, nelle ore mattutine e preserali — che arricchisce senza sostituire il presidio di base.

Al **vertice** si colloca il cluster dell'Intrattenimento, socialità ed eventi: capace di generare i picchi di maggiore visibilità e affluenza, ma per sua natura episodico e non autosufficiente come presidio urbano.

La stabilità del sistema dipende dalla **larghezza della base**, non dall'altezza del vertice.

Un'area che costruisce la propria vitalità esclusivamente sugli eventi rischia di alternare momenti di grande intensità a lunghi periodi di abbandono. È per questa ragione che la scelta progettuale ha privilegiato il rafforzamento dei cluster basali, assegnando all'intrattenimento e agli eventi un ruolo di amplificazione di una vitalità che deve essere già strutturalmente garantita dalla presenza quotidiana dei cluster ordinari.



3. La descrizione delle interazioni e delle sinergie: il sistema delle comunità come ecosistema relazionale

La rigenerazione urbana dello spazio non si misura soltanto dalla quantità di funzioni insediate, ma dalla **qualità delle relazioni che quelle funzioni generano tra le comunità che le abitano**. Un'analisi puramente additiva — somma di attività, somma di utenti — non coglie il valore sistemico del progetto. Occorre invece **leggere lo spazio come un ecosistema relazionale**, in cui ciascun cluster non è un'isola ma un nodo di una rete.

La matrice delle attività elaborata nella sezione precedente consente di compiere questo passaggio: ogni attività condivisa tra due o più cluster è, di fatto, un punto di contatto tra comunità diverse. Aggregando questi punti di contatto si ottiene una mappa delle interazioni che rivela la struttura latente del progetto.

3.1 Le coppie di cluster più integrate

L'analisi delle co-presenze evidenzia alcune alleanze strutturali particolarmente significative:

Vita attiva/Sport ↔ Residenti, famiglie e bambini rappresenta la coppia con il maggior numero di attività condivise. La palestra H24, le aree calisthenics, l'educazione fisica all'aperto e il personal training costruiscono un continuum intergenerazionale che trasforma lo spazio sportivo in spazio comunitario. Non è un'area attrezzata: è un luogo in cui adulti, genitori e bambini condividono la stessa soglia.

Giovani/studenti/creativi ↔ Pendolari/visitatori costituisce la seconda alleanza per intensità. Il commercio ibrido, la ristorazione informale, il temporary shop e il locker Amazon intercettano il flusso di transito e lo

convertono in permanenza. Il pendolare che si ferma diventa, anche solo per venti minuti, parte della vita del luogo.

Intrattenimento e socialità over ↔ Residenti, famiglie e bambini disegna una traiettoria inattesa ma preziosa: la libreria ibrida, i mercatini tematici, gli spazi per l'artigianato e la sala feste costruiscono un territorio condiviso tra generazioni distanti. Sono le attività che più di tutte abbattano la segregazione per età che caratterizza la maggior parte degli spazi urbani contemporanei.

3.2 Le interazioni deboli come opportunità

Esistono tuttavia coppie di cluster che nella matrice attuale presentano poche sovrapposizioni. Il cluster Pendolari/visitatori interagisce poco con il cluster Intrattenimento e socialità over: il flusso di transito raramente intercetta l'offerta dedicata agli over, che per natura ha ritmi e temporalità diverse.

Questo non è necessariamente un problema strutturale, ma segnala un'area di progettazione ancora aperta: quali funzioni potrebbero fare da ponte Come si posson

3.2 Le alleanze su cui si basa la rigenerazione

Se si dovesse individuare il nucleo relazionale su cui poggia l'intera architettura sociale del progetto, esso risiede in tre alleanze fondamentali:

1. L'alleanza del corpo e del movimento, che lega sport, salute e vita attiva attraverso tutte le fasce d'età, trasformando il benessere fisico in pratica collettiva anziché individuale;
2. L'alleanza del tempo libero produttivo, che connette giovani, creativi e comunità residenti attraverso spazi ibridi — artigianato, arte di strada, libreria, coworking — in cui il confine tra consumo e produzione culturale si dissolve;
3. L'alleanza del transito e della scoperta, che converte il passaggio obbligato dei pendolari in un'opportunità di incontro con la vita del quartiere, riducendo la distanza psicologica tra chi abita e chi attraversa.

4. La descrizione dei flussi temporali

Lo spazio come oggetto che cambia forma nel corso della giornata

Ogni spazio urbano ha una doppia natura: una natura fisica, che rimane costante, e una natura sociale, che muta con il variare delle ore. Un progetto di rigenerazione che non tenga conto di questa dimensione temporale rischia di produrre luoghi perfettamente attrezzati ma ciclicamente deserti. La domanda non è soltanto chi usa lo spazio, ma quando lo usa e con quale intensità.

4.1 Le fasce orarie come unità di analisi

Distribuendo le attività previste lungo l'arco della giornata emergono quattro fasce temporali con profili d'uso distinti:

Fascia prima mattina (6.00 – 9.00). È la fascia dominata dal movimento e dalla funzionalità. I pendolari transitano verso la stazione; la palestra H24 registra il suo primo picco con i frequentatori dell'early morning; il market in orari estesi apre ai residenti che organizzano la giornata; l'officina bici accoglie chi si prepara allo spostamento. Lo spazio ha in questa fascia un carattere prevalentemente strumentale: si usa per fare, non per stare.

Fascia tarda mattina (9.00 – 13.00). È la fascia della permanenza e della produzione. Esaurito il flusso pendolare, aule studio e coworking raggiungono la piena occupazione; gli over animano corsi e attività

culturali; il parco di piazza Karl Marx ospita lezioni all'aperto e attività di educazione fisica, portando nello spazio pubblico una presenza giovane e strutturata. È tuttavia la fascia più vulnerabile: tra le 11.00 e le 13.00 il parco tende a svuotarsi, in attesa del flusso pomeridiano. La programmazione dovrà presidiare deliberatamente questa soglia, collocando attività ad alta visibilità per evitare che lo spazio cada in una condizione di abbandono percepito nelle ore centrali della giornata.

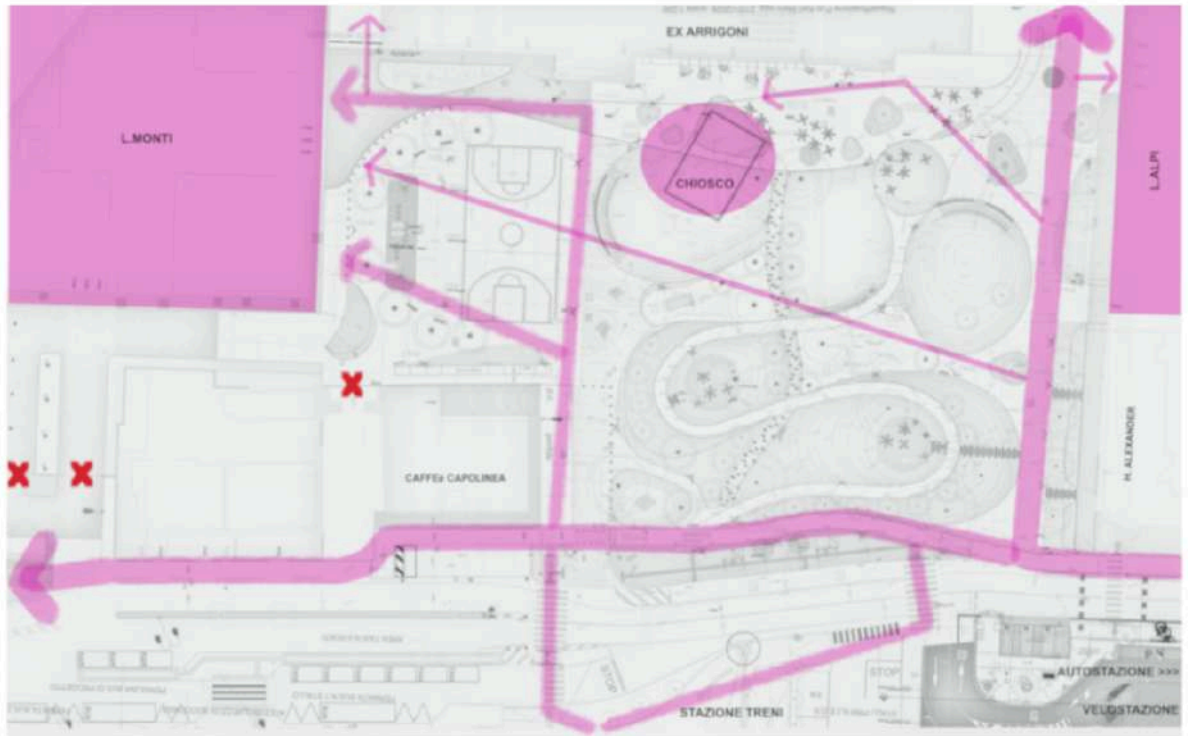
Fascia pomeriggio (14.00 – 18.00). È la fascia più ricca e plurale. Alla pausa pranzo si sovrappone il flusso degli studenti verso le aule studio e la sala pranzo; nel tardo pomeriggio arrivano i bambini con le famiglie, i corsi sportivi, le attività educative all'aperto e presso gli spazi dell'ex Arrigoni. Il commercio ibrido e il temporary shop raggiungono il loro picco. Le attività sportive e quelle per la socialità over riempiono questa finestra temporale. È la fascia in cui la densità sociale è massima e la promiscuità tra cluster più intensa: pendolari, giovani, famiglie e over si trovano simultaneamente nello stesso spazio, ciascuno per ragioni diverse.

Fascia sera (18.00 – 23.00). È la fascia della socialità elettiva: ci si va perché si sceglie di andarci, non perché si deve. Gli eventi, i concerti, la stand-up comedy, il cinema all'aperto. È anche la fascia in cui la palestra H24 torna ad essere attrattiva per chi lavora durante il giorno. Lo spazio assume un carattere festivo e aggregativo.

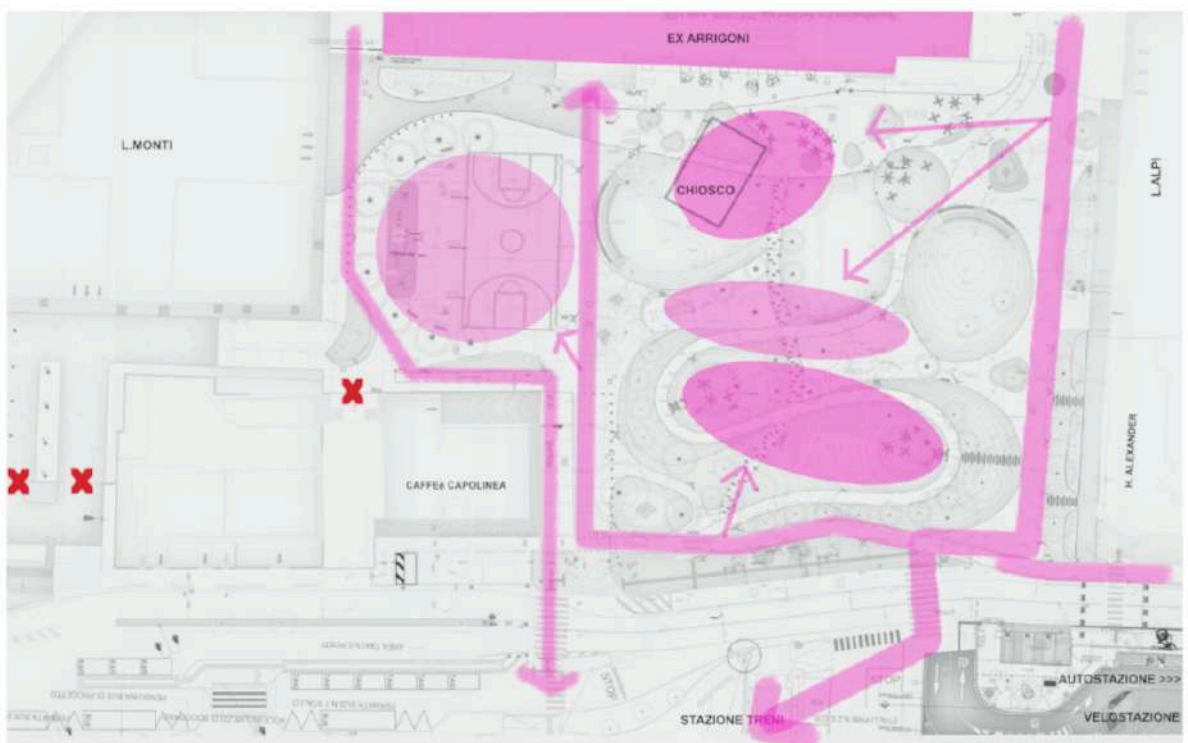
Fascia notturna/residuale (23.00 – 6.00). La palestra H24 rimane tecnicamente accessibile; i locker Amazon e la lavanderia self-service funzionano in autonomia. Non è una fascia di programmazione attiva, ma la sua non-desertificazione totale è già un risultato: uno spazio che non muore di notte è uno spazio che la città sente come sicuro e presente.

L'analisi così svolta mostra come la fascia del primo mattino e quella pomeridiana concentrino la quota maggiore di attività e di utenti previste dal progetto. Questo rappresenta al contempo una risorsa e una vulnerabilità: una risorsa perché genera densità e vitalità percepita; una vulnerabilità perché lascia le fasce della tarda mattina e serale in posizione più fragile. La programmazione degli eventi e degli attrattori deve tenere conto di questo squilibrio, distribuendo deliberatamente alcune funzioni ad alto richiamo verso le fasce meno presidiate, in particolare la sera feriale e il weekend mattina.

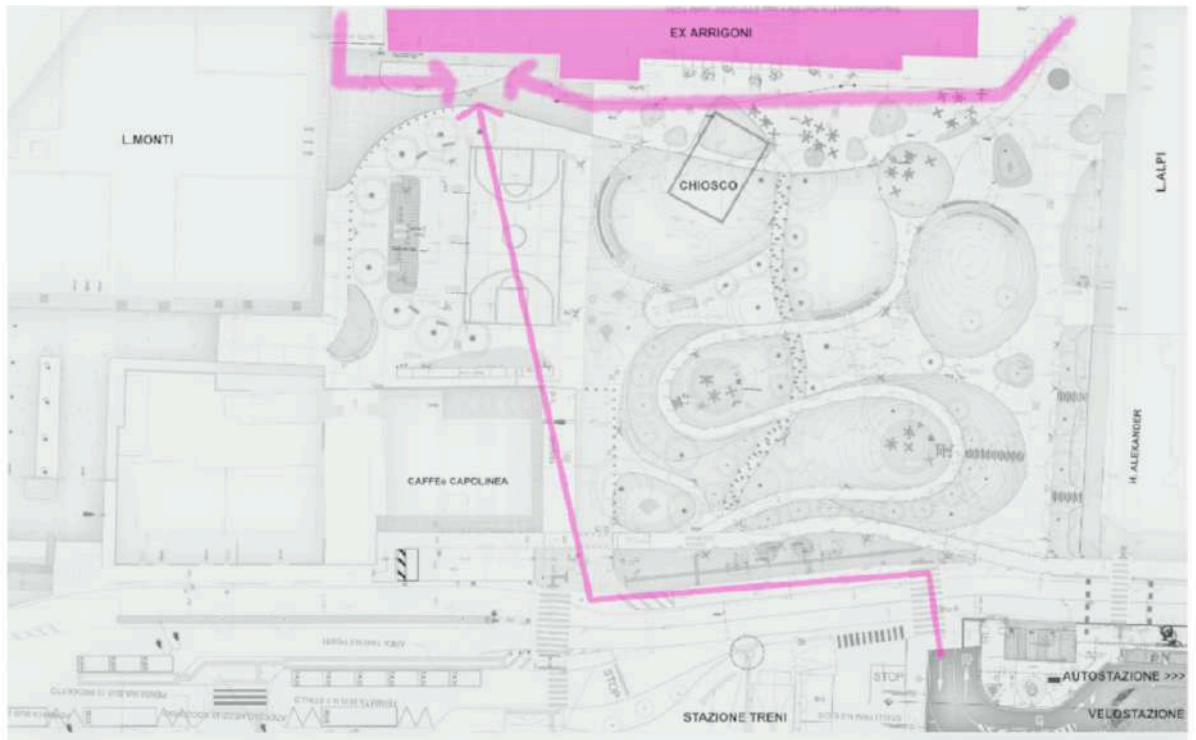
SINTESI GRAFICA DEI POLI E DEI FLUSSI NELLE DIVERSE FASCE ORARIE



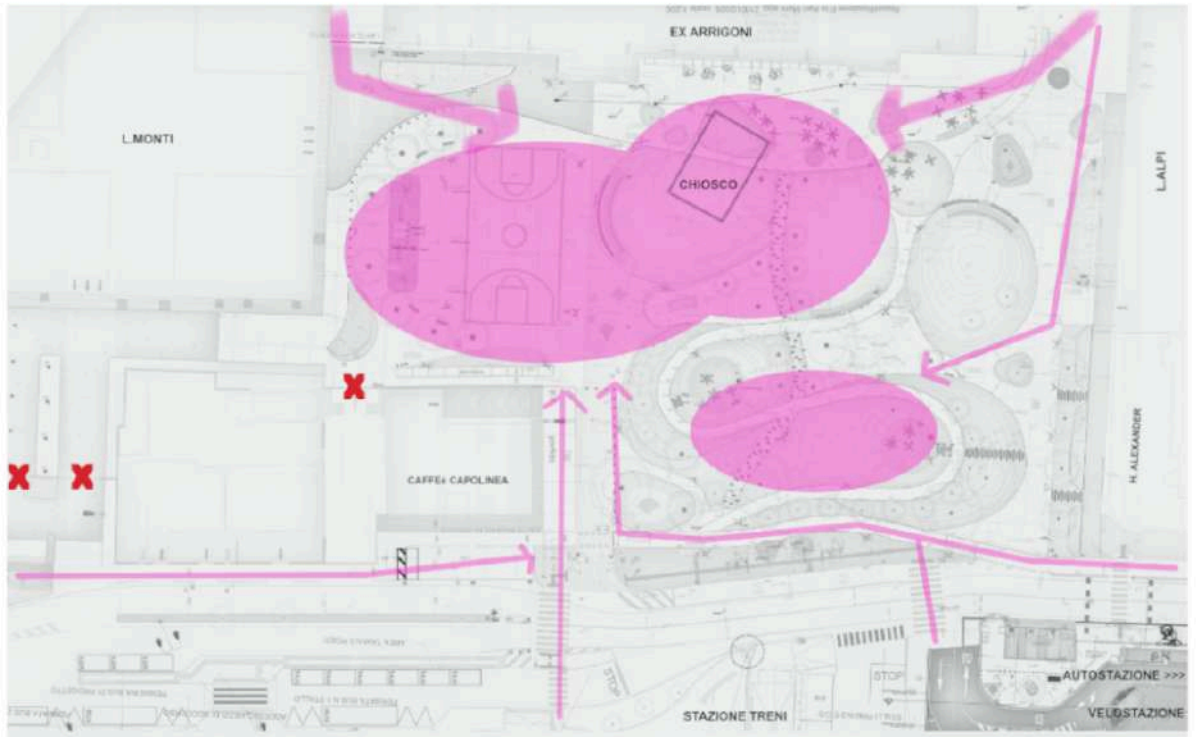
MATTINA



POMERIGGIO



9ERA (INVERNO)



9ERA (ESTATE)

5. La mappa del rischio di vuoto

Lo spazio oggetto di intervento e gli spazi limitrofi possono essere suddivisi in settori funzionali, ciascuno con una propria vocazione, una propria comunità di riferimento e una propria esposizione al rischio di vuoto.

Settore A — Soglia ferroviaria. È il settore più esposto al flusso esterno e meno dipendente dalla programmazione interna. Il rischio di vuoto in senso stretto è basso: il flusso pendolare garantisce una presenza costante nelle fasce mattutina e serale. Il problema non è l'assenza di persone, ma la loro qualità di transito: i flussi attraversano lo spazio senza depositarsi, producendo presenze fugaci e socialità esclusivamente frugale.

Settore B — L'ex Arrigoni. È il settore con la maggiore densità funzionale prevista e, al tempo stesso, quello con il rischio di vuoto più articolato. La sua vitalità dipende dalla compresenza di più cluster: studenti, creativi, famiglie, over. Se uno di questi cluster non si appropria dello spazio, l'equilibrio si incrina. La fascia pomeridiana è la più presidiata; la tarda mattina e la sera feriale sono le finestre più esposte. Il settore è inoltre vulnerabile alla perdita di singole funzioni-ancora: la palestra H24, gli spazi in autogestione giovanile e la programmazione culturale svolgono ciascuno un ruolo di presidio che non è facilmente sostituibile in modo puntuale.

Settore C — Piazza Karl Marx. È il settore con il profilo di rischio più discontinuo nel corso della giornata. Il parco garantisce presenza nelle fasce mattutina e pomeridiana, sostenuto dalle lezioni all'aperto, dalle attività di educazione fisica e dai flussi familiari. La vulnerabilità si concentra nella soglia 11.00–13.00, quando il parco tende a svuotarsi tra l'esaurimento della mattinata e l'avvio del flusso pomeridiano. La sera, in assenza di programmazione attiva, il settore rischia di isolarsi dal resto dello spazio. La qualità della connessione fisica e visiva con il Settore B è una condizione strutturale: se i due settori non si percepiscono come un continuum, il parco può scivolare verso una condizione di marginalità percepita.

Settore D — Il quartiere Vigne. È il settore con la vocazione residenziale più marcata e con il rischio di vuoto meno legato alla programmazione interna. La sua presenza nella mappa del rischio riguarda soprattutto la direzione dei flussi: il quartiere può alimentare o sottrarre utenti agli altri settori a seconda del grado di connessione percepita. Se i residenti non si sentono parte del progetto complessivo, il Settore D rimane un bacino potenziale non attivato. La prossimità fisica non produce automaticamente integrazione sociale.

Settore E — Il parcheggio Mattarella. È un nodo di mobilità con due funzioni distinte. Durante il pomeriggio può supportare i flussi in auto verso il Settore B, con connessione diretta all'ex Arrigoni che non transita attraverso piazzale Karl Marx. Ha inoltre una funzione di park & ride verso la stazione ferroviaria: una quota di utenti lascia qui l'auto la mattina presto e rientra la sera, generando flussi alle estremità della giornata ma una sostanziale assenza nelle ore centrali. La qualità ambientale notturna — illuminazione, manutenzione, presidio — condiziona direttamente la reputazione del Settore B nelle ore serali.

Settore F — L'autostazione. Il suo contributo alla vitalità dello spazio è concentrato e prevedibile: la mattina gli studenti dei licei attraversano piazzale Karl Marx in entrata, producendo un flusso denso e visibile che anima il parco nelle prime ore. Verso le 13.00 questo flusso si inverte: gli studenti lasciano l'area in modo massiccio e simultaneo, generando una soglia critica di svuotamento che coincide con la finestra di vulnerabilità già identificata per il Settore C. Il parco di piazza Karl Marx perderà in quel momento la sua componente più numerosa, prima che il flusso pomeridiano delle famiglie, degli sportivi sia in grado di subentrare.

6. Le prove di stress: scenari di crisi parziale

Scenario 1 — La palestra H24 chiude. La perdita della palestra non è solo la perdita di una funzione sportiva: è la perdita dell'ancora di flusso che presidia le fasce mattutina, serale e notturna del Settore B. Si tratta dell'unica funzione capace di generare presenze negli orari estremi della giornata — prima delle 8.00 e dopo le 21.00 — quando nessun altro attrattore è attivo. Senza di essa, il Settore B rischia di desertificarsi nelle ore non coperte dagli altri attrattori, con ricadute dirette sul Settore A: i pendolari che transitano dalla soglia ferroviaria

nelle fasce serali non trovano più nello spazio adiacente alcun segnale di vitalità, accelerando la percezione di marginalità dell'intera area. Il Settore E subisce a sua volta un effetto di retroazione negativa: il parcheggio Mattarella, già vulnerabile nelle ore notturne, perde la principale giustificazione funzionale alla sosta serale, con conseguenze sulla qualità ambientale percepita. *Risposta sistemica necessaria*: nessuna singola funzione sostitutiva può compensare integralmente la perdita; occorre prevedere contrattualmente continuità gestionale o meccanismi di subentro rapido, con clausole che tutelino la continuità del presidio nelle fasce orarie critiche.

Scenario 2 — I giovani non arrivano. Se il cluster giovani/studenti/creativi non si appropria del Settore B, la fascia pomeridiana perde la sua componente più visibile e generatrice di atmosfera. La ricaduta investe il commercio ibrido e il temporary shop, che dipendono in parte da quel pubblico per massa critica e per identità percepita. Lo spazio rischia di essere letto come "per adulti e famiglie", perdendo la sua connotazione di luogo aperto e plurale. L'effetto si propaga sul Settore C: il parco di piazza Karl Marx, che nel primo pomeriggio dipende dalla prosecuzione del flusso studentesco dopo l'uscita dei licei, perde la sua componente più dinamica. La finestra di vulnerabilità 13.00–15.00, già identificata come critica, si estende e si stabilizza, trasformando una fragilità oraria in una condizione strutturale. Il Settore D, il quartiere Vigne, rischia in questo scenario di rimanere un bacino non attivato: senza una presenza giovanile riconoscibile nel Settore B, i residenti più giovani non percepiscono lo spazio come proprio e non sviluppano abitudini di frequentazione. *Risposta sistemica necessaria*: la co-progettazione con le comunità giovanili non è un optional partecipativo ma una condizione strutturale di funzionamento; gli spazi in autogestione devono essere attivati prima dell'apertura ufficiale, non dopo, per produrre appartenenza prima ancora che utenza.

Scenario 3 — Gli eventi si diradano. Una programmazione culturale discontinua non produce semplicemente serate vuote: produce una percezione di abbandono che si accumula e si sedimenta. Il Settore B deserto nelle sere feriali — privo della funzione-evento che dovrebbe animare la fascia 20.00–23.00 — non invia solo un segnale negativo su se stesso: lo invia anche al Settore A, i cui flussi pendolari serali attraversano uno spazio percepito come inattivo, e al Settore E, il cui parcheggio notturno perde ogni giustificazione funzionale percepita. Il Settore C, già vulnerabile nelle ore serali per la sua natura di spazio aperto, non può compensare da solo la perdita di attrattività del Settore B: i due settori si sostengono a vicenda nella fascia serale, e la crisi di uno accelera il declino dell'altro. *Risposta sistemica necessaria*: distinguere tra eventi-ancora — periodici, attesi, identitari, capaci di costruire reputazione — ed eventi-riempitivo — spontanei, informali, a bassa soglia organizzativa, capaci di costruire abitudine quotidiana. Entrambe le tipologie sono necessarie; nessuna delle due è sufficiente da sola. La programmazione deve essere concepita come infrastruttura, non come ornamento.

Scenario 4 — Le famiglie percepiscono insicurezza. È lo scenario con la più rapida propagazione sistemica e con il più alto grado di irreversibilità nel breve periodo. Le famiglie con bambini sono il cluster con la soglia di allerta più bassa e con il maggiore peso simbolico: la loro presenza certifica la normalità e la qualità di uno spazio pubblico; la loro assenza la nega. Il Settore C è il primo a essere investito: il parco di piazza Karl Marx è lo spazio più direttamente esposto alla valutazione familiare, essendo uno spazio aperto, permeabile e non sorvegliato. Se le famiglie del quartiere Vigne — Settore D — smettono di attraversarlo nel pomeriggio, il parco perde il suo principale cluster di presidio nelle ore centrali. L'effetto si trasmette rapidamente al Settore B: la percezione negativa costruita nel parco contamina per contiguità anche l'ex Arrigoni, indipendentemente dalla qualità effettiva di quello spazio. Le reti sociali informali del quartiere — conversazioni tra genitori, gruppi di messaggistica, passaparola scolastico — amplificano e velocizzano questa trasmissione in modo non controllabile dall'esterno. *Risposta sistemica necessaria*: il presidio attivo della qualità ambientale — pulizia, illuminazione, manutenzione visibile — non è una voce di costo ottimizzabile ma una condizione non negoziabile di funzionamento del sistema. Le attività rivolte ai bambini devono essere programmate con regolarità e visibilità anche nelle fasce di minor affluenza generale, perché è proprio in quelle fasce che la presenza familiare svolge la sua funzione certificatrice.

7. Dalla mappa del rischio alla strategia di resilienza

La lettura integrata degli scenari di stress suggerisce tre indicazioni progettuali di carattere generale. La prima è che **nessun settore deve dipendere da un unico attrattore**: la resilienza si costruisce attraverso la ridondanza funzionale, ossia la capacità di ciascuna area di mantenere un livello minimo di presenza anche in assenza della sua funzione principale. La seconda è che **i cluster non sono intercambiabili**: la perdita di una comunità non può essere compensata dall'intensificazione di un'altra, perché ciascuna occupa una nicchia temporale e relazionale specifica nel sistema — e la sua assenza lascia un vuoto che non ha equivalenti funzionali. La terza, e forse più rilevante sul piano della governance, è che **i punti di fragilità maggiore non sono fisici ma organizzativi**: dipendono da contratti, da relazioni, da processi di attivazione comunitaria che devono essere progettati con la stessa cura e la stessa sistematicità dedicata agli spazi fisici. Un progetto di rigenerazione che non include un modello di governance è un progetto incompleto — non sul piano estetico, ma sul piano strutturale.

Bando Speciale 2024 per il sostegno a processi partecipativi (Delibera Giunta regionale n.1094 del 11/06/2024) Progetto "Rete SpazioComune - Valutiamoci per crescere" - Comune di Cesena

SISTEMA DI MONITORAGGIO - dimensioni, indici, indicatori e strumenti di rilevazione

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

CHI RACCOGLIE I DATI E TEMPI

La raccolta dei dati viene realizzata annualmente da ogni associazione coinvolta nella Rete SpazioComune. I Capofila di ciascuno Spazio, con l'aiuto dei partner di gestione, periodicamente compileranno e terranno aggiornato il presente Sistema di Monitoraggio.

Entro la fine del mese di gennaio dell'anno successivo a quello della raccolta dei dati, i Capofila di ciascuno Spazio lo consegneranno all'Amministrazione Comunale.

Il Comune di Cesena realizzerà successivamente una sintesi dei Sistemi di Monitoraggio raccolti e scriverà la VIS della Rete, da rendere pubblica in autunno in occasione del Festival SpazioComune.

INDICAZIONI

- l'anno di riferimento per la raccolta dei dati è quello solare (dal 1° gennaio al 31 dicembre) ma si suggerisce di tenere aggiornati gli indicatori quantitativi presenti nel Sistema di Monitoraggio con una cadenza mensile; i dati qualitativi possono essere invece raccolti alla fine dell'anno o all'inizio dell'anno successivo
- è preferibile compilare tutti gli indicatori presenti nel Sistema, tuttavia per ogni Dimensione e Indice è consentito compilare almeno 2 indicatori quantitativi e 1 qualitativo
- per gli Indicatori che non vengono compilati bisogna riportare nella colonna DATO RILEVATO la dicitura "dato non rilevabile"
- gli indicatori quantitativi sono indicati in nero, quelli qualitativi in rosso
- specificare lo strumento di rilevazione utilizzato

DIMENSIONE 1: ANIMAZIONE TERRITORIALE

INDICE 1: ATTIVITÀ SVOLTE NELLO SPAZIO

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE	MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
n° attività svolte	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività	numero/anno		contare ogni singola attività, anche se della stessa tipologia
n° nuove attività realizzate	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività	numero/anno		contare ogni singola attività NUOVA rispetto a quelle realizzate negli anni precedenti
tipologia di attività proposte (per macro-categorie)	QUALITATIVO	programmazione/calendario delle attività	elenco numerato		es: 1. corsi; 2. mostre; 3. feste; 4. concerti; 5. presentazioni di libri; 6. conferenze ecc...
livello di gradimento e soddisfazione dei partecipanti rispetto alle attività svolte	QUALITATIVO	questionario/interviste/osservazioni partecipante/commenti e like ai post social/recensioni	molto soddisfatto / abbastanza soddisfatto / poco soddisfatto / per nulla soddisfatto		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
livello di efficacia delle attività svolte	QUALITATIVO	questionario/interviste	molto efficace / abbastanza efficace / poco efficace / per nulla efficace		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)

INDICE 2: EVENTI E PROGETTUALITÀ SUL TERRITORIO

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE	MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
n° eventi/progetti sul territorio realizzati	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività	numero/anno		contare ogni singola evento e progetto realizzato (N.B sul territorio)
n° nuovi eventi/progetti sul territorio realizzati	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività	numero/anno		contare ogni NUOVO evento e progetto sul territorio, rispetto a quelli realizzati gli anni precedenti
tipologia di eventi/progetti realizzati (per macro-categorie)	QUALITATIVO	programmazione/calendario delle attività	elenco numerato		es. 1. concerto in piazza; 2. mercatini; 3. evento sportivo; 4 manifestazione ecc...
livello di gradimento e soddisfazione dei partecipanti rispetto agli eventi/progetti realizzati	QUALITATIVO	questionario/interviste/osservazioni partecipante/questionario/interviste/commenti e like ai post social/recensioni	molto soddisfatto / abbastanza soddisfatto / poco soddisfatto / per nulla soddisfatto		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
livello di efficacia degli eventi/progetti realizzati	QUALITATIVO	questionario/interviste	molto efficace / abbastanza efficace / poco efficace / per nulla efficace		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)

INDICE 3: RAPPORTI E COLLABORAZIONI CON ASSOCIAZIONI/ENTI LOCALI

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE	MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
n° associazioni con cui si ha collaborato	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività/mappature	elenco numerato		fare un elenco numerato di ogni associazione con cui è stata realizzata un'attività/evento/progetto (segnando i nomi)

n° di soggetti privati coinvolti nel progetto	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività	elenco numerato		fare un elenco numerato di ogni soggetto privato con cui è stata realizzata un'attività/evento/progetto (segnando i nomi)
n° di scuole coinvolte nelle attività/eventi	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività	elenco numerato		fare un elenco numerato di ogni scuola con cui è stata realizzata un'attività/evento/progetto (segnando i nomi)
n° realtà locali che hanno collaborato assieme per la prima volta	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività/mappature	numero/anno		indicare in numero le nuove collaborazioni generate grazie al progetto di gestione
n° attività e servizi inter-associativi	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività	numero/anno		indicare quante attività/servizi sono state realizzate con altri soggetti
rapporto tra le nuove associazioni e realtà locali coinvolte/totale delle associazioni e realtà locali coinvolte	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività/mappature	percentuale		indicare la percentuale delle nuove collaborazioni attivate
opinione rispetto alla collaborazione stabilita tra le associazioni partner	QUALITATIVO	questionario/interviste	ottima / discreta / scarsa / bassa		scala: da 1 (bassa) a 4 (ottima)
prospettive su future collaborazioni tra gli attori locali	QUALITATIVO	questionario/interviste/focus group	molto interessato / abbastanza interessato / poco interessato /per nulla interessato		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)

INDICE 1: COINVOLGIMENTO E PARTECIPAZIONE D

INDICATORI	TIPOLOGIA
n° di partecipanti alle attività/eventi/progetti	QUANTITATIVO
n° di iscrizioni	QUANTITATIVO
n° totale accessi allo Spazio	QUANTITATIVO
n° di persone alle quali piacerebbe partecipare a future attività organizzative e comunitarie	QUANTITATIVO
rapporto tra residenti del quartiere/totale dei partecipanti alle attività e ai servizi proposti	QUANTITATIVO
n° di volontari	QUANTITATIVO
n° incontri con i cittadini di restituzione alla comunità di quanto svolto	QUANTITATIVO
grado di coinvolgimento dei partecipanti	QUALITATIVO
livello di protagonismo dei partecipanti	QUALITATIVO
livello di gradimento e soddisfazione dei partecipanti rispetto alle attività svolte	QUALITATIVO
livello di assiduità della frequenza	QUALITATIVO

INDICE 2: INCLUSIONE SOCIALE

INDICATORI	TIPOLOGIA
n° di giovani/anziani/persone con fragilità/persone con background migratorio/donne coinvolti	QUANTITATIVO

n° attività/eventi culturali/sociali accessibili per persone con disabilità	QUANTITATIVO
n° di attività rivolte specificatamente a persone svantaggiate, con disabilità fisica o mentale, rifugiati o titolari di protezione internazionale, giovani (Neet)	QUANTITATIVO
rapporto tra persone socialmente emarginate e fragili/totale persone che partecipano alle attività	QUANTITATIVO
n° attività e servizi inter-generazionali	QUANTITATIVO
rapporto target tra under35/over65	QUANTITATIVO
rapporto target età	QUANTITATIVO
rapporto target tra uomini/donne	QUANTITATIVO
rapporto target italiani/stranieri	QUANTITATIVO
livello di coesione e unione nella comunità di riferimento	QUALITATIVO
livello di coinvolgimento e soddisfazione delle persone più fragili ed emarginate nelle attività di progetto	QUALITATIVO
INDICE 3: RELAZIONE DI RETE (sia come Rete Spazi	
INDICATORI	TIPOLOGIA
n° partner coinvolti	QUANTITATIVO
n° incontri con i partner del progetto di gestione	QUANTITATIVO
n° incontri della Rete SpazioComune alla quale si ha partecipato	QUANTITATIVO
n° realtà della Rete SpazioComune con cui si ha collaborato	QUANTITATIVO
n° realtà della Rete SpazioComune che hanno collaborato assieme per la prima volta	QUANTITATIVO

livello di senso di appartenenza alla Rete SpazioComune	QUALITATIVO
--	-------------

NSIONE 2: SVILUPPO DI COMUNITA

EI CITTADINI		
STRUMENTI DI RILEVAZIONE	MISURAZIONE	DATO RILEVATO
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	numero/anno	
questionari/interviste	numero/anno	
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	numero/anno	
questionari/interviste	numero/anno	
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo/questionari/mappatura	percentuale	
libro soci/registro dei volontari	numero/anno	
calendario incontri	numero/anno	
questionari/interviste	molto coinvolto / abbastanza coinvolto / poco coinvolto /per nulla coinvolto	
questionari/interviste	alto / medio / basso / nullo	
questionario/interviste/osservazi one partecipante/commenti e like ai post social/recensioni	molto soddisfatto / abbastanza soddisfatto / poco soddisfatto /per nulla soddisfatto	
questionari/osservazione sul posto	molto (ci vado tutti i giorni o quasi) / abbastanza (li frequento almeno 1 volta a settimana) / poco (solo se ci sono attività/eventi che mi interessano particolarmente) /	
STRUMENTI DI RILEVAZIONE	MISURAZIONE	DATO RILEVATO
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	numero/anno	

programmazione/calendario attività	numero/anno	
programmazione/calendario attività	numero/anno	
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	percentuale	
programmazione/calendario attività	numero/anno	
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	percentuale	
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	percentuale	
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	percentuale	
registro presenze/foglio firme/iscrizioni/osservazioni sul campo	percentuale	
questionari/interviste	alto / medio / basso / nullo	
questionari/interviste/focus group	alto / medio / basso / nullo	
ocomune sia per singolo spazio)		
STRUMENTI DI RILEVAZIONE	MISURAZIONE	DATO RILEVATO
programmazione/calendario delle attività/registro presenze/foglio firme	elenco numerato	
calendario incontri	numero/anno	
calendario incontri	numero/anno	
programmazione/calendario delle attività	elenco numerato	
programmazione/calendario delle attività	elenco numerato	

questionari/interviste	alto / medio / basso / nullo	
------------------------	---------------------------------	--

NOTE / SUGGERIMENTI
sommare i partecipanti (una stima)
sommare tutte le iscrizioni effettive
sommare tutti gli accessi allo Spazio, non solo per le attività (una stima)
scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)
scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
NOTE / SUGGERIMENTI
una stima

contare ogni singola attività, anche se della stessa tipologia, particolarmente accessibile (pensata ad hoc)
indicare il numero delle attività specificatamente rivolte a persone svantaggiate
indicare il numero delle attività specificatamente pensate per essere intergenerazionali
scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)
scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)
NOTE / SUGGERIMENTI
fare un elenco numerato di ogni partner di progetto di gestione con cui è stata realizzata un'attività/evento/progetto (segnando i nomi)
fare un elenco numerato di ogni membro della Rete con cui si ha collaborato (segnando i nomi)
fare un elenco numerato di ogni membro della Rete con cui si ha collaborato PER LA 1° VOLTA (segnando i nomi)

scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)

DIMENSIONE 3: FUNZ**INDICE 1: RELAZIONE CON LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E INC**

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° incontri con la PA	QUANTITATIVO	calendario incontri/riunioni/convocazioni
n° mail/comunicazioni con la PA	QUANTITATIVO	casella di posta elettronica
grado di partecipazione alle decisioni pubbliche che riguardano SpazioComune	QUALITATIVO	questionari/interviste
grado di partecipazione alle decisioni pubbliche che riguardano lo Spazio che si ha in gestione	QUALITATIVO	questionari/interviste

INDICE 2: MODALITÀ DI ACCESSO ALLE ATTIVITÀ (gratuite o a pagamento ecc)

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° attività gratuite	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività
n° attività a pagamento	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività
rapporto attività gratuite/totale attività	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività/scontrini/biglietti venduti
n° giorni di apertura	QUANTITATIVO	calendario delle attività
n° ore di apertura	QUANTITATIVO	calendario delle attività
rapporto attività ad accesso libero/totale attività	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività
livello di assiduità della frequenza	QUALITATIVO	questionari/osservazione sul posto
tempo di permanenza nello Spazio	QUALITATIVO	questionari/osservazione sul posto

INDICE 3: REPUTAZIONE SUL TERRITORIO (come si è considerati s

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° di visualizzazioni social	QUANTITATIVO	visualizzazioni social
n° di like sui social	QUANTITATIVO	commenti e like ai post social/recensioni
n° di follower	QUANTITATIVO	analisi social network
n° di accessi al sito web	QUANTITATIVO	accessi al sito web/analisi sito web
tipologia di commenti/recensioni su canali digitali	QUALITATIVO	commenti e like ai post social/recensioni
opinione delle persone rispetto all'operato dell'Associazione/dell'Ente gestore	QUALITATIVO	questionari/interviste
opinione delle persone in merito allo Spazio in gestione	QUALITATIVO	questionari/interviste
volontà di continuare a frequentare lo Spazio	QUALITATIVO	questionari/interviste
grado di risposta ai bisogni territoriali emergenti o in evoluzione	QUALITATIVO	questionari/interviste

ZIONE PUBBLICA

CIDENZA SULLE POLITICHE LOCALI

MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
numero/anno		formali e informali
numero/anno		mail /pec / scambi reciproci anche informali
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)

amento, aperte o a numero chiuso, per specifici target o no

MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
numero/anno		
numero/anno		
percentuale		
numero/anno		
numero/anno		
percentuale		
molto (ci vado tutti i giorni o quasi) / abbastanza (li frequento almeno 1 volta a settimana) / poco (solo se ci sono attività/eventi che mi interessano particolarmente) / molto (resto di media almeno 5 ore) / abbastanza (resto di media almeno 2 ore) / poco (resto solo per la durata dell'attività/eventi alla quale intendo		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
		scala: da 1 (poco) a 3 (molto)

ul territorio, se si è un punto di riferimento ecc)		
MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
numero/anno		
numero/anno		
numero/anno		
numero/anno		
elenco descrittivo		clasterizzare la tipologia di commenti e recensioni e fare un elenco esplicativo
ottima / discreta / scarsa / bassa		scala: da 1 (bassa) a 4 (ottima)
ottima / discreta / scarsa / bassa		scala: da 1 (bassa) a 4 (ottima)
molto interessato / abbastanza interessato / poco interessato / per nulla interessato		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)

DIMENSIONE 4: CA**INDICE 1: OCCUPABILITÀ E SVILUPPO DEL LAVORO**

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° lavoratori	QUANTITATIVO	contratti di lavoro
n° lavoratori svantaggiati	QUANTITATIVO	contratti di lavoro
n° nuove assunzioni	QUANTITATIVO	contratti di lavoro
livello di occupabilità giovanile	QUALITATIVO	contratti di lavoro
livello di soddisfazione dei lavoratori	QUALITATIVO	questionari/interviste/valutazioni e stress correlato

INDICE 2: PROMOZIONE VOLONTARIATO E CAPITALE SOCIALE

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° di associati	QUANTITATIVO	libro soci
n° di nuovi soci	QUANTITATIVO	libro soci
n° volontari	QUANTITATIVO	registro volontari
n° nuovi volontari	QUANTITATIVO	registro volontari
n° di persone alle quali piacerebbe partecipare a future attività organizzative e comunitarie	QUANTITATIVO	questionari/interviste
livello di soddisfazione dei volontari/soci	QUALITATIVO	questionari/interviste

INDICE 3: FORMAZIONE E SVILUPPO DI COMPETENZE

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° corsi di formazione realizzati	QUANTITATIVO	calendario corsi formativi
n° nuove persone formate	QUANTITATIVO	iscrizioni
n° percorsi di alternanza scuola-lavoro realizzati	QUANTITATIVO	convenzioni con le scuole
grado di empowerment dei partecipanti/lavoratori/volontari	QUALITATIVO	questionari/interviste/focus group/osservazione
livello di soddisfazione dei corsisti	QUALITATIVO	questionari/interviste/focus group
grado di risposta ai bisogni formativi	QUALITATIVO	questionari/interviste/focus group

PITALE UMANO

MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
numero/anno		
numero/anno		
numero/anno		
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)
molto soddisfatto / abbastanza soddisfatto / poco soddisfatto /per nulla soddisfatto		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
numero/anno		
numero/anno		
numero/anno		
numero/anno		
numero		
molto soddisfatto / abbastanza soddisfatto / poco soddisfatto /per nulla soddisfatto		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
numero/anno		corsi interni al personale/volontari/soci
numero/anno		Indicare SOLO le nuove persone formate, rispetto all'anno precedente
numero/anno		
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)
molto soddisfatto / abbastanza soddisfatto / poco soddisfatto /per nulla soddisfatto		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto)

DIMENSIONE 5: S**INDICE 1: RENDIMENTO ECONOMICO**

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
entrate istituzionali (contributi, donazioni, sponsorizzazioni ecc)	QUANTITATIVO	contabilità/fatturato
entrate commerciali	QUANTITATIVO	contabilità/fatturato
rapporto entrate/uscite (flusso di cassa)	QUANTITATIVO	contabilità/fatturato
n° azioni di fundraising	QUANTITATIVO	richieste di contributo/partecipazione a bandi/contabilità/fatturato
n° sponsor privati	QUANTITATIVO	richieste di contributo/erogazioni liberali/contabilità/fatturato
n° donazioni	QUANTITATIVO	erogazioni liberali/contabilità/fatturato
n° attività gratuite	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività
n° attività a pagamento	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività
rapporto attività gratuite/totale attività	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività
tipologia di investimenti	QUALITATIVO	contabilità/fatturato

INDICE 2: IMPATTO AMBIENTALE

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° eventi/attività di sensibilizzazione su tematiche ambientali realizzati	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività
n° eventi/attività eco-sostenibili/a impatto 0 realizzati	QUANTITATIVO	programmazione/calendario delle attività bollette
rapporto riduzione dei consumi	QUANTITATIVO	acqua/luce/gas/contabilità/fatturato

livello di consapevolezza nei lavorati/volontari su azioni volte alla riduzione dell'impatto ambientale (ad es. spegnere le luci quando non servono, non sprecare acqua ecc)	QUALITATIVO	questionari/interviste/presenza di cartelli informativi/focus group
--	-------------	---

INDICE 3: MODELLO DI GESTIONE

INDICATORI	TIPOLOGIA	STRUMENTI DI RILEVAZIONE
n° partner coinvolti	QUANTITATIVO	reportistica
n° di incontri di co-programmazione, monitoraggio e valutazione con i partner del progetto di gestione	QUANTITATIVO	calendario incontri
n° incontri con i cittadini di restituzione alla comunità di quanto svolto	QUANTITATIVO	calendario incontri
n° incontri con i cittadini per confrontarsi su scelte strategiche di gestione	QUANTITATIVO	calendario incontri
livello di coinvolgimento dei cittadini nelle scelte di governance	QUALITATIVO	questionari/interviste
livello di coinvolgimento dei partner nelle scelte di governance	QUALITATIVO	questionari/interviste

OSTENIBILITÀ

MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
€/anno		
€/anno		indicare le entrate di tipo commerciale (anche per tipologia) es: entrate da attività di bar, vendita di un servizio, sliettamento ecc..
€/anno		
elenco numerato		indicare la partecipazione a bandi/ricieste di contributi/gare fatti nell'anno, ad es: 1. Bando Fondazione XX, titolo; 2. Bando Regione XX, titolo; 3. Contributo Comune di cesena per progetto XX ecc.. (si posso indicare anche gli importi)
elenco numerato		indicare le sponsorizzazioni ricevute nell'anno, ad es: 1. SGR; 2. HERA; 3. Generali; 4. XX srl ecc... (si posso indicare anche gli importi)
elenco numerato		indicare le donazioni / erogazioni liberali ricevute nell'anno (si posso indicare anche gli importi)
numero/anno		
numero/anno		
percentuale		
elenco descrittivo		gli investimenti fatti nell'anno ad es: 1. rifacimento degli infissi; 2. imbiancatura; 3. costruzione patio esterno; 4. acquisto attrezzatura sportiva; 5. acquisto arredo ecc... (si posso indicare anche gli importi)
MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
numero/anno		indicare il numero delle attività/eventi specificatamente legate al tema in oggetto
numero/anno		indicare il numero delle attività/eventi a impatto 0
percentuale		confrontare e analizzare i rapporti sulla riduzione/aumento dei consumi rispetto all'anno precedente

molto consapevole / abbastanza consapevole / poco consapevole /per nulla consapevole		scala: da 1 (per nulla) a 4 (molto)
MISURAZIONE	DATO RILEVATO	NOTE / SUGGERIMENTI
elenco numerato		fare un elenco numerato di ogni partner di progetto di gestione con cui è stata realizzata un'attività/evento/progetto (segnando i nomi)
numero/anno		
numero/anno		eventi di restituzione
numero/anno		eventi specifici di coinvolgimento nella governance
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto) N.B. RIFERITO AI CITTADINI
alto / medio / basso / nullo		scala: da 1 (nullo) a 4 (alto) N.B. RIFERITO AI PARTNER DI GESTIONE



Comune
di Cesena



STRUMENTO DI RACCOLTA DATI MENSILE a Sistema di Monitoraggio

ISTRUZIONI PER LA COMPILAZIONE

CHI RACCOGLIE I DATI E TEMPI

La raccolta dei dati viene realizzata giornalmente da ogni associazione coinvolta nella
In caso di co-proiezioni questo schema può essere compilato da ogni singola assoc
raggruppamento. Periodicamente i dati raccolti serviranno per compilare il Sistema di I

INDICAZIONI

- ogni foglio rappresenta le attività svolte nel mese indicato
- utilizzare una riga per ogni attività svolta
- se nello stesso giorno sono state svolte più attività aggiungere tante righe quante son

o D – raccolta dati attività eventi



IE

Il supporto del

ONE

Rete SpazioComune.
cizzazione del
Monitoraggio.

no le attività svolte

DATA	Attività / Evento	Tipologia attività / evento	Durata attività / evento	Modalità di accesso
indicare la data	nome attività / titolo	indicare la tipologia di attività / evento	indicare numero di ore	libero / su prenotazione

giovedì 01/01/2026
 venerdì 02/01/2026
 sabato 03/01/2026
domenica 04/01/2026
 lunedì 05/01/2026
 martedì 06/01/2026
 mercoledì 07/01/2026
 giovedì 08/01/2026
 venerdì 09/01/2026
 sabato 10/01/2026
domenica 11/01/2026
 lunedì 12/01/2026
 martedì 13/01/2026
 mercoledì 14/01/2026
 giovedì 15/01/2026
 venerdì 16/01/2026
 sabato 17/01/2026
domenica 18/01/2026
 lunedì 19/01/2026
 martedì 20/01/2026
 mercoledì 21/01/2026
 giovedì 22/01/2026
 venerdì 23/01/2026
 sabato 24/01/2026
domenica 25/01/2026
 lunedì 26/01/2026
 martedì 27/01/2026
 mercoledì 28/01/2026
 giovedì 29/01/2026
 venerdì 30/01/2026
 sabato 31/01/2026

Tipologia di accesso	Partner di gestione coinvolti	Altri soggetti coinvolti	Nuova collaborazione	Num. accessi all'attività
gratuito / a pagamento	nome partner	nome soggetto NON partner	si / no	numero presenze

Target - tipologia	Target - età	Numero operatori pagati coinvolti	Numero volontari coinvolti	NOTE
indicare se tipologia di target specifico	fasca età	numero operatori pagati coinvolti	numero volontari coinvolti	eventuali note utili

DATA	Attività / Evento	Tipologia attività / evento	Durata attività / evento	Modalità di accesso
indicare la data	nome attività / titolo	indicare la tipologia di attività / evento	indicare numero di ore	libero / su prenotazione

domenica 01/02/2026

lunedì 02/02/2026

martedì 03/02/2026

mercoledì 04/02/2026

giovedì 05/02/2026

venerdì 06/02/2026

sabato 07/02/2026

domenica 08/02/2026

lunedì 09/02/2026

martedì 10/02/2026

mercoledì 11/02/2026

giovedì 12/02/2026

venerdì 13/02/2026

sabato 14/02/2026

domenica 15/02/2026

lunedì 16/02/2026

martedì 17/02/2026

mercoledì 18/02/2026

giovedì 19/02/2026

venerdì 20/02/2026

sabato 21/02/2026

domenica 22/02/2026

lunedì 23/02/2026

martedì 24/02/2026

mercoledì 25/02/2026

giovedì 26/02/2026

venerdì 27/02/2026

sabato 28/02/2026

Tipologia di accesso	Partner di gestione coinvolti	Altri soggetti coinvolti	Nuova collaborazione	Num. accessi all'attività
gratuito / a pagamento	nome partner	nome soggetto NON partner	si / no	numero presenze

Target - tipologia	Target - età	Numero operatori pagati coinvolti	Numero volontari coinvolti	NOTE
indicare se tipologia di target specifico	fasca età	numero operatori pagati coinvolti	numero volontari coinvolti	eventuali note utili



Cesena, come da segnatura

PROGETTO SPAZIOCOMUNE PROTOCOLLO PER LA COSTITUZIONE DELLA RETE SPAZIOCOMUNE

Il giorno _____, presso la residenza comunale, Piazza del Popolo, 10, Cesena,

Costituzione delle parti

Premesso che:

- il Comune di Cesena ha avviato il percorso strategico "Cesena Rigenera – spazi al futuro" volto alla valorizzazione e rigenerazione di spazi e comunità, attraverso forme di co-gestione di luoghi e co-produzione di valore per la Città aprendo nuovi scenari per le Associazioni e per i territori in un legame che porta alla generazione di relazioni per il bene comune, promuovendo iniziative di animazione di comunità;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 133 del 11/05/2021 sono state approvate le linee di indirizzo del progetto "SpazioComune" da realizzarsi nell'ambito del percorso strategico "Cesena Rigenera" e finalizzato alla valorizzazione di parte del patrimonio immobiliare comunale attraverso il contributo di privati e Terzo settore, sperimentando nuove forme di gestione, utilizzo ed animazione di spazi e aree di proprietà pubblica;
- le procedure di affidamento degli immobili comunali avviate nell'ambito del progetto Spazio Comune con le determinazioni dirigenziali nn. 888/2021, 889/2021 e 1409/2021, sono state concluse;
- le progettualità presentate nell'ambito del suddetto Avviso risultano essere di grande impatto per le comunità di riferimento in quanto finalizzate alla crescita, alla valorizzazione e allo sviluppo della comunità locale;
- è volontà dell'Amministrazione proseguire il progetto SpazioComune costituendo, con il presente atto, la "Rete SpazioComune" che comprende il Comune di Cesena e tutti i soggetti affidatari degli immobili oggetto del progetto in argomento;



Visti:

- il D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117 "Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106"
- il "Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare e per la disciplina dell'occupazione di suolo pubblico approvato con Deliberazione di C.C. n. 2 del 31/01/2019 e modificato con Deliberazione di C.C. n. 85 del 12/12/2019 (esecutiva dal 30/12/2019);
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi";

Si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 – Oggetto del protocollo di Rete

Il presente atto, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n.379/2021, stabilisce modalità e termini della collaborazione tra il Comune di Cesena ed i soggetti affidatari di immobili comunali allo scopo di costituire la Rete SpazioComune, di seguito "Rete".

Art. 2 – Immobili oggetto della Rete

Sono oggetto della Rete SpazioComune i seguenti immobili:

ELENCO IMMOBILI	
IMMOBILE	UBICAZIONE
Ex Scuola Elementare Case Castagnoli	via Pitagora, n. 215, Cesena
Ex Scuola Elementare Villa Calabria	via Cervese, n. 4303, Cesena
Immobile Centro Sociale La Fiorita	via Giuseppe Parini, n. 23, Cesena
Spazio Oltre Savio	Viale della Resistenza, n. 57, Cesena
Ex Scuola Elementare Capannaguzzo	via Capannaguzzo, n. 6417, Cesena
Ex Scuola Elementare Bulgarnò – piano terra	via Capannaguzzo, n. 1161, Cesena
Spazio Cesuola	Via Ponte Abbadesse, n. 451, Cesena
Immobile Via Roverella	Via Roverella 26, Cesena
Ex Scuola Elementare Macerone	Via Cesenatico 5735, Cesena



Ex Scuola Infanzia Case Castagnoli	Via Emilia Levante 1346, Cesena
Ex Scuola Elementare San Martino in Fiume	Via Fusconi 59, Cesena
Porta Santi	C.so U. Comandini, Cesena
Ex scuola di Ruffio	Via provinciale 123 Sala n. 1249-1265, Cesena
Ex scuola di San Vittore	Via San Vittore n. 1410, Cesena
Ex scuola di Tessello	Via Tessello n. 6575-6579, Cesena
Ex Arrigoni	Piazzale Karl Marx 131, Cesena

Ulteriori immobili potranno entrare a far parte della Rete a seguito di ulteriori procedure ad evidenza pubblica finalizzate all'affidamento in gestione di immobili di proprietà Comunale.

Art. 3 – Principi della Rete

1. Le azioni e le attività svolte all'interno degli immobili oggetto della Rete dovranno perseguire interessi generali e di rilevanza per l'intera comunità di riferimento, così come previsto all'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 3 luglio 2017, n. 117, Codice del Terzo Settore.
2. E' obiettivo della Rete garantire un ritorno in termini di impatto ed utilità sociale per le comunità di riferimento.
3. Garantire adeguate forme di partecipazione, libera e attiva, della comunità di riferimento alle attività organizzate presso gli immobili della Rete.
4. Definire forme di comunicazione e informazione relative alle attività svolte all'interno dei luoghi della Rete al fine di permetterne una piena fruibilità.
5. Rendere i Luoghi della rete aperti, accessibili ed inclusivi.

Art. 4 – Obiettivi della Rete

È obiettivo generale della Rete creare luoghi aperti ed accessibili finalizzati a produrre e promuovere, in un'ottica di città aperta, accessibile ed inclusiva, progetti, azioni e attività rivolte alla comunità cittadina, anche al fine di costruire alleanze inedite tra soggetti collettivi e singoli cittadini attraverso le quali coinvolgere tutti e ciascuno nello sviluppo socio-culturale ed economico del territorio, anche attraverso l'utilizzo di strumenti innovativi e sperimentali incentrati sui principi di sussidiarietà, senso civico, partecipazione e collaborazione.



Obiettivi specifici:

- Programmare azioni formative rivolte ai soggetti gestori degli immobili al fine di acquisire competenze gestionali, anche a carattere innovativo e sperimentale.
- Sviluppare azioni di supporto reciproco tra i vari gestori degli immobili della Rete.
- Adottare strumenti di partecipazione delle comunità di riferimento.
- Adottare strumenti di comunicazione ed informazioni comuni.
- Promuovere la partecipazione attiva e libera delle comunità di riferimento alla vita dei Luoghi della Rete.
- Cogliere opportunità derivanti da Bandi comunali, regionali, nazionali o internazionali presentando proposte in partnership o aderendo a progetti del Comune di Cesena.
- Mettere in piedi un sistema di monitoraggio e valutazione dell'impatto dell'attività della Rete.

Art. 5 – Impegni della Rete

I soggetti della Rete si impegnano a:

- Operare in uno spirito di collaborazione;
- Conformare le proprie attività ai principi di sussidiarietà, efficienza, economicità, trasparenza e sicurezza;
- Ispirare le proprie relazioni ai principi di fiducia reciproca, responsabilità, sostenibilità, proporzionalità; in particolare le parti si impegnano a condividere informazioni utili per il proficuo svolgimento delle attività;
- Partecipare in modo attivo e costante alle attività e alle iniziative aggregative e di formazione organizzate dalla Rete in collaborazione con il Comune di Cesena;
- Presentare in occasioni pubbliche, convegni, workshop o incontri, l'esperienza della Rete SpazioComune.
- Implementare sistemi di monitoraggio e valutazione delle attività legate alla gestione e valorizzazione degli spazi.

Art. 5 – Modalità della collaborazione

1. Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi della Rete, viene istituito il Coordinamento della Rete SpazioComune composto dai soggetti gestori e dai referenti del Comune di Cesena, quest'ultimo con compiti di coordinamento e supervisione.



2. Il Coordinamento opera mediante incontri aperti a cadenza periodica ed ogni qualvolta sia necessario per coordinare e pianificare azioni e progetti della Rete;
3. Tutti i documenti inerenti la Rete saranno pubblicati sul sito del Comune di Cesena nella sezione dedicata al progetto SpazioComune.

Art. 6 – Passi successivi

Considerato il carattere innovativo e sperimentale del progetto SpazioComune, il presente protocollo potrà essere integrato sulla base delle risultanze degli incontri del Coordinamento della Rete Spazio Comune.

Letto e sottoscritto,



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

SPAZIOCOMUNE - AVVISO PUBBLICO PER LA SELEZIONE DI SOGGETTI, SINGOLI O ASSOCIATI, CUI AFFIDARE GESTIONE, UTILIZZO E ANIMAZIONE DI UNA PORZIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE DENOMINATO EX ARRIGONI.

Delega presentazione domanda di partecipazione - Allegato L

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a _____ il _____
residente in via _____ CAP _____ Città _____
c.f. _____. Documento di identità n. _____ rilasciato da
_____ il _____

In qualità di Legale rappresentante di _____, con
sede in Cesena via _____, n. _____, p.iva. _____, c.f.

- Quale soggetto singolo
- Quale referente del raggruppamento

DELEGA

Il/La sottoscritto/a _____ nato/a _____ il _____
residente in via _____ CAP _____ Città _____
c.f. _____. Documento di identità n. _____ rilasciato da
_____ il _____

- all'invio tramite posta elettronica certificata (PEC) : _____

della domanda di partecipazione all'Avviso pubblico per la selezione di soggetti cui affidare la gestione, utilizzo e animazione dei locali in oggetto e alla eventuale relativa sottoscrizione di concessione pluriennale, ai sensi dell'art. 55 del decreto legislativo 3 luglio 2017 n. 117.

AUTORIZZA



COMUNE DI CESENA

SETTORE SERVIZI AMMINISTRATIVI,
PARTECIPAZIONE E PATRIMONIO

SERVIZIO PARTECIPAZIONE

- il delegato a ricevere sull'indirizzo PEC _____ le comunicazioni inerenti la procedura di cui trattasi;
- il Servizio partecipazione del Comune di Cesena ad inviare tutte le comunicazioni inerenti alla procedura di cui trattasi all'indirizzo PEC _____

La presente delega vale fino a revoca scritta.

- Si allega copia fronte retro di un documento valido d'identità del sottoscrittore e del delegato;

Data _____

Firma del delegante

Firma del delegato

Informativa ai sensi dell'Art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 in merito al trattamento dei dati personali raccolti presso l'interessato

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC)
Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link:
<http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziadministrativipatrimonio>
oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito a Cesena (FC), 47521, Piazza del Popolo, 10.

SPAZIOCOMUNE CONCESSIONE AMMINISTRATIVA PLURIENNALE

DI PARTE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ COMUNALE

DENOMINATO "EX ARRIGONI"

SCRITTURA PRIVATA TRA:

L'anno _____ (_____), il giorno _____ del mese di _____

In Cesena, presso la residenza comunale

COSTITUZIONE DELLE PARTI

premesse che

- il Comune di Cesena intende favorire percorsi di rigenerazione della città assegnando un ruolo cruciale agli spazi e funzioni pubbliche ivi svolte, attraverso il coinvolgimento del tessuto associativo, nella consapevolezza dell'impegno di ciascuno nella cura e tutela del patrimonio comune;

- l'Amministrazione promuove la rigenerazione dell'area Stazione come nodo strategico di cerniera urbana e sociale, secondo le linee della delibera n. 49/2026 e del relativo Documento Programmatico;

- il Comune di Cesena è proprietario dell'immobile denominato "Ex Arrigoni", sito in Piazzale Karl Marx n. 131, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Cesena al foglio n. 3065, sub. 22/parte, i cui locali sono parte integrante del suddetto sistema di rigenerazione;

- con determinazione dirigenziale n. _____/2026 è stato approvato l'Avviso "SpazioComune – avviso pubblico per la selezione di soggetti, singoli o associati, cui affidare gestione, utilizzo e animazione di una porzione dell'immobile di proprietà comunale denominato Ex Arrigoni";

- con determinazione dirigenziale n. ____/2026 si è proceduto all'approva-
zione degli esiti della procedura sopra descritta e dalla quale il soggetto

_____ è risultato assegnatario dei locali in argomento;

- la concessione si inserisce nell'ambito della Rete SpazioComune e perse-
gue finalità di interesse generale;

Tutto ciò premesso ed atteso quale parte integrante e sostanziale del pre-
sente atto, tra le parti

si conviene e si stipula quanto segue

ART. 1 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE

1. Il Concedente, per le specifiche finalità di cui al presente atto, concede al
Concessionario, che accetta a mezzo come sopra, una porzione dell'immobi-
le denominato "Ex Arrigoni", sita in Cesena Piazza Aldo Moro n. 90 e Piazza-
le Karl Marx n. 131 (catastalmente distinta al fg. 110 part. 3065 sub. 22/par-
te), come individuata nella planimetria allegata alla presente concessione "al-
legato A" a farne parte integrante e sostanziale.

2. Costituisce parte integrante e sostanziale della presente concessione,
inoltre, il progetto tecnico organizzativo e gestionale presentato in sede di
candidatura all'avviso "SpazioComune", allegato B;

3. Trattandosi di concessione amministrativa è esclusa l'applicazione delle
norme riguardanti i contratti di locazione, tranne quelle richiamate espressa-
mente nella presente concessione;

4. La presente concessione potrà restare valida anche in caso di modifiche
societarie, statutarie o dei soci del Concessionario, che in ogni caso dovran-
no essere preventivamente comunicate al Concedente ai fini delle verifiche e
degli adempimenti conseguenti.

ART. 2 – PRESA VISIONE LOCALI

1. Il Concessionario dichiara di aver visitato i locali e di accettare gli stessi nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano, senza pretendere modifiche o lavori da parte del Concedente.

ART. 3 – UTILIZZO E FINALITÀ

1. I locali vengono concessi nelle condizioni e nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con destinazione d'uso come da planimetria allegato A, per la realizzazione delle attività indicate nella proposta progettuale candidata all'Avviso Pubblico Spazio Comune, allegato B;

2. È fatto divieto al Concessionario di cambiare la destinazione d'uso dei locali, salvo specifica autorizzazione da parte del Concedente. Ogni utilizzo improprio e non autorizzato sarà motivo di decadenza della concessione, così come indicato nel presente atto;

4. Gli eventuali lavori edili dovranno essere conformi ai titoli abilitativi rilasciati dagli uffici competenti, preventivamente autorizzati dal Concedente ed eseguiti sotto la sorveglianza del Settore Lavori Pubblici.

5. Il Concedente, previa verifica della disponibilità, si riserva la facoltà di utilizzare i locali per lo svolgimento di attività istituzionali.

ART. 4 - DURATA DELLA CONCESSIONE

1. La durata della presente concessione viene stabilita in anni 5 (cinque) a decorrere dal __/__/____, con possibilità di rinnovo di ulteriori 4 (quattro) anni, fatta salva la facoltà per il Concedente di revoca e di decadenza per i motivi indicati nei successivi articoli;

2. Alla scadenza prevista la concessione decadrà di diritto ed i locali torneranno nella piena disponibilità del Concedente. Questi dovranno essere resi

in buono stato manutentivo ivi comprese le eventuali migliorie e/o addizioni.

ART. 5 – CANONE DI CONCESSIONE

1. Il Concessionario corrisponderà al Concedente un canone concessorio annuo pari ad **euro 22.000,00** (ventiduemila/00), da versare, in rate trimestrali anticipate, alla scadenza indicata nell'avviso di pagamento PagoPA.

A partire dal secondo anno di concessione il canone verrà aggiornato in aumento secondo il 100% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

2. Il Concessionario non potrà ritardare o sospendere il pagamento del canone o delle altre somme dovute. Alle scadenze di cui sopra, l'importo da pagare sarà gravato degli interessi di mora nella misura dell'interesse legale riferito a ciascun periodo di mora.

ART. 6 – COSTI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

1. Sono a carico del Concessionario i costi delle utenze dei locali, ivi inclusi, a titolo esemplificativo, i consumi di acqua, energia elettrica, gas, servizi di connettività e telefonia, nonché ogni tassa, tributo ed imposta diretta o indiretta inerente la presente concessione.

2. Restano altresì a carico del Concessionario le spese relative alla gestione ordinaria dei locali, nonché ogni tassa, tributo o imposta comunque connessi alla presente concessione, ove dovuti.

3. Per quanto riguarda la TCP, il concessionario dovrà, entro 30 giorni dalla data di decorrenza della presente concessione, assolvere gli obblighi inerenti il sopracitato tributo.

ART. 7 – ACCESSIBILITÀ AI LOCALI

1. È facoltà del Concedente accedere in qualsiasi momento ai locali al fine di

eseguire accertamenti periodici sullo stato dei locali.

2. Il Concessionario consegna una copia delle chiavi di accesso ai locali al Concedente, il quale si riserva l'utilizzo per gli accertamenti di cui al precedente comma.

ART. 8 - SUB-CONCESSIONE

1. Il Concessionario non potrà sub concedere in tutto o in parte il locale oggetto della presente concessione a soggetti terzi, senza il preventivo consenso dell'Amministrazione comunale.

ART. 9 – INSERIMENTO DI NUOVI SOGGETTI NELLA GESTIONE DEI LOCALI

1. È possibile per il Concessionario attivare collaborazioni con altri soggetti, e con essi costituire un eventuale raggruppamento, purché si rispettino i requisiti di cui all'avviso in premessa richiamato e a condizione che il Concessionario ne sia capofila e che tale azione aggiunga valore alla proposta progettuale di cui all'allegato B.

2. L'atto di costituzione del raggruppamento dovrà essere inoltrato al Concedente per gli adempimenti necessari.

3. Fatto salvo quanto disciplinato al precedente art. 8, il Concessionario, in linea con le attività previste dalla proposta progettuale, allegato B, potrà consentire l'utilizzo dei locali in concessione a soggetti terzi a fronte di un rimborso spese a copertura dei costi gestionali, i cui importi dovranno essere condivisi con il Concedente nell'ambito del monitoraggio delle attività disciplinata nei successivi articoli.

ART. 10 – OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

1. Il Concessionario, ai sensi dell'articolo 2051 c.c., assume in proprio il ruolo

di custode dei locali concessi e si impegna a:

- (a) mantenere sui locali, per tutta la durata della concessione, una destinazione d'uso funzionale allo svolgimento delle attività progettuali così come indicate all'allegato B);
- (b) corrispondere al concessionario il canone di concessione di cui alla presente concessione;
- (c) pagamento dei costi e degli oneri accessori di cui alla presente concessione;
- (d) eseguire i lavori di manutenzione ordinaria compresa quella degli impianti con proprie ditte abilitate ai sensi del D.M. 37/08, richiedendo il rilascio delle certificazioni degli interventi svolti ove necessario. Fermo restando quanto sopra specificato, la manutenzione di caldaie, bollitori acqua calda, pompe di calore ed estintori rimarrà in capo al Concedente per il tramite di Energie per la città;
- (e) di comunicare le letture dei contatori di acqua, energia elettrica e gas al settore Patrimonio e Partecipazione a inizio e fine gestione dell'immobile o in caso di subentro di un nuovo gestore;
- (f) non tenere in deposito nei locali dell'impianto sostanze infiammabili e/o esplosive;
- (g) a comunicare al Concedente eventuali modifiche societarie e statutarie per i necessari adempimenti;
- (h) adottare ogni misura atta a garantire la salvaguardia dei locali concessi e gli eventuali danni a persone e cose che possano derivarne, tramite la sottoscrizione di adeguate polizze assicurative come disciplinato al successivo art. 20;

(i) non svolgere nei locali in concessione attività illegittime o illegali o comunque contrarie alla Legge e ai Regolamenti;

(j) mantenere in buono stato manutentivo i locali, eventuali attrezzature e arredi ivi presenti, ai sensi degli artt. 1587 e 1588 del c.c., sino a restituzione, oltre a farne un utilizzo conforme alla normativa vigente;

(k) consegnare, alla scadenza della concessione, i locali, le attrezzature e gli arredi concessi in buono stato di manutenzione;

(l) assume in proprio ogni responsabilità organizzativa, tecnica ed economica e di ogni altra natura, inerente all'esecuzione e la gestione delle attività e delle funzioni oggetto della concessione.

2. Qualora gli obblighi elencati al precedente comma dovessero essere disattesi, il Concedente contesta per iscritto le inadempienze riscontrate, con fissazione di un termine per il contraddittorio. Se al termine di tale procedura il Concessionario risulta inadempiente, il Concedente ha facoltà di procedere alla decadenza prevista dal presente atto.

3. Sono a carico del Concessionario, inoltre, le acquisizioni presso gli uffici competenti di eventuali titoli abilitativi per l'esecuzione di lavori ed interventi ad essi soggetti.

ART. 11 - MONITORAGGIO DELLE ATTIVITÀ

1. Il Concessionario si rende disponibile per le attività di monitoraggio sullo stato dei locali e sulla gestione programmate dal Concedente che si svolgono almeno una volta all'anno.

2. Il Concedente assicura il monitoraggio sulle attività svolte attraverso la verifica periodica del perseguimento degli obiettivi in rapporto alle attività oggetto della concessione, riservandosi di suggerire variazioni che dovesse ri-

tenere utili ai fini della buona riuscita delle azioni ivi contemplate.

3. Il Concessionario con cadenza annuale procederà a relazionare sulle attività svolte, in modo che il Concedente potrà svolgere le attività di controllo ai sensi degli articoli 92 e 93 del d.lgs. 3 luglio 2021, n.117.

ART. 12 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

1. I locali, gli impianti, gli arredi e le attrezzature vengono concesse nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Il Concessionario s’impegna a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia e ad accollarsi i lavori di manutenzione ordinaria degli stessi.

2. Per manutenzione ordinaria s’intendono:

- a) le opere che riguardano la riparazione delle finiture dei locali concessi;
- b) gli interventi di adeguamento necessari al regolare utilizzo in sicurezza dei locali concessi ed il ripristino di eventuali danni causati dagli utenti.
- c) la custodia e la pulizia dei locali.

3. Sono a carico del concedente gli interventi di manutenzione straordinaria dei locali. Ai fini della corretta identificazione degli interventi, si applica l'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni (c.d. Testo Unico Edilizia). In particolare: per interventi di manutenzione straordinaria si intendono:

- le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
- gli interventi volti al frazionamento o all'accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione

delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

Il Concessionario dovrà effettuare le verifiche periodiche sugli impianti elettrici. Le ditte abilitate ai sensi del D.M. 37/08 che effettueranno le verifiche periodiche di legge dovranno annotare su appositi registri (da conservare all'interno dei locali concessi) la data, le verifiche effettuate e le eventuali carenze a cui il concessionario dovrà porre immediato rimedio.

4. Rimangono a carico esclusivo del Concedente le verifiche e la pulizia degli impianti fotovoltaici, se presenti.

ART. 13 - ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA

1. Si allega al presente contratto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) redatto ai sensi della normativa vigente (Allegato C).

ART. 14 – ATTREZZATURE E ARREDI

1. Le attrezzature e l'arredo presenti all'interno dei locali sono elencate nel verbale di consegna e vengono concessi ad uso esclusivo del Concessionario che si impegna a provvedere alla loro manutenzione.

2. In caso di deperimento dovuto all'uso, il Concessionario dovrà darne comunicazione agli uffici competenti al fine di procedere con gli adempimenti conseguenti.

ART. 15 – RINUNCIA

1. Il Concessionario può rinunciare alla presente concessione con preavviso di almeno 6 (sei) mesi, da comunicare al Concedente a mezzo di raccomandata a/r o posta elettronica certificata (pec). La rinuncia non comporta il venir meno dell'obbligo di versamento del canone annuo non ancora versato e

sino al completo sgombero e ripristino dei beni in concessione.

2. La rinuncia non dà luogo alla restituzione del canone versato.

ART. 16 – REVOCA

1. La concessione è revocabile senza indennizzo per esigenze di pubblico interesse in qualunque momento senza necessità di congruo preavviso. La revoca sarà preceduta da comunicazione ai sensi e per gli effetti di cui all'art.8 della Legge del 7 agosto 1990 n. 241. Nessun compenso, rimborso o indennizzo sarà dovuto dal concedente al concessionario, per alcuna ragione e titolo.

2. In caso di revoca, i locali rientrano nella disponibilità del Concedente senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate da parte del Concessionario.

ART. 17 – DECADENZA

1. La concessione decade di diritto nei seguenti casi:

- a) Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo "obblighi del concessionario";
- b) Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo "manutenzione";
- c) Inosservanza degli obblighi previsti dall'articolo "polizze assicurative";
- d) Inosservanza di qualsiasi ulteriore obbligo derivante dalla presente concessione;

2. In caso di decadenza, i locali rientrano nella disponibilità del Concedente senza corresponsione d'indennizzo per i lavori eventualmente eseguiti e per le opere realizzate da parte del Concessionario.

ART.18 – RESPONSABILITÀ E ONERI SICUREZZA

1. Il Concessionario, sottoscrivendo il presente atto, dichiara di accettare le

predette condizioni e di sollevare il Concedente da qualsiasi responsabilità per danni alle persone o alle cose che dovessero pervenire durante l'utilizzo dei locali concessi e ne sarà ritenuto responsabile. Il Concessionario esonererà espressamente il Concedente da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potranno derivargli dal fatto od omissione sua, di suoi collaboratori o di terzi; da inosservanza dei patti qui convenuti e da abuso nell'uso dell'area concessa. Il Concessionario è direttamente responsabile verso il Concedente ed i terzi dei danni causati per sua colpa o dei suoi aventi causa, di qualsiasi natura e motivo.

2. Il Concessionario è tenuto a rispettare sia la normativa vigente riguardante la sicurezza sul lavoro, di cui al D.Lgs. del 9 aprile 2008, n. 81 sia le disposizioni normative del Decreto Ministeriale 10/03/1998 (criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione delle emergenze nei luoghi di lavoro).

3. Il Concessionario deve altresì garantire il rispetto delle normative in materia di contenimento dell'emergenza sanitaria in corso o altre disposizioni sanitarie ed emergenziali al tempo vigenti.

ART. 19 – GARANZIA

1. Il Concedente riconosce espressamente al Concessionario, data la natura dello stesso e le finalità da questo perseguite e sviluppate, l'esenzione dal presentare deposito cauzionale o fideiussione, ai sensi dell'art. 14 del Codice per la valorizzazione del patrimonio immobiliare del Comune di Cesena.

ART. 20 – POLIZZE ASSICURATIVE

1. Il Concessionario è l'unico responsabile delle eventuali pretese di terzi e del Concedente riferite agli obblighi da esso assunti, ivi compresi i danni a persone ed a cose, interessi e diritti, per qualsivoglia fonte di responsabilità

civile, amministrativa e penale. Pertanto, con la consegna dei locali, il Concessionario deve aver stipulato con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti polizze assicurative aventi una durata pari a quella della presente concessione:

- a) assicurazione contro eventuali rischi e danni di responsabilità civile verso terzi o cose di terzi derivanti dall'espletamento del servizio e dall'uso dei locali e degli impianti, sia delle attività ivi svolte, o causati da persone o cose o animali comunque ammessi negli ambienti;
- b) **assicurazione per danni ai locali connessi all'utilizzo degli stessi** o altri rischi attinenti all'esercizio dell'attività svolta dal Concessionario, nonché per ricorso terzi.

2. Copia delle polizze di cui al punto precedente sono state consegnate dal Concessionario al Concedente al momento della stipula della presente concessione (PGN_____ e PGN_____). Il Concessionario si impegna altresì a consegnare al Concedente copia della ricevuta di pagamento dei singoli premi annuali.

3. La mancata consegna delle ricevute di pagamento dei singoli premi annuali costituisce decadenza di diritto della concessione.

ART. 21 - DEFINIZIONE DELLE VERTENZE

1. Tutte le vertenze che abbiano ad insorgere tra il Concessionario ed il Concedente, sia durante la gestione che al suo termine, quale che sia la loro natura (economica, tecnica, amministrativa e giuridica), nessuna esclusa, sono definite dal Tribunale competente nel distretto ove è ubicata l'area oggetto della presente concessione.

ART. 22 - SPESE

1. Tutte le spese inerenti e conseguenti il presente atto, nonché le relative imposte (di bollo, di registro ecc.), sono a carico del Concessionario, il quale espressamente le assume.

ART. 23 - RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto nella presente concessione si rinvia alle specifiche disposizioni di legge vigenti in materia di concessioni ed alle norme del Codice Civile in quanto applicabili.

ART. 24 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Titolare del trattamento dati è il Comune di Cesena (FC).

Per tutti i dettagli su questo servizio, inclusi i Tuoi diritti e i dati di contatto del Responsabile della protezione dei dati (R.P.D.-D.P.O.), consulta le informazioni complete fornite dal Titolare sul sito istituzionale www.comune.cesena.fc.it al seguente link: <http://www.comune.cesena.fc.it/uffici/serviziamministrativipatrimonio> oppure presso il Settore Servizi Amministrativi, Partecipazione e Patrimonio, sito a Cesena (FC), 47521, Piazza del Popolo, 10.

Letto, approvato e sottoscritto.

II CONCEDENTE

II CONCESSIONARIO