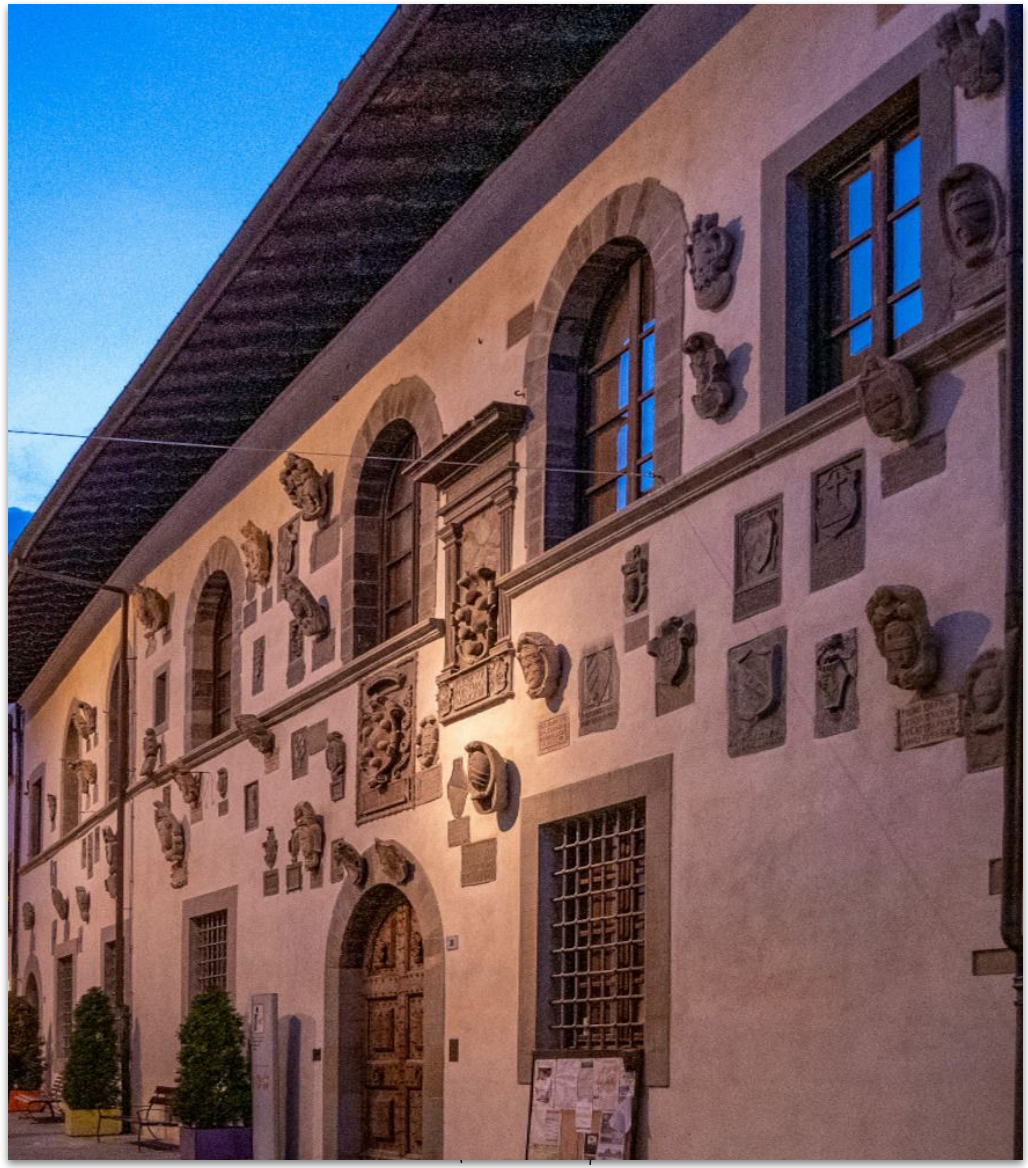
# Hub Bagno di Romagna Centro—

COMUNE DI BAGNO DI ROMAGNA

B_relazione_illustrativa



# Indice dei contenuti —

Il presente documento costituisce la ***Relazione Illustrativa*** relativa alla creazione dell'hub di prossimità *"Hub Bagno di Romagna Centro"*, sviluppato in conformità ai criteri e ai requisiti stabiliti dalla Regione Emilia-Romagna per la sua istituzione e riconoscimento. La relazione è strutturata come segue:


01 Premessa e obiettivi della relazione illustrativa

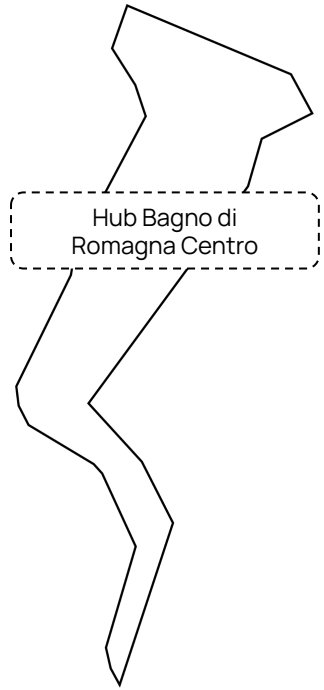
02 Inquadramento del contesto territoriale

03 L'ambito dell'hub

04 Rilievi e mappature

05 Soggetti ed esperienze attive

06 Osservazioni di sintesi

# Premessa e obiettivi della *Relazione Illustrativa* —

La presente relazione descrive le **attività di analisi e approfondimento** condotte per definire il **quadro conoscitivo del contesto di riferimento, con l'obiettivo di condividere con gli attori coinvolti** lo stato dei luoghi e le potenzialità-criticità del territorio.
Il quadro conoscitivo è stato elaborato sulla base dei seguenti elementi, analizzati attraverso **rilevazioni puntuali, momenti di confronto, approfondimenti** e **attività di condivisione**:

- **Inquadramento territoriale** di base;
- definizione dell'**ambito dell'HUB**, principali caratteristiche e motivazioni alla base della scelta della perimetrazione;
- **rilievi e mappature** dettagliate delle principali evidenze e caratteristiche dell'area dell'HUB, realizzati mediante indagini sul campo;
- **interviste approfondite e momenti di confronto con i principali stakeholder locali** (associazioni di categoria, operatori economici, ecc.), finalizzati a completare il quadro di riferimento e raccogliere spunti, riflessioni e prospettive utili allo sviluppo del percorso di costituzione dell'HUB.

La *Relazione Illustrativa*, quindi, presenta il quadro di riferimento condiviso, che ha costituito la base per la definizione delle strategie e degli interventi delineati nel successivo documento *D_Programma_sviluppo_innovazione.*

## Quadro conoscitivo



# Contesto territoriale: il Comune di Bagno di Romagna —

Bagno di Romagna è un comune situato nell'entroterra appenninico della Regione Emilia-Romagna, al confine con la Toscana, in provincia di Forlì-Cesena facente parte dell'**Unione dei Comuni della Valle del Savio** insieme a Cesena, Mercato Saraceno, Montiano, Sarsina e Verghereto.
La posizione risulta strategica come punto di partenza ideale per esplorare la natura incontaminata del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna. Il territorio è caratterizzato da un paesaggio montano, con vette che superano i 1500 metri e le valli del fiume Savio e del fiume Bidente lo modellano, offrendo panorami suggestivi e creando un ambiente ideale per gli amanti della natura. Il Comune comprende varie frazioni e la sede Municipale si trova a San Piero in Bagno.

L'**economia locale** è fortemente **legata al turismo,** con una varietà di offerta che abbraccia il turismo termale, enogastronomico, escursionistico e culturale. Le **terme di Bagno di Romagna**, rinomate per le proprietà terapeutiche delle loro acque, sono un punto di riferimento per il benessere, attirando ogni anno numerosi visitatori e turisti. Al contempo, il settore agroalimentare svolge un ruolo centrale, con la produzione di prodotti di alta qualità.

Il territorio è anche ricco di storia e tradizioni, con borghi medievali ben conservati, pievi e luoghi di culto che testimoniano la sua lunga storia. Allo stesso modo, le numerose iniziative culturali e folkloristiche rafforzano l'identità locale insieme a sagre, festival e mercati, rappresentando occasioni di incontro e svago.

Il Comune di Bagno di Romagna partecipa attivamente al progetto "Greenways 2030", un'iniziativa che coinvolge i Comuni montani per affrontare sfide cruciali come il contrasto allo spopolamento e lo sviluppo sostenibile. Questo progetto mira a intercettare fondi europei, favorendo il miglioramento delle infrastrutture digitali e il potenziamento della mobilità dolce e dei percorsi turistici.
Bagno di Romagna è un territorio che, pur affrontando sfide legate alla gestione del patrimonio naturale e al contrasto allo spopolamento delle aree interne, ha saputo cogliere le opportunità offerte dalla valorizzazione del turismo esperienziale, dell'economia circolare e delle collaborazioni tra enti locali e privati, puntando su uno sviluppo sostenibile che rispetta e valorizza le sue risorse naturali e culturali, garantendo così un futuro prospero e in armonia con il territorio.




Inquadramento territoriale a scala regionale, *Bagno di Romagna*

# Contesto territoriale:il Comune di Bagno di Romagna — **San Piero in Bagno**

San Piero in Bagno è la principale frazione e sede municipale del Comune di Bagno di Romagna. Questo centro abitato rappresenta un punto di riferimento strategico per il territorio, grazie alla sua posizione lungo la valle del fiume Savio e alla vicinanza con la E45, arteria viaria che collega la Romagna con l'Umbria e il Lazio, rendendolo un nodo di comunicazione fondamentale per la zona.

San Piero si distingue per la sua vivacità economica e sociale, fungendo da polo di servizi per l'intero territorio comunale. Qui si concentrano attività commerciali, artigianali e produttive che supportano la popolazione locale. Il mercato settimanale, le botteghe storiche e le piccole imprese rappresentano un tessuto economico solido, che mantiene viva la tradizione e l'identità. Dal punto di vista storico e architettonico, San Piero conserva edifici e strutture di pregio che testimoniano la sua lunga storia.

San Piero in Bagno è anche un punto di partenza ideale per escursioni, trekking e attività all'aria aperta. I numerosi sentieri immersi nella natura offrono opportunità per scoprire paesaggi incontaminati e una biodiversità unica. Inoltre, la vicinanza alle rinomate terme di Bagno di Romagna rafforza il legame tra il territorio e il turismo del benessere.

Il territorio è noto anche per la sua tradizione enogastronomica, con prodotti tipici di alta qualità che valorizzano la cucina locale. I ristoranti, le trattorie e le sagre propongono piatti autentici legati alla tradizione romagnola e tosco-romagnola, contribuendo a rendere il paese una meta apprezzata dagli amanti della buona tavola.



# L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **le terme —**

Le proprietà terapeutiche delle acque di Bagno di Romagna sono note sin dal III secolo a.C., quando i Romani fondarono le prime strutture termali. I resti di queste antiche terme sono ancora visibili, testimonianza di una tradizione che affonda le sue radici nell'antichità. Le terme di Bagno di Romagna furono apprezzate anche nel Medioevo, quando il paese divenne una tappa fondamentale lungo il percorso dei pellegrini diretti a Roma, grazie alla fama delle sue acque salutari.

**Le acque termali** di Bagno di Romagna sono di tipo **minerale alcalino bicarbonato-sulfureo e sgorgano naturalmente alla temperatura di 45° C**. Le loro qualità terapeutiche sono ampiamente riconosciute e certificate da numerosi studi scientifici, che confermano la loro efficacia nel trattamento di una vasta gamma di patologie. Tra i principali benefici, sono note per le loro proprietà anti-età, che favoriscono il ringiovanimento della pelle e del corpo, e per la cura delle artropatie croniche, dei processi infiammatori osteo-neuro-articolari. Inoltre, sono particolarmente efficaci nel trattamento delle affezioni delle vie respiratorie, delle patologie dell'apparato circolatorio e di molte altre condizioni. Per queste ragioni, le terme di Bagno di Romagna continuano a rappresentare un **punto di riferimento importante per il benessere e la salute**, attraendo visitatori e turisti in cerca di benefici terapeutici e di relax.
Oltre al tema terapeutico, le strutture termali rappresentano un importante centro per il **wellness**, un concetto che negli ultimi anni ha acquisito sempre maggiore rilevanza nel settore del turismo e del benessere

Mentre le acque termali continuano a svolgere un ruolo centrale nel trattamento di diverse patologie, l**a struttura termale si è evoluta per rispondere anche alle esigenze** di chi cerca una pausa rigenerante e un'esperienza di relax totale. Il tema del **wellness** include anche attività e trattamenti volti al miglioramento del benessere psicofisico. I vari centri termali, infatti, offrono una vasta gamma di **trattamenti estetici** e **rilassanti**, come massaggi, fanghi, saune e percorsi benessere, che combinano il potere curativo delle acque con tecniche moderne per favorire il recupero dell'energia e della vitalità. Il benessere, in questo caso, si traduce non solo in una cura del corpo, ma anche della mente. Il concetto di wellness è quindi strettamente legato all'idea di ***equilibrio*** che va ben oltre il semplice aspetto terapeutico, mirando ad una vera e propria esperienza di rigenerazione.

# L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **borgo storico —**

Bagno di Romagna è un borgo storico di grande fascino, le cui origini risalgono all'epoca romana. Durante il Medioevo, acquisì importanza come punto di passaggio lungo la Via Romea Germanica, un antico percorso di pellegrinaggio e commercio che collegava il nord Europa a Roma. Questa posizione strategica ne favorì lo sviluppo economico e culturale. Tra gli edifici simbolo del borgo spicca il Palazzo del Capitano, fulcro del potere politico fin dal Medioevo, quando era residenza dei Conti Guidi. Con la dominazione fiorentina (1404-1923), divenne sede amministrativa, come testimoniano gli stemmi in pietra sulla facciata. Nel tempo ha ospitato il municipio, una caserma e una casa circondariale, fino al recupero avviato dal Comune a partire dagli anni '80. Oggi il palazzo è un vivace centro culturale che accoglie la Biblioteca, l'Archivio Storico, l'Ufficio Turistico e spazi dedicati a mostre e convegni.

Il centro storico di Bagno di Romagna si distingue per la sua atmosfera autentica, fatta di:

- **Architetture medievali e rinascimentali**, tra cui spiccano edifici come il **Palazzo del Capitano**;
- **La Basilica di Santa Maria Assunta** le cui origini risalgono al IX secolo dove al suo interno si trovano opere di grande valore artistico e storico;
- **Le vie caratteristiche**, con pavimentazione in pietra e botteghe artigianali, che conservano il fascino tipico dei borghi appenninici.



*Bagno di Romagna, Palazzo del Capitano.*

# L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **riconoscimenti —**

Nel 2023 Bagno di Romagna è entrato a far parte del circuito selettivo ***"I Borghi più belli d'Italia",*** che valorizza le località con un patrimonio storico, culturale e ambientale di eccellenza. Il riconoscimento è particolarmente prestigioso poiché assegnato sulla base di criteri rigorosi.

Oltre a questo importante traguardo, Bagno di Romagna si fregia della **Bandiera Arancione** del *Touring Club Italiano,* un marchio di qualità che dal 1999 premia i borghi dell'entroterra con meno di 15.000 abitanti capaci di offrire un turismo sostenibile e di alto livello. Il borgo ha ottenuto per la prima volta questo riconoscimento nel 2005, con successive conferme nel 2008 e nel 2011, distinguendosi per la tutela del patrimonio storico, l'attenzione all'accoglienza e la qualità dei servizi.

L'assegnazione della Bandiera Arancione si basa su criteri rigorosi, tra cui la conservazione del centro storico, la gestione sostenibile del traffico, la cura degli spazi urbani e la varietà dell'offerta turistica. A Bagno di Romagna viene riconosciuta un'eccellente capacità di coniugare tradizione e innovazione, offrendo ai visitatori un'esperienza autentica e di qualità. Il *Touring Club Italiano*, attraverso la sua rete di promozione, contribuisce a far conoscere il borgo a un pubblico sempre più ampio, confermando il suo ruolo di destinazione d'eccellenza nel panorama turistico nazionale.



*Bagno di Romagna*, immagine di Travel/Emilia Romagna

# L'identità del Comune di Bagno di Romagna: **il paesaggio e i sentieri —**

Bagno di Romagna oltre ad essere un borgo storico di grande fascino, è anche una destinazione privilegiata per gli amanti della natura e del paesaggio. Immerso nel cuore dell'**Appennino tosco-romagnolo**, questo luogo si caratterizza per la perfetta armonia tra il patrimonio culturale e l'ambiente naturale circostante. Il comune infatti è situato all'interno del **parco Nazionale delle Foreste Casentinesi, Monte Falterona e Campigna e tra i principali luoghi di interesse si segnala la Foresta della Lama e la Riserva integrale di Sasso Fratino.** In particolare, la Foresta della Lama accoglie una delle piste forestali più belle d'Italia, mentre Sasso Fratino è riconosciuto patrimonio umanità dell'UNESCO. Da segnalare è inoltre la Diga di Ridracoli, che sbarra il corso del fiume Bidente nei pressi dell'abitato di Ridracoli formando il secondo invaso d'acqua potabile più grande d'Europa. Questo scenario è la cornice ideale per escursioni a piedi, in mountain bike e per passeggiate. Il parco si estende su una vasta area montuosa e presenta una **rete di sentieri** ben segnalati e di diversa difficoltà, adatti sia a chi cerca percorsi semplici per una passeggiata rilassante, sia a chi è in cerca di avventure più impegnative.

Oltre al patrimonio naturale del parco, sono presenti nel territorio comunale altre meraviglie naturali, tra cui il Monte Comero. Tutto il territorio è attraversato da un sistema sentieristico molto percorso e ben tracciato. Val di Bagno treK è una parte di questo sistema con 16 sistemi ad anello, tra i più suggestivi vi sono:

- **Il Sentiero della Diga di Ridracoli**
- **Il parco dei laghi di Monte Comero**



*Paesaggio Riga di Ridracoli, Bagno di Romagna,*

# L’ambito dell’hub —

Il Comune di Bagno di Romagna ha dato avvio al **percorso di riconoscimento di due hub.**

1

## Hub Bagno di Romagna Centro

HUB DI **PROSSIMITÀ**

*superficie*

**0,35** kmq

2

## Hub San Piero in Bagno Centro

HUB **URBANO**

*superficie*

**0,98** kmq




*Perimetrazione di massima degli hub di Bagno di Romagna .*

Di seguito verrà approfondito l'**hub Bagno di Romagna Centro.**

# L'ambito dell'hub: *Bagno di Romagna Centro —*

Il Comune di Bagno di Romagna ha scelto di definire il perimetro dell'HUB di prossimità includendo il **centro storico e le aree circostanti,** per **promuovere il patrimonio culturale, valorizzare l'identità del territorio e rafforzare l'offerta di commercio e servizi locali** dove questi elementi risultano prevalenti. L'hub si estende a partire da sud dal parcheggio all'ingresso del borgo, segue la SP138 fino al parcheggio del Euroterme Roseo Wellness Resort.

La vocazione di Bagno di Romagna è prettamente turistica rispetto a San Piero in Bagno che risulta essere più orientata al commercio. Il turismo è legato alla presenza delle terme oltre al fatto che Bagno di Romagna è uno dei borghi più belli d'italia. Inoltre, gode della posizione strategica nell'appennino che favorisce un contatto diretto con la natura. L'area dell'HUB, infatti, comprende **vari luoghi di interesse e aree verdi** che caratterizzano l'ambiente urbano e lo rendono unico rispetto ad altre località. La qualità degli spazi pubblici e delle architetture sono un aspetto cruciale per soddisfare le aspettative legate al **riposizionamento strategico del territorio.**

La creazione e lo sviluppo dell'HUB in questa parte strategica della città rappresentano un'opportunità; l'obiettivo è condividere una visione comune tra l'amministrazione e gli stakeholder locali, coordinare interventi e politiche e promuovere collaborazioni tra pubblico e privato. Tutto questo è finalizzato al miglioramento del contesto urbano, all'incremento dell'attrattività commerciale, all'ampliamento dei servizi disponibili e ad un **miglior coordinamento tra le attività locali presenti sul territorio.**




*Perimetrazione di massima dell'hub Bagno di Romagna Centro.*

# Introduzione e nota metodologica —

L'attività di **mappatura e rilevazione** è stata effettuata tramite **sopralluoghi diretti sul campo**, condotti da tecnici specializzati. Questa metodologia è stata adottata per ottenere un rilievo puntuale, sia qualitativo che quantitativo, che consenta di restituire un quadro di riferimento completo con l'obiettivo di analizzare il contesto urbano, il percepito dell'offerta commerciale e dei servizi, nonché gli elementi distintivi dell'area.

La mappatura si è concentrata sui seguenti aspetti:

- **Sistema dell'offerta commerciale e dei servizi nell'area dell'HUB**, con particolare attenzione alla distribuzione e alla tipologia di attività presenti.
- **Focus sui «vuoti» urbani**, ovvero gli spazi commerciali inutilizzati ai piani terra, ma anche altre aree vuote come strutture ricettive non operative, immobili dismessi e zone che presentano criticità legate alla chiusura o all'incompiutezza delle trasformazioni urbanistiche.
- **Luoghi e poli di attrattività**, ossia quei punti che caratterizzano l'area dal punto di vista delle sue vocazioni territoriali e delle sue peculiarità, contribuendo alla sua attrattività generale.
- **Aree di parcheggio e di sosta**, con le relative connessioni e la loro integrazione con il resto del contesto urbano.
- **Spazi pubblici, percorsi e connessioni**, per comprendere la rete di mobilità e le relazioni tra gli spazi utilizzati dalla comunità.

Questa modalità di rilevazione consente di ottenere una rappresentazione visiva dell'ambito, che va oltre i semplici dati numerici. Permette di cogliere la densità e la concentrazione degli elementi, le relazioni spaziali e le connessioni tra le diverse aree, offrendo una **visione complessa e dinamica** che i soli dati quantitativi non potrebbero restituire. Nei paragrafi seguenti sono presentati i risultati delle attività di mappatura e rilievo, corredati da alcune specifiche metodologiche relative a temi particolari trattati durante l'analisi.



# Offerta commerciale, di servizi e *‹‹vuoti››* —

L'offerta commerciale è stata analizzata utilizzando una **scheda di rilevazione che distingue tra macro-categorie merceologiche e micro-categorie.** Questo approccio consente di registrare non solo la quantità ma anche la qualità dell'offerta e dei servizi presenti. **L'attività di mappatura ha interessato l'intero perimetro dell'HUB,** con un'analisi dettagliata per ogni via, includendo anche il numero civico. I dati raccolti sul campo sono stati georeferenziati tramite Google Maps, permettendo di visualizzare graficamente le informazioni rilevate. Questo metodo consente di ottenere una **panoramica sia statistica sia visiva delle attività presenti, evidenziando le concentrazioni di offerta e dei principali elementi analizzati.**

La rilevazione, dettagliata e basata su parametri quali-quantitativi, costituisce uno strumento fondamentale per monitorare gli effetti delle politiche e degli interventi nell'ambito dello sviluppo dell'HUB. Inoltre, permette di osservare l'evoluzione del sistema commerciale, dei servizi e dei "vuoti" nel tempo, sia a livello di area complessiva sia su scala più dettagliata, come singole vie o micro-zone. Questa schedatura dettagliata rappresenta inoltre una base utile per progettare azioni mirate, come:

- Incentivi per l'apertura di nuove attività;
- Contributi per la riqualificazione di aree specifiche;
- Iniziative volte a riattivare spazi inutilizzati.

Le rilevazioni sono state effettuate in data **23/10/2024,** di fianco il format utilizzato per la rilevazione.

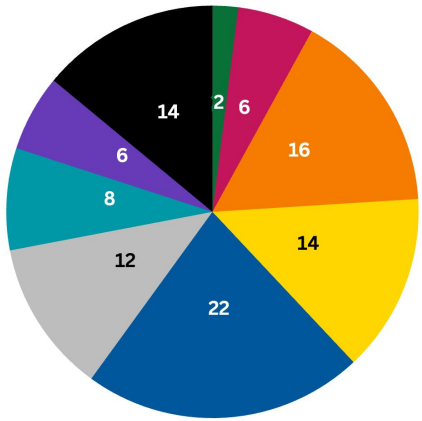
| CATEGORIA COMMERCIALE | TIPOLOGIA COMMERCIALE |
|---|---|
| SPECIALIZZATO ALIMENTARE | Alimentari / Forni / Drogherie/Macellerie/Pescherie/Ortofrutta |
| ALIMENTARE A LIBERO SERVIZIO | Supermercati/ Minimarket |
| RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE | Bar / Caffetterie / Gelaterie |
| | Pub/Birreria/Enoteca |
| | Pizzeria/Piadineria/Street Food/Etnico |
| | Ristorante |
| | Ristoro H24 |
| ABBIGLIAMENTO/CALZATURE | Abbigliamento / Calzature / Pelletterie |
| NON ALIMENTARI | Ottica/Foto |
| | Casalinghi/Articoli da regalo/ Elettronica |
| | Cartoleria/Copisteria |
| | Libreria/ Bookshop |
| | Ferramenta |
| | Gioielleria / Oreficeria / Orologeria |
| | Tabacchi/Edicola |
| | Merceria / Riparazioni |
| | Farmacia / Cosmetica / Profumeria |
| | Sanitaria |
| | Piante e Fiori |
| | Lavanderia |
| | Pet Shop |
| | Temporary Shop |
| | Arredamento / Tappezzerie / Antichità |
| SERVIZI | Bottega Artigiana / Esposizione Artigianato |
| | Internet Point |
| | Officina / Concessionaria / Vendita Bici |
| | Banche / Agenzie / Uffici |
| | Centro Sport, Cinema e Tempo Libero |
| | Parrucchieri / Estetisti/ Cura della persona |
| OSPITALITÀ | Albergo / BnB |
| LOCALI PUBBLICI | Locali Pubblici / Istituzionali / Culturali |
| VUOTO/SFITTO | Vuoto/Sfitto |

# Visione d'insieme dell'offerta —

Nell'area dell'HUB **sono state rilevate 86 attività commerciali e di servizi ai piani terra.** L'area dell'hub presenta un'offerta diversificata ed eterogenea con circa il **14%** di attività di **abbigliamento e calzature,** il **16%** di attività di **ristorazione e somministrazione**, il **12%** di attività di **servizi** e il **22%** di attività di **non alimentari,** che si pone come **categoria più rappresentativa.** Di questi 86 locali, **gli spazi «vuoti»/«sfitti» sono pari al 14%.** Complessivamente nell'area dell'hub **risultano attive 69 attività** che rappresentano un polo di attrattività e di servizio importante, indubbiamente da preservare, valorizzare e accompagnare nelle trasformazioni che il mercato richiede.

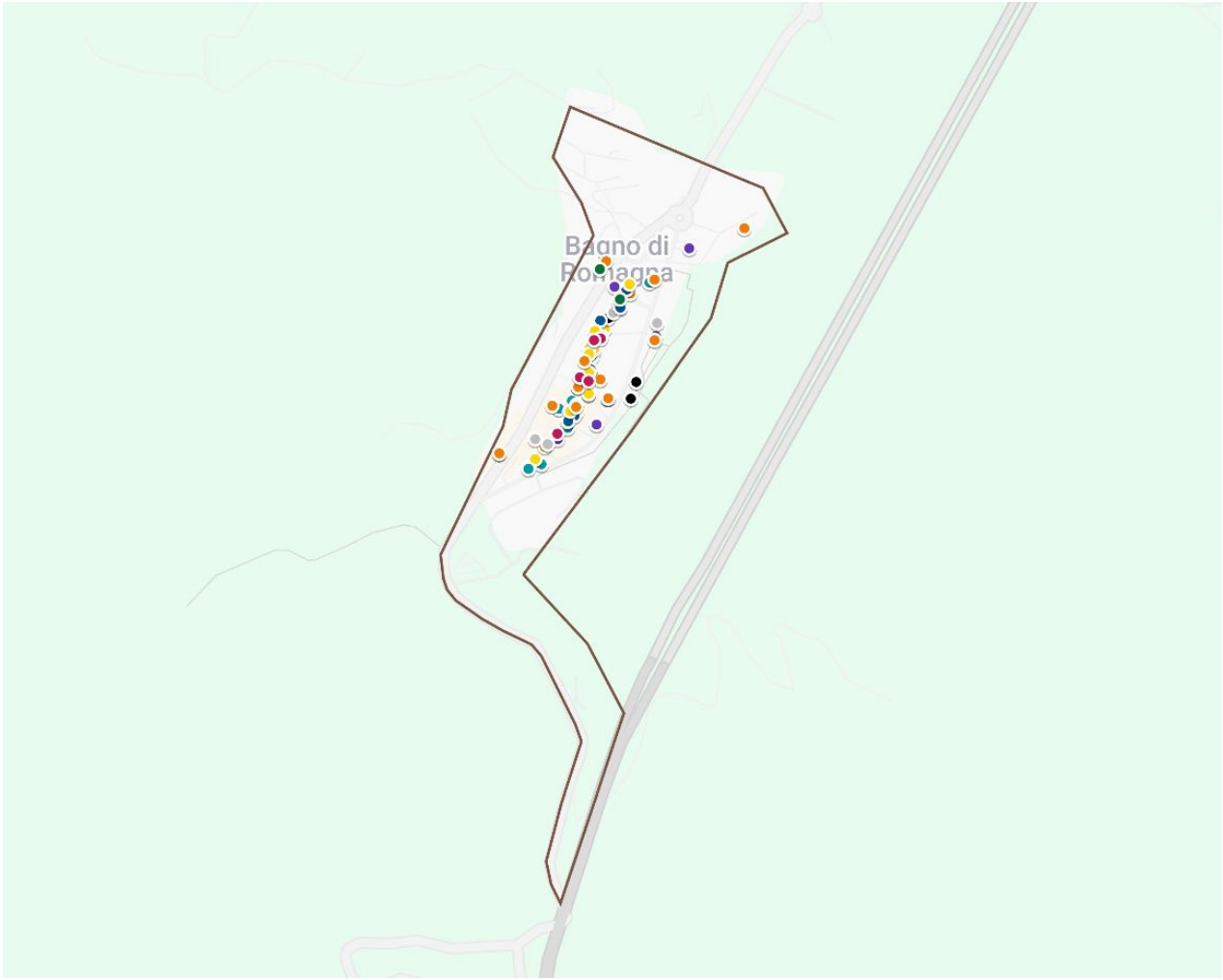
**VISUALIZZAZIONE IN PERCENTUALE DELLE ATTIVITÀ RILEVATE**

- Specializzato alimentare
- Alimentare a libero servizio
- Ristorazione e somministrazione
- Abbigliamento/calzature
- Non alimentari
- Servizi
- Ospitalità
- Locali pubblici
- Vuoto/Sfitto




| CATEGORIA COMMERCIALE | TIPOLOGIA COMMERCIALE | TOT. |
|---|---|---|
| SPECIALIZZATO ALIMENTARE | Alimentari / Forni / Drogherie/Macellerie/Pescherie/Ortofrutta | 5 |
| ALIMENTARE A LIBERO SERVIZIO | Supermercati/ Minimarket | 2 |
| RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE | Bar / Caffetterie / Gelaterie | 6 |
| | Pub/Birreria/Enoteca | 1 |
| | Pizzeria/Piadineria/Street Food/Etnico | 2 |
| | Ristorante | 5 |
| | Ristoro H24 | 0 |
| ABBIGLIAMENTO/CALZATURE | Abbigliamento / Calzature / Pelletterie | 12 |
| NON ALIMENTARI | Ottica/Foto | 0 |
| | Casalinghi/Articoli da regalo/ Elettronica | 5 |
| | Cartoleria/Copisteria | 0 |
| | Libreria/ Bookshop | 0 |
| | Ferramenta | 0 |
| | Gioielleria / Oreficeria / Orologeria | 2 |
| | Tabacchi/Edicola | 2 |
| | Merceria / Riparazioni | 2 |
| | Farmacia / Cosmetica / Profumeria | 4 |
| | Sanitaria | 0 |
| | Piante e Fiori | 0 |
| | Lavanderia | 1 |
| | Pet Shop | 0 |
| | Temporary Shop | 3 |
| | Arredamento / Tappezzerie / Antichità | 0 |
| SERVIZI | Bottega Artigiana / Esposizione Artigianato | 1 |
| | Internet Point | 0 |
| | Officina / Concessionaria / Vendita Bici | 0 |
| | Banche / Agenzie / Uffici | 2 |
| | Centro Sport, Cinema e Tempo Libero | 1 |
| | Parrucchieri / Estetisti/ Cura della persona | 6 |
| OSPITALITÀ | Albergo / BnB | 7 |
| LOCALI PUBBLICI | Locali Pubblici / Istituzionali / Culturali | 5 |
| VUOTO/SFITTO | Vuoto/Sfitto | 12 |
| | | 86 |

# Il sistema dell'offerta di commercio e servizi—

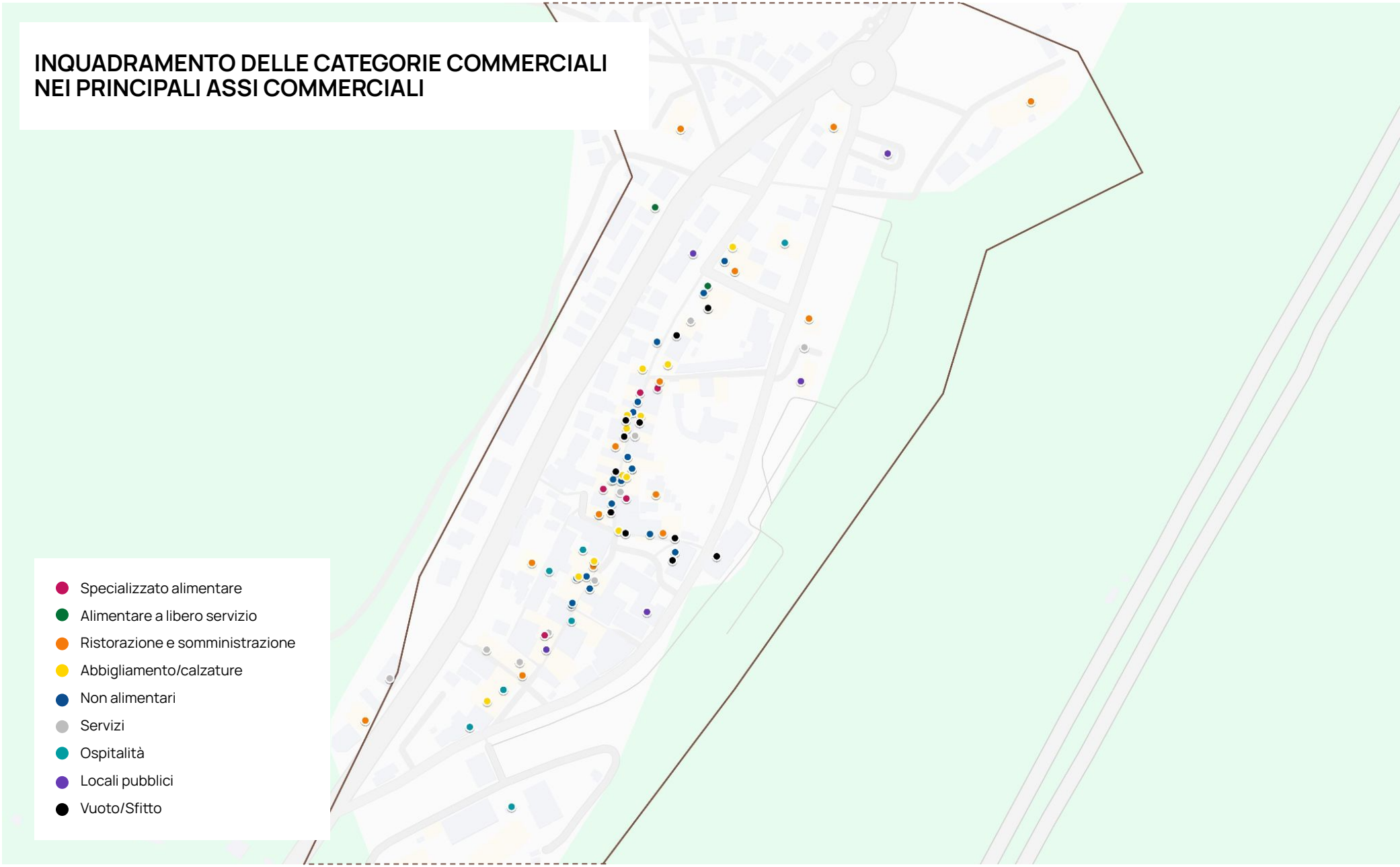



La **visione d'insieme** della totalità delle attività commerciali e i *"vuoti e sfitti"* all'interno del perimetro dell'*Hub Bagno di Romagna Centro* permettono di individuare **via Daniele Manin e via Fiorentina** come **assi commerciali principali** dell'area.

86 ATTIVITÀ COMMERCIALI RILEVATE **NELL'HUB**

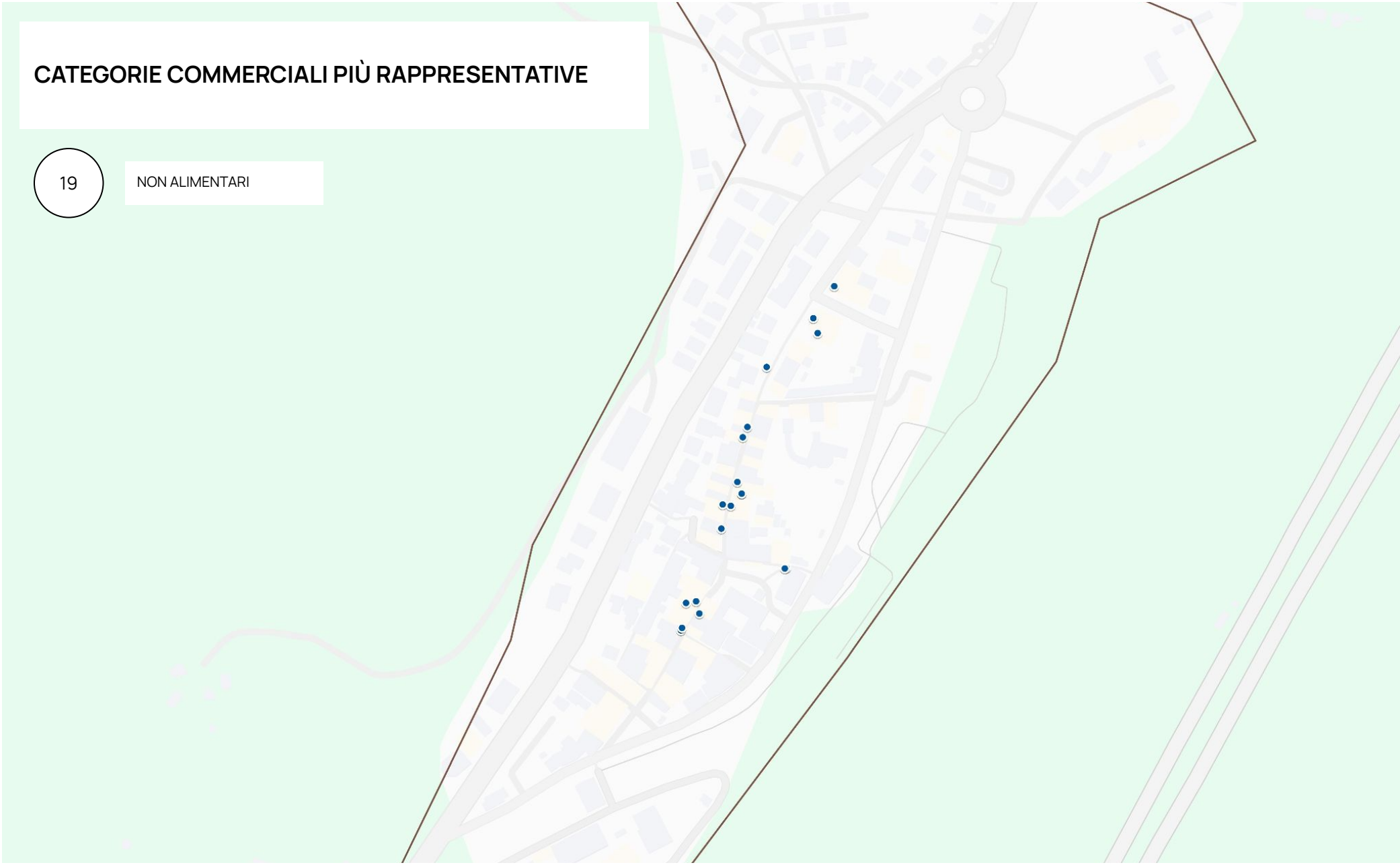
41 **VIA DANIELE MANIN**

15 **VIA FIORENTINA**


INQUADRAMENTO DELLE CATEGORIE COMMERCIALI
NEI PRINCIPALI ASSI COMMERCIALI
Specializzato alimentare
Alimentare a libero servizio
Ristorazione e somministrazione
Abbigliamento/calzature
Non alimentari
Servizi
Ospitalità
Locali pubblici
Vuoto/Sfitto

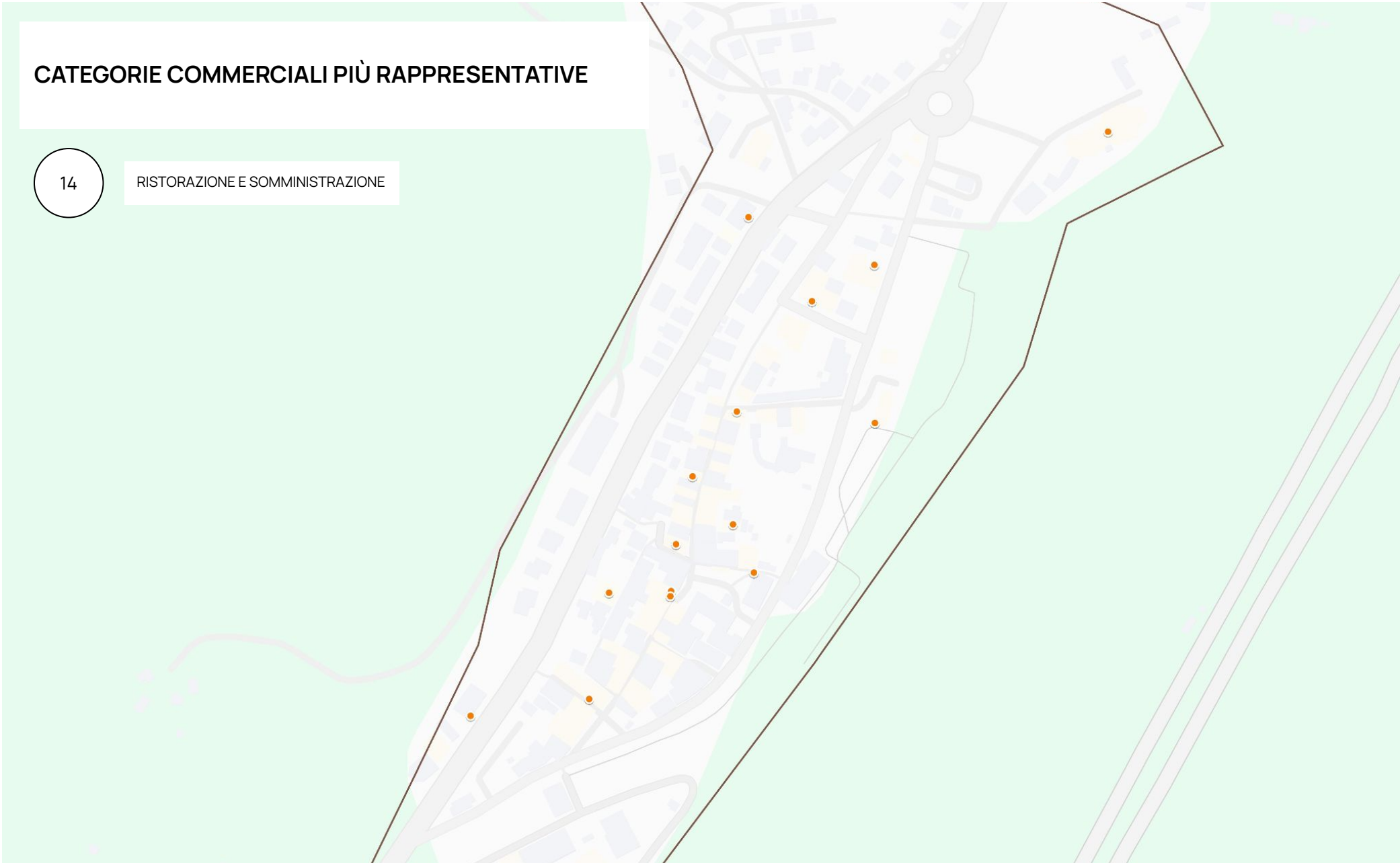
## CATEGORIE COMMERCIALI PIÙ RAPPRESENTATIVE

19 NON ALIMENTARI

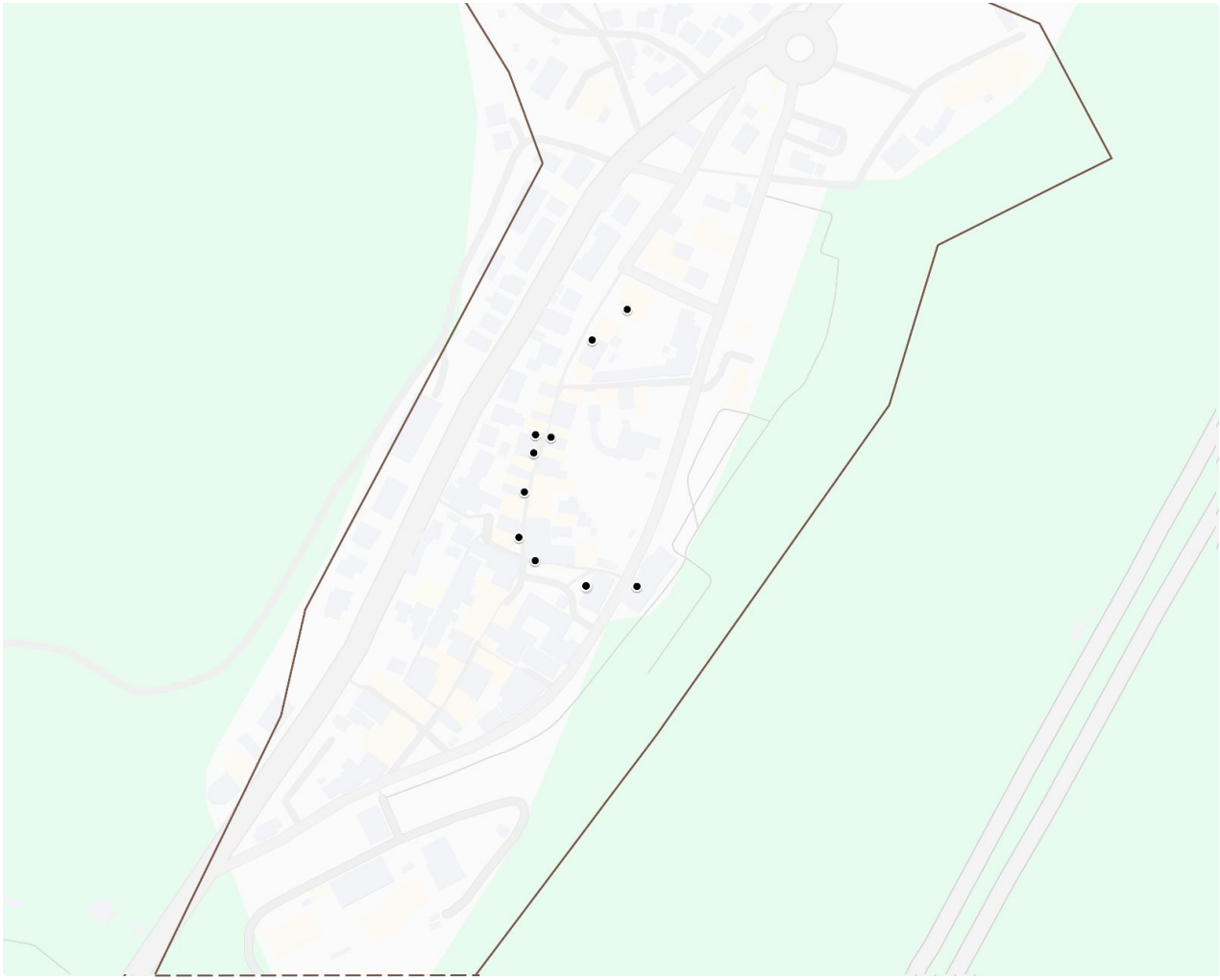


## CATEGORIE COMMERCIALI PIÙ RAPPRESENTATIVE

14 RISTORAZIONE E SOMMINISTRAZIONE



# Il sistema dei ‹‹*vuoti*›› e ‹‹*sfitti*›› nell'area —

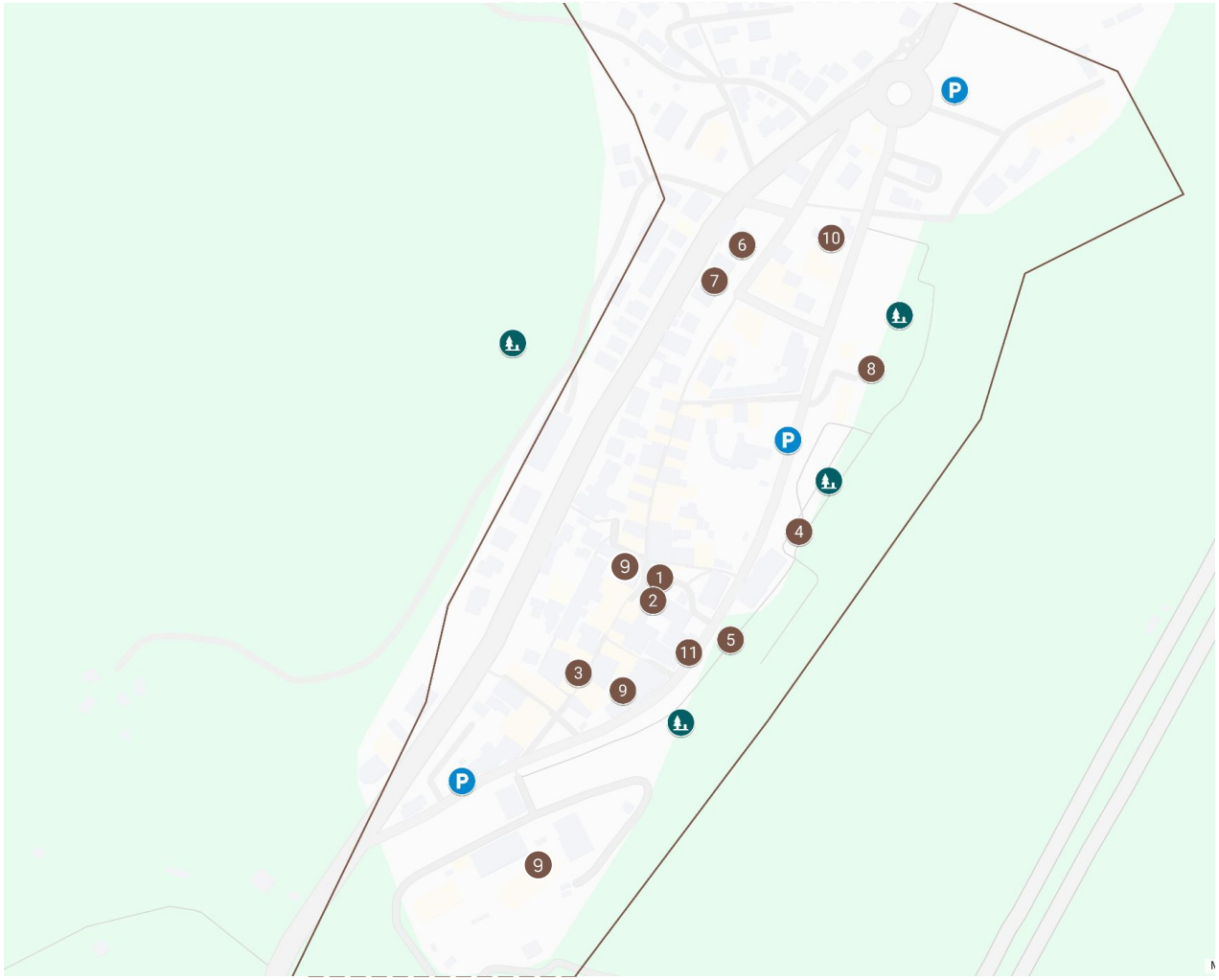


Il sistema di ***vuoti/sfitti*** coinvolge il **14%** dell'offerta commerciale dell'hub, ed è collocato soprattutto **lungo via Daniele Manin** (8 su 12), asse commerciale principale.

Il fenomeno dei locali vuoti incide in modo limitato sul tessuto commerciale dell'hub *Bagno di Romagna Centro*, dove si rilevano **12 unità "*vuote/sfitte*" su un totale di 86 attività**. Tuttavia, è opportuno segnalare la forte stagionalità termale che caratterizza l'area dunque i vuoti commerciali, seppur limitati nel numero, tendono a concentrarsi in posizioni centrali e strategiche, con conseguenze percettive che influiscono sulla qualità del contesto urbano.
Le osservazioni emerse da questa fase di analisi delineano una serie di caratteristiche e criticità che suggeriscono l'**importanza di un approccio integrato per la gestione e valorizzazione dell'hub**, mirato a preservarne il ruolo centrale e attrattivo nell'economia locale.

12 VUOTI / SFITTI

# Luoghi di attrattività e poli principali nell'area —




1. Piazza B. Ricasoli
2. Basilica S. Maria Assunta
3. Palazzo del Capitano
4. Sentiero degli gnomi
5. Percorso lungofiume
6. Scuola dell'Infanzia statale Carlo Collodi
7. Liceo Scientifico Augusto Righi
8. Campi da tennis *i Tigli*
9. Stabilimento termale
10. Oratorio del Carmine
11. Museo di arte Sacra

P Area parcheggio

Aree verdi attrezzate

# Luoghi di attrattività e poli principali nell'area —

Trattandosi del centro storico, l'area dell'HUB vede presenti diversi luoghi di interesse che costituiscono un sistema articolato di attrattività, tra i principali si segnalano: **Piazza B. Ricasoli**, **Basilica S. Maria Assunta**, il **Palazzo del Capitano**, l'**Oratorio del Carmine** e i principali stabilimenti termali.

***Piazza B. Ricasoli***, situata nel cuore del borgo, rappresenta uno spazio centrale che unisce storia e modernità. Originata nel 1888 dall'unione di due piazze, *Piazza Ricasoli* e *Piazzetta S. Maria*, questa trasformazione fu possibile grazie all'abbattimento dell'antica *"Porta di Romagna",* che delimitava l'accesso medievale al borgo. **La piazza è delimitata da edifici iconici,** tra cui la *Basilica di Santa Maria Assunta* e il *Grand'Hotel Terme Roseo.* La piazza è stata rinnovata negli anni con un intervento sulla pavimentazione.

La ***Basilica di Santa Maria Assunta*** **domina la piazza** con la sua maestosa facciata in pietra e un portale decorato che introduce a un interno suggestivo. Edificata su strutture preesistenti, è un esempio di stratificazione storica, con dettagli che uniscono il romanico e il rinascimentale. L'interno conserva preziose opere d'arte, tra cui un altare maggiore finemente scolpito e affreschi che narrano episodi biblici, confermando il ruolo centrale della basilica nella vita spirituale e culturale del borgo.



*Piazza B. Ricasoli*, Bagno di Romagna.

# Luoghi di attrattività e poli principali nell'area —

Il **Palazzo del Capitano** è uno degli edifici storici più significativi di Bagno di Romagna, simbolo del potere politico e amministrativo che ha caratterizzato il borgo nel corso dei secoli. La sua origine risale al Medioevo, quando era la residenza dei Conti Guidi, signori della zona. Con l'avvento della dominazione fiorentina nel 1404, l'edificio divenne la sede del Capitano della Repubblica di Firenze, incaricato di amministrare il territorio. La facciata conserva ancora oggi gli stemmi in pietra dei Capitani e dei Deputati fiorentini che vi hanno operato, testimoniando l'influenza politica e culturale di Firenze su Bagno di Romagna. Nel corso dei secoli, il palazzo ha subito diversi adattamenti, diventando sede comunale nell'Ottocento e, successivamente, ospitando la caserma dei Reali Carabinieri e la casa circondariale. Dopo un periodo di abbandono nella metà del Novecento, l'edificio è stato recuperato attraverso importanti restauri avviati dal Comune negli anni '80 e '90.

Oggi il Palazzo del Capitano è un **centro culturale e turistico di rilievo**, ospitando la **Biblioteca Comunale, l'Archivio Storico, l'Ufficio Informazioni Turistiche (IAT) e il Centro Visite del Parco Nazionale delle Foreste Casentinesi**. Le sue sale sono utilizzate per mostre, convegni ed eventi culturali, rendendolo un punto di riferimento per la valorizzazione del territorio e della sua storia. Grazie alla sua posizione centrale e alla sua rilevanza storica, il Palazzo del Capitano rappresenta un elemento chiave nel panorama dei luoghi di interesse di Bagno di Romagna, contribuendo alla promozione turistica e culturale del territorio.



*Palazzo del Capitano*, Bagno di Romagna.

# Luoghi di attrattività e poli principali nell'area —

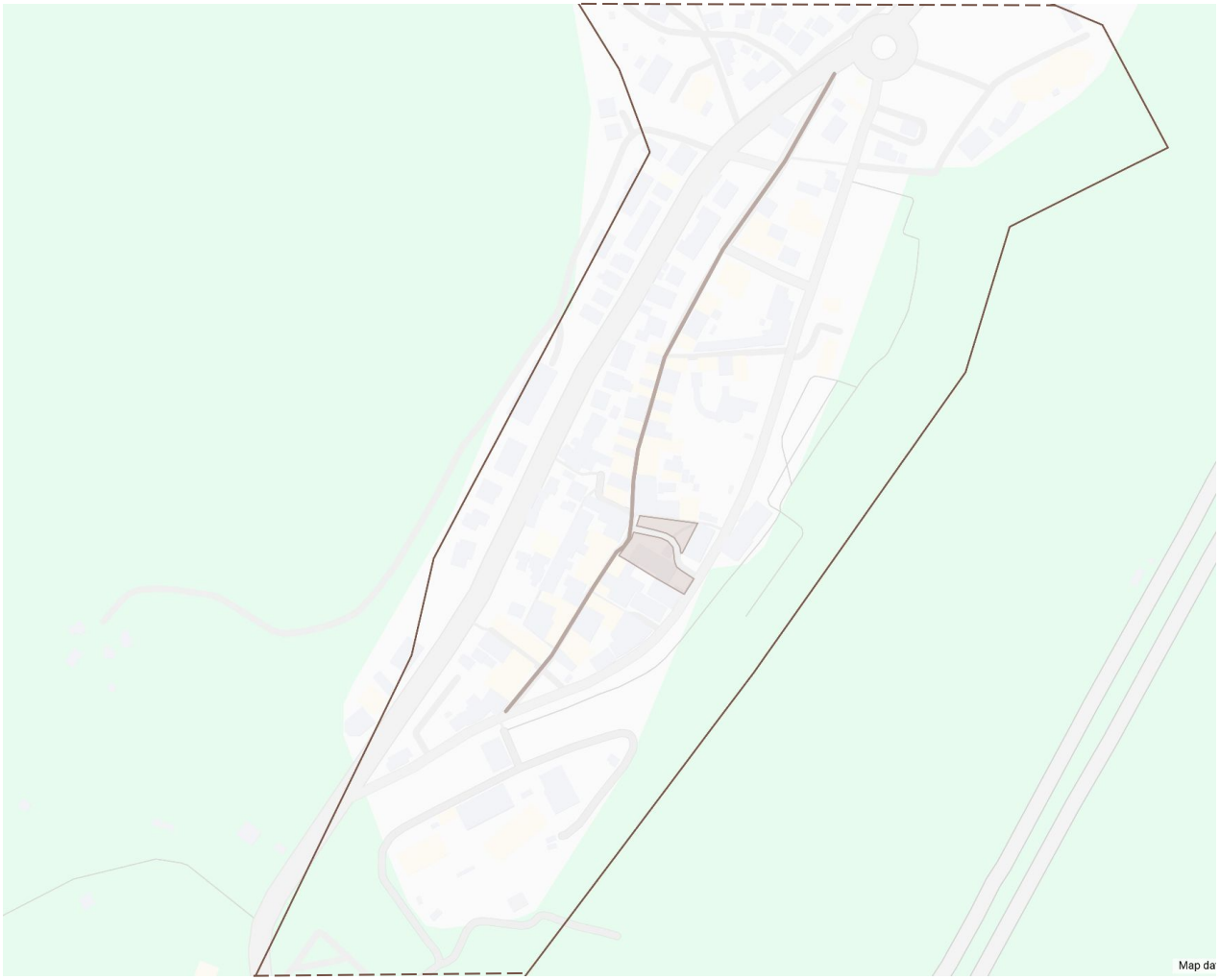
L'**Oratorio del Carmine** è un edificio di culto di grande rilevanza storica e artistica. La sua costruzione risale al XVII secolo ed è legata a un forte sentimento di devozione popolare. Sorge sulla riva destra del **Fosso della Cappella**, affluente del fiume Savio, in un'area dove già esisteva un'immagine sacra della Madonna, ritenuta miracolosa dagli abitanti del borgo. Secondo la tradizione, la comunità decise di edificare l'oratorio in seguito a una predica del frate padovano Antonio Carlo Borromeo, che avvertì del pericolo che l'affresco venisse travolto dalle acque del fiume. Per proteggere l'immagine sacra, fu così costruito un piccolo tempio, come testimoniato dalla data di erezione visibile sulle finestre accanto all'ingresso.
L'architettura dell'oratorio è sobria ed elegante, con una facciata semplice e armoniosa. Un elemento distintivo è il portico con tre arcate in pietra, aggiunto nel 1713, che conferisce maggiore imponenza alla struttura. Nel 1784 l'oratorio fu soppresso e, l'anno successivo, acquistato dalla famiglia Malvisi, che lo destinò a cappella funeraria privata, come testimoniano alcune lapidi presenti all'interno. Dopo essere rimasto per lungo tempo in uso privato, l'edificio è recentemente tornato alla **Diocesi di Cesena e Sarsina**.

Oggi, l'Oratorio del Carmine rappresenta un luogo di memoria storica, nonché una tappa di rilievo nei percorsi turistico-culturali di Bagno di Romagna.



*Oratorio del Carmine*, Bagno di Romagna.

# Spazio pubblico e percorsi principali —




L'**asse principale del commercio** nell'area dell'*Hub Bagno di Romagna Centro* è costituito da **via Daniele Manin** e **via Fiorentina,** sulla quale insistono la maggior parte delle attività commerciali, dei servizi e, per contro, anche dei vuoti.

**Piazza Santa Maria** e **Piazza Ricasoli** sono l'altro cluster di attrattività, sia da un punto di vista commerciale che storico-culturale, su di esse infatti si affacciano i principali palazzi del comune e la *Basilica di S. Maria Assunta.*

Realizzare una strategia di medio-lungo periodo per rivitalizzare Bagno di Romagna non potrà dunque prescindere da interventi mirati in questi due ambiti specifici, riconoscibili come luoghi del passeggio e della *«bellezza»*.

Assi cardine dell'offerta commerciale

Piazze principali

# Osservazioni di sintesi: rilievi e mappature —

L'offerta commerciale di Bagno di Romagna **si concentra lungo l'asse centrale che percorre il borgo lungo tutta la sua estensione nord-sud,** più precisamente lungo **via Daniele Manin** e **via Fiorentina**, passando per **Piazza Santa Maria**, su cui affaccia la chiesa del paese. **In 570 m di strada pedonale è possibile trovare numerose piccole attività** in prevalenza dedicate a visitatori e turisti che passano o soggiornano a Bagno di Romagna. La categoria maggiormente presente è quella della attività di **non alimentari** a cui seguono attività di vendita di **ristorazione e somministrazione** e di altre tipologie commerciali della categoria **abbigliamento/calzature** e **servizi**. Le strutture termali occupano buona parte della superficie urbanizzata del borgo.

La presenza di locali ***"vuoti/sfitti"*** rappresentano il **14%** dell'offerta commerciale e ripercorrono la distribuzione delle attività commerciali lungo l'asse principale costituito da **via Manin.**

Una grande area verde attrezzata costeggia il centro di *Bagno di Romagna*, sviluppandosi accanto al corso del fiume. Questo **parco lineare presenta aree per lo sport**, **sentieri** da percorrere a piedi o con e-bike, **aree per la sosta** e per il relax, all'ombra del bosco.

Il percorso principale del centro di Bagno di Romagna è pedonale, i **parcheggi pubblici** sono quindi **posti alle estremità nord e sud** del borgo, e lungo la strada che costeggia il fiume.




86 **attività totali** distribuite principalmente su **VIA DANIELE MANIN**

*link navigabile alla mappatura online*

# Soggetti ed esperienze attive —

Bagno di Romagna rappresenta un esempio significativo di città che ha saputo valorizzare il proprio patrimonio culturale, turistico e ricreativo attraverso una serie di servizi ed eventi di rilievo. L'attività di *costruzione* del quadro conoscitivo è stata sviluppata ed integrata con il **coinvolgimento delle associazioni di categoria** e mediante **interviste a stakeholder** del territorio oltre che alla **messa a sistema delle principali progettualità in corso di realizzazione da parte dell'amministrazione**.
Bagno di Romagna ospita numerosi eventi che contribuiscono alla vivacità culturale e turistica della città. Tra le manifestazioni più importanti si segnalano , nel periodo primavera estate:

- **Sagra del Prugnolo (18 maggio)** Un evento dedicato al prugnolo, fungo tipico del territorio, con mercatini, degustazioni e prodotti locali.
- **GF Romagna (25 maggio)** Gara ciclistica di Gran Fondo che attira numerosi partecipanti e appassionati del settore.
- **Ecodays (13-15 giugno)** Iniziativa che promuove la sostenibilità e il rispetto dell'ambiente attraverso attività ed esperienze a contatto con la natura.
- **Notte Celeste (27-29 giugno)** Festival legato alle terme con spettacoli, musica ed eventi speciali dedicati al benessere.
- **Giorni del Capitano (25-27 luglio)** Rievocazione storica che celebra figure del passato, con sfilate e spettacoli tematici.
- **Giro del Mito (12-13 luglio)** Evento sportivo che potrebbe coinvolgere corse ciclistiche o podistiche, con iniziative collaterali.
- **Ferragosto Bagnese (13-14-15 agosto)** Celebrazione del Ferragosto con eventi di piazza, spettacoli e fuochi d'artificio.
- **Buskers Festival (16-17 agosto)** Festival degli artisti di strada con performance itineranti di musica, teatro e arti circensi.
- **Festa della Focaccia (24 agosto)** Un evento enogastronomico dedicato alla focaccia tradizionale, con degustazioni e spettacoli.

Nel periodo autunno-inverno:

- **Le Sagre di ottobre (5, 12, 19, 26 ottobre)** Eventi dedicati ai prodotti tipici del territorio, con mercatini e intrattenimento.
- **Sagra degli avanzi (1 Novembre)** che chiude le sagre di Ottobre.
- **Eventi natalizi (dal 22 dicembre al 6 gennaio) e installazione delle luminarie**

Il programma degli eventi per il 2025 evidenzia una forte attenzione alla valorizzazione del territorio attraverso un'offerta variegata e inclusiva. Queste manifestazioni non solo preservano le tradizioni locali, ma rappresentano anche un'opportunità di crescita per il turismo e il commercio locale.

# Soggetti ed esperienze attive: **Itinerari storico-culturali a Bagno di Romagna, S. Piero in Bagno e frazioni**

Tra le iniziative più significative attivate nel Comune di Bagno di Romagna per valorizzare il proprio patrimonio storico e culturale, spicca il progetto **"Itinerari storico-culturali a Bagno di Romagna, S. Piero in Bagno e frazioni"**, con il quale l'amministrazione ha deciso di partecipare al **Premio Livio Scattolini** nella categoria dedicata ai borghi innovativi. Questo riconoscimento viene assegnato ai comuni che hanno saputo migliorare e ottimizzare i criteri di qualità richiesti per l'ingresso e il mantenimento nel circuito de **"I Borghi più Belli d'Italia"**, attraverso azioni concrete di promozione e accessibilità culturale.

Con l'obiettivo di rendere il patrimonio storico del territorio più fruibile sia per i cittadini che per i visitatori, il Comune ha realizzato una **guida storico-culturale** che raccoglie informazioni dettagliate sui principali punti di interesse di Bagno di Romagna e della frazione di San Piero in Bagno. Questo strumento non solo documenta le peculiarità del borgo, ma offre anche un approfondimento sulle frazioni, alcune delle quali vantano una storia che risale al XIII secolo.

Per trasformare la conoscenza teorica in un'esperienza immersiva, il progetto prevede l'installazione di **totem informativi** posizionati nei punti strategici del centro storico di Bagno e di San Piero. Questi pannelli, realizzati con un design a leggio per facilitare la lettura, guidano il visitatore attraverso un itinerario culturale studiato per raccontare la storia del borgo in maniera coinvolgente. Ogni totem è dotato di testi in **italiano e inglese**, oltre a un **QR code** che consente di scaricare la guida in formato digitale, migliorando così l'accessibilità delle informazioni.

A complemento di questi strumenti, in **Piazza Ricasoli** è stato collocato un **totem tri-facciale**, progettato per offrire una panoramica completa del territorio. Su di esso sono riportate la **mappa del centro storico**, la cartografia delle frazioni e una presentazione dell'itinerario storico-culturale, insieme a un messaggio di benvenuto per i visitatori.

L'iniziativa si distingue per l'utilizzo di strumenti innovativi volti a rendere la visita più interattiva e accessibile, coniugando tradizione e tecnologia. Grazie a questo intervento, il Comune di Bagno di Romagna conferma il proprio impegno nella valorizzazione del patrimonio locale, favorendo un turismo consapevole e di qualità, in linea con i requisiti richiesti.



*Progetto di Totem trifacciale in Piazza Santa Maria*

# Soggetti ed esperienze attive: *i Percorsi*

***I percorsi del Savio*** sono una serie di **itinerari turistici** che attraversano la Valle del Savio che si trova in Emilia Romagna e si estende dalle pendici del Monte Fumaiolo, dove nasce appunto il fiume Savio, fino alle coste del mare Adriatico.
*I percorsi* offrono **esperienze tematiche** che includono **natura, arte, gastronomia, benessere e spiritualità** permettendo di scoprire le ricchezze culturali e paesaggistiche della zona, con diverse attività e luoghi da esplorare.
I percorsi tematici di Bagno di Romagna sono:

- **Percorso e Bosco del benessere:** oltre ai benefici delle acque termali e ai trattamenti si può intraprendere una suggestiva passeggiata nel bosco del benessere per un "bagno" nella natura;
- **Percorso della Natura:** dove si possono esplorare i sentieri che si snodano attraverso le Foreste Casentinesi e la Riserva di Sasso Fratino, patrimonio UNESCO;
- **Percorso dei Sapori:** dove si può scoprire la gastronomia locale, caratterizzata da piatti tipici e prodotti genuini oltre che assaporare piatti di chef stellati
- **Percorso Trekking e Bike:** la Val di Bagno offre oltre 400 km di sentieri adatti a diverse difficoltà, ideali per il trekking e per la bicicletta.

Inoltre ci sono diverse attrazioni tra cui:

- **Il Sentiero degli Gnomi:** a pochi passi dalla piazza principale;
- **Lago Lungo, Lago di Acquapartita e Lago Pontini:** tre laghi pittoreschi ideali per passeggiate rilassanti e momenti di tranquillità immersi nella natura.
- Il percorso “la panoramica”
- Lago di acquapartita
- Diga di Ridracoli

# Osservazioni di sintesi —

Sulla base di quanto rilevato ed emerso dalle diverse attività di «lettura» del territorio e di confronto con gli stakeholder territoriali, emergono le seguenti considerazioni che caratterizzano l'Hub di prossimità di Bagno di Romagna:

- Presenza di un **discreto addensamento urbano** in termini di offerta commerciale e di servizi (n. 69 attività), integrata tra esercizi di vicinato ed offerta ricettiva;
- Storica **vocazione «termale»** presente e distintiva da potenziare e valorizzare;
- Interrelazioni tra la **storica vocazione «termale e wellness» e nuove forme di turismo come l'outdoor,** oltre alla forte vocazione naturalistica;
- Attenzione e volontà alla **valorizzazione e riqualificazione del sistema di parchi e giardini** che contraddistinguono l'area dell'HUB e il centro storico di Bagno di Romagna;
- Necessità di **accompagnare la trasformazione delle imprese** e di voler stimolare tali processi in modo coordinato con una governance costruttiva tra amministrazione comunale, associazioni di categoria e attività locali;
- **Potenziamento dell'attrattività turistica** legata agli eventi e alle relazioni che essi possono instaurare con i soggetti e le realtà socio-economiche attive

La raccolta e condivisione con gli attori territoriali degli elementi di analisi hanno portato alla **definizione di un piano d'intervento strategico ed operativo** con definizione di relativa governance il tutto riportato e descritto nel documento ***D_programma_di_sviluppo_e_innovazione***.