



PROVINCIA DI PIACENZA

Prov. N. 65 del 10/06/2022

Proposta n. 714/2022

OGGETTO: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO TRA LA PROVINCIA DI PIACENZA E IL COMUNE DI FARINI PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' PROVINCIALE DENOMINATO "MULINO DI RIE" AI FINI DEL SUO RECUPERO E VALORIZZAZIONE

II PRESIDENTE

Premesso che:

- la Provincia di Piacenza è proprietaria dell'immobile denominato "Mulino di Riè", sito in 29023 Farini (PC) lungo il torrente Perino, identificato catastalmente al Foglio 15, mappale 296 del Catasto Fabbricati del Comune di Farini, sottoposto a vincolo culturale con Decreto della Direzione Regionale della Soprintendenza del 30 marzo 2009;
- situato all'interno della cd. "Valle delle Cascate" del torrente Perino, luogo ad alta vocazione naturalistica e percorso da numerosi escursionisti e turisti, il Mulino di Riè costituisce una caratteristica architettura rurale e, laddove sottoposto a interventi di recupero, può rappresentare un importante polo di riferimento per la valorizzazione del territorio e del paesaggio montano, attraverso l'insediamento di funzioni di interesse pubblico in grado di rivitalizzare e rigenerare il sistema insediativo e turistico-ricettivo locale;
- un tempo utilizzato per la macinazione dei cereali, il "Mulino di Riè" è oggi inutilizzato;

Dato atto che:

- con l'obiettivo di procedere al recupero e alla rifunzionalizzazione dell'immobile al fine della creazione di uno spazio dedicato al turismo e alla promozione del paesaggio, il Comune di Farini (PC) ha candidato il progetto comunale denominato *"Una polarità nella Valle delle Cascate. La rigenerazione del Mulino di Riè. Relazione illustrativa della proposta – novembre 2021"* al bando della Regione Emilia-Romagna denominato *"Bando Rigenerazione Urbana 2021 in attuazione della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii."* e approvato con Deliberazione di Giunta regionale n. 1220 del 26 luglio 2021;
- il progetto presentato dal Comune di Farini è risultato fra quelli finanziati dalla Regione Emilia-Romagna, all'interno della linea di intervento B (dedicata, come indicato nel bando regionale, *"... al finanziamento di proposte che permettano la riqualificazione ed il recupero di un edificio e del suo immediato contesto, nell'ambito di un progetto di rigenerazione di più ampia portata che contempli in particolare l'attivazione (o una significativa riattivazione) di funzioni e servizi a forte valore collettivo"*), come risulta dalla Determinazione dirigenziale regionale n. 5239 del 21 marzo 2022, i cui contenuti sono stati poi recepiti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 422 del 21 marzo 2022;

Considerato che:

- il progetto elaborato dal Comune di Farini ed oggetto di finanziamento regionale prevede l'esecuzione, sia nelle parti interne che esterne al Mulino di Riè, di interventi edilizi di riqualificazione e ludico-culturali (realizzazione di spazi da dedicare ad aree museali, a manifestazioni ed eventi, a didattica polivalente e a ristoro), nonché la successiva gestione dell'immobile;
- tale progetto risulta perseguire un'importante finalità di interesse pubblico, mirando alla creazione di un polo di riferimento per la valorizzazione del territorio e del paesaggio montano, in grado di rivitalizzare e rigenerare il sistema insediativo e turistico-ricettivo;
- siffatto progetto non prevede oneri a carico di questa Provincia, la realizzazione degli interventi essendo a carico del Comune di Farini al pari della successiva gestione dell'immobile;

Richiamati:

- l'art. 3 dello Statuto della Provincia di Piacenza (proposto con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 2 del 02/02/2015 e approvato con Deliberazione

dell'Assemblea dei Sindaci n. 2 del 04/02/2015), a mente del quale *“La Provincia fonda la propria azione sui principi di libertà, di uguaglianza, di solidarietà, di giustizia e di pace proclamati dalla Costituzione italiana. Tale azione è finalizzata al bene primario della persona e delle comunità locali”* e *“La Provincia, quale ente di secondo livello, impronta la propria azione in rapporto con i Comuni del territorio, singoli e associati, a criteri di collaborazione e cooperazione...”*;

- il *“Regolamento per la concessione di sovvenzioni, contributi, sussidi ed ausili finanziari e l'attribuzione di vantaggi economici di qualunque genere a persone ed Enti pubblici e privati ai sensi dell'art. 12 della Legge 7 agosto 1990 n. 241”* (approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 73/2 del 12/06/1991) e, in particolare, le seguenti disposizioni: l'art. 3 (rubricato *“Finalità”*), il quale – nel definire le finalità del regolamento provinciale – stabilisce che *“I contributi della Provincia sono finalizzati alla promozione civile, sociale, culturale, sportivo, turistico e dello sviluppo economico della comunità provinciale, nonché alla valorizzazione del territorio e dell'ambiente...”*, e l'art. 10 (rubricato *“Utilizzo temporaneo di immobili, strutture o beni”*), a mente del quale *“L'utilizzo gratuito o agevolato di immobili o strutture pubbliche può essere concesso tenuto conto delle reali disponibilità e degli impegni programmati dalla Provincia. L'uso gratuito o agevolato di tali beni se occasionale è disposto dal Presidente e se ricorrente o continuativo è disposto dalla Giunta provinciale sempre su richiesta documentata dei soggetti interessati e previa sottoscrizione di apposita dichiarazione che garantisca l'integrità e la correttezza dell'uso del bene di proprietà provinciale e preveda l'accollo di ogni responsabilità per eventuali danni”*;
- l'art. 1, comma 1-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241, secondo cui *“La pubblica amministrazione, nell'adozione di atti di natura non autoritativa, agisce secondo le norme di diritto privato salvo che la legge disponga diversamente”*;

Ritenuto, pertanto:

- di concedere gratuitamente l'immobile denominato *“Mulino di Riè”*, di proprietà provinciale, al Comune di Farini, tenuto conto dello stato di non utilizzo dell'immobile e della finalità di pubblico interesse connessa al progetto che il Comune si impegna a realizzare, comportante l'integrale riqualificazione dell'immobile e la sua successiva gestione nell'interesse della comunità per il perseguimento di finalità ludico-culturali;
- di approvare lo schema di contratto di concessione in comodato d'uso gratuito fra la Provincia e il Comune di Farini (allegato al presente provvedimento), all'interno della

quale sono definiti gli impegni a carico di ciascuna parte e la durata del medesimo contratto, fissata in 30 (trenta) anni con opzione di rinnovo per un ulteriore periodo di pari durata. Si dà atto che, a tale contratto, è allegato il progetto presentato dal Comune di Farini alla Regione Emilia-Romagna ed oggetto di finanziamento regionale, quale parte integrante e sostanziale del contratto di comodato;

Ritenuto, pertanto, demandare alla Dott.ssa Angela Toscani, in qualità di Dirigente dell'Ufficio di Staff "Bilancio, Patrimonio, Acquisti" (incarico conferito con Provvedimento del Presidente della Provincia n. 16 del 30/07/2021 e da ultimo confermato con Decreto Presidenziale n. 30 del 30/12/2021), la stipulazione e il perfezionamento del contratto allegato al presente provvedimento;

Considerato di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, stante l'urgenza di procedere, nel più breve tempo possibile, al perfezionamento del contratto con il Comune di Farini, al fine di consentire a quest'ultimo di prendere possesso dell'immobile e finalizzare le procedure per la definizione e l'avvio degli interventi di riqualificazione previsti;

Preso atto dei pareri favorevoli espressi dai Dirigenti responsabili dell'Ufficio di Staff "Bilancio, Patrimonio, Acquisti" e del Servizio "Edilizia e Servizi tecnologici" in ordine alla regolarità tecnica della proposta sopra formulata;

Dato atto che il presente provvedimento necessita del parere favorevole espresso dalla Dirigente dell'Ufficio di Staff "Bilancio, Patrimonio, Acquisti" in ordine alla regolarità contabile, comportando riflessi sulla gestione del patrimonio dell'Ente, conformemente a quanto previsto dall'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 267/2000. Al riguardo si precisa che, dalla stipulazione del presente contratto, non derivano comunque oneri finanziari a carico della Provincia;

Sentito il Segretario generale;

Vista la Legge 7 aprile 2014, n. 56, recante "*Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni*", in particolare l'art. 1, comma 55 e 56, della L. 56/2014 che stabilisce i poteri e le prerogative del Presidente della Provincia;

Dato atto che con l'insediamento del Presidente avvenuto il 31 ottobre 2018 è iniziato il mandato amministrativo in corso;

Visti:

- lo Statuto dell'ente;
- il D.Lgs. 267/2000 e successive integrazioni e modifiche;
- il vigente Regolamento di Organizzazione;
- i Regolamenti di contabilità e dei contratti;

DISPONE

per quanto indicato in narrativa, da intendersi qui integralmente richiamata:

1. di concedere gratuitamente al Comune di Farini (PC) l'immobile di proprietà provinciale denominato "Mulino di Riè" (sito in 29023 Farini, lungo il torrente Perino, identificato catastalmente al Foglio 15, mappale 296 del Catasto Fabbricati del Comune di Farini), a fronte della realizzazione, da parte del Comune e senza oneri per questa Provincia, di interventi di riqualificazione edilizia e di successiva gestione per fini ludico-culturali dell'immobile (realizzazione di spazi da dedicare ad aree museali, a manifestazioni ed eventi, a didattica polivalente e a ristoro), mirando alla creazione di un polo di riferimento per la valorizzazione del territorio e del paesaggio montano, in grado di rivitalizzare e rigenerare il sistema insediativo e turistico-ricettivo;
2. di approvare lo schema di contratto di comodato d'uso gratuito allegato al presente provvedimento quale parte integrante e sostanziale, comprensivo del progetto elaborato dal Comune di Farini denominato *"Una polarità nella Valle delle Cascate. La rigenerazione del Mulino di Riè. Relazione illustrativa della proposta – novembre 2021"* e oggetto di finanziamento da parte della Regione Emilia-Romagna;
3. di dare atto che il contratto verrà perfezionato dall'Ufficio di Staff "Bilancio, Patrimonio, Acquisti";
4. che il presente provvedimento è da intendersi esecutivo all'atto della sua sottoscrizione.

BARBIERI PATRIZIA

con firma digitale



PROVINCIA DI PIACENZA

Ufficio di Staff "Bilancio, Patrimonio e Acquisti"
Dirigente: Dott.ssa Angela Toscani

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Sulla proposta n. 714/2022 inerente alla gestione del patrimonio dell'Ente ad oggetto "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO TRA LA PROVINCIA DI PIACENZA E IL COMUNE DI FARINI PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' PROVINCIALE DENOMINATO "MULINO DI RIE" AI FINI DEL SUO RECUPERO E VALORIZZAZIONE", si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica.

Piacenza lì, 07/06/2022

Sottoscritto dalla Dirigente
(TOSCANI ANGELA)
con firma digitale



PROVINCIA DI PIACENZA

Servizio "Edilizia e Servizi tecnologici"
Dirigente: Dott. Geol. Davide Marenghi

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA CONCOMITANTE

Sulla proposta n. 714/2022 inerente alla gestione del patrimonio dell'Ente ad oggetto "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO TRA LA PROVINCIA DI PIACENZA E IL COMUNE DI FARINI PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' PROVINCIALE DENOMINATO "MULINO DI RIE" AI FINI DEL SUO RECUPERO E VALORIZZAZIONE" si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarità tecnica concomitante.

Piacenza li, 07/06/2022

Sottoscritto dal Dirigente
(MARENGHI DAVIDE)
con firma digitale



Provincia di Piacenza

Ufficio di Staff "Bilancio, Patrimonio e Acquisti"
Dirigente: Dott.ssa Angela Toscani

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Sulla proposta n. 714/2022 ad oggetto "APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO TRA LA PROVINCIA DI PIACENZA E IL COMUNE DI FARINI PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' PROVINCIALE DENOMINATO "MULINO DI RIE" AI FINI DEL SUO RECUPERO E VALORIZZAZIONE" si esprime ai sensi dell'art. 49, 1° comma del Decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, parere FAVOREVOLE in ordine alla regolarita' contabile.

Piacenza li, 07/06/2022

Sottoscritto dalla Dirigente
TOSCANI ANGELA
con firma digitale



PROVINCIA DI PIACENZA

Servizio Personale e Affari Generali
Relazione di Pubblicazione

Determina N. 65 del 10/06/2022

Ufficio di staff Bilancio, Patrimonio e Acquisti

Oggetto: APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DI CONTRATTO TRA LA PROVINCIA DI PIACENZA E IL COMUNE DI FARINI PER LA CONCESSIONE IN COMODATO D'USO GRATUITO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' PROVINCIALE DENOMINATO "MULINO DI RIE" AI FINI DEL SUO RECUPERO E VALORIZZAZIONE.

La su estesa determinazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi ai sensi dell'art. 52 comma 1 dello Statuto vigente.

Piacenza li, 10/06/2022

Sottoscritta per il Dirigente del Servizio
Il funzionario delegato
(SILVA MICHELE)
con firma digitale

PROVINCIA DI PIACENZA

CONTRATTO DI COMODATO D'USO GRATUITO

Tra

La **Provincia di Piacenza** (c.f. 00233540335, con sede legale in 29121 Piacenza - PC, Corso Garibaldi n. 50), rappresentata da, nella sua qualità di (incarico conferitogli con), nato a il .../.../....., domiciliato per la carica in 29121 Piacenza (PC), Corso Garibaldi n. 50 (di seguito “Comodante”)

e

il **Comune di Farini** (PC) (C.F. 80000230336, con sede legale in 29023 Farini - PC, Piazza Marconi n. 10), rappresentato da, nella sua qualità di (incarico conferitogli con), nato a il .../.../....., domiciliato per la carica in 29023 Farini (PC), Piazza Marconi n. 10 (di seguito “Comodatario”) – complessivamente definite “le Parti”

convengono e stipulano quanto segue:

PREMESSO CHE:

- la Provincia di Piacenza è proprietaria dell’immobile denominato “Mulino di Riè”, nel proseguo meglio identificato, sito nel territorio del Comune di Farini (PC) all’interno della cd. “Valle delle Cascate” del torrente Perino, luogo ad alta vocazione naturalistica e percorso da numerosi escursionisti e turisti;
- un tempo utilizzato per la macinazione dei cereali e oggi dismesso, il Mulino di Riè costituisce una caratteristica architettura rurale e, laddove sottoposto a interventi di recupero, può rappresentare un importante polo di riferimento per la valorizzazione del territorio e del paesaggio montano, attraverso l’insediamento di funzioni di interesse pubblico in grado di rivitalizzare e rigenerare il sistema insediativo e turistico-ricettivo locale;
- con l’obiettivo di procedere al recupero e alla rifunzionalizzazione dell’immobile al fine della creazione di uno spazio dedicato al turismo e alla promozione del paesaggio, il Comune di Farini ha candidato il progetto comunale denominato “Una polarità nella Valle delle Cascate. La

rigenerazione del Mulino di Riè. Relazione illustrativa della proposta – novembre 2021” (allegato al presente contratto sub **Allegato A**) al bando della Regione Emilia-Romagna denominato “*Bando Rigenerazione Urbana 2021 in attuazione della L.R. n. 24/2017 e ss.mm.ii.*” e approvato con Deliberazione di Giunta regionale n. 1220 del 26 luglio 2021;

- il progetto presentato dal Comune di Farini è risultato fra quelli finanziati dalla Regione, all’interno della linea di intervento B (dedicata, come indicato nel bando regionale, “... *al finanziamento di proposte che permettano la riqualificazione ed il recupero di un edificio e del suo immediato contesto, nell’ambito di un progetto di rigenerazione di più ampia portata che contempli in particolare l’attivazione (o una significativa riattivazione) di funzioni e servizi a forte valore collettivo*”), come risulta dalla Determinazione dirigenziale regionale n. 5239 del 21 marzo 2022, i cui contenuti sono stati poi recepiti dalla Deliberazione di Giunta Regionale n. 422 del 21 marzo 2022;
- facendo seguito alla richiesta di concessione in comodato d’uso del Mulino di Riè formulata dal Comune di Farini alla Provincia di Piacenza (acquisita al prot. prov. n. 30056 del 3 novembre 2021) e all’assenso già espresso dalla Provincia medesima (con note indirizzate al Comune di cui ai prot. prov. n. 31100 del 12 novembre 2021 e n. 32599 del 26 novembre 2021), tenuto conto della relazione tecnica elaborata dal Servizio “Edilizia e Servizi Tecnologici” della Provincia (di cui al prot. prov. n. 12928 del 17/05/2022) e della condivisa opportunità di procedere al recupero e alla rifunionalizzazione di un importante immobile pubblico per finalità di interesse collettivo, con Provvedimento del Presidente della Provincia n. ____ del ____/____/2022 e con Deliberazione ____ del Comune di Farini n. ____ del ____/____/2022 è stato approvato lo schema del presente contratto di comodato d’uso gratuito da stipularsi da parte dei due Enti;

CIO’ PREMESSO

con la presente scrittura privata la Provincia di Piacenza, nella qualità di proprietario del Mulino di Riè – Comodante

CONCEDE

in comodato d'uso gratuito al Comune di Farini, perché se ne serva per l'uso consentito nel presente contratto, il seguente immobile (e le relative pertinenze esterne) di proprietà del Comodante: fabbricato denominato "Mulino di Riè" sito in 29023 Farini (PC) lungo il torrente Perino, identificato catastalmente al Foglio 15, mappale 296 del Catasto Fabbricati del Comune di Farini e relative aree pertinenziali esterne.

Tale immobile è sottoposto a vincolo culturale con Decreto della Direzione Regionale della Soprintendenza del 30 marzo 2009.

ART. 1 – PREMESSE

Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente contratto.

ART. 2 – DURATA

La Provincia di Piacenza concede in comodato d'uso gratuito al Comune di Farini l'immobile denominato "Mulino di Riè" e le relative aree pertinenziali esterne per 30 (trenta) anni, decorrenti dalla data di sottoscrizione del presente contratto, con obbligo di restituzione dell'immobile alla scadenza dei trent'anni.

Alla scadenza del contratto l'immobile e le relative pertinenze verranno riconsegnati alla Provincia e le modifiche, migliorie, trasformazioni e addizioni eseguite dal Comodatario rimarranno a favore del Comodante stesso, senza diritto del Comune ad alcun compenso.

Alla scadenza del termine di validità contrattuale indicato al primo comma, le Parti si riservano, a discrezione di ciascuna parte, di rinnovare il contratto con atto esplicito per ulteriori 30 (trenta) anni.

ART. 3 – CONSEGNA DELL'IMMOBILE E FINALITA'

L'immobile viene consegnato in comodato d'uso gratuito al Comune dalla data di stipulazione del presente contratto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da gravami ai sensi dell'art. 1489 cod. civ., stato perfettamente noto al Comune di Farini. Il Comodatario dichiara, pertanto, di non avere nulla a pretendere dal Comodante.

Anche ai fini dell'esclusione dell'applicazione dell'art. 1812 cod. civ., il Comodatario dichiara di aver preso piena completa visione dell'immobile, sia nelle parti interne che esterne, e di essere a piena conoscenza dello stato di conservazione dell'immobile e dei relativi ammaloramenti. Il Comune di Farini esonera dunque la Provincia da qualsiasi responsabilità, a persone e cose, connessa alla rovina dell'edificio a partire dalla data di stipulazione del presente contratto.

L'immobile viene consegnato nella piena disponibilità del Comune di Farini, per la realizzazione, da parte del Comune medesimo, degli interventi descritti all'interno del progetto denominato “*Una polarità nella Valle delle Cascate. La rigenerazione del Mulino di Riè. Relazione illustrativa della proposta – novembre 2021*” (allegato al presente contratto *sub Allegato A*, a cui si rinvia), redatto dal Comune di Farini e finanziato dalla Regione Emilia-Romagna. Il Comune di Farini si impegna dunque ad eseguire gli interventi edilizi di riqualificazione e ludico-culturali (realizzazione di spazi da dedicare ad aree museali, a manifestazioni ed eventi, a didattica polivalente e a ristoro) descritti nell'Allegato A, nonché alla gestione del Mulino di Riè, al fine della creazione di un polo di riferimento per la valorizzazione del territorio e del paesaggio montano, con funzione di interesse pubblico in grado di rivitalizzare e rigenerare il sistema insediativo e turistico-ricettivo.

Nell'eventuale segnaletica installata descrittiva dell'immobile il Comune di Farini si impegna ad indicare, oltre al logo del Comune quale soggetto realizzatore degli interventi e gestore dell'immobile, anche il logo della Provincia in qualità di proprietaria dell'immobile stesso.

ART. 4 – ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI E GESTIONE

Il Comodatario si servirà dell'immobile con la dovuta diligenza esclusivamente per la progettazione e la realizzazione degli interventi edilizi e ludico-culturali indicati nell'Allegato A, impegnandosi a non destinare l'immobile a scopi differenti.

A tal fine, il Comodatario assume a suo esclusivo carico gli interventi di recupero e rifunzionalizzazione degli spazi interni ed esterni, nonché gli ulteriori interventi, sia ordinari che straordinari, eventualmente necessari per servirsi dell'immobile secondo la finalità indicata nel presente contratto, senza nulla poter pretendere dal Comodante.

Nell'esecuzione degli interventi sarà onere del Comune ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi e curare i rapporti con la competente Soprintendenza. Il Comune si impegna inoltre a non snaturare la natura dell'immobile e a trasmettere alla Provincia i progetti definitivi/esecutivi degli interventi affinché la Provincia ne abbia conoscenza circa le modalità e i tempi di realizzazione e comunichi al Comune il proprio assenso all'esecuzione degli interventi, tenuto conto della coerenza dei progetti presentati con quanto previsto dal presente contratto.

Durante tutta la durata del contratto gli interventi e le spese di gestione e di manutenzione dell'immobile, sia ordinarie che straordinarie, così come le spese per l'acquisto e l'installazione di arredi, attrezzature, impianti, le utenze, le tasse ed altri tributi in materia ambientale, sono a carico del Comodatario senza poter nulla pretendere dal Comodante. A tal riguardo, il Comodatario si impegna ad intestare direttamente le utenze a proprio carico.

Nel caso si renda necessaria l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria del corso della durata del contratto, il Comune si impegna ad informare la Provincia affinché quest'ultima ne abbia conoscenza circa le modalità e i tempi di realizzazione e comunichi al Comune il proprio assenso all'esecuzione degli interventi, tenuto conto della coerenza degli interventi medesimi con quanto previsto dal presente contratto.

ART. 5 – ACCESSO ALL'IMMOBILE

Il Comodatario riconosce al Comodante la possibilità di accedere in qualunque momento all'immobile oggetto del presente contratto per constatarne lo stato d'uso e lo stato di realizzazione degli interventi previsti.

ART. 6 – GESTIONE

In caso di concessione a terzi della gestione dell'immobile, il Comodatario deve darne comunicazione scritta al Comodante, fermo restando il perseguimento dello scopo di valorizzazione indicato al precedente art. 3, comma 3.

Il Comodatario mantiene indenne la Provincia di Piacenza da qualsiasi conseguenza in ordine al rilascio di licenze, concessioni, autorizzazioni, ecc., relative all'immobile e/o alle attività svolte

nello stesso, nonché alla scelta e alle attività esercitate dai succitati terzi utilizzatori del bene, assumendosi al riguardo ogni responsabilità.

Anche qualora l'immobile venga affidato in gestione ad un soggetto terzo, il Comodatario è in ogni caso tenuto a custodire e conservare l'immobile con la diligenza del buon padre di famiglia, facendosi carico di vigilare sulla corretta gestione da parte del soggetto terzo.

Tenuto conto anche del previsto afflusso di utenza, il Comune si impegna ad attivare (direttamente o tramite il soggetto terzo gestore dell'immobile) idonea polizza di copertura assicurativa di RCT/O per eventuali danni causati a cose e a persone (ivi compreso il personale eventualmente impiegato nella gestione dell'immobile).

Il Comodante non risponde in alcun modo dei danni arrecati a cose e a persone durante la durata del presente contratto. Il Comodante è inoltre sollevato da responsabilità per i danni arrecati alle cose di proprietà del Comodatario, o di terzi, collocati nell'immobile medesimo.

ART. 7 – PERSONALE

Con riferimento agli eventuali rapporti di lavoro, di collaborazione o di qualsiasi altro tipo posti in essere nell'esercizio delle attività svolte dell'immobile oggetto del presente contratto, il Comodatario si obbliga a garantire e a far garantire il rispetto delle disposizioni dettate dalla normativa in materia, ivi compresi i contratti collettivi di categoria.

Il Comodatario si impegna inoltre a tenere il Comodante sollevato da ogni eventuale richiesta, per qualsivoglia titolo o ragione, del personale comunque operante nell'immobile oggetto del presente contratto.

ART. 8 – RESPONSABILITA'

Il Comodatario assume il rischio di danni a persone e cose derivanti dalla gestione dell'immobile, dal momento della stipulazione del presente contratto, tenendo indenne la Provincia di Piacenza da eventuali azioni proposte nei confronti di quest'ultima.

ART. 9 – STIMA

Ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1806 cod. civ. il Comodante e il comodatario convengono di stimare il valore dell'immobile oggetto del presente comodato nella somma di complessivi € 64.000,00 (sessantaquattro mila/00 euro).

Questa stima viene effettuata unicamente ai fini e per gli effetti del menzionato articolo 1806 cod. civ. e non per la vendita, restando inteso infatti che la proprietà rimane in capo del Comodante.

ART. 10 – RISOLUZIONE DI DIRITTO

La mancata realizzazione degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione secondo le modalità e i tempi approvati dalla Regione Emilia-Romagna, fatti salvi i casi di forza maggiore, nonché la violazione delle previsioni contenute nel presente contratto, comportano la risoluzione di diritto del contratto medesimo ai sensi dell'art. 1456 cod. civ. e l'obbligo di restituzione dell'immobile al Comodante.

ART. 11 – REGISTRAZIONE DEL CONTRATTO

L'onere di registrazione del presente contratto è a carico del Comodante in qualità di proprietario dell'immobile; i bolli e le spese di registrazione sono a carico del Comodante e del Comodatario in parti uguali.

Un originale del presente contratto munito degli estremi di registrazione apposti dall'Agenzia delle Entrate dovrà essere consegnato al Comodatario per l'acquisizione degli atti.

ART. 12 – DISPOSIZIONI FINALI

Per le controversie che dovessero sorgere in relazione al presente contratto è competente il Tribunale di Piacenza. È esclusa la competenza arbitrale.

Essendo il presente contratto stipulato fra Enti pubblici e tenuto conto della finalità di pubblico interesse sottesa alla stipulazione del presente contratto, la Provincia non richiede alcuna cauzione a garanzia del corretto uso dell'immobile.

Per quanto non previsto nella presente scrittura le Parti rinviando espressamente, ai fini della loro integrale applicazione, alle norme del codice civile, alla legislazione vigente in materia e agli usi in quanto compatibili.

Letto, approvato e sottoscritto.

Piacenza – Farini, lì _____

per la Provincia di Piacenza

.....

per il Comune di Farini

.....

Per accettazione espressa, ai sensi dell'art. 1341, comma 2 cod. civ., degli artt. 2 (durata), 3 (consegna dell'immobile e finalità), 4 (esecuzione degli interventi edilizi e gestione), 6 (gestione), 7 (personale), 8 (responsabilità), 9 (stima), 10 (risoluzione di diritto) del presente contratto:

per il Comune di Farini

.....



Comune di Farini
Provincia di Piacenza

Regione Emilia - Romagna

Bando Rigenerazione Urbana 2021

Bando a sostegno di processi di rigenerazione urbana e sociale attraverso il recupero ed il riuso del patrimonio pubblico dei comuni sotto i 60mila abitanti e il rafforzamento delle infrastrutture sociali

Una polarità nella Valle delle Cascade

La Rigenerazione del Mulino di Riè

Relazione illustrativa della proposta

Novembre 2021

1. FINALITA' E OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

Premessa

Obiettivi specifici

2. ANALISI DEL CONTESTO

Oggetto dell'intervento

Contesto Urbano

Partner e soggetti coinvolti

3. DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA

Intervento edilizio (Intervento)

Azioni immateriali (Azioni)

4. FATTIBILITA' TECNICA - ECONOMICA, COPERTURA FINANZIARIA E CAPACITA' GESTIONALE

Cronoprogramma

Sostenibilità economica

Capacità gestionale

FINALITÀ E OBIETTIVI DELLA PROPOSTA

1

Premessa

Il Comune di Farini è situato nell'alta Val Nure piacentina, confina a nord con il Comune di Bettola, ad est con quello di Morfasso e con la Provincia di Parma, a sud con il Comune di Ferriere ed a ovest con quello di Coli.

Il Comune possiede solo una limitata porzione di fondovalle, dove appunto si trova il Capoluogo, collocato in posizione baricentrica rispetto al resto del suo territorio, il quale occupa le due zone di versante, pressoché equivalenti come estensione, alla destra e alla sinistra del torrente Nure, sino a raggiungere i crinali. Questo paesaggio montano è dominato da pascoli, campi e boschi, ed è punteggiato da numerosissime frazioni, spesso ricche di storia e di tradizioni.

Il versante sinistro della Val Nure in comune di Farini è dominato dai pascoli del monte Aserei.

Alle pendici dell'Aserei i villaggi di Mareto e Nicelli sono note località di villeggiatura estiva. Più in basso, sotto i mille metri, dove al pascolo si sostituiscono i boschi ed i coltivi, si trovano le frazioni di Cagno San Savino, Cagno San Bassano e Vediceto. Il crinale del monte Rocchetta divide la zona dell'Aserei dall'Alta Val Perino, dove si trovano i numerosi nuclei rurali che costituiscono la località di Pradovera, cui si accede da Farini attraverso il Passo della Cappelletta.

Anche Groppallo, situata sul versante opposto, è un noto centro di villeggiatura sia per i piacentini che per i numerosi emigranti che ogni estate tornano, specialmente dalla Francia, dove si è concentrata in misura massiccia l'emigrazione proveniente da queste montagne nel primo e nel secondo dopoguerra.

La valle laterale del torrente Lavaiana, affluente di destra del Nure, risale fino alle pendici dei monti S. Franca e Menegosa, al confine con il comune di Morfasso; tutta la valle è disseminata di nuclei che spesso conservano ancora integre, nelle abitazioni, nei fienili e nelle stalle, le tracce della civiltà contadina che ha abitato l'Appennino per più di mille anni.

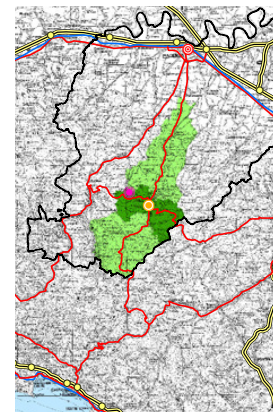
Il torrente Lavaiana sfocia nel Nure in prossimità dell'abitato di Boli, nel medesimo punto in cui sfocia anche il torrente Lardana, altro affluente di destra, che nasce dal monte Ragola. In questa stessa località dalla statale di fondovalle si stacca la strada che risale il versante destro del monte, oltrepassa Montereccio e ridiscende presso Bedonia, in Val Ceno, attraversando il Passo delle Pianazze.

In termini demografici il comune di Farini presenta caratteristiche analoghe a quelle di tutte le zone di media/alta montagna della Provincia di Piacenza: ad una bassissima densità abitativa pari a circa 10 abitanti per kmq si associa una netta tendenza al calo demografico della popolazione residente. Infatti, con una popolazione residente di 1.078 abitanti al 01/01/2021, il dato demografico di lungo periodo mette in luce un rilevante decremento se messo in relazione all'anno di base di 5.710 abitanti nel 1951, così come il raffronto con gli ultimi due dati censuari (2001 e 2011) evidenzia un costante decremento, con 1.881 abitanti nel 2001 e 1.455 abitanti nel 2011. La superficie territoriale è pari a 112,36 km.

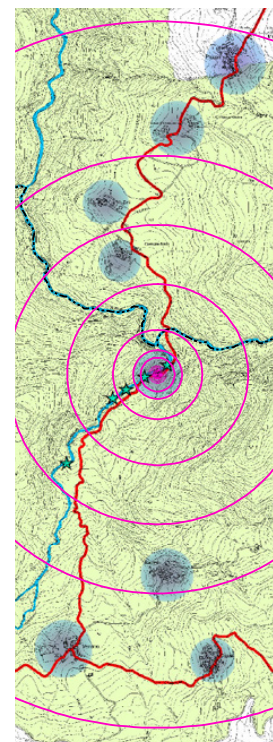
Data la limitata disponibilità di servizi e di realtà produttive del Capoluogo ed in generale dei centri di fondovalle, occorre notare come i Comuni dell'Alta Val Nure (Farini e Ferriere) gravitino in maniera rilevante sui centri di Bettola e Ponte dell'Olio, che assumono pertanto un ruolo di carattere sovracomunale.

D'altra parte le grandi potenzialità ambientali del territorio di Farini determinano un forte incremento demografico estivo dovuto alla popolazione turistica, costituita in

Farini e il Mulino di Riè nel contesto di area vasta



Individuazione del Mulino di Riè quale baricentro nel sistema dei luoghi diffusi per la rigenerazione urbana



gran parte da villeggianti provenienti dal fondovalle e dalle province limitrofe. Secondo i dati dal 2001 ad oggi è stato calcolato che l'afflusso turistico quadruplica sostanzialmente il numero degli abitanti stanziali.

In termini storici il Comune di Farini è di istituzione relativamente recente in quanto deve la sua fondazione ad un decreto di Re Vittorio Emanuele II che risale al 1867: la sua fondazione avvenne assemblando porzioni dei limitrofi Comuni di Bettola, Coli e Ferriere.

Anche il Capoluogo è un centro abitato di sviluppo relativamente recente, non a caso il Comune ha sempre avuto l'appellativo di "Farini d'Olmo", come a sottolineare la relazione del paese con un nucleo più antico e storicamente riconoscibile, quello di Olmo, piccolo borgo a nord del Capoluogo ma appartenente al Comune di Bettola. Solo nel 1980 la denominazione del Comune è stata ufficialmente mutata in Farini. Il territorio del Comune di Farini copre, assieme a quello del Comune di Ferriere, tutta l'Alta Val Nure.

Il Capoluogo non è un centro particolarmente significativo dal punto di vista storico, dal momento che il suo sviluppo è avvenuto prevalentemente in tempi recenti, come testimoniano il locale Municipio e la chiesa di San Giuseppe.

Non possedendo un centro di fondovalle di una certa rilevanza storica, le vicende del Comune di Farini occorre leggerle attraverso l'esame dei numerosi piccoli insediamenti di origine feudale sparsi sulle sue montagne: è il caso ad esempio di Groppallo, che in epoca medievale, assieme a Centenaro, in Comune di Ferriere, costituiva la parrocchia più popolosa dell'Alta Val Nure, dal momento che, in quei tempi di invasioni e scorrerie, le popolazioni della valle erano concentrate negli insediamenti dei versanti, non essendo sicuro il facilmente accessibile fondovalle; per questo motivo i principali centri sul Nure, Bettola, Farini e Ferriere, sorti quando i fondovalle furono più praticabili e la gente fu in grado di scendere dalle montagne, sono di fondazione più recente rispetto ai nuclei arroccati sui versanti.

Dal punto di vista culturale e paesaggistico, il territorio è contraddistinto da suggestive vallette laterali tracciate dai torrenti (Lobbia, Lavaiana, Perino), monti ammantati di boschi e pinete, piccoli villaggi dove rimangono oratori, chiese, resti di torri e ricordi di vita contadina.

Tra questi elementi legati all'architettura rurale e idraulica vi è anche il Mulino di Riè, ossia un fabbricato oggi dismesso che sorge lungo il torrente Perino e che è oggetto della presente candidatura al Bando 2021 sulla Rigenerazione Urbana.

Cascate del torrente Perino

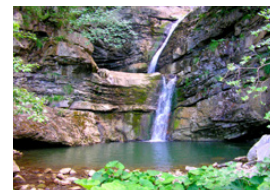
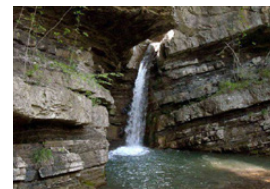
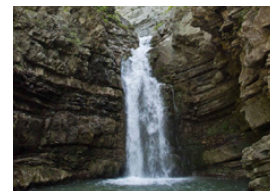


Foto del Mulino di Riè - fronte sud

L'edificio è posto nel cuore della cosiddetta "Valle delle Cascate" del torrente Perino, chiamata in questo modo in quanto le cascate si collocano nella parte centrale del corso del torrente che, in questo tratto, dopo una prima parte di percorso lenta e tranquilla, scorre incassato in una stretta gola compiendo nel raggio di 2 km una dozzina di salti superati tramite cascate naturali. Di questi salti, cinque sono le cascate principali, poste a un'altezza compresa tra i 575 e i 680 m s.l.m., la più grande delle quali, chiamata cascata superiore raggiunge un salto massimo di 17 m.

Infatti, la presenza dei salti d'acqua lungo il corso del torrente Perino è stata storicamente sfruttata per alimentare le pale dei mulini, utilizzati per la macinazione dei cereali. Tra questi vi è anche il Mulino di Riè, posto nelle vicinanze delle cascate, esempio di architettura rurale, composto da due distinte costruzioni: il mulino antico, antecedente al XIX secolo e un secondo mulino, costruito poco più a valle nel corso di quel secolo. Della parte antica sopravvivono solo il perno su cui era originariamente alloggiata la ruota e la sede di una vasca utilizzata per il rifornimento idrico, mentre del mulino più recente rimangono le due mole realizzate in pietra, il perno, la ruota esterna e la canalina di scolo delle acque.

Il fabbricato ed il contesto insediativo dei centri edificati limitrofi si pongono al centro di un areale dalla notevole rilevanza in termini turistici. Infatti, il territorio farinese è attraversato da Sentieri del Club Alpino Italiano (CAI), e rientra inoltre nel Comprensorio dell'Alta Val Nure (insieme a Ponte dell'Olio, Bettola e Ferriere), "il più grande comprensorio dedicato agli sport outdoor", con percorsi trekking, tracciati adatti alla mountainbike, sentieri percorribili a cavallo (il farinese è percorso anche dall'ippovia della "Via degli abati").

In questi termini, il Mulino di Riè è raggiungibile direttamente dal sentiero n. 155 del CAI, nominato "Sentiero del Perino", e si pone in posizione baricentrica rispetto ai nuclei edificati limitrofi che anch'essi sono attraversati dal predetto sentiero.

Obiettivi specifici

L'Amministrazione Comunale, grazie al comodato in uso gratuito che otterrà dalla Provincia di Piacenza (Ente proprietario dell'immobile), ha sentito l'esigenza di trasformare il Mulino di Riè in un grande polo di riferimento per la valorizzazione del territorio e del paesaggio montano, con funzioni di interesse pubblico in grado di rivitalizzare e rigenerare il sistema insediativo e turistico-ricettivo.

L'ipotesi di recupero e rifunzionalizzazione proposta è intesa come un intervento puntuale, la cui importanza e rilevanza è in grado di generare un "effetto domino virtuoso" anche sulla rigenerazione diffusa dei nuclei insediativi limitrofi (Calenzano Fondo, Calenzano, Zini, Piccoli) dal punto di vista dell'offerta di servizi e turistico-ricettiva.

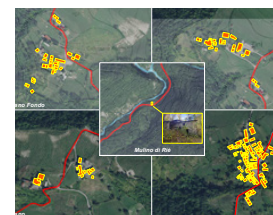
L'intervento proposto all'attenzione del Bando 2021 risulta coerente con gli obiettivi del vigente Piano Regolatore Generale (PRG) sul riuso ed il miglioramento dell'esistente, e persegue la strategia di rafforzare il ruolo di Farini e del sistema montano quale emporio turistico dell'Alta Val Perino e Val Nure, che si integra con il ruolo di meta fruibile dal turismo culturale ed ambientale, anche in relazione all'inserimento dell'area di intervento nel Sito di Importanza Comunitaria "Monte Capra, Monte Abati, Monte Armelio, Sant'Agostino, Lago di Averdali".

Il recupero e la rifunzionalizzazione degli spazi interni ed esterni del Mulino di Riè è il principale investimento previsto e sarà accompagnato dalla sistemazione di diversi spazi aperti lungo il sentiero esistente, così da consentire una migliore relazione pedonale e ciclabile fra il Mulino ed i nuclei edificati limitrofi.

Dalla presente proposta ci si attende un miglioramento di diversi indicatori turistico-ricettivi, socio-economici e di qualità della vita dei cittadini, quali:

- l'incremento dei servizi di interesse pubblico ai turisti e ai visitatori;
- la creazione di una polarità con funzioni sociali in grado di creare effetti di rigenerazione diffusi sul sistema insediativo nella Valle delle Cascate del torrente Perino.

Rete dei luoghi diffusi per la strategia di rigenerazione urbana



Stato di progetto

Planivolumetrico generale



Foto della ruota del Mulino di Riè



Oggetto dell'intervento

La rigenerazione del Mulino di Riè, la sua possibilità di apertura alla fruizione da parte della cittadinanza, la riqualificazione degli elementi del contesto ad esso adiacenti, la sua configurazione come promotore di cultura, come luogo di valorizzazione del paesaggio circostante con il coinvolgimento degli operatori del territorio, innescano un processo di rigenerazione che intende coinvolgere l'intero areale che si sviluppa attorno al Mulino, comprendendo i vari nuclei edificati che si sviluppano lungo il sentiero n. 155 del CAI.

Il Mulino di Riè rappresenta un bene sottoposto a vincolo culturale con Decreto della Direzione Regionale della Soprintendenza (30/03/2009), pertanto l'intervento di ammodernamento degli spazi e la sua convivenza con le esigenze di tutela degli elementi testimoniali, rappresenta una delle tematiche più complesse che l'organismo architettonico si trova a dover risolvere.

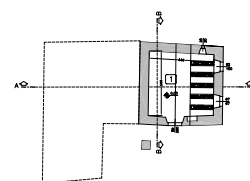
I locali interni destinati a spazio polifunzionale volto ad ospitare eventi e mostre in base alle varie esigenze, vedranno il coinvolgimento anche degli spazi esterni, da attrezzare per permettere agli utenti (cittadini, turisti, ecc.) di sostare in un ambiente confortevole e funzionale, in grado di permettere la sosta usufruendo della bellezza del paesaggio e del panorama circostante il Mulino.

Gli interventi proposti avranno valore in termini:

- **EDILIZI:** in quanto si andrà ad intervenire in modo notevole sui locali interni con interventi di restauro, riqualificazione energetica, adeguamento sismico e alle normative attualmente vigenti in materia di barriere architettoniche; mentre sulle aree esterne pertinentziali si interverrà attraverso la riorganizzazione degli spazi e la dotazione di attrezzature.
- **CULTURALI E LUDICI:** il nuovo ruolo del Mulino di Riè e delle aree pertinentziali dell'edificio sarà quello di avere spazi coperti per manifestazioni ed eventi, ma anche spazi aperti pienamente fruibili e dotati di elementi di arredo urbano confortevoli e funzionali. Al piano terra l'ex locale macchine sarà trasformato in parte in aula museale in cui osservare gli elementi storici che permettevano al mulino di funzionare, ma tale spazio potrà anche essere utilizzato come aula didattica polivalente, mentre al piano primo verrà ricavata la seconda aula con finalità polivalenti, con tavoli e sedie; al medesimo piano verrà ricavato un locale ristoro che potrà fungere da bar/cucina (questi ultimi funzionanti in occasione di eventi specifici), mentre nel vano di dimensioni minori verrà ricavato uno spazio adibito a deposito. All'esterno verrà inoltre sfruttato il portico esistente attrezzandolo come area ristoro all'aperto, con la presenza di un forno a legna, da utilizzare nel caso di necessità. I servizi igienici verranno realizzati nell'area pertinentziale del fabbricato, all'interno del giardino; mentre le restanti aree aperte verranno attrezzate con panchine, tavoli, ecc. e sarà riqualificato il percorso che dal sentiero del CAI permette di accedere direttamente al Mulino.
- **IDENTITARI:** il Mulino di Riè rappresenta un elemento di valore architettonico e paesaggistico, e la riqualificazione degli spazi interni ed esterni all'edificio consegnerà alla cittadinanza un ambiente ed uno strumento di identificazione che potrà diventare simbolo del turismo locale e momento di coesione sociale.

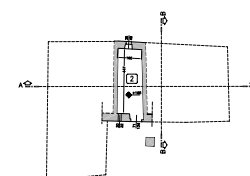
Stato di fatto

Piano rialzato



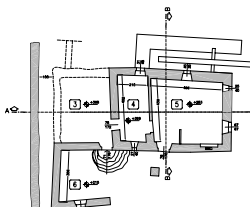
Stato di fatto

Piano rialzato



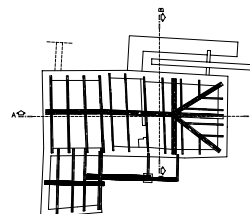
Stato di fatto

Piano primo



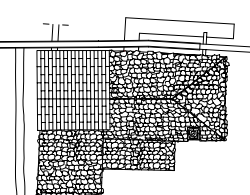
Stato di fatto

Piano sottotetto



Stato di fatto

Coperture



Contesto Urbano

Lungo il torrente Perino furono edificati diversi mulini, le cui ruote erano attivate dallo scorrere dell'acqua incanalata nelle derivazioni della corrente. Le notizie relative a questi impianti sono scarse, trattandosi di edifici ad uso privato, isolati rispetto alle abitazioni circostanti. Il Mulino di Riè sorgeva sulla sponda orientale del torrente ed era composto da due blocchi distinti. La parte a monte costituiva il mulino antico, costruito prima del XIX secolo; la struttura a valle rappresentava, invece, il mulino costruito durante il XIX secolo. Gli ambienti dell'impianto molitorio si sviluppavano su quote differenti: nella parte inferiore erano collocati i macchinari per la macinazione del grano, mentre la parte superiore era adibita ad alloggio del mugnaio. Una parte dell'edificio, più antica, era stata costruita con blocchi di pietra a secco, un'altra parte, più recente, in laterizio, un'altra ancora era stata realizzata con strutture in legno intrecciato. La copertura era stata realizzata con travi di legno coperte con lastre di pietra. Del sistema di macinazione rimangono solamente i macchinari del mulino più recente: le due mole in pietra, il perno, la ruota esterna e la canalina di scolo delle acque. Sono inoltre visibili il perno della ruota più antica e la sede della vasca idrica di rifornimento della ruota. La rilevanza storica, architettonica e produttiva dell'impianto, è stata recentemente riconosciuta in sede di programmazione territoriale: il Mulino di Riè, unitamente al territorio circostante, è stato indicato quale sito di interesse comunitario e, come detto in precedenza, è stato dichiarato di interesse culturale nel 2009. Nel corso dello stesso anno è stato oggetto di un intervento di restauro conservativo che ha interessato la copertura in lastre di pietra e la ruota esterna.

La configurazione del del Mulino di Riè come punto di riferimento turistico dell'ambito territoriale in cui si trova è fondamentale non solo nei termini di polo di servizi ad uso dei turisti e della popolazione dei centri insediativi limitrofi ma, anche e soprattutto, agli occhi delle realtà economiche circostanti: esse troveranno, nel rinnovato Mulino di Riè, un importante spazio dedicato al turismo e alla valorizzazione del paesaggio. L'obiettivo dell'intervento, perciò, non è soltanto quello di riqualificare il Mulino, ma in termini di area vasta, è l'innestarsi di dinamiche di interdipendenza con gli spazi pubblici e privati dei centri limitrofi, generando processi di rigenerazione diffusa nei nuclei di Calenzano Fondo, Calenzano, Zini, Piccoli, così come Verano, Maradina e Pradovera, attraverso la possibile realizzazione di nuove attività turistico-ricettive e di ristorazione (potenziando quelle esistenti, come l'ecovillaggio "Tempo di Vivere" presente a Calenzano). Pertanto l'intervento sul Mulino di Riè è volto ad un aumento della qualità della vita e dell'offerta sul territorio comunale, e sarà il vero motore nella valorizzazione dell'offerta turistica e di servizi di interesse pubblico.

I settori dell'amministrazione interna coinvolti nel processo saranno principalmente l'Ufficio Tecnico ed il Servizio Finanziario, per ovvi motivi di intervento, ma anche l'Ufficio Segreteria per l'attività di coordinamento delle azioni a supporto del progetto.

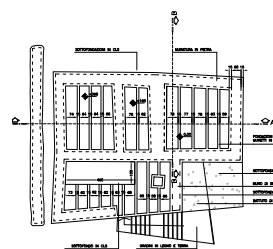
Partner e soggetti coinvolti

Gli interventi e le azioni previste dalla strategia di rigenerazione urbana sono coerenti con gli strumenti di pianificazione vigenti. Il Mulino di Riè e le aree pertinenti sono di proprietà provinciale, e il Comune di Farini ha già ottenuto un impegno al comodato in uso gratuito dell'immobile per 30 anni, pertanto quanto proposto risulta di immediata fattibilità rispetto al problema della disponibilità dei luoghi d'intervento.

Per quanto attiene ai soggetti principali che parteciperanno all'attuazione della strategia, essi saranno coinvolti sin dalla fase iniziale, in modo da concordare e verificare direttamente con loro le scelte da fare e le soluzioni da adottare e per garantire la più ampia condivisione. In particolare si ritiene utile coinvolgere da subito, direttamente ed indirettamente a vario titolo, i seguenti soggetti, cui potranno aggiungersene altri nel corso dell'elaborazione ed ogni altro soggetto pubblico portatore di interessi legittimi: associazioni ed enti culturali del territorio, Club Alpino Italiano, operatori del

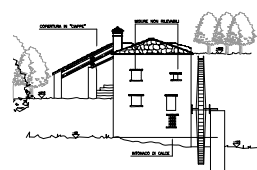
Stato di fatto

Fondazioni



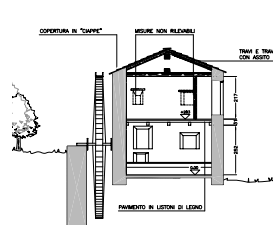
Stato di fatto

Prospetto



Stato di fatto

Sezione



Intervento edilizio (Intervento)

L'intervento edilizio che interesserà il fabbricato sarà finalizzato alla rifunzionalizzazione ed ottimizzazione degli spazi interni ed esterni.

Procedendo dall'interno verso l'esterno, le azioni coinvolgeranno: il piano rialzato; il piano primo; gli spazi pertinenziali esterni.

Al piano rialzato si trova lo spazio che in passato era utilizzato come locale macchine, che sarà adibito ad aula museale e piccola sala polivalente, mantenendo in essere i macchinari, al fine di lasciare visibile un segno che ha contraddistinto per tanti anni l'edificio e che rappresenta una testimonianza della civiltà contadina e dell'architettura rurale ed idraulica. Al medesimo piano è presente un piccolo spazio che già in passato era utilizzato come locale deposito quando il Mulino era attivo. La proposta progettuale è quella di mantenere tale spazio ad uso deposito, sfruttando le piccole dimensioni che non permetterebbero un uso diverso.

Al primo piano si trovano gli spazi più grandi, che rappresentano il cuore dell'edificio e delle future funzioni pubbliche. Qui erano presenti in passato gli spazi adibiti a ricovero attrezzi / animali e ad uso residenziale per l'alloggio del mugnaio.

L'intervento prevede di trasformare questi spazi nel seguente modo:

- nello spazio che una volta era adibito a ricovero attrezzi / animali verrà realizzata una sala polivalente avente la funzione di ospitare gli eventi, le mostre, i convegni, le presentazioni di documenti (libri, pubblicazioni, ecc.) sul territorio e sul paesaggio. La sua posizione a nord permetterà di avere una visuale sul torrente Perino e sugli andamenti morfologici delle aree prospicienti al corso d'acqua, dando a questa sala un grande valore simbolico, quale cuore pulsante della nuova funzione data al fabbricato;
- lo spazio centrale del primo piano verrà utilizzato come deposito;
- il secondo vano che una volta costituiva l'alloggio del mugnaio, sul quale nel 2009 è stata rifatta la copertura, verrà destinato a locale ristoro, in cui realizzare la cucina, con un tavolo e alcune sedie. Tale spazio garantirà la preparazione di cibi e bevande in caso di eventi e ogni volta in cui l'immobile verrà utilizzato.

In corrispondenza dell'accesso al Mulino vi è la presenza di un portico, che verrà ripensato come spazio per preparare cibi all'aperto, con un forno a legna, che potrà essere utilizzato soprattutto nei mesi primaverili ed estivi.

Come già descritto, la copertura dell'edificio è già stata sostituita mediante l'intervento di restauro conservativo del 2009.

All'interno gli interventi vedranno, innanzitutto, la coibentazione termica delle pareti adiacenti all'esterno. Gli interventi di miglioramento energetico vedranno inoltre l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura, la realizzazione di una pompa di calore e la posa dei nuovi serramenti; tali opere porteranno ad un consistente risparmio energetico.

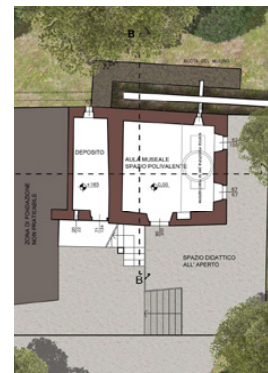
Un ulteriore intervento è legato all'adeguamento sismico e strutturale, con il consolidamento dei solai ed interventi puntuali volti a migliorare e potenziare la staticità del fabbricato.

L'abbattimento delle barriere architettoniche sarà un tema che coinvolgerà sia gli spazi interni che gli spazi esterni al fabbricato che dovrà dunque configurarsi come pienamente accessibile.

Dal punto di vista della sostenibilità ambientale, saranno verificate le prestazioni dell'edificio esistente e di quello di progetto in riferimento non solo ai consumi e all'efficienza energetica, ma prendendo anche in considerazione il suo impatto sull'ambiente e sulla salute dell'uomo, favorendo così la realizzazione di un edificio

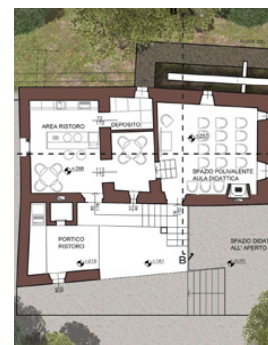
Stato di progetto

Sezione planimetrica - Piano rialzato



Stato di progetto

Sezione planimetrica - Piano primo



Stato di progetto

Sezione verticale A-A



Stato di progetto

Sezione verticale B-B



innovativo, a basso impatto energetico, a ridotti consumi di acqua, che utilizza fonti di energie rinnovabili, nonché materiali che nella loro produzione comportino ridotti consumi energetici e nello stesso tempo garantiscano un elevato comfort. L'utilizzo previsto del protocollo di certificazione ambientale ITACA, garantisce inoltre l'oggettività della valutazione attraverso l'impiego di indicatori e metodi di verifica conformi alle norme tecniche e leggi nazionali di riferimento, come il DM 24/12/2015 "Criteri minimi ambientali" (con riferimento ai CAM "Approvvigionamento energetico"; "Impianti di riscaldamento e condizionamento"; "Impianti idrico sanitari"). **In relazione alla predisposizione dei protocolli ai fini dell'ottenimento della certificazione energetico-ambientale, si è scelto di far ricadere il costo delle azioni totalmente a carico del Comune di Farini, pertanto tale attività sarà coperta dal bilancio ordinario dell'Ente, e non viene richiesto l'incremento del contributo regionale (10%), nonostante ammesso ai sensi dell'art. 4 del Bando (premialità 1).**

La aree pertinenziali esterne rappresentano un elemento di notevole importanza, che riunisce in sé il ruolo di spazio con vista panoramica sul torrente Perino, e quello di giardino ad uso della popolazione lungo il percorso del sentiero n. 155 del CAI.

Uno spazio con ampie possibilità che la progettazione vuole accogliere nella loro interezza fornendo una sistemazione dei suoi elementi al fine di consentirne un uso il più possibile completo in base alle esigenze che si presenteranno.

In particolare, l'aspetto funzionale degli spazi esterni assume una rilevanza anche sotto l'aspetto igienico-sanitario, con la realizzazione dei servizi igienici, attraverso la costruzione di un fabbricato ad hoc in legno, al fine di avere una struttura snella e al tempo stesso garantire il suo inserimento nel paesaggio. La costruzione dei servizi igienici all'esterno del fabbricato principale è dovuta da un lato alla scarsa presenza di spazi interni al Mulino, che avrebbero richiesto una modifica della sagoma esterna, non affrontabile con un fabbricato sottoposto a vincolo culturale; e, dall'altro, l'esigenza di garantire un facile accesso ai servizi igienici da parte delle persone, mediante un percorso collegato direttamente al sentiero pedonale, senza dover accedere agli spazi interni al Mulino. La gestione dei reflui avverrà mediante la realizzazione di un laghetto per la fitodepurazione.

Gli altri interventi sulle aree esterne vedono la realizzazione di un percorso pedonale di accesso al fabbricato, collegato direttamente al predetto sentiero del CAI. Da tale percorso pedonale si accederà ai servizi igienici e ad un'area verde da adibire a spazio didattico e giardino attrezzato con tavoli e sedie. Un aspetto da sottolineare sono le dimensioni del sentiero CAI, che con una larghezza variabile da 3 m a 5 m ed un andamento con pendenza ridotta, risulta percorribile dalla maggior parte delle persone).

Un ulteriore spazio da attrezzare è quello presente a monte del Mulino, confinante con il prospetto sud, che vede il passaggio proprio in tale area del sentiero del CAI che poi prosegue fino alle cascate del Perino. In tale area, la cui notevole larghezza rappresenta sicuramente un elemento positivo, verrà realizzato uno spazio per lo svago e il gioco dei bambini, al fine di attrezzare le aree esterne al Mulino con elementi di arredo che guardino in modo intergenerazionale a tutte le fasce di età.

L'accesso agli spazi interni del fabbricato, che avviene dal sentiero del CAI, attualmente risulta particolarmente disagiata in condizioni di meteo avverse: il progetto prevede perciò la realizzazione di uno spazio pedonale pavimentato e dimensionato in modo idoneo per l'accesso a tutte le persone, anche ai diversamente abili.

In proiezione futura, l'intervento prevederà anche la riattivazione della ruota esterna, mediante un impianto idraulico/elettrico che ne permetterà il funzionamento. Su tale intervento non è comunque richiesto il finanziamento del Bando 2021.

Azioni immateriali (Azioni)

Le azioni immateriali collegate all'intervento di rigenerazione urbana sono tutte finalizzate ad affrontare la gestione dei nuovi spazi recuperati e rinnovati all'interno del Mulino di Riè e degli spazi aperti di pertinenza, per evitare che importanti investimenti pubblici rimangano inefficaci rispetto agli obiettivi di partenza.

Stato di progetto

Prospetto nord



Stato di progetto

Prospetto sud



Stato di progetto

Prospetto ovest



Stato di progetto

Prospetto est



Prima di iniziare gli interventi sul complesso edilizio l'attività di progettazione sarà stimolata da un parallelo Percorso Partecipativo (A.1) strutturato ai sensi della L.R.15/2018, con il coinvolgimento degli studenti, delle associazioni del territorio, degli operatori nel settore turistico-ricettivo, ma anche dei cittadini nella definizione delle soluzioni che possano favorire un più intenso utilizzo degli spazi rinnovati: l'allestimento degli spazi interni, la collocazione delle sedute in esterno, le modalità di illuminazione notturna, gli arredi per le attività all'aperto e per il gioco dei bambini ed altro sono tutti aspetti che possono essere migliorati da un coinvolgimento dei futuri utilizzatori.

A tal fine verrà organizzato un Laboratorio di progettazione partecipata, che utilizzerà la metodologia dell'*Open Space Technology* (OST), con iniziale presentazione in assemblea pubblica aperta all'intera cittadinanza del documento di sintesi del progetto. Per animare l'OST verranno predisposti dei "progetti a perdere" che serviranno per sollecitare il coinvolgimento e la partecipazione dei cittadini.

La successiva chiusura del Laboratorio di progettazione partecipata verrà gestita con la *Consensus Conference*, con pubblico dibattito, nonché raccolta di osservazioni, critiche e suggerimenti che emergano dal confronto. Contestualmente al Laboratorio di progettazione partecipata sarà aperto anche un punto di ascolto organizzato nei pressi del Municipio di Farini utilizzando la metodologia del Planning for Real. A conclusione degli interventi di recupero edilizio, si intende procedere all'allestimento del Museo sull'antica arte della molitura (A.2), valorizzando i macchinari esistenti e i documenti storici nella disponibilità della Provincia di Piacenza e della Soprintendenza, e ad oggi dispersi in archivi e ripostigli, realizzando uno spazio didattico nel piano rialzato dell'edificio, ad uso dei turisti e della popolazione.

Le ulteriori azioni di accompagnamento, da svolgersi successivamente all'intervento edilizio saranno rivolte a tutta la cittadinanza e saranno relative ad una campagna di sensibilizzazione sul tema del turismo e della valorizzazione territoriale, con un piano di comunicazione presso le scuole, le associazioni culturali e gli operatori del settore turistico-ricettivo, per un utilizzo multiplo e consapevole degli spazi di uso pubblico del Mulino (A.3).

Verranno poi effettuati aggiornamenti periodici (A.4) degli sviluppi del progetto in un apposito spazio all'interno del sito internet comunale e sui social network in modo da pubblicizzare l'andamento dello stesso, i tempi e i risultati, oltre che per dare maggior visibilità all'operazione di inclusione cittadina.

A tal fine saranno organizzati successivi momenti di presentazioni aperte al pubblico (A.5) in modo da coinvolgere e accompagnare la cittadinanza per tutta la durata della realizzazione dell'intervento, al fine di agire sullo spirito di appartenenza e sul profilo identitario del territorio.

L'Amministrazione Comunale di Farini, sia grazie alla tipologia di comunità presente, sia per la particolare conformazione del territorio, gode di relazioni e collaborazioni da tempo strutturate e in gran parte consolidate con le associazioni, con gli altri enti locali e con buona parte delle realtà macro-economiche del luogo che, sebbene mai trasfuse in accordi/convenzioni/patti, determinano un substrato fertile e solido sul quale andare a strutturare le azioni a supporto e altresì la successiva fase di utilizzo e gestione attiva delle strutture che si andranno a realizzare con gli interventi predetti.

Le azioni di accompagnamento proposte (percorso partecipativo, campagna di sensibilizzazione, piano di comunicazione) sono rivolte soprattutto ai futuri utilizzatori dell'edificio e degli spazi pubblici rinnovati, affinché siano riconosciuti da subito come beni di tutta la comunità. **In relazione alla predisposizione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), si è scelto di far ricadere il costo delle azioni totalmente a carico del Comune di Farini e tale attività sarà coperta dal bilancio ordinario dell'Ente, pertanto non viene richiesto l'incremento del contributo regionale (5%), nonostante ammesso ai sensi dell'art. 4 del Bando (premialità 2).**

Le 5 azioni previste saranno rivolte a tutta la cittadinanza, anche se per ciascuna di esse è possibile riconoscere diversi soggetti privilegiati, alla luce di quanto descritto.

Come dettagliato nel successivo cronoprogramma queste azioni si svilupperanno soprattutto prima dell'inizio dei lavori e nel periodo immediatamente successivo.

Gli strumenti di comunicazione previsti durante le 5 azioni di accompagnamento degli interventi sono destinati ad informare sulle attività in corso, a documentarne i risultati, a garantire la trasparenza e la qualità del processo, a coinvolgere gli attori direttamente, dando loro l'occasione di formare una rete capace di generare effetti positivi sull'intero processo. Verrà predisposto un concept visivo finalizzato a creare l'identità della strategia (nome, logo e motto identificativo) e a renderlo riconoscibile nell'immaginario della cittadinanza locale. Il senso di questo strumento risiede nell'opportunità di estendere la rete degli attori che sostengono le azioni di rigenerazione urbana e di informare in modo capillare e con linguaggio non tecnico tutti gli abitanti, in merito all'avvio del processo e alle varie fasi che lo caratterizzeranno.

FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA, COPERTURA FINANZIARIA E CAPACITÀ GESTIONALE

4

Cronoprogramma

Nella prima parte del 2022 (I° e II° quadrimestre), prioritariamente alla redazione del progetto definitivo, si attiverà un Percorso Partecipativo, che vedrà coinvolti gli studenti, le associazioni del territorio, gli operatori nel settore turistico-ricettivo e i cittadini, con l'obiettivo di verificare le migliori soluzioni degli spazi interni ed esterni da rinnovare e raccogliere eventuali suggerimenti migliorativi (A.1). Nel III° quadrimestre 2022 inizierà la realizzazione degli interventi previsti, per terminare nel III° quadrimestre 2023. Sempre nel III° quadrimestre 2023 inizieranno i lavori di riqualificazione degli spazi esterni, per terminare nel I° quadrimestre 2024. A conclusione dei lavori interni al fabbricato (III° quadrimestre 2023) si procederà all'allestimento dei locali rinnovati dotando gli spazi destinati a museo sull'antica arte della molitura, sala didattica e spazio polifunzionale, cucina e dotazioni necessarie.

CRONOPROGRAMMA										
Anno / Intervento		2022			2023			2024		
Quadrimestre		I°	II°	III°	I°	II°	III°	I°	II°	III°
A.1	Percorso Partecipativo nella definizione delle soluzioni che possano favorire un più intenso utilizzo degli spazi rinnovati									
/	Interventi sugli spazi interni									
/	Interventi sugli spazi esterni									
A.2	Allestimento del Museo sull'antica arte della molitura									
A.3	Piano di comunicazione sul tema del turismo e della valorizzazione territoriale									
A.4	Aggiornamenti periodici degli sviluppi del progetto in un apposito spazio all'interno del sito internet comunale e sui social network									
A.5	Presentazioni aperte al pubblico									

Sostenibilità economica

La quota di finanziamento a carico del Comune di Farini sarà coperta con i contributi di costruzione derivanti dall'attività edilizia e da fondi accantonati all'interno del bilancio comunale.

Capacità gestionale

Sotto il profilo dell'organizzazione della struttura comunale, oltre ai protagonisti istituzionali (Consiglio Comunale e Giunta), per l'attuazione della strategia sarà attivato:

- un **"tavolo di coordinamento"**, che sarà costituito da referenti dell'Amministrazione dei vari settori attivati sul progetto (urbanistica, lavori pubblici, servizi sociali, educazione, cultura) supportati dai portatori d'interesse pubblici le cui competenze riguardano i campi di applicazione della strategia. Questo tavolo svolgerà funzioni di coordinamento, organizzazione, segreteria e valutazione degli esiti ed è il punto di riferimento nell'ente. Per ogni tappa del processo il "tavolo di coor-

dinamento” attiva un’azione specifica e ne comunica i risultati alla Giunta Comunale ed in particolare collabora con il gruppo di supporto tecnico nella redazione del progetto.

- un **“gruppo di supporto tecnico”**, che avrà al suo interno competenze sociologiche, giuridiche, architettoniche, urbanistiche ed economico-finanziarie. Si occuperà di progettare gli interventi e le azioni ad essi correlate, nelle sue diverse componenti culturali e professionali; svolgerà il necessario coordinamento con i programmi ed i progetti in corso e la gestione delle attività di coinvolgimento e partecipazione dei cittadini alla realizzazione della strategia.
- un **“tavolo sociale”**, che vedrà coinvolti tutti i portatori di interesse privati, coinvolti non solo come portatori di esigenze, ma anche di interessi e risorse umane strumentali ed economiche. Questo tavolo sarà affiancato dal “gruppo di supporto tecnico”, con il compito di alimentare tutte le fasi di progettazione in quanto depositario del sapere locale; esprimerà le esigenze del territorio e verificherà le proposte elaborate dal “tavolo di coordinamento”.

Gli effetti degli interventi proposti possono essere monitorati da diverse angolazioni. Un primo indicatore prettamente quantitativo può venire dal monitoraggio delle ore di utilizzo degli spazi rinnovati e dei soggetti che li utilizzano, dalla sua diversa intensità, ma anche dalle variazioni di modalità. Poi è significativo intervistare i soggetti maggiormente interessati dalle opere previste, sia prima che dopo la fase realizzativa. Le interviste mirate possono essere integrate da questionari estesi a tutti i cittadini e alle associazioni, che se sono diffusi in modo capillare possono acquistare anche una rilevanza statistica.

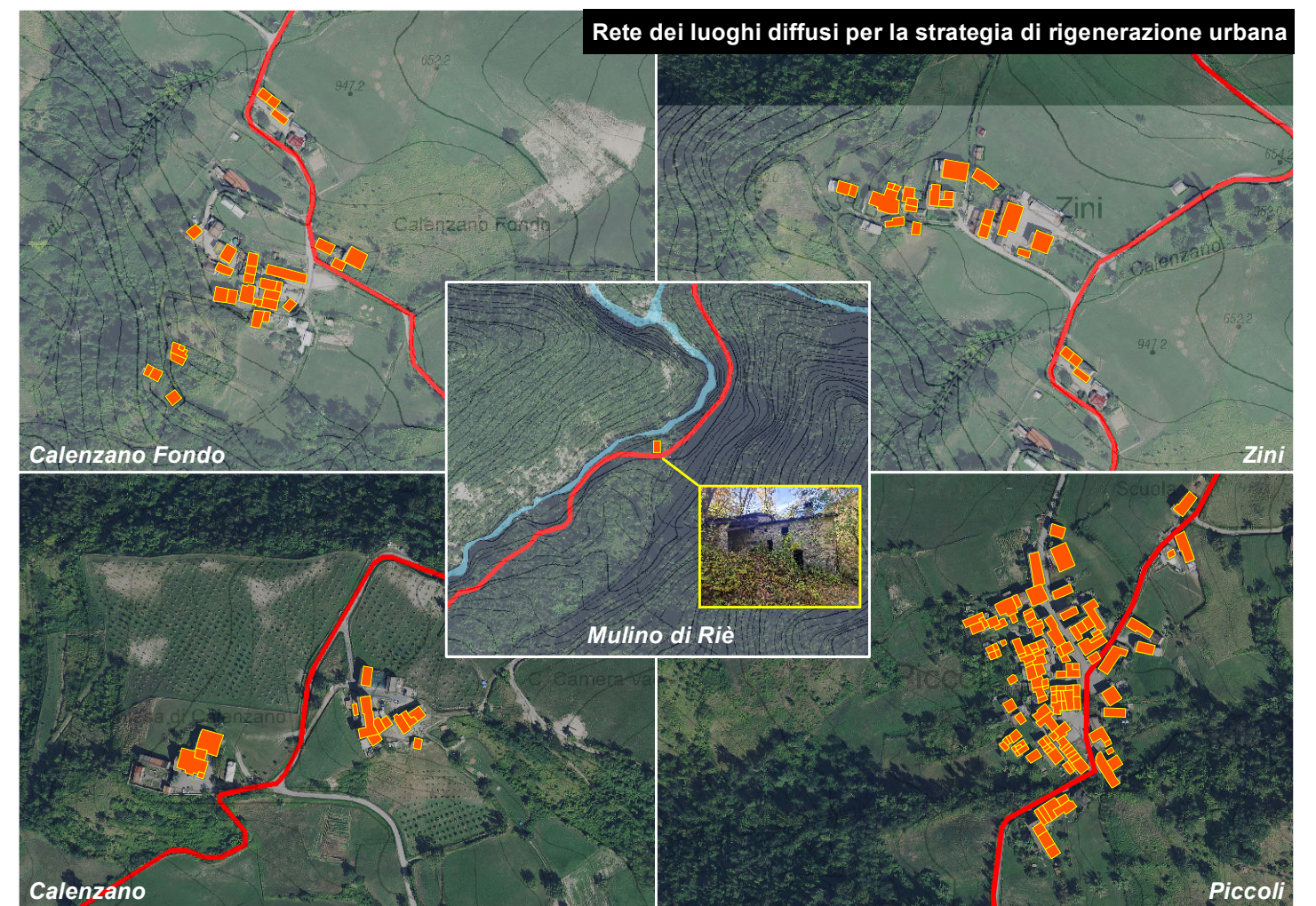
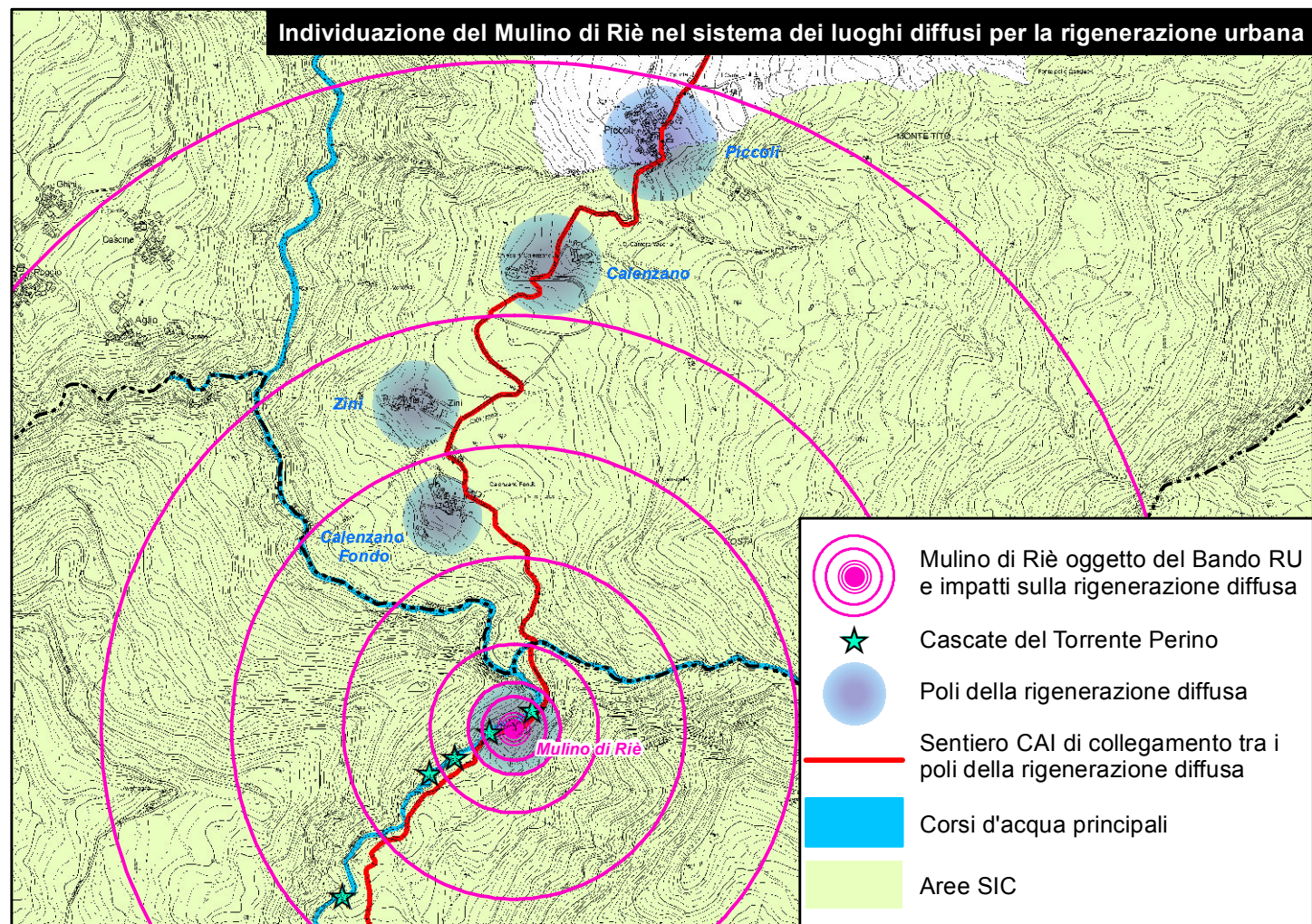
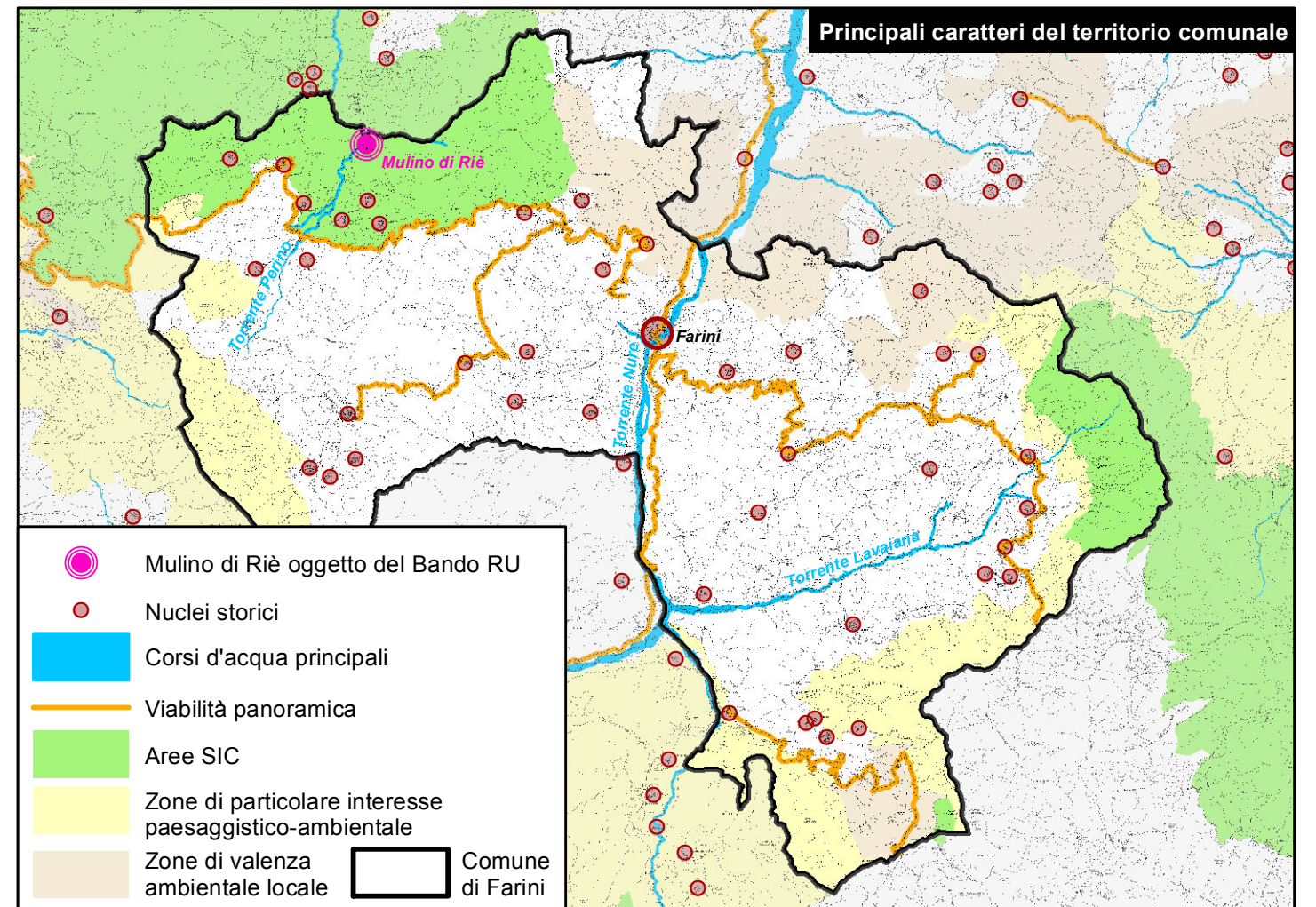
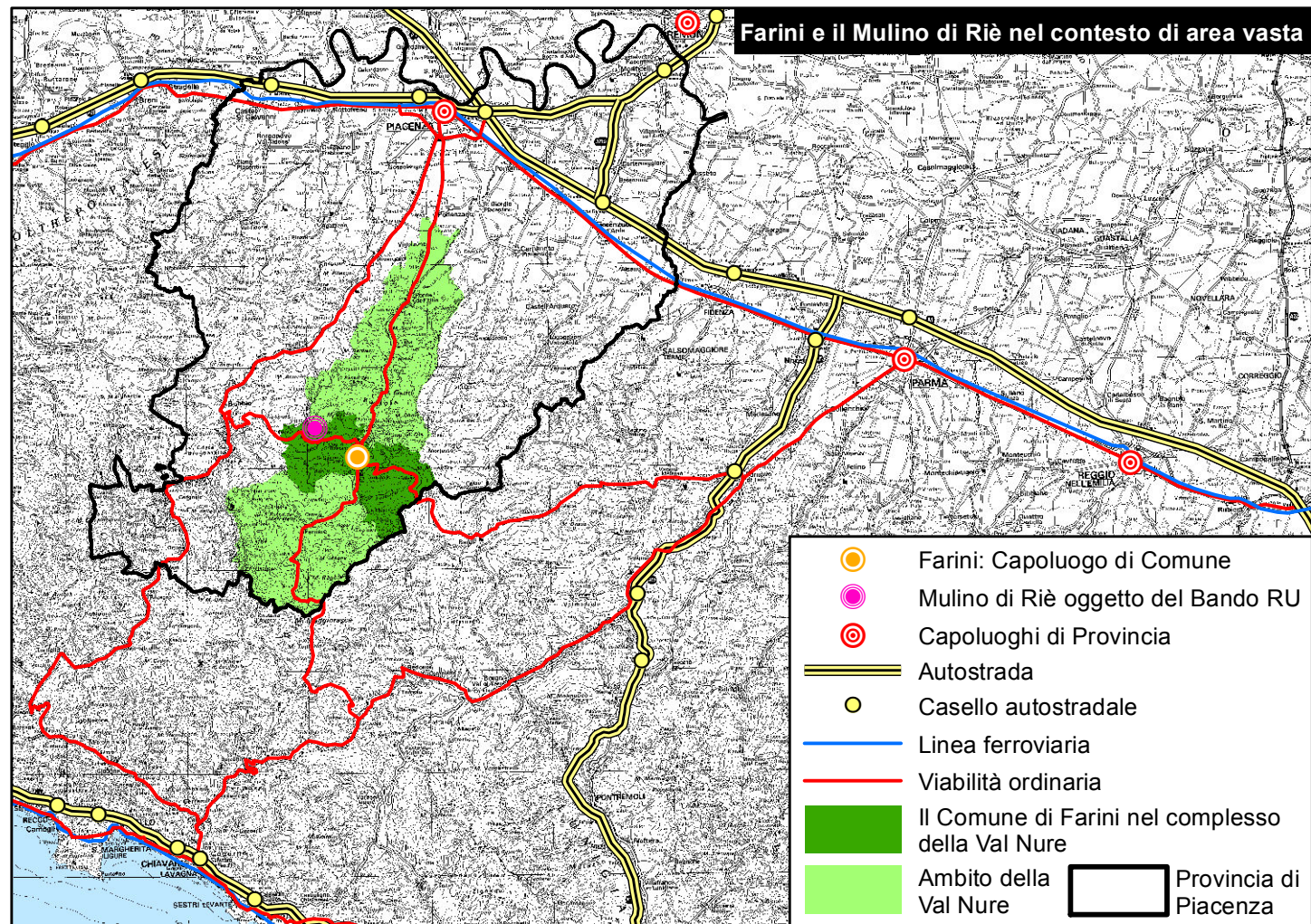
La fase della progettazione definitiva ed esecutiva consentirà infine di affinare e verificare aspetti importanti come l’idoneità dei materiali utilizzati, così da coordinare e definire anche con la Soprintendenza gli interventi necessari per mantenere in efficienza gli spazi rinnovati del Mulino.

QUADRO ECONOMICO		
A	LAVORI	
A1	Totale lavori a misura e a corpo (<i>soggetti a ribasso</i>)	€ 171.421,35
A2	Oneri per la sicurezza (2%) <i>non soggetti a ribasso</i>	€ 3.428,43
A3	Totale lavori a base di gara	€ 174.849,78

B	SOMME A DISPOSIZIONE DELL'AMMINISTRAZIONE	
B1	Fondo art. 113 D.Lgs 50/2016 (80% del 2% di A3)	€ 2.797,60
B2	Spese tecniche per la progettazione, Direzione Lavori, Coordinamento sicurezza, Collaudo tecnico-amministrativo	€ 19.233,48
B3	Imprevisti e lavori in economia	€ 15.954,28
B4	Spese per pubblicazione bando di gara e contributo ANAC	€ 1.000,00
B5	Contributo previdenziale spese tecniche (4% di B2)	€ 769,34
B6	IVA 10% (lavori generale)	€ 17.484,98
B7	IVA 22% (spese tecniche)	€ 4.400,62
B8	IVA 22% (spese per imprevisti e lavori in economia)	€ 3.509,94
	TOTALE COMPLESSIVO	€ 240.000,00

di cui:

Contributo di cui al Bando regionale Rigenerazione Urbana 2021 - Linea B	€ 200.000,00
Importo % del Contributo del Comune di Farini	20,00%
Contributo del Comune di Farini	€ 40.000,00



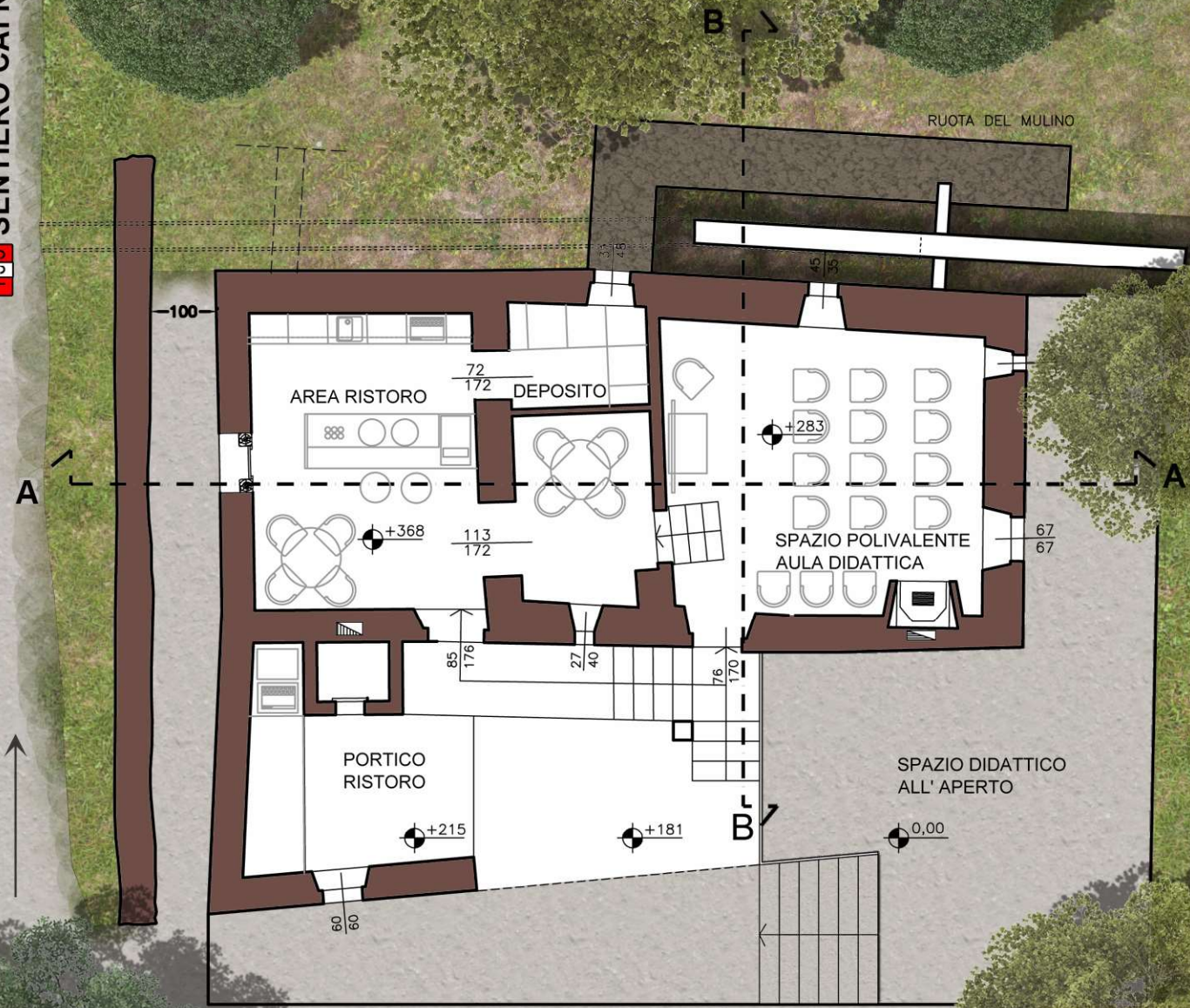


155 SENTIERO CAI N°155

MARADINA

CALENZANO

PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO RIALZATO

