



Reggio Emilia
città
delle persone

UFFICIO VALORIZZAZIONE COMMERCIALE DEL CENTRO STORICO



**POLITECNICO
MILANO 1863**

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
E STUDI URBANI

URB&COM Laboratorio Urbanistica e Commercio

STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE L'EVENTUALE RICONOSCIMENTO DI HUB URBANO AI SENSI DELLA L.R. 12/2023



FEBBRAIO 2025



| DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA
| E STUDI URBANI

URB&COM Lab.

Urbanistica e Commercio
Edificio 14 "Nave", via Bonardi, 9

tel +390223999443

<http://www.urbecom.polimi.it/>

Gruppo di lavoro

prof. Luca Tamini (responsabile scientifico)

dott. Giorgio Limonta, dott.ssa Silvia Mete

INDICE

Premessa	6
1. Hub Urbano: definizioni e caratteristiche	8
1.1 Percorso di studio e attivazione dell'hub urbano	9
1. Individuazione e perimetrazione dell'area	10
1.1 L'ipotesi di perimetrazione: l'esagono del centro storico	10
2. Dimensionamento e caratteristiche territoriali dell'area	12
2.1 Struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto imprenditoriale, con approfondimento sulla rete commerciale e distributiva	17
3. Valorizzazione dell'attrattività e vocazione tematica	26
3.1 Attività storicamente presenti	26
3.2 Offerta di servizi di animazione territoriale e attrattività di tipo turistico	27
3.4 Attrattori e connotazione identitaria dell'hub	30
4. Sviluppo di mobilità sostenibile, accessibilità e qualità urbana	31
4.1 Le esigenze e opportunità di qualificazione del contesto urbano	31
5. Le potenzialità e le opportunità	33
5.1 Analisi SWOT per l'hub urbano: analisi dei punti di forza e debolezza, delle potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita	33
5.2 Esigenze e opportunità di qualificazione ed innovazione del sistema imprenditoriale presente e futuro	35
5.3 Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica)	36
6. Approfondimento su partenariato e modalità di governance	37
7 Hub urbano e riconoscimento	40
Allegato	41
Cartografia perimetrazione hub urbano	41

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 Percorso per attivazione hub urbano	9
Figura 2 Ipotesi perimetro Hub Urbano: l'Esagono	11
Figura 3 Scorcio del centro storico (Piazza Prampolini)	12
Figura 4 Scorcio del centro storico (Piazza del Monte).....	12
Figura 5 Scorcio del centro storico (Piazza San Prospero)	13
Figura 6 Scorcio del centro storico (Piazza Fontanesi).....	13
Figura 7 Popolazione residente e perimetro del centro storico	15
Figura 8 Sintesi della potenziale vulnerabilità demografica. Pag.7 QCD_A3.....	16
Figura 9 Caratteristiche dell'offerta commerciale locale in relazione al bacino di prossimità	17
Figura 10 Medie e grandi strutture di vendita e perimetro centro storico	18
Figura 11 Spazi commerciali al piano terra.....	20
Figura 12 Variazione percentuali delle attività nel periodo 2022-2024.....	21
Figura 13 Addensamento dei fronti commerciali.....	22
Figura 14 Articolazione tipologica dei sistemi commerciali	23
Figura 15 Caratteristiche del mix di offerta dei sistemi commerciali: confronto per tipologie	24
Figura 16 Immagine sistema commerciale Via Emilia Santo Stefano	24
Figura 17 Immagine sistema commerciale via Farini.....	24
Figura 18 Vocazione funzionale dei sistemi commerciali.....	25
Figura 19 Logo Botteghe Storiche dell'Emilia Romagna.....	26
Figura 20 Elementi di attrattività storico-architettonica (Fonte Reggioemiliawelcome)	29

Premessa

Il contributo del Dipartimento di Architettura e Studi Urbani - Laboratorio URB&COM del Politecnico di Milano si configura come integrazione al percorso di supporto metodologico e accompagnamento tecnico-scientifico sviluppato nel periodo 2023-2024. Il presente studio si pone come obiettivi specifici quelli di:

1. Affiancare il Comune di Reggio Emilia nel processo di individuazione di possibili di “hub urbani” e di “hub di prossimità” previsti dalla L.R. 12 del 3 ottobre 2023 “Sviluppo dell'economia urbana e qualificazione e innovazione della rete commerciale e dei servizi” secondo i criteri e i requisiti previsti dalla Delibera di Giunta regionale n. 1013 del 04/06/2024.
2. Ricostruire attraverso i database e le informazioni statistiche raccolte ed aggiornate dagli uffici comunali (SUAP, Territorio, Mobilità, etc.) del quadro conoscitivo di sfondo utile a valutare la fattibilità dell'attivazione di un hub di prossimità. L'area in oggetto di questo approfondimento verrà definita e perimetrata nel dettaglio in concerto con la componente tecnico-politica del Comune di Reggio Emilia.
3. Partecipare a tavoli di confronto con i diversi stakeholders coinvolti nel processo di definizione del perimetro dell'hub di prossimità e di formazione di un primo sviluppo di governance unitaria dello stesso.

Così come specificato nell'allegato “Criteri e modalità per l'assegnazione ai comuni dei contributi per la redazione di studi di fattibilità per l'attivazione di hub urbani e di prossimità ai sensi dell'articolo 5, comma 1, lettera A della legge regionale 3 ottobre 2023 numero 12”, il presente studio approfondisce elementi relativi a: individuazione e perimetrazione dell'area, dimensionamento e caratteristiche territoriali dell'area, approfondimento circa modalità di governance unitaria dell'hub e circa modalità di accordo di partenariato. Il presente studio porrà inoltre le basi per i punti 4, 5,6, 7. Si sottolinea che lo studio di fattibilità approfondisce, analizza, valuta e pone le basi per il successivo percorso di riconoscimento dell'Hub Urbano, esplicitato nei seguenti punti:

4. Contributo alla definizione delle strategie di sviluppo a lungo, medio e breve termine relative all'integrazione, innovazione, qualificazione e sviluppo del sistema distributivo e dei servizi, la qualificazione del contesto urbano, l'accessibilità e la mobilità sostenibile, l'aumento dell'attrattività per l'Hub urbano e l'Hub di prossimità.
5. Collaborazione alla redazione del Programma di sviluppo e innovazione dell'hub per la definizione dei contenuti, delle caratteristiche e delle finalità.

6. Sostegno strategico alla definizione degli impegni dei soggetti pubblici e privati aderenti al programma di sviluppo ed innovazione degli hub, degli aspetti gestionali (criteri per l'individuazione del manager dell'hub), individuando in concerto con l'Amministrazione comunale i ruoli e le responsabilità dei soggetti pubblici e privati interessati.
7. Accompagnamento nella fase di presentazione dell'Hub urbano in Regione da effettuare entro il 31 marzo 2025.

Nello specifico, le azioni A e B sono state intraprese e verranno esplicitate all'interno dello stesso studio, considerando che il percorso di confronto e partecipazione non è ultimato, così come la predisposizione del Programma di Sviluppo e Innovazione dell'hub, e richiede sviluppi successivi rispetto allo studio di fattibilità.

- A) Individuazione, perimetrazione e dimensionamento delle aree costituenti l'hub urbano e di prossimità;
- B) Partecipazione a tavoli di confronto con le parti economiche e sociali interessate ai fini della sottoscrizione di un accordo di partenariato tra Comune, Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale, soggetti imprenditoriali insediati nell'area, in forma singola o aggregata, e altri soggetti pubblici e privati interessati;
- C) Individuazione delle strategie a lungo, medio e breve termine, oltre che all'organizzazione della governance, con predisposizione di un Programma di sviluppo e innovazione dell'hub e individuazione del soggetto responsabile dell'avvio e dello sviluppo dell'hub.

Lo studio di fattibilità non ha lo scopo di formalizzare antitempo gli aspetti chiave legati al riconoscimento dell'hub urbano ma si concentra sulla descrizione delle caratteristiche del contesto individuato dall'Amministrazione Comunale. Per quanto concerne la predisposizione e sottoscrizione di accordi di partenariato, così come la definizione di un programma di progetti triennali da inserire nell'eventuale Programma di Sviluppo e Innovazione dell'hub di prossimità, si tratta di operazioni da delegare alla fase di riconoscimento dell'hub.

È opportuno sottolineare come il procedimento di riconoscimento dell'Hub urbano si muova in parallelo al percorso di approvazione del Piano Strategico del Centro Storico del quale vuole essere una componente attuativa circa le progettualità relative alla valorizzazione dell'economia di prossimità.

1. Hub Urbano: definizioni e caratteristiche

Lo studio in questione pone le basi per valutare l'eventuale percorribilità di un percorso di riconoscimento per un hub urbano nel contesto del centro storico della città di Reggio Emilia. L'attività in corso utilizza metodologie quali-quantitative al fine di sostanziare la possibilità di presentare entro il 31 marzo 2025 il medesimo hub, e di evidenziare tematiche e filoni di opportunità e potenzialità di sviluppo.

E' bene sottolineare quali siano la definizione e caratteristiche degli Hub urbani (art. 2, L.R. 12/2023 - paragrafo 1.1. D.G.R. 1013 del 04/06/2024):

Aree poste al centro delle città e dei comuni caratterizzate da una pluralità di funzioni e soggetti rispetto ai quali le attività commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi svolgono un ruolo centrale per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e garantire una integrazione e valorizzazione di tutte le risorse presenti nel territorio.

Caratteristiche (paragrafo 1.1. D.G.R. 1013 del 04/06/2024):

- *area urbana al centro delle città e dei comuni (centri storici ed aree limitrofe);*
- *vocazione commerciale con presenza di altre imprese di servizi che contribuiscono all'attrattività;*
- *problematiche legate all'innovazione e rivitalizzazione della rete di offerta;*
- *esigenze di potenziamento, sviluppo, integrazione, valorizzazione e promozione;*
- *necessità di promuovere in modo integrato interventi di riqualificazione urbana e di sostenibilità, di potenziamento, di qualificazione ed innovazione delle imprese e dei servizi, al fine di accrescere competitività e attrattività.*

Si tratta di uno strumento innovativo che riconosce all'integrazione di diversi temi l'importanza al fine di aumentare la competitività e l'attrattività. L'approccio integrato, che suggerisce quindi esplicitamente di misurarsi con diversi stakeholders e progettualità complesse e articolate, richiede dei passaggi e un'articolazione del lavoro strutturata. Nel paragrafo successivo verranno esplicitate le fasi di lavoro raccomandate per l'istituzione dell'hub urbano.

1.1 Percorso di studio e attivazione dell'hub urbano

L'articolazione del percorso di riconoscimento dell'hub urbano relativo all'area del centro storico di Reggio Emilia può essere descritta nelle fasi esplicitate nella seguente figura operativa.

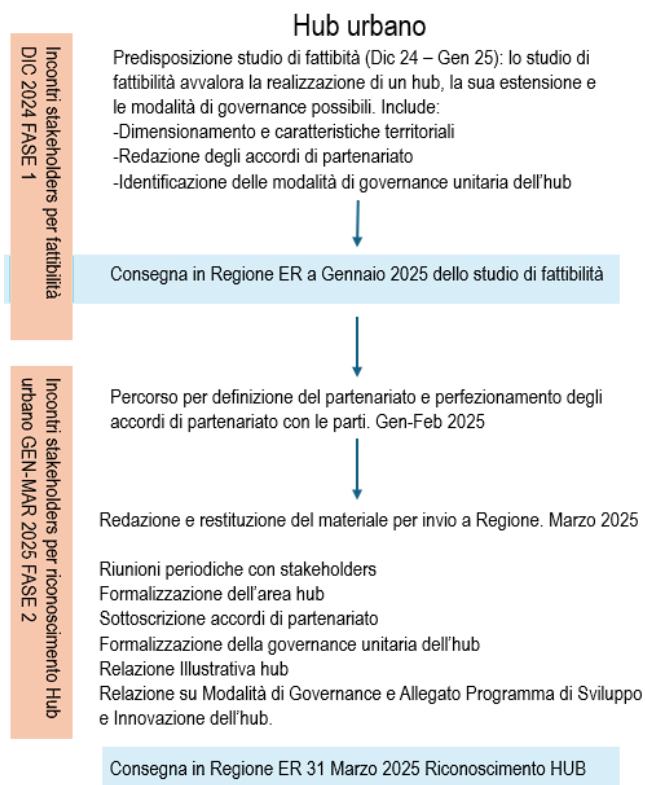


Figura 1 Percorso per attivazione hub urbano

Come evidenziato in figura 1, il percorso, seguendo le indicazioni offerte da Regione Emilia-Romagna e, vista l'assegnazione dei contributi per la redazione di studi di fattibilità per l'attivazione di hub urbani e di prossimità ai sensi dell'art. 5, comma 1, lett. A) della legge regionale 3 Ottobre 2023, n. 12, si articola in due fasi. La prima fase riguarda gli approfondimenti per il presente studio di fattibilità, fermo restando l'inizio di un percorso di partecipazione attiva con gli stakeholders.

-La prima fase che si attua con il completamento del presente studio di fattibilità e approfondisce quindi i temi del dimensionamento e perimetro dell'hub urbano, i temi inerenti alle modalità di governance e il partenariato.

-La seconda fase costituisce il fulcro dell'hub urbano stesso, in quanto verranno maturate in questo step le progettualità da mettere in campo nel triennio al fine di redigere il Programma di Sviluppo e Innovazione

dell'Hub. Verranno congiuntamente sottoscritti gli accordi di partenariato seguendo le modalità che si sono inizialmente individuate nella prima fase e verrà inoltre predisposta una relazione Illustrativa dell'hub che potrà utilizzare e approfondire ulteriormente parte delle informazioni contenute in questo studio.

1. Individuazione e perimetrazione dell'area

Il presente capitolo ha lo scopo di individuare e mostrare la perimetrazione che potrebbe essere proposta messa in campo al fine di un riconoscimento dell'hub urbano del centro storico. Come indicato da Regione Emilia-Romagna, il perimetro relativo ad un hub urbano dovrebbe corrispondere con "l'area urbana al centro della città e dei comuni", pertanto necessariamente con i centri storici ed eventuali aree limitrofe.

1.1 L'ipotesi di perimetrazione: l'esagono del centro storico

L'ipotesi di perimetrazione individuata ricalca il naturale perimetro del centro storico di Reggio Emilia, noto anche come "esagono". La perimetrazione vede quindi racchiusa l'ipotesi di dimensionamento dell'hub urbano tra i viali esterni a scorrimento, un'area di circa 1,2 kmq, che rappresenta sia storicamente che morfologicamente un contesto di grande interesse ed unicità. Trattasi di un contesto rappresentativo e simbolico, con al suo interno eccellenze storico-architettoniche e una mixité di usi, che lo rendono un ambito altamente riconoscibile e attrattivo per gli abitanti così come per i visitatori.

La figura 2 mostra quindi il perimetro in rosso, che rappresenta l'ambito su cui ricadrebbero gli interventi e le politiche attive afferenti all'hub urbano. La scelta quindi di una perimetrazione riconoscibile e condivisa è fondamentale come punto di partenza per l'attivazione di modalità di condivisione e per lo sviluppo di progettualità nuove.

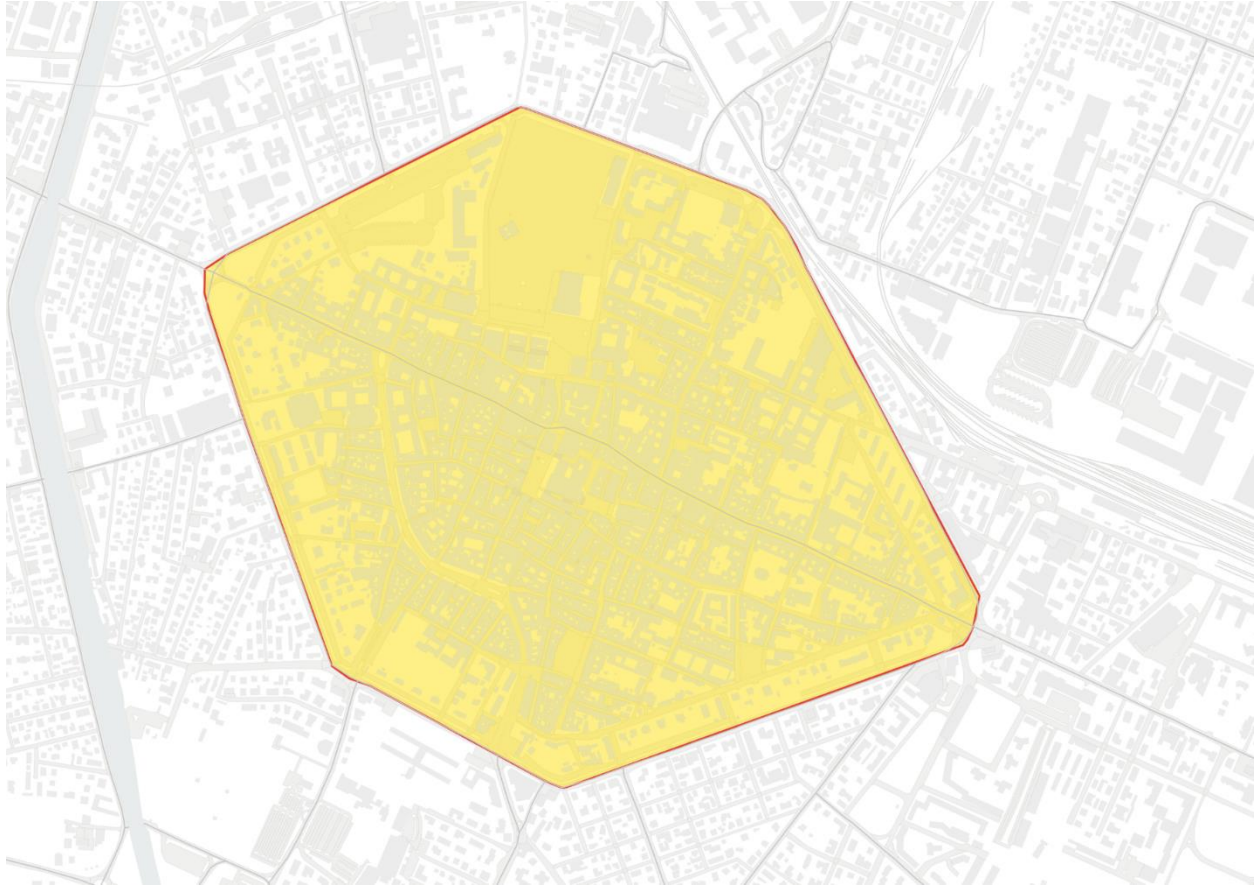


Figura 2 Ipotesi perimetro Hub Urbano: l'Esagono

2. Dimensionamento e caratteristiche territoriali dell'area

L'ambito preso in esame rappresenta un importante contesto, con un passato che è bene menzionare in estrema sintesi, in quanto definisce e inquadra l'unicità del territorio. La centralità strategica di Reggio Emilia è documentata dal suo sviluppo, a partire dal 175 a.C., anno di fondazione romana. La posizione scelta, lungo la Via Emilia e in prossimità del torrente Crostolo ne resero agevole lo sviluppo e la sua prosperità, fino a raggiungere successivamente l'autonomia comunale nel 1200. L'intreccio storico con la struttura urbanistica odierna è ancora del tutto attuale, resiste infatti l'asse della via Emilia, sia nell'ambito centrale che esterno all'esagono, come riferimento lineare, che costituisce uno dei sistemi morfologici di riferimento.

Il volto e l'assetto urbanistico fu poi successivamente plasmato nei secoli, in particolar modo quando entrò a far parte del Ducato degli Este, assieme a Modena e Ferrara, fino a essere al centro dello scacchiere europeo ai tempi della Gran Contessa di Canossa. Il sistema delle piazze del centro storico emerge infatti dal medioevo fino ai giorni nostri, resistendo come elemento di relazione spaziale con il decumano storico, così come resiste il sistema costituito da corso Garibaldi e via Ariosto. Piazza Prampolini, detta anche Piazza Grande, rappresenta il luogo dell'identità reggiana, con forti riferimenti alla fondazione della città stessa. Nella Piazza è infatti presente la statua che rappresenta il Torrente Crostolo, luogo di fondazione. Nella medesima Piazza troviamo il Palazzo del Comune, da cui si accede alla Sala del Tricolore che vide il 7 gennaio del 1797 nascere la bandiera italiana. Oltre alla sede civile e al Palazzo delle Notarie, trova spazio in questa piazza anche la sede religiosa con la Cattedrale di Santa Maria Assunta che custodisce una serie pregevole di opere d'arte, il Palazzo Vescovile che ospita il Museo Diocesano e la Cappella Coccapani.



Figura 3 Scorcio del centro storico (Piazza Prampolini)



Figura 4 Scorcio del centro storico (Piazza del Monte)

Reggio Emilia è la città del Tricolore e Ugo Foscolo la definì città animatrice d'Italia e i suoi abitanti i primi veri italiani. Il suo centro storico rappresenta quindi uno spazio di forte identità storica, che ancora oggi accoglie una serie di impulsi culturali e vitali, in uno spazio tra tradizione e innovazione.

Il sistema delle Piazze del centro storico di Reggio Emilia prosegue da Piazza Prampolini percorrendo il passaggio cosiddetto "sotto Broletto", nel quale si affacciano diverse botteghe locali, fino a raggiungere Piazza San Prospero. I Reggiani la definiscono anche "piazza piccola" ("piazza cèca") in contrapposizione a Piazza Grande. Il nome deriva dalla Basilica di San Prospero, celebre per il ciclo di affreschi di Camillo Procaccini che raffigurano il Giudizio Universale. Successiva tappa riguarda la Piazza Antonio Fontanesi, che rappresenta uno spazio di ritrovo all'interno del centro storico, nella quale sono presenti importanti elementi artistici, come la loggia della casa del Pittore Gaetano Chierici. Un'ulteriore passeggiata conduce alla Piazza dei Teatri (Piazza della Vittoria), nella quale spiccano i celebri teatri reggiani, e rappresenta uno spazio che vede una frammistione tra città pubblica con i suoi spazi aperti, realtà commerciali, essendo anche sede di mercati settimanali e luoghi della cultura.



Figura 5 Scorcio del centro storico (Piazza San Prospero)

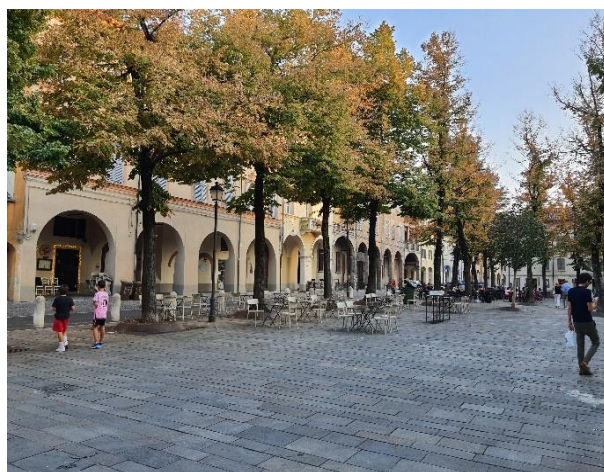


Figura 6 Scorcio del centro storico (Piazza Fontanesi)

La città di Reggio Emilia è stata per lungo tempo racchiusa dal perimetro medievale del cosiddetto esagono, fino a circa la fine dell'800. Le aree esterne alle mura, si svilupparono omogeneamente nel corso del tempo, in particolar modo con l'arrivo della ferrovia e dell'industrializzazione. La conformazione odierna vede quindi oggi il centro storico baricentrico rispetto ad una realtà territoriale che presenta la gran parte del tessuto industriale nelle aree a nord e del tessuto residenziale nelle aree a sud. I viali di Circonvallazione garantiscono la funzionalità e l'accessibilità del centro storico, grazie alle strutture urbane di scorrimento e le modalità di mobilità sostenibile che sono integrate tra loro.

Il centro storico, grazie anche all'assetto storico, rimane un ambito cruciale della città pubblica, delle dinamiche socio-economiche, degli aspetti culturali e della tradizione, che richiedono necessariamente una continua cura e valorizzazione. Considerando gli strumenti di pianificazione urbanistica del Comune di Reggio Emilia è cruciale evidenziare alcuni temi, aspetti e criticità. In particolar modo, il PUG 2030, all'interno dell'Album dei luoghi della strategia (SQ_L.1) sottolinea l'importante ruolo del centro storico della città come "detentore dell'identità della comunità e propulsore di nuova attrattività ed economie". Da questo elemento chiave, che pone il centro storico in una cornice di estrema rilevanza all'interno delle dinamiche dell'economia di prossimità, è utile partire per una serie di considerazioni utili al fine di avviare processi collaborativi e di co-programmazione, come quello della creazione di un hub urbano. Benché il tema dell'identità comunitaria e delle tradizioni legate al centro storico sia ben evidenziato, vi sono anche altre questioni e criticità che emergono dall'analisi documentale del PUG 2030 e che possono indicare interessanti eventuali linee di azione per future politiche attive relative ad un eventuale hub urbano.

All'interno dell'Album del Luoghi, sempre afferente alla documentazione a corredo del PUG 2030 della città di Reggio Emilia, viene esplicitata una analisi circa gli spazi del centro storico. In essa viene citata una perdita di ruolo di polarità del centro storico, negli ultimi anni del '900, legata principalmente alla riorganizzazione funzionale di altri ambiti urbani. Si sottintende verosimilmente lo spostamento di funzioni e la rifunzionalizzazione di ambiti esterni al centro storico. In linea con altre realtà medie italiane, è avvenuto uno spostamento di funzioni residenziali, così come di attività relative all'economia di prossimità e a quelle terziarie, che infatti vedono un posizionamento significativo anche negli ambiti esterni al sistema di viali che include l'esagono del centro storico.

Le cartografie di seguito mostrano una distribuzione demografica non disomogenea rispetto agli altri ambiti del territorio della città di Reggio Emilia, ma si innestano sulle dinamiche demografiche, altri elementi che vengono riportati all'interno del potenziale di vulnerabilità demografica, elaborato durante la fase analitica ed esplorativa relativa al PUG 2030. Il potenziale di vulnerabilità demografica fa riferimento alla riduzione di popolazione di un ambito urbano, considerando inoltre la diminuzione del numero dei nati e il conseguente invecchiamento della popolazione. La cartografia mostra una dinamica di vulnerabilità demografica che interessa diversi quadranti del territorio di Reggio Emilia, e che è presente anche in alcuni settori del centro storico, come vulnerabilità elevata.

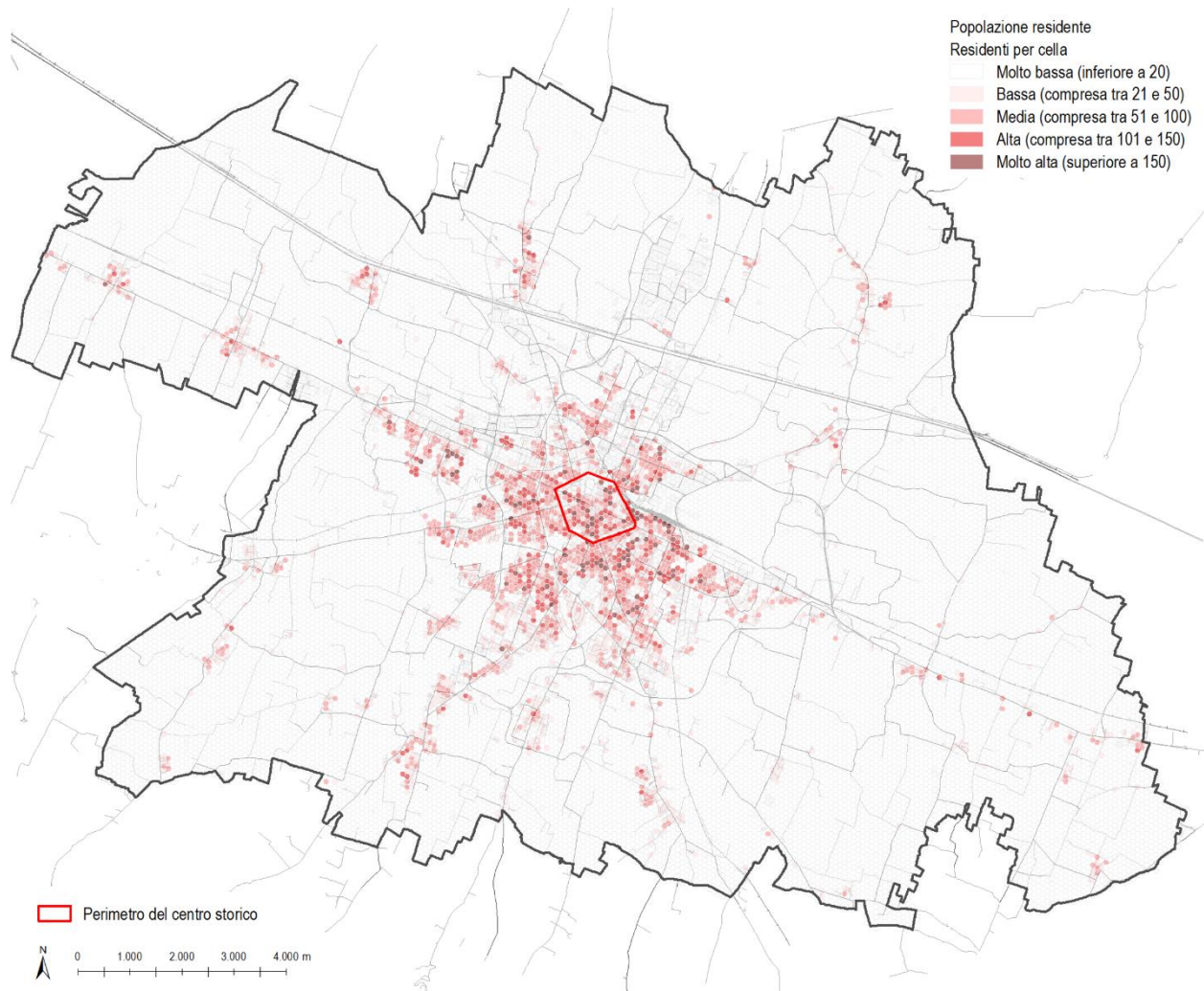


Figura 7 Popolazione residente e perimetro del centro storico

2.1 Struttura, organizzazione e articolazione delle caratteristiche del tessuto imprenditoriale, con approfondimento sulla rete commerciale e distributiva

Questo capitolo approfondisce i temi relativi alla descrizione e analisi della geografia dell'offerta del centro storico della città di Reggio Emilia. Prima di approfondire gli aspetti relativi alle dinamiche intrinseche al centro, è stato effettuato un inquadramento territoriale che ha lo scopo di mostrare la distribuzione sul territorio comunale degli esercizi di vicinato in rapporto alla popolazione residente (bacino di prossimità)¹ e alle polarità commerciali di media e grande dimensione. L'inquadramento qui presentato è utile sia perché mette in evidenza chiaramente il tema del bacino di prossimità, sia per osservare le differenze distributive dello stesso in diversi ambiti della realtà territoriale di Reggio Emilia, che per collocare quindi l'offerta del centro storico (c.d. "esagono"), in quella che è la realtà locale in prospettiva del riconoscimento degli hub previsti dalla L.R. 12/2023 e della correlata D.G.R. n. 1013 del 04/06/2024.

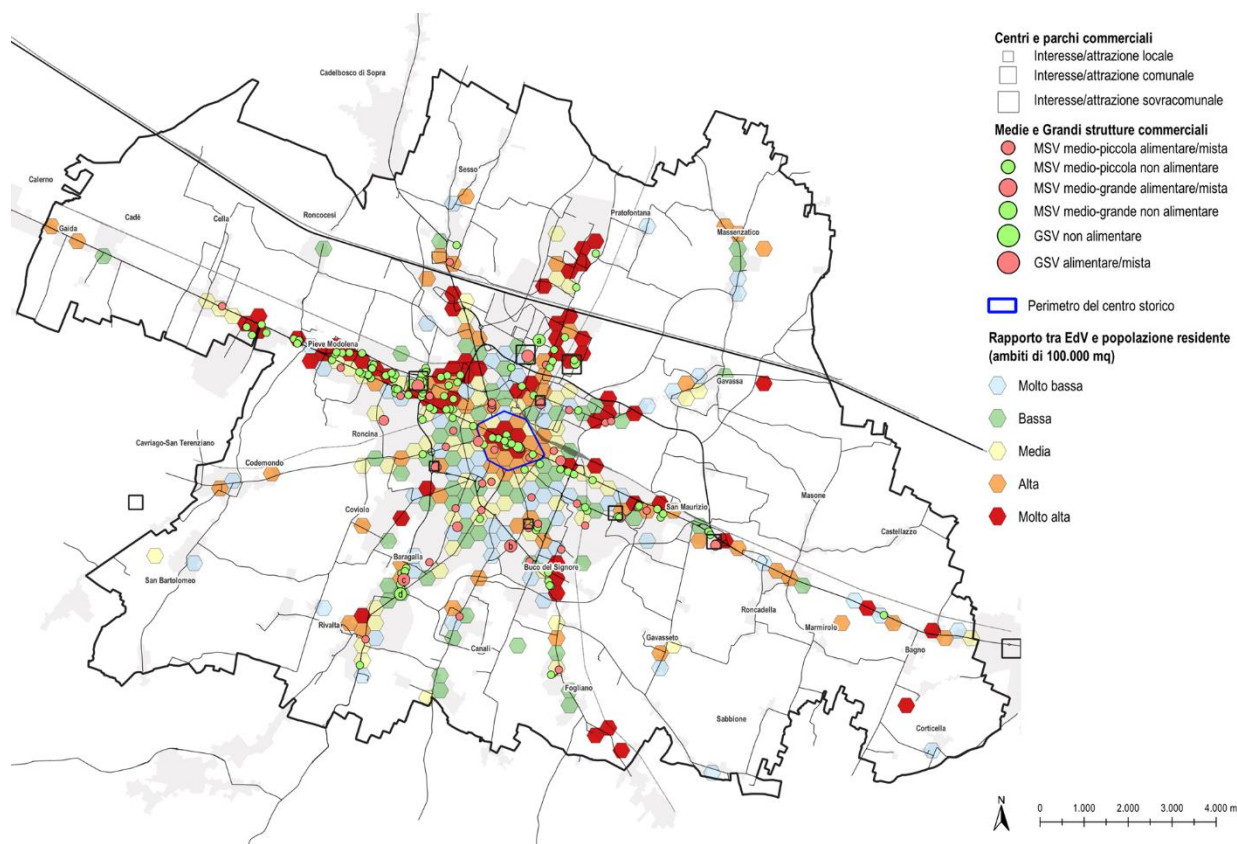
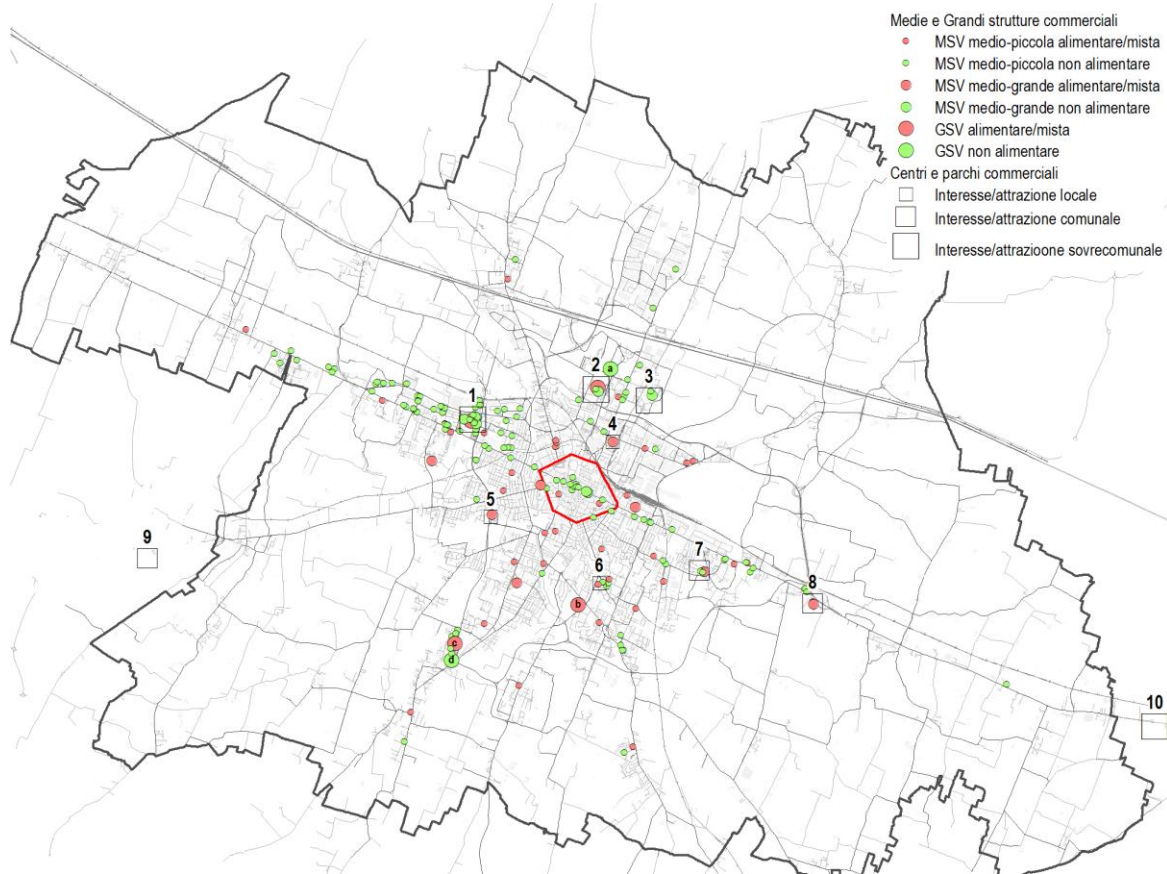


Figura 9 Caratteristiche dell'offerta commerciale locale in relazione al bacino di prossimità

¹ La popolazione residente e gli EdV vengono ricondotti ad ambiti territoriali discreti (celle esagonali) di 1 ha (10.000 mq) opportunamente classificati in base al maggiore o minore rapporto tra numero di esercizi presenti e residenti.

La seguente cartografia, inoltre, mostra sempre a scala territoriale la presenza di diverse strutture di vendita medie e grandi (MDV e GDV), con alcune di esse in grado di generare un'attrazione commerciale che può estendersi anche agli ambiti sovracomunali.



Centri e Parchi commerciali

1. Meridiana Città Shopping - Centro commerciale
2. L'Ariosto - Centro commerciale
3. I Petali - Centro commerciale con multisala cinematografica integrata a stadio
4. Le Vele - Parco commerciale
5. Le Querce - Centro commerciale
6. Reggio sud - Centro commerciale
7. Quinzio - Centro commerciale
8. San Maurizio - Parco commerciale
9. Pianella - Centro commerciale (Cavriago)
10. Il Sole - Centro commerciale (Rubiera)

GSV in forma singola

- a. Decathlon
- b. Conad Superstore Le Colline
- c. Ipercoop Baragalla
- d. Centro Mobili Gualtieri

Figura 10 Medie e grandi strutture di vendita e perimetro centro storico

Il presente studio di fattibilità include alcuni degli approfondimenti e dei risultati delle attività di rilievo della geografia dell'offerta svoltesi a partire da fine 2022 con l'ultima campagna di monitoraggio nel 2024 realizzata dal Laboratorio Urb&Com del Politecnico di Milano². La mappatura è stata effettuata mediante il rilievo diretto degli spazi commerciali al piede degli edifici. Oltre ai dati quantitativi emergono elementi di interesse in vista della definizione di un hub urbano afferente al centro storico. In particolar modo i dati emersi mostrano la presenza di addensamenti commerciali in tutto l'ambito del centro storico, condizione da soddisfare secondo i criteri di Regione Emilia-Romagna per partecipare al riconoscimento dello status di hub urbano. La DGR 1013 sottolinea infatti che viene in particolare considerata la presenza di *“un riconoscibile addensamento urbano di offerta commerciale e di servizi, anche integrati con altri settori economici (ricettività etc.): nel caso di hub urbani deve essere presente una pluralità di funzioni ed un addensamento commerciale e di servizi significativo; nel caso di hub di prossimità si può considerare una vocazione commerciale preesistente che abbia conosciuto un certo declino e necessita di rivitalizzazione ovvero, potenzialità di sviluppo commerciale e di servizi ancora inespressi”*. Il rilievo ha riguardato l'insieme delle attività economiche urbane, includendo anche la presenza di spazi sfitti. Si rimanda allo studio sopra citato per quanto concerne i dettagli circa la metodologia utilizzata e la tassonomia. Ai fini dello studio di fattibilità verranno sottolineati alcuni aspetti quantitativi rilevanti al fine di valutare la presenza di vocazioni commerciali, di addensamenti commerciali e di pluralità di funzioni.

L'ultimo rilievo effettuato (luglio 2024) evidenzia come che per l'ambito del centro storico (c.d. Esagono) siano presenti complessivamente rilevati **1.416 spazi al piano terra per complessive 2.828 vetrine**.

² Incarico svolto nel 2024 dal titolo “Monitoraggio delle dinamiche insediative delle attività economiche urbane del centro storico, analisi delle ricadute delle trasformazioni in corso e sperimentazione di politiche attive per la riattivazione degli spazi sfitti”.

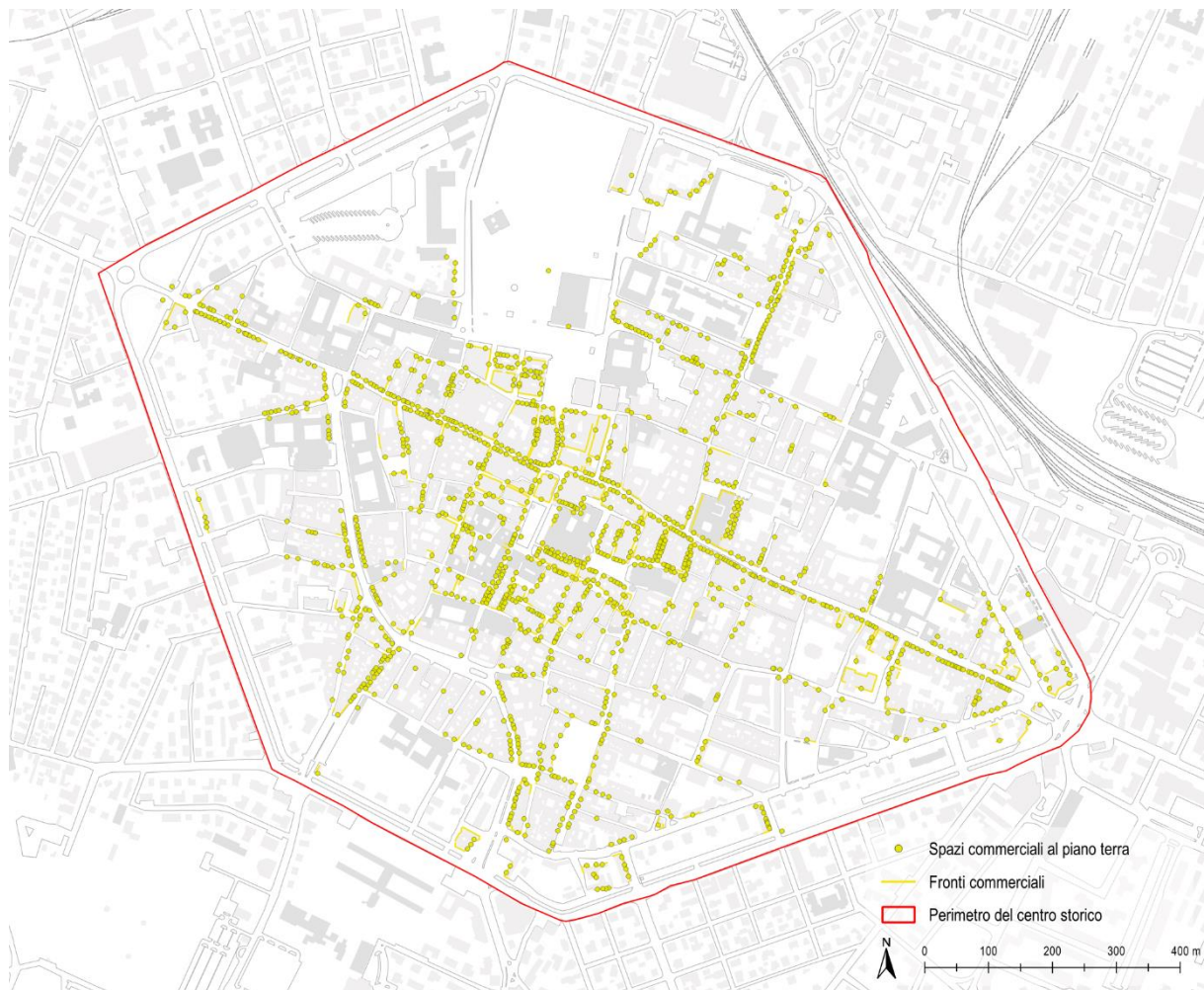


Figura 11 Spazi commerciali al piano terra

Lo studio offre inoltre una lettura del dato semplificata attraverso un'articolazione per macro-tipologie:

- Commercio al dettaglio;
- Artigianato;
- Somministrazione di alimenti e bevande;
- Direzionale;
- Dismissione e sfitto;
- Altre attività.

Le prime 5 macro-tipologie rappresentano circa il 97% del totale degli spazi analizzati. Le "Altre attività al piano terra" pari a circa il 3% del totale rilevato comprendono: le attività culturali o di spettacolo, le attività riguardanti lotterie, scommesse e case da gioco, le attività sportive, i distributori automatici, il recettivo che

occupa locali al piano terra ed altre attività in genere come attività di noleggio biciclette, depositi e magazzini, ecc.

Tabella 1 Articolazione macrotipologica degli spazi commerciali al piano terra

Macrotipologia	N.	%	Vetrine n.	Vetrine %	Δ II23-I24 n.	Δ II23-I24 %	Δ 22-I24 n.	Δ 22-I24 %
Commercio**	440	31,07%	1.021	36,10%	-3	-0,68%	-10	-2,22%
Artigianato	202	14,27%	335	11,85%	-3	-1,46%	-1	-0,49%
Somministrazione di alimenti e bevande	169	11,94%	385	13,61%	+2	1,20%	+6	+3,68%
Terziario direzionale	177	12,50%	394	13,93%	+11	6,63%	+13	+7,93%
Altre attività al piano terra*	45	3,18%	84	2,97%	0	0,00%	-13	-22,41%
Dismissione sfritto	383	27,05%	609	21,53%	-5	-1,29%	+6	+1,59%
Totale complessivo	1.416	100,00%	2.828	100,00%	+2	0,14%	+1	0,07%

* Comprende gli spazi in ristrutturazione/trasformazione.

** I dati SUAP al 31.06.2024 registrano 808 EdV e 15 medie strutture di vendita

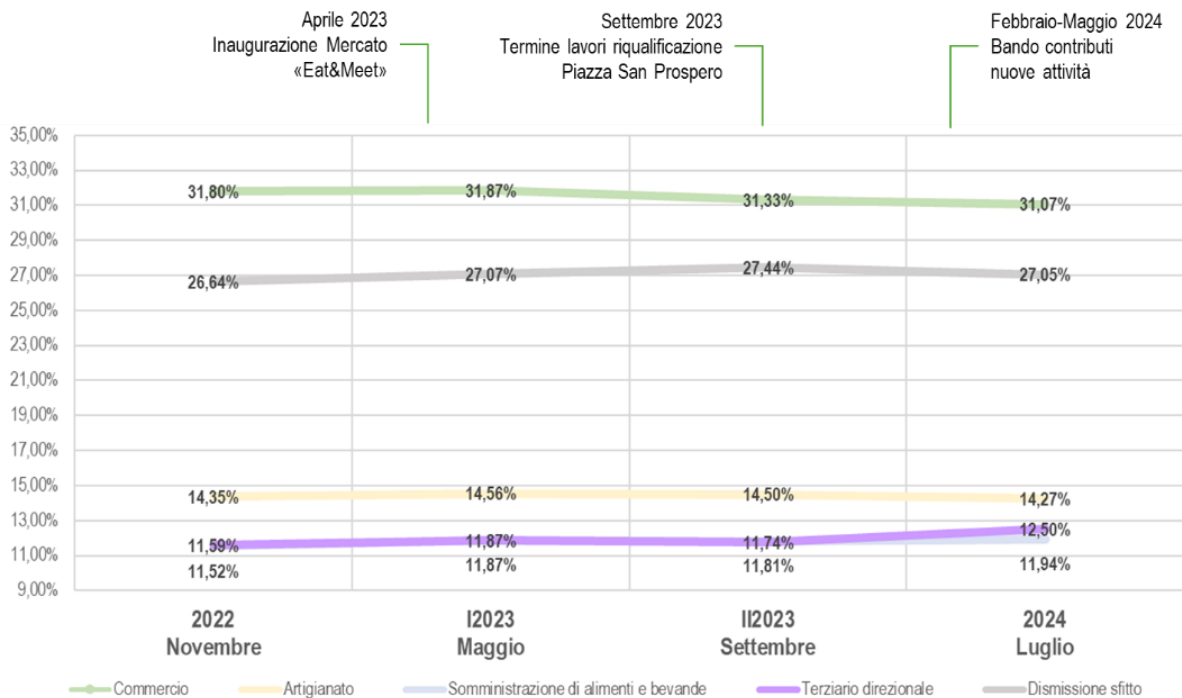


Figura 12 Variazione percentuali delle attività nel periodo 2022-2024

La spazializzazione del dato rilevato e la sua interpretazione a seguito del rilievo effettuato sono rappresentate per livello di addensamento che consente di evidenziare in cartografia gli ambiti del centro storico in cui emerge una continuità reale o potenziale³ dei fronti commerciali. Per le finalità dello studio ha lo scopo di evidenziare la densità degli spazi commerciali al piano terra, esplicitando quindi la presenza di addensamenti commerciali presenti nel perimetro di indagine per il futuro hub urbano.

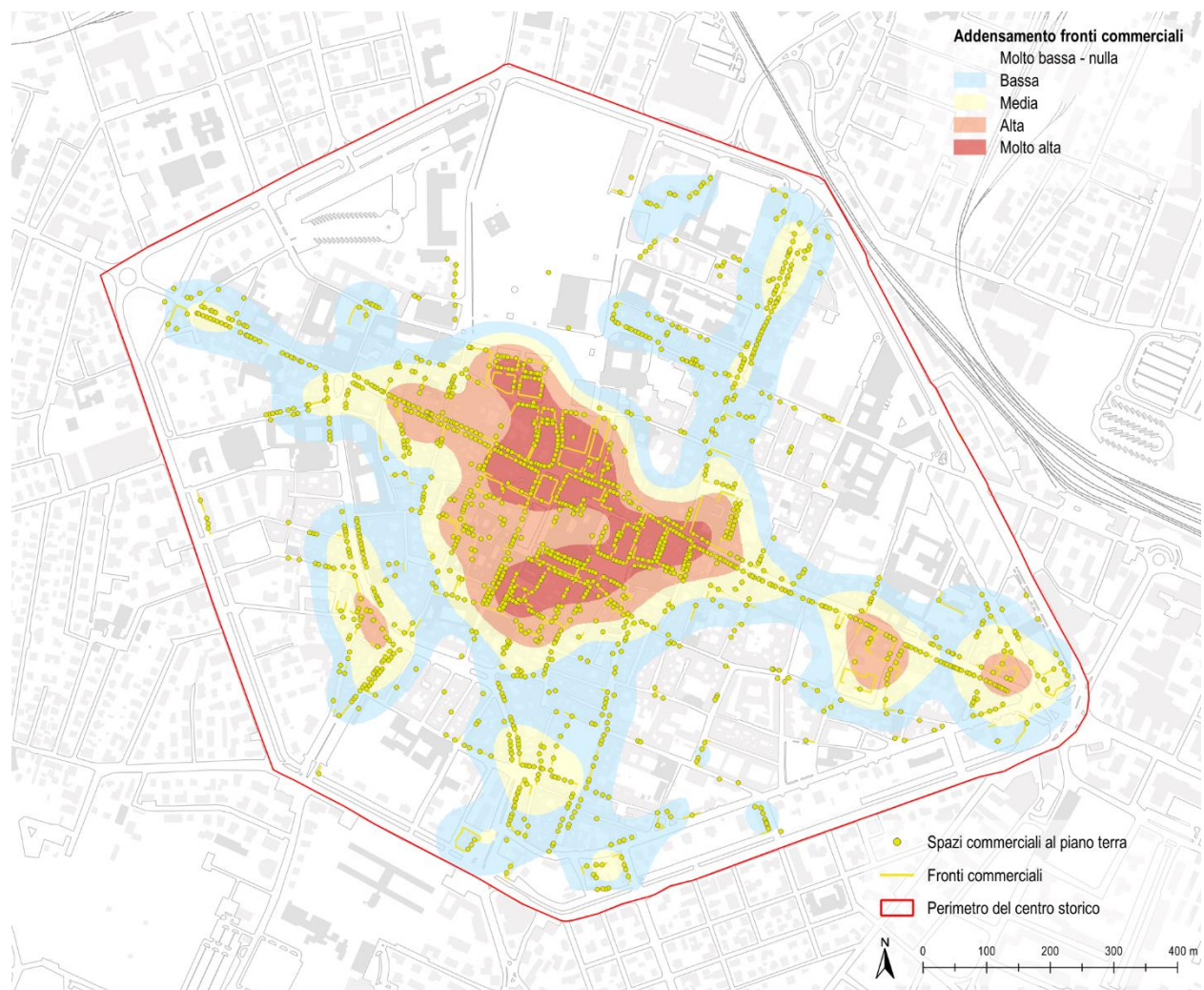


Figura 13 Addensamento dei fronti commerciali

³ In quanto considera anche i fronti commerciali sfitti o dismessi.

Gli addensamenti dei fronti commerciali vengono successivamente articolati per sistemi di offerta, ovvero ambiti ad estensione territoriale variabile caratterizzati da continuità di offerta, medesime modalità o peculiarità di fruizione degli spazi pubblici (presenza/assenza di aree pedonali). I molteplici sistemi individuati sono stati inoltre classificati in 7 differenti tipologie:

- Centrale in area pedonale;
- Semicentrale in area pedonale;
- Lineare semicentrale;
- Centrale minore esterno ad area pedonale;
- Semicentrale minore in area pedonale;
- Semicentrale minore.

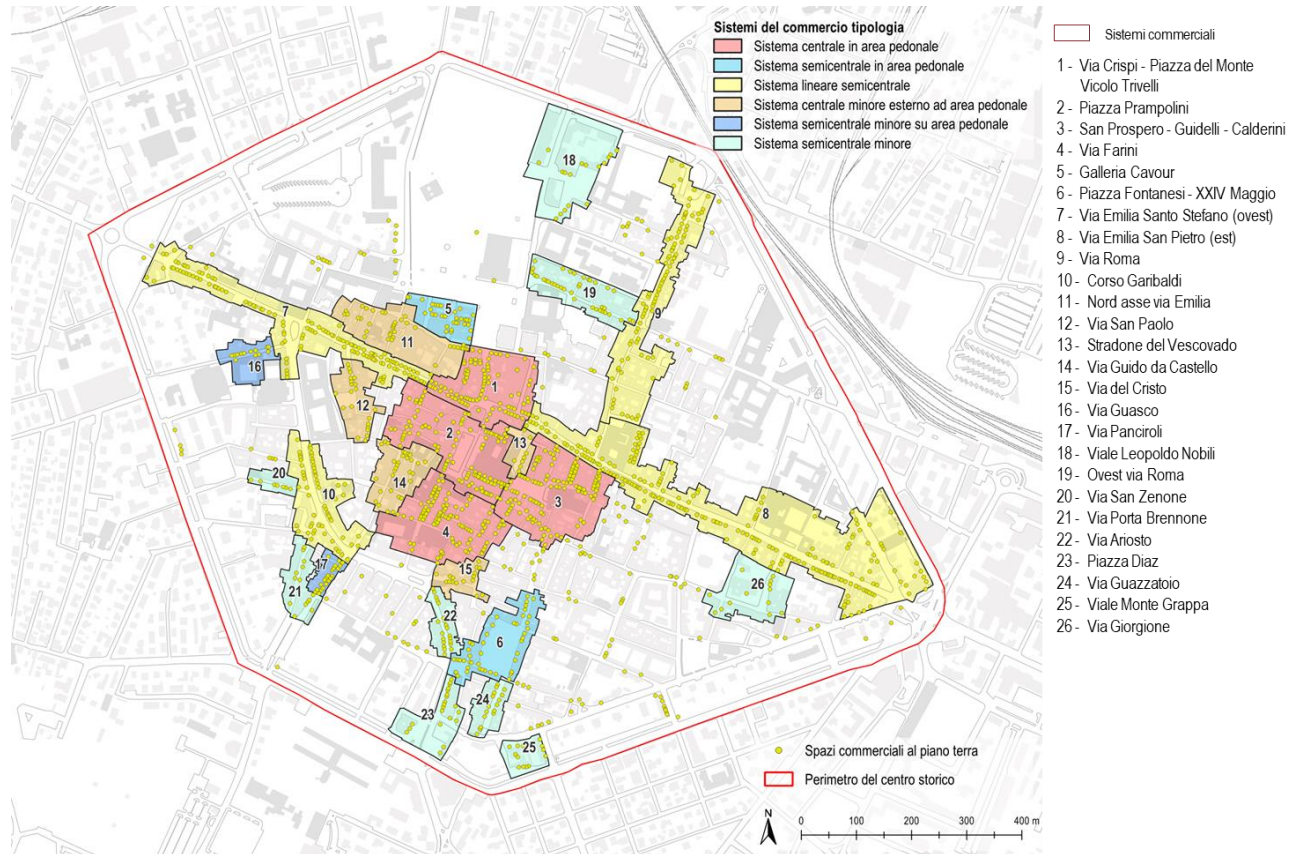


Figura 14 Articolazione tipologica dei sistemi commerciali

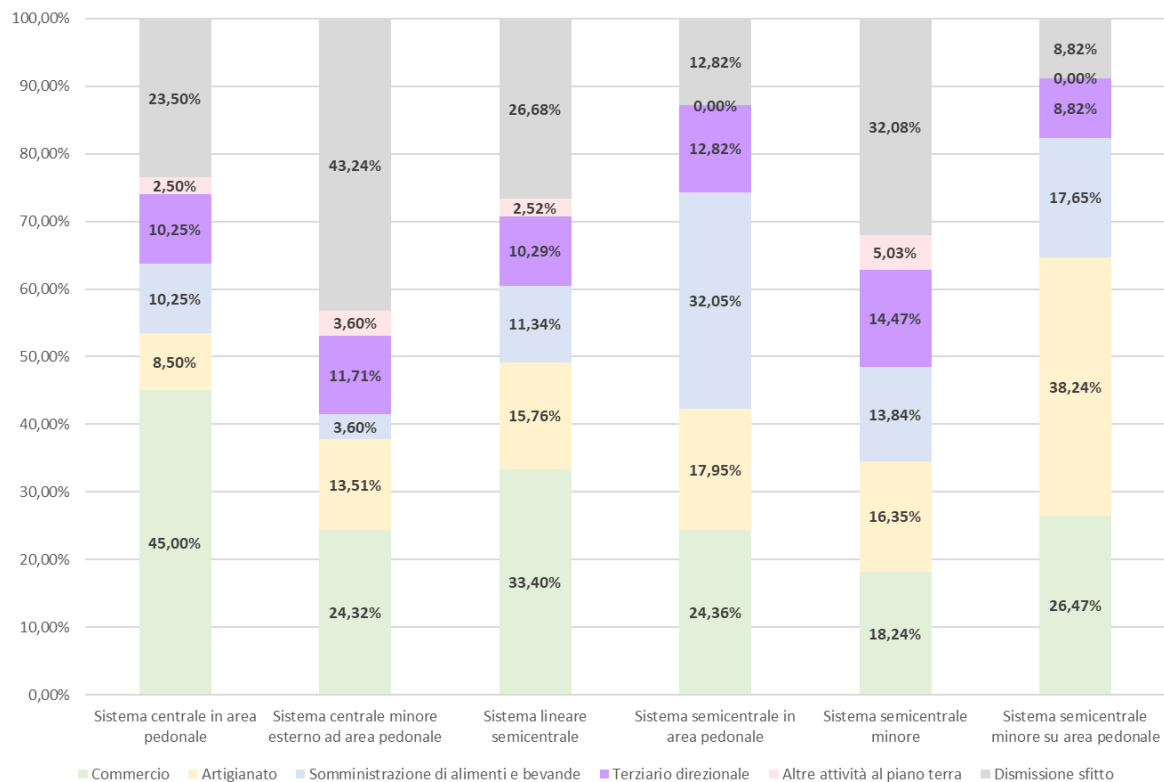


Figura 15 Caratteristiche del mix di offerta dei sistemi commerciali: confronto per tipologie

Questa ultima lettura intercetta il tema dei sistemi commerciali con i fronti commerciali e mostra le vocazioni prevalenti dei vari sistemi individuati, evidenziando l'eterogeneità dell'offerta presente (commercio al dettaglio, artigianato e somministrazione) ma anche contesti a maggior criticità dove non emerge nessuna chiara vocazione. La presenza di diverse vocazioni sostanzia notevolmente la possibilità di attivare una modalità condivisa come quella dell'hub urbano.



Figura 16 Immagine sistema commerciale Via Emilia Santo Stefano



Figura 17 Immagine sistema commerciale via Farini

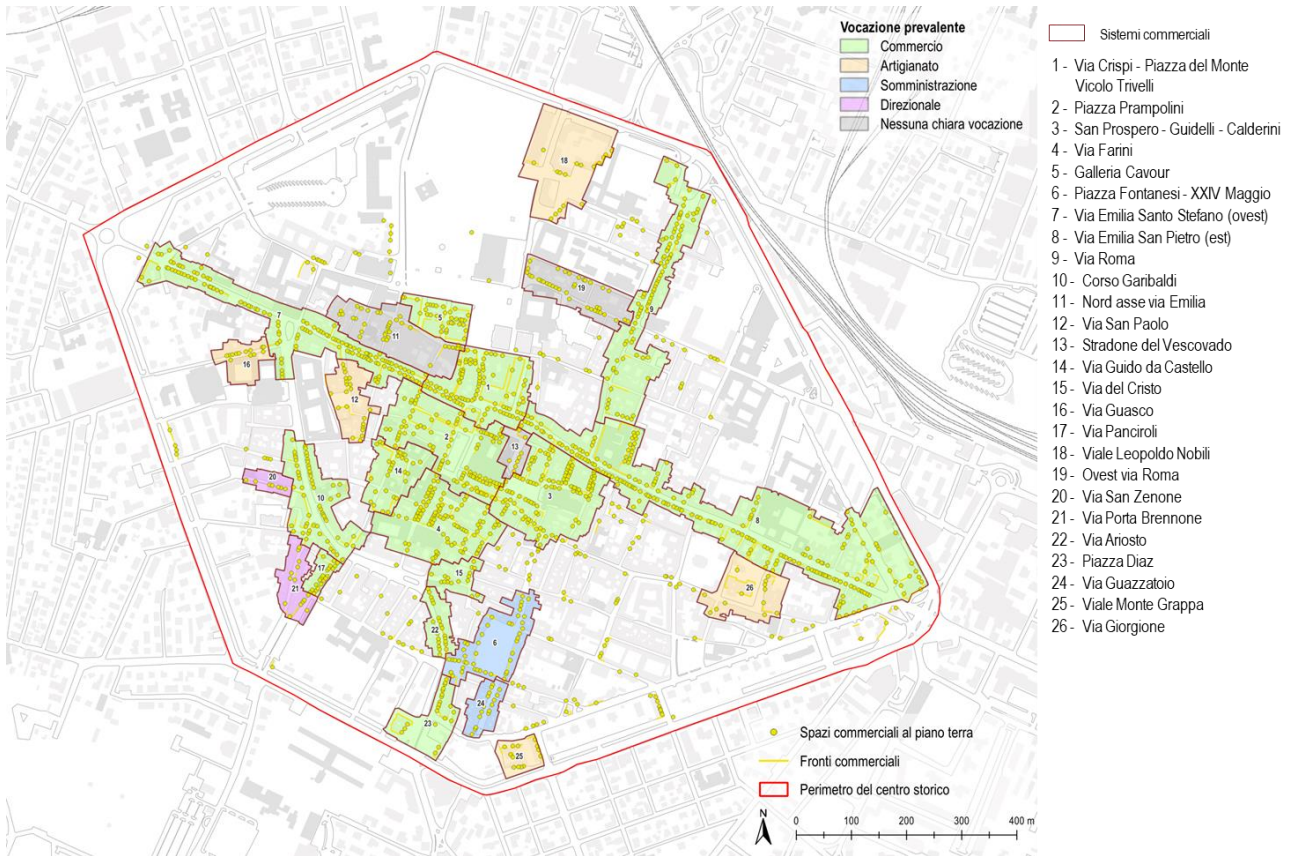


Figura 18 Vocazione funzionale dei sistemi commerciali

3. Valorizzazione dell'attrattività e vocazione tematica

3.1 Attività storicamente presenti



Figura 19 Logo Botteghe Storiche dell'Emilia Romagna

Nella cornice del quadro normativo della Regione Emilia Romagna, è stata istituita e promossa la promozione e valorizzazione delle botteghe storiche e dei mercati storici, attraverso la legge regionale 10 marzo 2008 n.5.

E' quindi di successiva istituzione, l'albo comunale delle Botteghe storiche, al quale è possibile accedere se vengono soddisfatti una serie di requisiti. Di seguito, tratti dalle informazioni presenti sul portale web del Comune di Reggio Emilia, alcuni elementi e requisiti.

Requisiti per poter richiedere l'iscrizione dell'attività all'albo delle botteghe storiche:

- *Nel caso di **attività commerciale o artigianale**: svolgimento della stessa attività nello stesso locale da almeno **50 anni**, senza soluzione di continuità, a prescindere dagli eventuali mutamenti di denominazione, insegna, gestione o di proprietà, a condizione che siano state mantenute le caratteristiche originarie dell'attività.*
- *Nel caso di pubblici esercizi recanti la denominazione "**Osteria**" o altre tipologie di esercizi di somministrazione assimilabili alla denominazione di osteria in quanto significative per le tradizioni locali: svolgimento della stessa attività nello stesso locale da almeno **25 anni**, senza soluzione di continuità, a prescindere dagli eventuali mutamenti di denominazione, insegna, gestione o di proprietà, a condizione che siano state mantenute le caratteristiche originarie.*
- *Nel caso di **farmacie e tabaccherie**, attualmente in possesso di idoneo titolo per lo svolgimento dell'attività commerciale, i **50 anni** sono riferiti alla attività prevalente.*

Questo tipo di riconoscimento consente quindi una valorizzazione significativa di alcuni punti notevoli del commercio locale e garantisce una riconoscibilità anche da parte degli utenti. Una valorizzazione maggiore può essere offerta da eventuali campagne informative, miglioramento della comunicazione e informazione circa le produzioni locali. Può essere inoltre eventualmente considerato un momento di valorizzazione o premiazione per le diverse attività, così come possono essere messe in campo alcune azioni strategiche indirizzate agli iscritti all'albo (piccoli bandi, iniziative e promozioni, eventi).

Dalla lettura dei dati offerti da Regione Emilia Romagna, sono 5 in totale le botteghe storiche iscritte al momento all'albo per il Comune di Reggio Emilia. Il dato risulta ridotto rispetto alla qualità delle tipicità locali e alla presenza di produttori e attrattori che sono presenti in tutto il contesto locale, per quanto concerne il settore enogastronomico, manifatturiero e non solo. In particolar modo, nell'ambito del centro storico sono 3 le attività che sono inserite all'interno dell'elenco.

L'attività di rilievo e monitoraggio effettuata nel biennio 2022-2024 ha evidenziato la presenza di un'importante rete di attività "vetrina della città e del territorio" ovvero che offrono prodotti e servizi peculiari o tipici della provincia di Reggio Emilia.

Valorizzare questa importante risorsa identitaria del centro storico, può essere un elemento di interesse da ancorare a delle politiche attive che riguardano eventi, momenti di incontro, promozione sia nel contesto locale che al di fuori. Le attività storiche rappresentano infatti presidi storico-culturali del patrimonio dell'economia di prossimità della città di Reggio Emilia e per i propri utenti, così come per i visitatori, costituiscono dei presidi sociali e contribuiscono al racconto del territorio attraverso la componente enogastronomica, dei prodotti e dei saperi locali.

Da una prima valutazione di natura quali-quantitativa della geografia dell'offerta delle attività economiche al piano terra, e dai sopralluoghi, risulta complessa l'attività di rilevazione della storicità di alcune attività, ma attraverso un approccio progettuale mirato, può essere riconosciuta e messa a sistema per attivare in futuro anche progettualità sinergiche che comunichino efficacemente le competenze del territorio di un eventuale hub.

La presenza di importanti presidi del commercio tradizionale e storico rappresenta una risorsa territoriale e un importante attrattore materiale che può elevare l'attrattività commerciale e turistica, così come auspicato dalla cornice degli hub ai sensi della legge regionale 12/2023 di Regione Emilia-Romagna.

3.2 Offerta di servizi di animazione territoriale e attrattività di tipo turistico

All'interno del tema relativo alla presenza di attrattori materiali e immateriali che donano forte connotazione identitaria e che offrono spunti per ulteriori opportunità per un hub urbano, emergono nel caso in questione, la permanenza e valenza di importanti servizi di animazione territoriale. Essi sono ravvisabili sia nel contesto di riferimento, quindi nel perimetro individuato all'interno dell'esagono del centro storico, sia in tutta la realtà del comune di Reggio Emilia. La risonanza di eventi sportivi di rilievo che hanno luogo in alcuni ambiti della

città, così come l'attrattività degli eventi e concerti a scala internazionale che hanno luogo nell'arena al Campovolo, offrono anche per il centro storico elementi di elevata attrattività immateriale da considerare necessariamente in fase di costituzione di un hub urbano.

Altri due festival che sono in grado di attrarre visitatori sia dal sistema territoriale ad area vasta che da altre realtà italiane e non, sono il festival Fotografia Europea e Internazionale Kids. In entrambi i casi si tratta di attrattori materiali e immateriali, in grado di riattivare ambiti, spazi e realtà in diversi sistemi del centro storico e non solo. Si tratta di festival di più giorni, che sono in grado di interessare e attivare un pubblico di diverse età, come nel caso di Internazionale Kids che è indirizzato a un pubblico dagli otto anni in su.

Per quanto concerne le attività del festival Fotografia Europea è significativo come la sua durata consenta di allestire, avvicinare diversi visitatori e cittadini a contesti e realtà artistiche di ampio respiro. Un simile concept riesce ad alimentare l'attrattività di tipo turistico anche oltre le giornate di inaugurazione dello stesso, offrendo quindi un'interessante piattaforma per l'incontro e la valorizzazione di diversi sistemi del centro storico.

A fianco dei grandi eventi qui citati, si avvicendano una serie di eventi a cadenza annuale, che sfiorano anche e non solo i temi della produzione locale, del commercio, inserendo mercati e produzioni che utilizzano lo spazio pubblico per mettere in luce i prodotti locali e di filiera. Alcuni eventi del passato, o ripetuti mostrano questa attenzione al tema enogastronomico e al coinvolgimento dei produttori locali (Cibo e Gente dell'Emilia o eventi di cene in piazza). Altri eventi di grande richiamo, legati al contesto locale, come la Festa del Patrono San Prospero o anche la Giarèda, sono tutti momenti di importante aggregazione che contribuiscono alla vitalità del centro storico.

Come chiave di lettura utile ai fini della costituzione di un hub urbano, tutta questa serie di elementi di attrattività materiale e immateriale costituiscono solide basi per impostare dei percorsi di comunicazione coordinata che raccolgano con ancora maggiore sistematizzazione l'estensione e la portata di questi importanti eventi cittadini. Una simile piattaforma e strategia coordinata consentirebbe di ragionare, ove possibile, con gli imprenditori locali circa il loro coinvolgimento, con una sensibilizzazione sugli orari di apertura nei giorni festivi degli eventi, o con progettualità ad hoc che invitino i visitatori ad usufruire delle attività commerciali del centro.

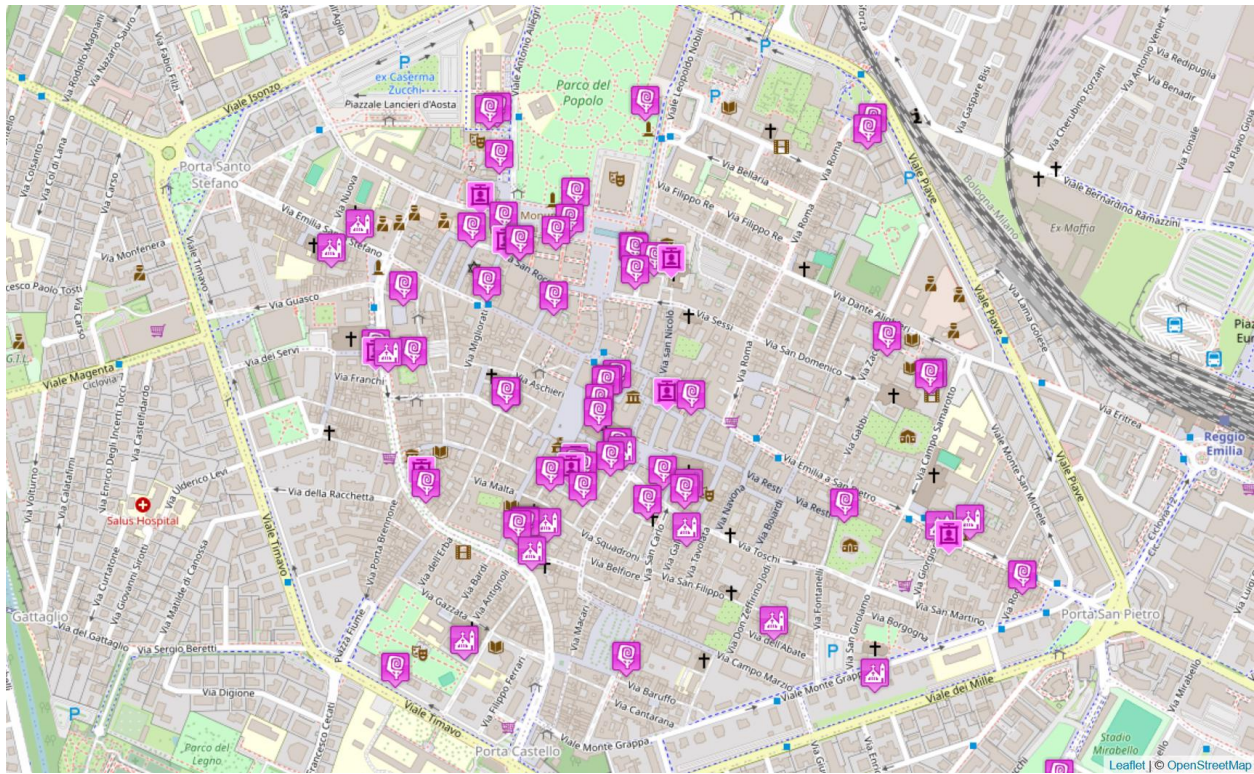


Figura 20 Elementi di attrattività storico-architettonica (Fonte Reggioemiliawelcome)

E' quindi inscindibile il tema dell'attrattività locale e degli eventi con l'attrattività turistica. L'attrattività turistica è data sì dalla presenza indiscutibile di elementi storico architettonici di primaria importanza (così come sottolineato nei precedenti capitoli), ma è altresì alimentata da eventi, da una riconoscibilità degli elementi di rilievo materiali e non. Così come sottolineato nei capitoli introduttivi del presente studio, il sistema storico-urbanistico con i suoi elementi di estrema qualità artistico-architettonica, rappresentano elementi materiali e non che costituiscono la riconoscibilità e il tessuto delle tradizioni locali.

Ulteriori fattori immateriali, come l'enogastronomia, l'attenzione, la cura e il racconto del contesto artistico e culturale, la presenza e la risonanza di progetti e temi legati all'infanzia che rendono Reggio Emilia esempio a scala internazionale, sono tutti elementi che concorrono ad aumentare l'attrattività turistica. L'individuazione di percorsi o di modalità comunicative che consentano di esplicitare ancora di più questi tratti tipici, potrebbe essere un approccio che consentirebbe ancora una maggiore attrattività turistica, sicuramente valorizzata anche dai contesti territoriali limitrofi.

3.4 Attrattori e connotazione identitaria dell'hub

I paragrafi precedenti mostrano la presenza di attrattori di grande richiamo sia turistico, che per quanto concerne l'economia di prossimità. Allo stesso tempo vi è una connotazione identitaria dell'hub che è fortemente riconoscibile da due aspetti:

-la presenza di un sistema socio-economico-produttivo che è peculiare nel contesto urbano di Reggio Emilia, che è ancora forte e necessita di maggiore promozione e un intenso accento sui temi della qualità e della varietà dell'economia di prossimità.

-la presenza di un inestimabile patrimonio storico che rappresenta un dialogo aperto tra passato e innovazione, costruendo un'identità in continua evoluzione.

4.Sviluppo di mobilità sostenibile, accessibilità e qualità urbana

4.1 Le esigenze e opportunità di qualificazione del contesto urbano

Il centro storico di Reggio Emilia, come evidenziato all'interno del capitolo 2, rappresenta il fulcro dell'identità e delle tradizioni locali e incrocia importanti aspetti relativi agli aspetti storici, culturali, sociali ed economici. E' altresì evidenziato dall'analisi documentale, come vi siano elementi di criticità che lasciano aperte alcune questioni. Vi sono tematiche relative alla qualità dello spazio pubblico-privato, in cui il tema degli spazi sottoutilizzati, dismessi o sfitti, al piede degli edifici, ne è uno degli elementi. Questa dimensione comporta nel contesto la presenza di alcuni ambiti nei quali vi è una scarsa manutenzione dello spazio fisico privato, che si associa ad uno svuotamento delle funzioni commerciali ed economiche, così come talvolta a derive di sottoutilizzo, abbandono e insicurezza.

Considerando la totalità del contesto dell'esagono e le dinamiche che qualificano alcune opportunità di sviluppo, si ravvisa come i cambiamenti demografici, così come le abitudini di consumo e di lavoro, hanno contribuito ad alimentare alcune fragilità del sistema. Le risposte che sono state messe in campo hanno riguardato i temi della riqualificazione e rifunzionalizzazione di aree, la rigenerazione dello spazio pubblico, la pedonalizzazione di ampie porzioni del centro storico, al fine di stimolare la vitalità sociale e restituire spazi che possano essere luoghi di aggregazione.

Come sottolineato da Regione Emilia Romagna, verrà considerato centrale per il riconoscimento dell'hub urbano che siano presenti o previsti *“interventi di riqualificazione del contesto urbano o di innovazione e sostenibilità dell'area in corso o programmati o comunque impegno del Comune a adottare misure finalizzate alla riqualificazione del contesto urbano (in termini di arredo, aree a verde, pulizia e sicurezza) o per favorire l'accessibilità e lo sviluppo di mobilità sostenibile o per sviluppare interventi di sostenibilità ambientale”*. A tal proposito è fondamentale evidenziare che la Relazione Illustrativa che dovrà essere allegata come documentazione primaria al fine del riconoscimento dell'hub, approfondirà il tema degli interventi previsti dal PUG 2030, che pongono l'accento anche sul centro storico, sui temi della rigenerazione urbana e la rifunzionalizzazione di alcuni contesti e dell'ambito. E' altresì importante anticipare che è in fase di redazione il Piano Strategico del Centro Storico, che mette quindi in luce visioni scenariali e strategie che inquadreranno una serie di interventi e misure che saranno volte ad una sistematizzazione delle azioni previste per il centro storico.

Il capitolo successivo tratterà i temi relativi alle criticità e opportunità offerte dal contesto, evidenziandoli grazie allo strumento dell'analisi SWOT. All'interno dell'analisi emergeranno opportunità ed esigenze sia di qualificazione del contesto urbano che del sistema imprenditoriale.

5. Le potenzialità e le opportunità

Al fine di valutare in modo più coerente le criticità e le potenzialità offerte dagli ambiti in questione, si è scelto di procedere con lo strumento dell'analisi SWOT. Si è scelto di orientare la definizione di potenzialità di sviluppo all'interno di una analisi SWOT, al fine di evidenziare i bisogni e temi che sono emersi dall'analisi documentale, dal dialogo con gli stakeholder, dal percorso analitico conoscitivo e di mappatura della realtà del territorio.

5.1 Analisi SWOT per l'hub urbano: analisi dei punti di forza e debolezza, delle potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita

Tabella 2 Analisi SWOT

Punti di forza (S)	Punti di debolezza (W)
-Vocazione commerciale preesistente con addensamenti commerciali in tutti i sistemi del centro storico	-Contesto con fragilità e vulnerabilità demografiche acuito in alcuni sistemi (progressivo spopolamento)
-Presenza di servizi a carattere locale e non, funzioni pubbliche e di interesse pubblico	-Mancata percezione di sicurezza, con aumento di insicurezza in particolare negli ambiti a nord della via Emilia
-Associazionismo e partecipazione (vedasi "Patto d'ambito del centro storico"), così come un approccio integrato nelle politiche attive	-Diminuzione dello stato di cura e decoro dello spazio pubblico
-Presenza di elementi di eccellenza del patrimonio storico e architettonico (elementi storici, culturali, della tradizione e dei saperi)	-Persistenza di spazi dismessi e sfiti al piede degli edifici e scarsa manutenzione del patrimonio privato (elevati costi del mercato immobiliare e tema contrattualistico)
-Organizzazione di eventi e manifestazioni	-Mancato coordinamento e mancato sistema di governance
-Elevata qualità del patrimonio pubblico che agevola gli utilizzi dello spazio pubblico	-Mancata comunicazione coordinata di promozione locale

<p>-Elevata reputazione del contesto ai fini dell'accoglienza</p> <p>-Percorso di redazione del Piano Strategico del Centro Storico</p>	<p>-Problematiche legate al sistema di mobilità e accessibilità del centro storico</p>
<p>Opportunità (O)</p> <p>-Relazioni con i temi della cultura e della realtà universitaria</p> <p>-Valutare strategie che puntino alla vitalità del centro storico in diversi momenti dell'anno, puntando anche su temi relativi allo sport e ai saperi e tradizioni locali</p> <p>-Valorizzare la storica vocazione produttiva del centro storico anche sollecitando il percorso delle Botteghe Storiche</p> <p>-Rinnovare, mediante un percorso guidato e condiviso, il modello produttivo alla base dell'economia di prossimità, supportando gli imprenditori in una continua crescita, grazie all'opportunità offerta da Regione Emilia-Romagna con la costituzione di un Hub Urbano ai sensi della LR 12/2023</p> <p>-Studiare strategie per ridurre la vulnerabilità demografica e riequilibrare dinamiche che portano allo spostamento di funzioni residenziali e produttive all'esterno del centro storico</p>	<p>Minacce (T)</p> <p>-Cambiamenti nelle abitudini di consumo e lavoro e mancata corrispondenza con il tessuto imprenditoriale locale (adeguamento ai tempi e orario di servizio, avvicendamento di servizi digitali)</p> <p>-Presenza e diffusione di prodotti omogenei e localizzazione di attività in centri commerciali</p> <p>-Vulnerabilità demografica</p> <p>-Spostamento della residenza in quartieri con dotazioni più moderne e patrimonio privato con maggiore manutenzione</p> <p>-Disinteresse ad investire sul territorio da parte di imprenditori locali e non</p> <p>-Rischio di diminuzione della presenza di visitatori e turisti su base annua</p> <p>-Cambiamenti climatici</p>

5.2 Esigenze e opportunità di qualificazione ed innovazione del sistema imprenditoriale presente e futuro

Regione Emilia-Romagna, nella cornice della LR 12/2023, suggerisce di concentrarsi su quelle che sono le esigenze e opportunità di qualificazione e innovazione del sistema imprenditoriale insediato nell'area o interessato ad insediarsi. Rimangono salde le considerazioni che emergono dall'analisi SWOT inserita nel precedente paragrafo.

La SWOT, come anticipato, deriva anche da sollecitazioni raccolte nel percorso e da dialoghi costruiti con l'Amministrazione e il partenariato, che mostrano alcune esigenze e opportunità che possono rivestire un ruolo cruciale all'interno di un hub urbano, così come qualificato dalle indicazioni di Regione Emilia-Romagna. Si sottolinea come elemento favorevole e opportunità al percorso di definizione di un hub urbano, la redazione in fase corrente del Piano Strategico del Centro Storico. Questo documento, con un approccio innovativo nel tema della programmazione e della visione scenariale, rappresenta un'opportunità di per sé per quanto concerne tematiche che intercettano in maniera ibrida tutti gli elementi che contribuiscono ad un tessuto produttivo ed economico sostenibile e innovativo.

Di seguito alcune suggestioni che emergono dalla analisi SWOT e che per i fini del presente studio di fattibilità, rappresentano delle "esigenze ed opportunità per la qualificazione e innovazione del sistema imprenditoriale e per il contesto urbano", così come indicato da Regione Emilia-Romagna. Alcuni di questi sono elementi esogeni all'economia di prossimità e al sistema produttivo e altri endogeni.

-Elementi relativi al contesto urbano: alcuni elementi emersi dalla SWOT mostrano che potrebbe essere auspicabile una rifunzionalizzazione e una maggior cura di alcuni ambiti del centro storico, così come un'aumentata percezione della sicurezza nelle diverse ore del giorno. Ad essi si associano anche i temi dell'accessibilità e della mobilità, che potrebbe migliorare la permeabilità grazie a delle politiche calate sul contesto del centro storico. La valorizzazione e la qualificazione del verde urbano potrebbe essere un'ulteriore opportunità per sostenere le tematiche relative alla sostenibilità ambientale e sociale.

-Elementi relativi all'attrattività del centro storico: tra le esigenze ed opportunità per la qualificazione e innovazione del sistema imprenditoriale, un grande supporto deriverebbe dal potenziamento del sistema di eventi e da forme di valorizzazione innovative delle iniziative esistenti e di quelle future. La comunicazione all'interno e all'esterno dei valori e della realtà di Reggio Emilia rappresenterebbe un'opportunità anche per eventuali futuri imprenditori che potrebbero scegliere di insediarsi nel territorio.

-Elementi relativi all'hub urbano e all'economia di prossimità: tra le opportunità per le imprese risalta necessariamente la costituzione di un hub urbano, come strumento adeguato per la governance. L'hub consentirebbe una messa a sistema, non solo a livello di governance, ma anche per quanto concerne gli sforzi e le iniziative già implementate dagli attori sul territorio e consentirebbe di creare una piattaforma per ulteriori politiche attive. Da questo punto di vista rileggere l'identità produttiva locale e valutare una spinta verso un'innovazione e maggior sviluppo della stessa, è cruciale. In risposta alle dinamiche di criticità emerse anche nella analisi SWOT, rappresenta un'esigenza per il futuro quella di mettere a sistema e ripensare un sistema produttivo e di prossimità, che dialoghi con l'offerta, che lavori sulla formazione di competenze, che si interroghi sul ruolo dell'economia digitale, sugli aspetti legati alla sostenibilità sociale, economica ed ambientale.

5.3 Bacino di riferimento (in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica)

Ai fini dello studio di fattibilità per l'eventuale costituzione di un hub urbano dell'ambito del centro storico di Reggio Emilia, è utile delineare un bacino di riferimento, in termini di servizi alla comunità e attrattività turistica. I presenti valori rappresentano il bacino d'utenza potenziale (popolazione gravitante), entro un intervallo di accessibilità di 30 minuti. La scelta consente quindi di ottenere dei dati verosimili circa quelli che sono ad oggi i potenziali city users del centro storico, suddivisi per le categorie: abitanti, addetti e turisti.

Tabella 3 Bacino d'utenza potenziale (popolazione gravitante) entro un intervallo di accessibilità di 30 minuti

abitanti	200.000 persone (93.000 famiglie)
addetti	115.000
turisti	300.000 (presenze annue)
Bacino d'utenza potenziale	615.000

6. Approfondimento su partenariato e modalità di governance

Come sottolineato da Regione Emilia-Romagna nella DGR 1013 del 4/06/2024, gli studi di fattibilità dovranno approfondire elementi che riguardano l'accordo di partenariato e l'identificazione di modalità di governance unitaria dell'hub. E' fatto presente tuttavia che il presente studio non sostituisce la Relazione Illustrativa e la relazione afferente le modalità di governance, corredata dal Programma di Sviluppo e Innovazione dell'hub che dovrà essere consegnata in Regione Emilia-Romagna al momento della presentazione della richiesta di riconoscimento dell'hub urbano. Il presente studio appunto approfondisce questi temi ma non li cristallizza, in quanto sono ancora oggetto di definizione ai tavoli di partecipazione istituiti nel percorso di costituzione dell'hub urbano che si concluderà entro il 31 marzo 2025.

La redazione dello studio di fattibilità, sempre secondo Regione Emilia-Romagna, dovrà essere accompagnata da un percorso partecipativo di coinvolgimento dei soggetti esterni. Il percorso partecipativo ha visto un coinvolgimento attivo di soggetti esterni, che hanno contribuito a valutare il dimensionamento e la perimetrazione dell'ipotesi di hub urbano, si sono mostrati interessati e volenterosi a partecipare ad un nuovo modello di gestione, in seno alla legge regionale 12/2023, mediante lo strumento degli Hub Urbani.

Accordo di partenariato

Come sottolineato da Regione Emilia-Romagna "al fine di individuare gli hub urbani e di prossimità, i Comuni devono ricercare, in logica di sussidiarietà e di responsabilità collegiale, una modalità di coinvolgimento delle parti economiche e sociali, per una progettualità che si dimostri condivisa e concreta. Ai fini dell'individuazione dell'hub è necessaria la costituzione di un partenariato stabile che può essere allargato alle reti di impresa e integrato con i soggetti attivi nei vari settori. È pertanto individuato come requisito la sottoscrizione di un accordo di partenariato tra Comune, Associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale, soggetti imprenditoriali insediati nell'area, in forma singola o aggregata, e altri soggetti pubblici e privati interessati."

A tal proposito è iniziata la fase di predisposizione in bozza di un documento che sancisca un partenariato stabile per il futuro hub urbano. La struttura riprende l'esperienza in essere del Tavolo Unico del Coordinamento del Commercio, che ha già l'aspetto positivo di includere al suo interno diversi attori. In quest'ottica il futuro hub urbano si delinea nella conformazione di un partenariato ampio, costituito da due livelli, in un'ottica inclusiva, ovvero una Cabina di Regia e una Consulta.

L'accordo, in conformità con quanto stabilito dalla DGR 1013 del 4/6/2024 stabilisce il mandato di Capofila del partenariato al Comune di Reggio Emilia anche al fine di inviare e presentare richiesta di contributo a valere sugli eventuali successivi bandi pubblicati dal Regione Emilia-Romagna e volti al finanziamento di progetti nell'ambito del presente hub urbano. Il Comune di Reggio Emilia è il soggetto responsabile in via continuativa dell'avvio dello sviluppo dell'Hub, nonché della gestione del monitoraggio delle azioni previste dal programma di sviluppo e innovazione dell'hub (come stabilito dalla DGR 1013 del 4/6/2024).

L'accordo sancirà la perimetrazione dell'area dell'hub urbano e le modalità di governance. Si esplicherà la stessa mediante due organi, sopra citati, ferma restando la capacità di coordinamento del Capofila.

La Cabina di Regia sarà ampia e includerà le associazioni di categoria del commercio e dei servizi maggiormente rappresentative a livello provinciale, ad essa spetterà potere di indirizzo politico-strategico e decisionale.

La Consulta avrà funzione di consultazione e propositiva e includerà sia il Capofila che i soggetti partner presenti nella Cabina di Regia, includendo inoltre le imprese del settore commerciale e dei servizi presenti nell'area che avranno manifestato l'interesse ad aderire all'accordo di partenariato. A tal fine è in fase di predisposizione un documento di manifestazione di interesse che verrà reso pubblico al fine di intercettare l'interesse da parte degli imprenditori ad aderire all'accordo di partenariato. Come reso noto da Regione Emilia Romagna l'adesione a tale accordo consentirà alle imprese di partecipare in futuro ad eventuali bandi per contributi o altre attività dell'hub.

Capacità di governance

L'accordo di partenariato, una volta sottoscritto validerà il Programma di Sviluppo e innovazione dell'hub, che è in fase di redazione, coerentemente con le tempistiche di Regione Emilia-Romagna e con il processo partecipativo per la costituzione dell'hub. Il Programma di Sviluppo e Innovazione sarà basato su un modello partecipativo costruito seguendo le potenzialità e le leve dell'imprenditoria locale, con attenzione alle dinamiche del contesto urbano così come indirizzato dal futuro piano strategico del centro storico. Le politiche attive e le iniziative che verranno introdotte seguiranno delle strategie a lungo medio e breve termine con lo scopo di aumentare l'attrattività, la vitalità e la qualificazione del centro storico. La modalità che verrà attuata in una prima fase, anche considerando gli elementi emersi durante la redazione dello studio di fattibilità e durante i primi confronti con gli attori, è quella dell'accordo di partenariato, in cui i ruoli, gli aspetti gestionali e le responsabilità dei diversi soggetti vengono concertate. L'impegno a individuare e realizzare delle azioni

in un arco temporale triennale sarà evidenziato all'interno del programma di sviluppo, facendo emergere temi proposti e suggeriti sia dall'Amministrazione che dai partner di progetto.

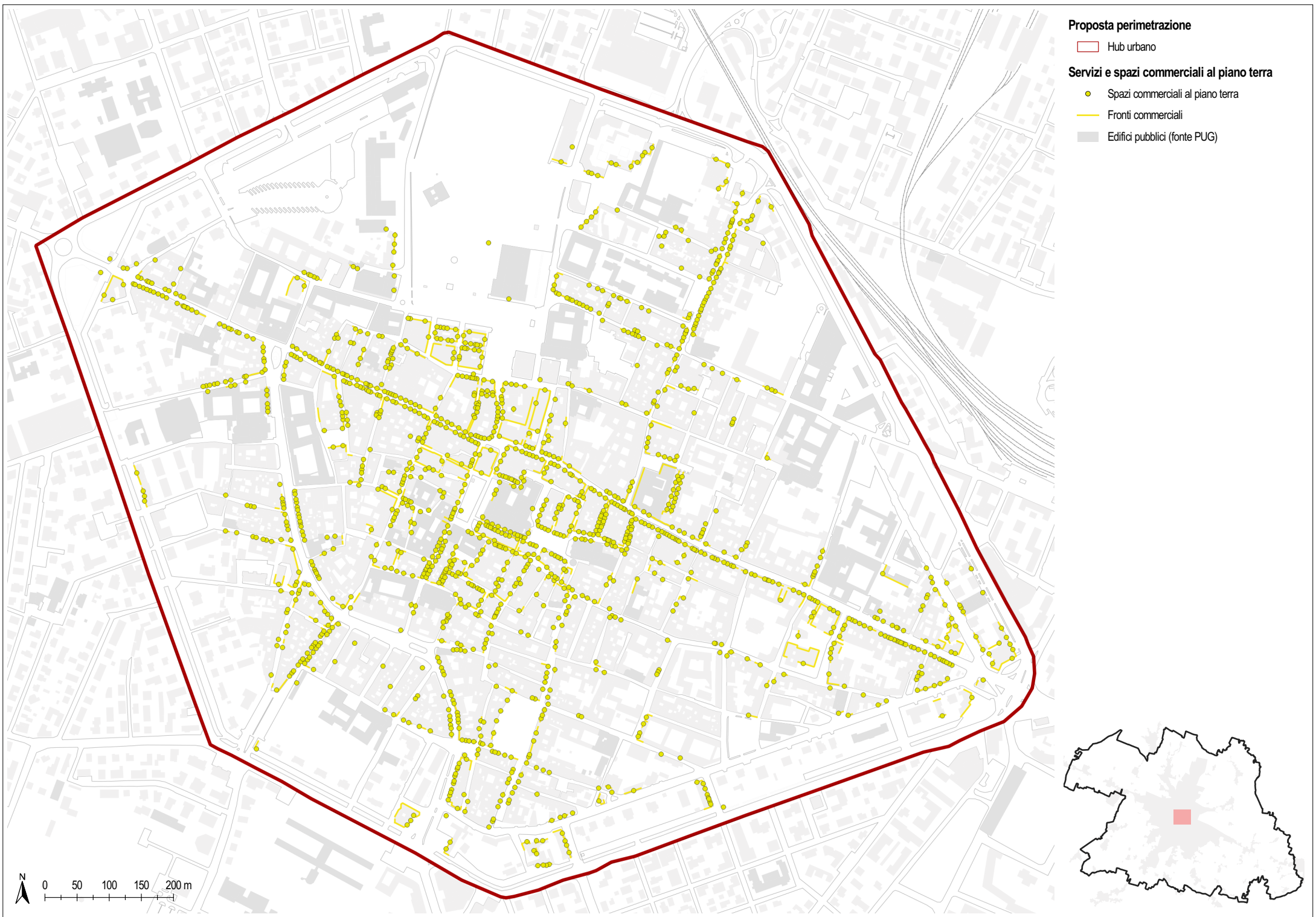
Benché il presente studio di fattibilità non sia deputato a individuare azioni e progettualità da inserire nel programma di sviluppo e innovazione dell'hub, è raccomandabile, seguendo le indicazioni fornite da Regione Emilia-Romagna, programmare delle attività che rispondano a una logica di qualificazione delle esigenze del contesto urbano, così come del sistema imprenditoriale, bilanciando le iniziative e raccogliendo le istanze e suggestioni dei partner, così come avvenuto nei due incontri tenutisi a dicembre 2024 e gennaio 2025.

7 Hub urbano e riconoscimento

Il presente studio, considerate le caratteristiche della geografia dell'offerta, gli incontri con gli stakeholders, le analisi svolte sia di natura documentale, che i rilievi sul campo, considera fattibile la costituzione e il riconoscimento di un hub del centro storico all'interno del perimetro delineato e discusso con gli attori, di cui sarà necessario definire la titolazione. Lo studio ha infatti mostrato una presenza significativa di addensamenti commerciali, con spiccate differenze vocazionali nei diversi sistemi del centro storico, che lo rendono uno spazio di estremo interesse dal punto di vista produttivo e imprenditoriale. Oltre ai temi legati all'economia di prossimità emergono interessanti attrattori materiali e immateriali che offrono una forte connotazione identitaria del centro storico di Reggio Emilia. Lo studio mostra inoltre la presenza di risorse territoriali che con un'adeguata messa a sistema possono ulteriormente aumentare l'attrattività commerciale e turistica. Attraverso lo strumento della SWOT analysis sono emerse esigenze, criticità, opportunità e potenzialità di qualificazione del contesto urbano in termini di qualità urbana, accessibilità e sostenibilità; riguardo al sistema imprenditoriale insediato nell'area o interessato ad insediarsi lo studio mostra diverse esigenze e criticità, così come opportunità per la qualificazione dello stesso. Lo studio mostra, anche attraverso le criticità esposte, la presenza di importanti potenzialità di sviluppo dell'area e di crescita futura, specialmente se intercettate dalle politiche attive condivise che possano traghettare verso il futuro il centro storico. Le analisi svolte sul bacino di riferimento pongono l'attenzione sul dato quantitativo di city users e offre riflessioni per incrementare con dovuta sensibilità la presenza di utenti nel centro storico, così come di visitatori. La redazione del presente studio è stata accompagnata da un percorso partecipativo che ha visto incontrarsi attori rappresentativi del centro storico e ha sottolineato l'interesse a partecipare ad una programmazione condivisa che sta avvenendo in via continuativa e che si raccomanda di portare a termine con la richiesta di riconoscimento dell'hub urbano, visti i risultati soddisfacenti.

Allegato

Cartografia perimetrazione hub urbano



Proposta perimetrazione

Hub urbano

Servizi e spazi commerciali al piano terra

Spazi commerciali al piano terra

Fronti commerciali

Edifici pubblici (fonte PUG)

