



# Città di Bellaria Igea Marina

## **PREMIO NAZIONALE COMUNI VIRTUOSI**

Candidatura alla categoria Gestione del Territorio  
Recupero aree dismesse

# **RIGENERAZIONE EX FORNACE**

*Dall'abbandono alla progressiva rinascita di un serbatoio  
di memorie del passato recente ed opportunità future*



**Città di  
Bellaria Igea Marina**



## Tra passato e futuro

La Fornace Verni Vannoni, attiva dal 1926 agli anni '70, ha rappresentato un pilastro dell'industria laterizia locale prima di essere riconvertita in un'azienda per la lavorazione di materie plastiche, che ha occupato i suoi spazi fino alla fine degli anni '90.

Originariamente, la fornace utilizzava una tecnologia d'avanguardia per l'epoca: un forno a fuoco continuo con galleria a copertura piana, basato sull'evoluzione del sistema Hoffmann, ampiamente diffuso nella prima metà del Novecento.

Oggi, il complesso dell'ex Fornace riflette una stratificazione di epoche costruttive, con un nucleo più antico affiancato da aggiunte successive, come i corpi di fabbrica che ospitavano gli essiccatoi, oltre a edifici staccati destinati a uffici e depositi. Il cuore del complesso rimane l'iconica fornace, caratterizzata dalla sua maestosa ciminiera centrale, che continua a evocare l'anima industriale del sito, rendendolo un punto di riferimento architettonico unico.

L'importanza strategica di quest'area va oltre il suo valore storico e architettonico. Altri fattori cruciali includono:

- **Estensione significativa:** circa 10.000 mq di superfici costruite su un'area complessiva di quasi 7 ettari, comprendenti una ex cava di argilla, ora rinaturalizzata e trasformata in un bacino di oltre 24.000 mq.
- **Ottima accessibilità:** sia veicolare, grazie alla posizione lungo la SS16 e in prossimità di uno svincolo, sia ciclo-pedonale, essendo contigua alla pista ciclabile lungo il fiume Uso.
- **Collocazione strategica:** situata al margine di due mondi, la città compatta e densamente urbanizzata a valle, e il territorio rurale a monte. La rigenerazione di quest'area può rappresentare un ponte di riconnessione tra questi due paesaggi.
- **Valori intangibili:** legati alla storia e all'identità della comunità. Gran parte dei materiali da costruzione della Bellaria Igea Marina turistica provengono proprio da questa fornace, creando un legame profondo tra l'impresa e il suo territorio.

In questo contesto, quando il complesso immobiliare è stato messo all'asta nell'ambito di un procedimento esecutivo, il Comune di Bellaria Igea Marina ha colto l'opportunità di acquistarlo, sfruttando condizioni economiche particolarmente favorevoli. Questa scelta, inusuale per una Pubblica Amministrazione<sup>1</sup>, non è stata dettata solo dal riconoscimento dei valori storici e sociali dell'area, ma dalla volontà di diventare protagonista di un ambizioso progetto di rigenerazione urbana.

A seguito dell'acquisizione, il Comune ha avviato un processo graduale di restituzione alla comunità di parti sempre più significative del complesso. L'obiettivo è di trasformare la Fornace in un simbolo identitario per Bellaria Igea Marina, in un luogo che rappresenti il passato ma che guardi anche al futuro.

Questo processo di rigenerazione segue una logica integrata, unendo due anime: quella **materiale**, legata al recupero fisico del complesso, e quella **valoriale**, focalizzata sulla preservazione della memoria storica e dei valori intangibili che rendono significativa l'operazione. Solo attraverso questa doppia prospettiva si potrà garantire una sostenibilità culturale a lungo termine, creando un valore che va oltre il mero aspetto economico dell'immobile.

L'idea centrale è che la rinascita della Fornace non si limiti al recupero architettonico, ma si trasformi in una narrazione viva e in evoluzione, capace di generare nuove opportunità collettive per il futuro. Questa visione innovativa prevede che, accanto agli interventi strutturali, si realizzino azioni **"soft"** mirate a dare nuovo significato alla fornace come patrimonio culturale dinamico, come sarà dettagliato nei paragrafi successivi.





## Il processo sul contenitore

### Innovazione e concretezza nel recupero architettonico

L'intervento sul contenitore ha avuto inizio con una sfida significativa: al momento dell'acquisizione, la Fornace e l'area circostante versavano in una condizione di grave degrado. Essendo stata abbandonata per lungo tempo, l'ex Fornace si era trasformata in un luogo in disuso, privo di presidio, diventando un ricettacolo di marginalità sociale diffusa. L'intera area era caratterizzata da una presenza di manufatti abbandonati, campi incolti e strutture che necessitavano urgentemente di bonifica.

Il recupero del contenitore è iniziato con un'accurata **caratterizzazione ambientale**, volta a escludere problemi di inquinamento sia per il sito che per le acque del bacino di cava. A seguito di questo studio, sono state effettuate le bonifiche necessarie, incluse la **rimozione delle coperture in amianto** e la **riqualificazione degli spazi esterni**, grazie anche a un cofinanziamento regionale di quasi 270.000 euro su un investimento complessivo di circa 350.000 euro.

Successivamente, è stata avviata una **campagna di rilievi con tecnologia laser scanner**, che ha permesso di raccogliere dati dettagliati (la cosiddetta "nuvola di punti"). Questo sistema ha reso possibile estrarre in modo progressivo tutte le informazioni necessarie per i diversi livelli di progettazione, ottimizzando così l'investimento iniziale.

A partire dai dati ottenuti, si è proceduto con un'**analisi della vulnerabilità sismica** delle strutture. I risultati hanno identificato le aree staticamente idonee, mentre l'accesso del pubblico è stato vietato nelle zone a rischio, come quella all'interno del piano di ribaltamento della ciminiera, un elemento architettonico particolarmente vulnerabile.

Parallelamente, è stato sviluppato un progetto che ha portato all'ottenimento di un **finanziamento di 5 milioni di euro** nell'ambito della Missione 5 del PNRR. Lo sforzo progettuale interno è stato formalizzato in un **Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP)**, che segue logiche di flessibilità e reversibilità, in linea con un approccio storicamente corretto per il restauro di edifici moderni come la Fornace. Questo documento tiene anche conto dell'evoluzione del processo parallelo, il cosiddetto processo "sul contenuto", che affianca quello strutturale.

La procedura per la stipula dell'accordo quadro di progettazione e direzione lavori<sup>2</sup> è stata conclusa con la selezione del team di progettazione della **società Politecnica**. Lo **Studio di Fattibilità Tecnica ed Economica**, approvato<sup>3</sup> in conformità al DIP, è stato strutturato attraverso un masterplan che coordina le diverse fasi del

progetto, partendo dalla situazione attuale fino alla **rifunzionalizzazione definitiva**. Il masterplan include riusi temporanei e sperimentazioni che esplorano le potenzialità funzionali dell'area, integrandoli come parte integrante del progetto. Definire una **vision complessiva** a monte consente non solo di gestire al meglio i fondi PNRR, ma anche di attrarre eventuali risorse aggiuntive, anche attraverso forme di partenariato pubblico-privato.

Il masterplan prevede inoltre diversi livelli di **fruibilità pubblica** degli spazi, ottimizzando la loro funzionalità e garantendo la convivenza di più usi, sempre con l'obiettivo di raggiungere quella **sostenibilità economica** necessaria per il successo dell'intero progetto.

Il piano individua anche il punto di "innesco" da cui partire per il recupero: una porzione specifica dell'edificio situata tra il **nucleo antico** del complesso industriale e le recenti superfetazioni che ospitavano gli essiccatoi. Si immagina una **nuova architettura** che colleghi questi due elementi, ricostruendo un dialogo tra passato e presente. Questa scelta è motivata da due considerazioni principali:

**Architettonica:** l'attuale punto di connessione tra le due aree non è stato progettato adeguatamente, e la sovrapposizione di coperture di diverse altezze e inclinazioni rappresenta un'opportunità per sanare questa discontinuità.

**Funzionale:** intervenendo all'estremità opposta rispetto a quella già attivata per eventi temporanei, il progetto di recupero non interferirà con le attività in corso, anzi, permetterà di osservare i lavori da un punto di vista privilegiato, creando un legame dinamico tra il **recupero architettonico** (che procede da nord a sud) e la **riattivazione temporanea** (che si sviluppa da sud a nord).



In sintesi, l'intervento sul "contenitore" è un esempio di rigenerazione urbana che unisce tradizione e innovazione. Il progetto valorizza il patrimonio storico della Fornace, integrando tecnologie avanzate e soluzioni flessibili per una gestione sostenibile degli spazi. La capacità di adattarsi alle sfide future, supportata da un masterplan in evoluzione e da partnership pubblico-private, conferma la solidità dell'iniziativa. La Fornace non sarà solo un recupero storico, ma diventerà un centro di sviluppo sociale, culturale ed economico per la comunità.



## Il processo sul contenuto Rigenerazione identitaria e culturale

La prima tappa di questo processo, coerente con l'approccio narrativo dello **storytelling**, è stata la realizzazione del cortometraggio **"La fornace che costruì un paese"**<sup>4</sup>, affidato al regista Alessio Fattori. Questo documentario racconta non solo la storia dell'impresa e del processo produttivo, ma esplora anche temi legati al paesaggio, alle persone e al profondo legame che l'azienda ha sviluppato con il territorio circostante.

Successivamente, sono state attivate diverse **iniziative culturali** all'interno dell'area dell'ex Fornace. Tra queste, spicca la serata di presentazione pubblica del Piano Strategico della città, **BIM2040**, e la creazione di un festival annuale dedicato alla rigenerazione urbana, **BIM Street Art**, che ha scelto la Fornace come simbolo centrale. In ogni evento, lo storytelling ha giocato un ruolo chiave: dalla ciminiera, utilizzata come landmark illuminato per segnalare gli eventi, fino alla produzione di cortometraggi diffusi sui social media e su YouTube<sup>5</sup>.

In linea con l'obiettivo di rendere questo progetto una **"buona pratica" replicabile**, è stata sviluppata una **"Mappatura del patrimonio edilizio dismesso"**<sup>6</sup>. Questo documento, redatto con una metodologia aperta anche all'autocandidatura dei proprietari privati, mira a creare un **"catalogo delle opportunità"** di riuso, destinato a associazioni, terzo settore e giovani imprenditori. Il modello, ispirato all'esperienza della Fondazione "Riusiamo l'Italia"<sup>7</sup>, ha già ottenuto riscontri positivi ed è stato oggetto di una pubblicazione dedicata<sup>8</sup>.

Un elemento fondamentale del percorso di **partecipazione attiva** è stato il coinvolgimento degli **studenti delle scuole primarie e secondarie**, che hanno proposto idee legate agli **Obiettivi di Sviluppo Sostenibile dell'Agenda 2030**, stimolando riflessioni su sostenibilità ambientale e riutilizzo delle risorse. Inoltre, il **Forum Giovani**, composto da oltre un centinaio di ragazzi tra i 17 e i 24 anni, ha svolto una **mappatura dei contenitori dismessi della città**, formulando proposte concrete di riutilizzo e valorizzazione di questi spazi, contribuendo così in maniera significativa alla progettazione partecipata e al processo di rigenerazione.

Parallelamente, sono state esplorate opportunità di **riutilizzo compatibile con la vocazione degli spazi** attraverso un percorso partecipativo diviso in due fasi, gestite da facilitatori esperti: una dedicata agli stakeholder locali e un'altra aperta alla cittadinanza. Da questo processo sono emersi tre scenari alternativi di **mix funzionali**: un distretto creativo e culturale per le arti visive e performative, un distretto dedicato al **wellness**, e un terzo pensato per i giovani, denominato **"free style"**.

Attualmente è in corso un confronto con stakeholder nazionali e internazionali per valutare la **sostenibilità finanziaria** e l'**appetibilità economica** dei diversi scenari proposti. Gli esiti di questo processo saranno infine condivisi con la cittadinanza attraverso i tavoli partecipati del **Piano Strategico**.

L'intero processo, coordinato dal Comune di Bellaria Igea Marina, è stato realizzato con il contributo di vari partner, tra cui **Piano Strategico BIM2040**, **AIPAI**, **La Bottega Culturale**, **Kcity**, e **Politecnica**.



# Finanziamenti e Cronoprogramma

Il progetto di rigenerazione dell'ex Fornace Verni Vannoni beneficia di un importante sostegno finanziario, volto a trasformare questo luogo storico in uno spazio di innovazione e inclusione per la comunità. Con un finanziamento totale di **6,27 milioni di euro**, il progetto si avvale di **5 milioni di euro** provenienti dai fondi del **PNRR** (Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza), di **500 mila euro** da altre risorse dell'**Unione Europea** e di **270 mila euro** da finanziamento regionale. Il completamento delle opere, nel rispetto dei tempi stabiliti dal cronoprogramma, è previsto entro il **31 marzo 2026**.

**6,27 Mln €**

Finanziamento totale

**5 Mln €**

Finanziamento PNRR

**500 Mila €**

Risorse UE diverse

**270 Mila €**

Finanziamento regionale

**E53D21000600001**

Codice CUP

**31/03/2026**

Completamento Opere

# Dalla rigenerazione alla funzionalità

## Tre scenari per il rilancio della Fornace

Il progetto di rigenerazione dell'ex Fornace è stato sviluppato con un approccio olistico e innovativo, tenendo in considerazione sia la rifunzionalizzazione fisica dell'edificio che il suo rilancio come motore di sviluppo economico, culturale e sociale per la città. Fin dalle prime fasi, l'intervento ha seguito una duplice linea d'azione: quella "sul contenitore", che ha riguardato gli aspetti strutturali e architettonici, e quella "sul contenuto", che ha puntato alla ridefinizione del ruolo dell'ex Fornace nel tessuto urbano e culturale di Bellaria Igea Marina.

Grazie a importanti finanziamenti, tra cui 5 milioni di euro provenienti dal PNRR, si sono poste le basi per un restauro rispettoso della memoria storica dell'edificio, ma con un occhio sempre attento all'innovazione tecnologica e progettuale.

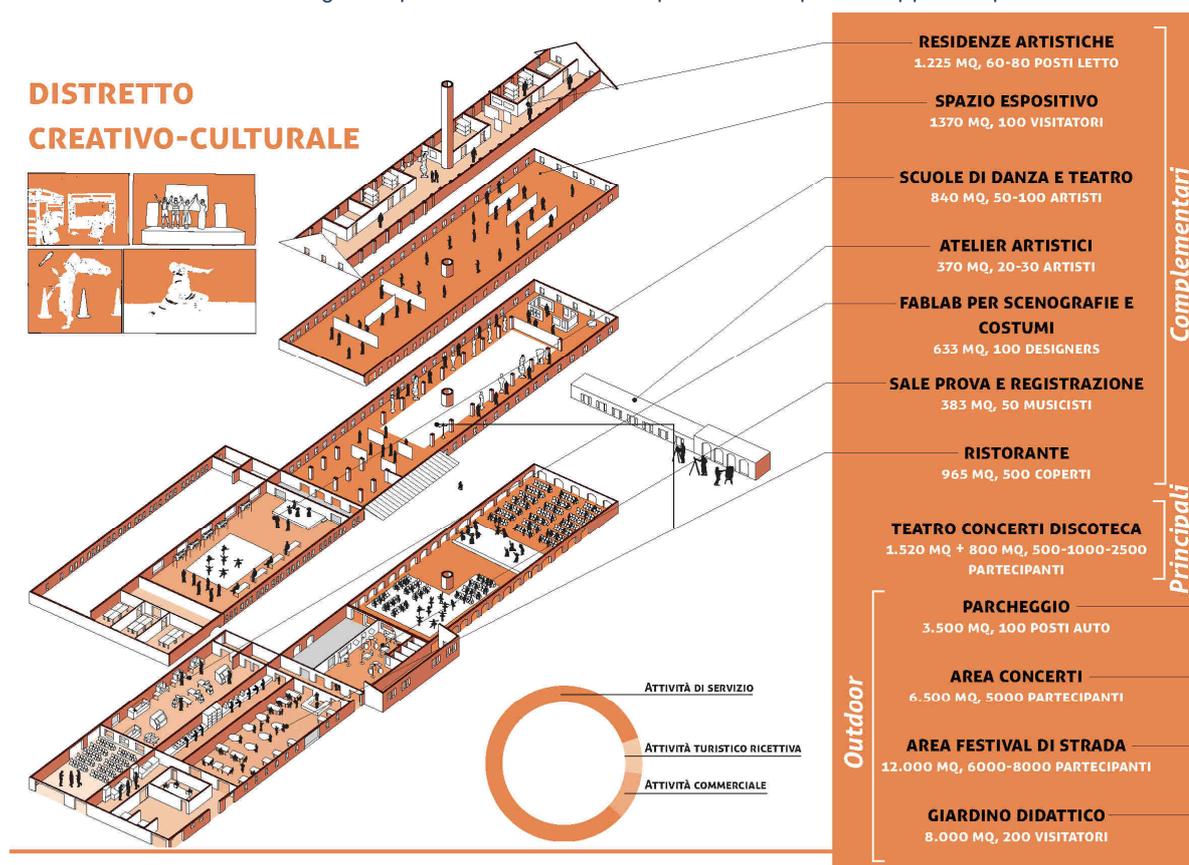
Parallelamente, si è avviato un processo di coinvolgimento della comunità, con l'obiettivo di trasformare la fornace in un punto di riferimento per eventi culturali e attività temporanee, che permettessero già da subito di riscoprire e rivivere gli spazi.

Ora, guardando alla fase finale del progetto, sono stati delineati **tre possibili scenari di rifunzionalizzazione**, nati dal confronto con stakeholder locali e nazionali, e dal coinvolgimento attivo della cittadinanza. Questi tre scenari di mix funzionale, che rappresentano le direzioni di sviluppo future dell'ex Fornace, sono stati pensati per adattarsi al contesto locale e, allo stesso tempo, rispondere alle esigenze e alle tendenze del mercato attuale.

## Scenari di Rifunzionalizzazione

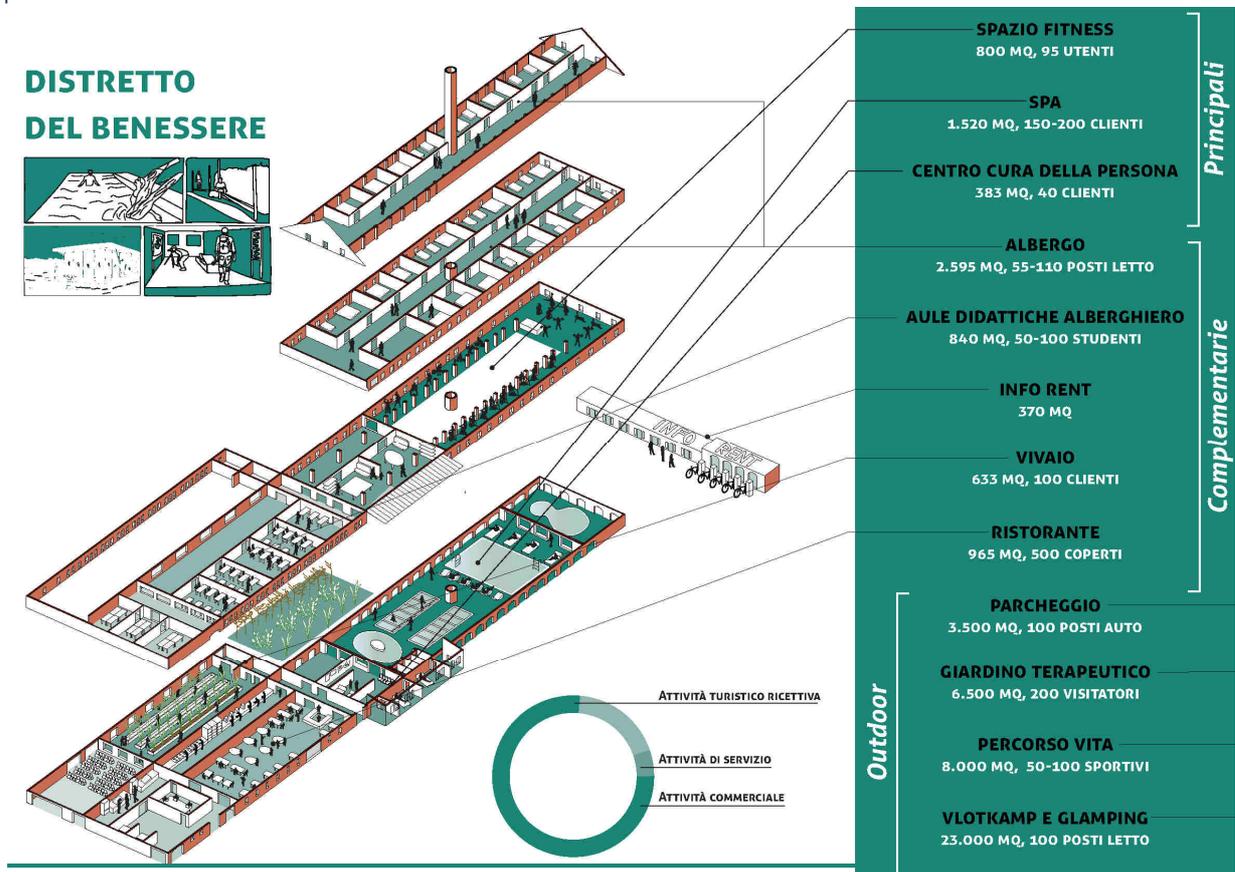
### Distretto Creativo Culturale

L'idea centrale di questo scenario è trasformare l'ex Fornace in un polo culturale capace di ospitare la produzione e fruizione di contenuti creativi, con un focus particolare sulla musica, il cinema, le arti visive e lo spettacolo. Il distretto mira a creare un'infrastruttura a disposizione delle imprese culturali e creative della regione, le quali, nel contesto turistico della Riviera Romagnola, possono trovare uno spazio ideale per sviluppare e promuovere i loro progetti.



## Distretto del Benessere

Questo scenario si concentra sull'offerta di servizi legati al benessere e al turismo slow. L'obiettivo è sviluppare spazi che favoriscano il relax e la cura della persona, in linea con le nuove tendenze turistiche nazionali e internazionali. Attraverso nuovi format di accoglienza, il Distretto del Benessere potrebbe diventare una risorsa fondamentale per arricchire l'offerta turistica locale, attirando un pubblico interessato al benessere psicofisico e all'esperienza di vita sostenibile.



## Distretto Sportivo Freestyle Estremo

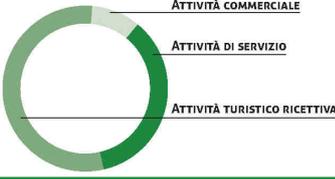
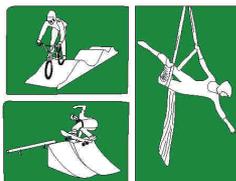
Qui l'attenzione si sposta su sport estremi e freestyle, discipline adrenaliniche in crescita a livello globale. Questo scenario prevede la creazione di spazi per pratiche sportive innovative e di nicchia, capaci di attrarre i giovani appassionati di avventura e adrenalina. Grazie a strutture dedicate, l'ex Fornace potrebbe diventare un punto di riferimento per lo sport e il divertimento, arricchendo ulteriormente l'offerta turistica con un appeal unico e contemporaneo.

Già oggi, si stanno concretizzando alcune delle idee emerse dal processo partecipativo attraverso la creazione del Parco Fornace, un'area verde attrezzata che sta diventando un punto di riferimento per la collettività. Recentemente, grazie al finanziamento nazionale "Sport nei Parchi", l'area è stata arricchita con un pump track e una zona fitness, oltre a uno spazio picnic, inaugurati nel maggio 2024. Queste strutture, pensate per incentivare il benessere e l'attività fisica, stanno già attirando un numero crescente di adolescenti e famiglie, consolidando il parco come un luogo inclusivo e dinamico per il tempo libero.



I benefici per la comunità sono molteplici: oltre a offrire uno spazio sicuro e attrezzato per attività sportive e ricreative, il Parco Fornace favorisce l'incontro tra generazioni, promuove uno stile di vita sano e contribuisce a riqualificare un'area che in passato era abbandonata e degradata. Questo intervento, pur rappresentando solo una parte del progetto complessivo di rigenerazione, dimostra già un impatto positivo sul tessuto sociale e urbano, creando nuove opportunità di aggregazione e migliorando la qualità della vita degli abitanti.

## DISTRETTO DEGLI SPORT ESTREMI E FREESTYLE



<b>Outdoor</b>	<b>OSTELLO</b> 2.595 MQ, 150-260 POSTI LETTO	<b>Complementarie</b>
	<b>CENTRO MEDICINA SPORTIVA</b> 300 MQ, 30 PAZIENTI	
	<b>AULE DIDATTICHE ALBERGHIERO</b> 840 MQ, 50-100 STUDENTI	
	<b>CICLOFFICINA</b> 370 MQ	
	<b>RISTORANTE BIRRERIA</b> 965 MQ, 450 COPERTI	
	<b>PALESTRA DISCIPLINE ACROBATICHE E FITNESS</b> 2.000 MQ, 80-120 ARTISTI	<b>Principali</b>
	<b>PALESTRA ARRAMPICATA</b> 633 MQ, 60-80 CLIMBERS	
	<b>PARCHEGGIO</b> 3.500 MQ, 100 POSTI AUTO	
	<b>SKATEPARK</b> 1300 MQ, 30 RIDERS	
	<b>PARKOUR</b> 700 MQ, 20 ATLETI	
<b>CAMPING</b> 12.000 MQ, 100 VISITATORI		
<b>MOUNTAINBIKE PARK</b> 7.000 MQ, 50-80 RIDERS		
<b>WAKEBOARD/CABLE</b> 24.000 MQ, 70 UTENTI		

# Modelli di gestione

I tre scenari sono stati ideati per adattarsi a due possibili modelli di gestione, ciascuno dei quali offre un equilibrio diverso tra profitto economico e benefici sociali.

## Modello del Club

Questo approccio prevede l'identificazione di un'attività principale, gestita secondo un modello privatistico, che possa però essere integrata con funzioni di interesse collettivo. Attraverso convenzioni pubblico-private, si potrebbe garantire l'apertura degli spazi anche a eventi e attività di interesse sociale, mantenendo al tempo stesso una sostenibilità economica basata sul profitto.

## Modello dell'Hub

In questo modello, la Fornace diventa un centro multifunzionale che ospita diverse attività complementari, coinvolgendo attori locali interessati a lavorare insieme per la crescita del territorio. Questo approccio, che combina modalità di gestione profit e non-profit, ha l'obiettivo di generare impatti sociali positivi, promuovendo allo stesso tempo lo sviluppo economico locale.

# Sintesi e Visione Futuristica

In sintesi, il progetto di rigenerazione della Fornace non si limita a una semplice riqualificazione strutturale, ma rappresenta un'opportunità per ripensare in chiave innovativa e sostenibile l'intera città di Bellaria Igea Marina. Grazie a un attento bilanciamento tra interventi tecnologici e partecipazione attiva della comunità, si stanno gettando le basi per una trasformazione che, partendo dal recupero di un luogo simbolico, può innescare un processo più ampio di rigenerazione urbana.

La scelta di mantenere flessibilità negli scenari di rifunzionalizzazione consente di adattare il progetto alle evoluzioni future del contesto economico e sociale, garantendo così la sostenibilità a lungo termine e la capacità di rispondere alle sfide dei prossimi decenni.



1. Per maggiori approfondimenti sull'iter procedurale e sulle condizioni di acquisizione del complesso produttivo, si veda la *Deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 28/19/2017*, liberamente consultabile al seguente link: <https://www.comune.bellaria-igea-marina.rn.it/comune/delibere/type/consiglio/anno/2017/>
2. Per maggiori approfondimenti, si veda la *Determinazione Dirigenziale n. 973/2022 di aggiudicazione definitiva*, liberamente consultabile al seguente link: <https://www.comune.bellaria-igea-marina.rn.it/comune/cms/page/atti-determinazioni-dirigenziali-citygov/>
3. Cfr. la *Delibera di Giunta Comunale n. 209/2022*, reperibile al link: <https://www.comune.bellaria-igea-marina.rn.it/comune/cms/page/atti-delibere-giunta/>
4. Bellaria Igea Marina è la città del BFF (Bellaria Film Festival) giunto proprio quest'anno alla 40esima edizione, che lo rende forse il più longevo festival del cinema indipendente italiano: "Punto di riferimento di nuove e coraggiose sperimentazioni del linguaggio cinematografico" (dalla homepage del sito internet [bellariafilmfestival.org](http://bellariafilmfestival.org))
5. <https://youtu.be/RtAXyGzBMck> (edizione 2021), [https://youtu.be/eg4\\_VrZhsQs](https://youtu.be/eg4_VrZhsQs) (edizione 2022)
6. La mappatura è stata approvata con *Delibera di GC n. 242/2021*, ed è liberamente consultabile alla sezione delibere del sito istituzionale dell'ente, al link già riportato
7. Fondazione fondata da Roberto Tognetti e Giovanni Campagnoli, dotata di una piattaforma online di matching tra domanda/offerta di immobili "quasi fuori mercato". Per maggiori informazioni, cfr. <https://www.riusiamolitalia.it/>
8. Cfr.: *Metodologia implementabile per la creazione del censimento degli immobili dismessi* – di A. Mancini – in: *L'Ufficio tecnico n. 3/2022* – pagg. 116-119 – Maggioli Editore

Progetto di Rigenerazione ex Fornace  
Comune di Bellaria Igea Marina  
Piazza del Popolo 1  
[pec@pec.comune.bellaria-igea-marina.rn.it](mailto:pec@pec.comune.bellaria-igea-marina.rn.it)



Comune di  
**Bellaria Igea Marina**

Candidato al premio nazionale "Comuni Virtuosi" 2024  
con il patrocinio del ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica