

Comune di Pandino

Pandino Borgo Vivo

- Programma di sviluppo -

Piano Integrato per la Competitività di Sistema

Milano, ottobre 2006

1. Titolo del progetto

Il titolo del presente Piano Integrato di Competitività di Sistema è il seguente: "Pandino Borgo Vivo; valorizzazione e promozione del distretto commerciale e culturale dell'Alto Cremasco".

2. Il partenariato

Il processo di concertazione che ha portato alla definizione del partenariato pubblico-privato che caratterizza il progetto "Pandino Borgo Vivo" trova inizio da un insieme di azioni sul territorio che l'Amministrazione comunale di Pandino ha sviluppato nel corso dell'ultimo quinquennio.

In questi anni, infatti, l'Amministrazione comunale è stata promotrice di una serie di incontri, workshop, dibattiti a livello locale - sia con la comunità dei residenti sia con gli imprenditori locali e le relative associazioni di categoria, sia con altri soggetti che vivono e operano in quest'area - sul ruolo economico-sociale attuale e prospettico di Pandino e sugli strumenti da attivare per una valorizzazione (commerciale e non) del suo centro storico che fosse capace di generare un maggiore sviluppo di questi luoghi. Si è trattato certamente di occasioni di incontro e di confronto che sono risultati assai utili per qualificare meglio singole azioni e interventi da realizzare sul territorio.

TradeLab per Comune di Pandino

A tale riguardo, occorre in particolare sottolineare due iniziative condotte dall'Amministrazione comunale di Pandino, che sono risultate fondamentali, dapprima, per sensibilizzare e, successivamente, per fare acquisire ai diversi portatori di interesse (imprese commerciali, residenti, associazioni di categoria, amministrazione comunale, altri enti e soggetti culturali) la piena consapevolezza della necessità di procedere nella valorizzazione dell'area attraverso un progetto condiviso e un'azione coordinata.

La prima iniziativa si è realizzata con un convegno dal titolo "Il Borgo vivo: un progetto per Pandino" che si è svolto il 23 febbraio 2004 e che ha visto la partecipazione di molti operatori commerciali e rappresentanti di associazioni di categoria e di associazioni culturali locali, oltre alla presenza di numerosi amministratori di comuni vicini. Tale iniziativa mirava a sottolineare, anche attraverso l'esame di esperienze italiane e straniere, l'importanza di perseguire percorsi e progetti integrati per la valorizzazione del centro storico. Le relazioni del Prof. Iginio Rossi (docente al Politecnico di Milano) e del Prof. Luca Zanderighi (docente dell'Università degli studi di Milano) nonché l'intervento dell'Assessore regionale e del Presidente dell'ANCI Lombardia (On. Giuseppe Torchio) hanno sottolineato, pur con approcci e sensibilità differenti, come il processo di valorizzazione di un centro storico non debba limitarsi soltanto a definire gli aspetti infrastrutturali dell'intervento, ma debba individuare anche uno strumento di gestione di tale processo. Il dibattito tra gli operatori e gli amministratori locali che ne è conseguito – centrato sulla crescente concorrenza tra sistemi di offerta commerciale pianificati (centri commerciali) e non (centro storico, assi e/o vie commerciali), tra

TradeLab per Comune di Pandino

piccolo-medio commercio e grande distribuzione – ha sottolineato ancor più come la capacità di aggregare una pluralità di interessi pubblici e privati su un progetto condiviso e la necessità di gestire operativamente tale progetto rappresenti di fatto la sfida futura del commercio urbano, e in particolare di quello del centro storico.

Anche a seguito degli elementi conoscitivi emersi dal convegno del 2004 si è avviato un articolato confronto nella comunità di Pandino su come sviluppare un percorso di valorizzazione del centro storico che potesse fungere da volano economico-sociale per l'intero comune di Pandino (e non solo) e su come poter favorire un maggiore coordinamento delle diverse iniziative pubbliche e private in atto, anche alla luce degli interventi strutturali sul centro storico sviluppati dall'Amministrazione Comunale.

Al fine di definire un percorso operativo per creare una "cabina di regia" pubblico-privata in grado di coordinare l'attività di valorizzazione del centro storico e del suo sistema di offerta l'Amministrazione comunale ha così ritenuto opportuno realizzare un secondo momento di incontro.

Tale incontro è avvenuto il 18 marzo 2006 con un convegno dal titolo "Il Borgo vivo: un percorso per la valorizzazione di Pandino". Proprio per sottolineare il taglio più operativo e gestionale di questo appuntamento si è chiesto nuovamente al Prof. Luca Zanderighi di svolgere un intervento su come si potesse sviluppare a Pandino un'iniziativa di gestione coordinata pubblico-privata, anche alla luce di simili esperienze maturate all'estero, e che lo hanno di recente portato a pubblicare un volume sul tema (*Commercio urbano e Town Centre Management*) divenuto negli ultimi anni un vero e proprio punto di

TradeLab per Comune di Pandino

riferimento nel dibattito culturale per un nuovo approccio sul ruolo del commercio urbano come fattore di sviluppo e di coesione sociale.

La relazione del Prof. Luca Zanderighi non solo ha evidenziato ancora una volta come la dimensione “volontaristica” degli attori coinvolti nella creazione di uno stock di capitale sociale necessario per la valorizzazione del centro storico sia importante e certamente molto utile, ma ha anche ribadito come occorra compiere un “salto di qualità” affinché la buona volontà collettiva (ma le scarse risorse economiche e organizzative che spesso la accompagnano) si traducano in un vero e proprio volano di crescita economico-sociale di un’area. Solo attraverso la costruzione di un partenariato pubblico-privato su un progetto condiviso è possibile superare i limiti dell’azione volontaria (pur sempre importante e meritoria) per attivare un sistema di risorse pubbliche e private che sia capace di generare ulteriore valore per il territorio. In particolare, nella relazione si è evidenziato il percorso operativo che occorre attivare a Pandino, sottolineando gli aspetti di criticità di tale percorso anche alla luce delle esperienze estere prese in considerazione.

Nel corso del successivo dibattito è emersa tra gli operatori e gli amministratori non solo la consapevolezza della rilevanza di questo approccio per Pandino ma anche la volontà di attivare quanto prima un percorso comune che veda coinvolti il soggetto pubblico (Amministrazione comunale), le imprese commerciali che operano nel centro e le relative Associazioni di categoria, la comunità locale (residenti, sistema bancario locale, enti e altri soggetti culturali).

A seguito anche di questo secondo incontro - e del dibattito che ne è ulteriormente derivato nei mesi successivi - l’Amministrazione

comunale ha così assunto un ruolo centrale di *pivot* nell'implementazione operativa di questo percorso di partenariato tra soggetti pubblici e privati, ancor più convinta di prima che quel "salto di qualità" nello sviluppo economico e sociale locale richiamato dal Prof. Zanderighi nella sua relazione a Pandino non potesse che passare attraverso un'azione comune coordinata dal soggetto pubblico. L'Amministrazione comunale ha quindi proceduto a definire un progetto di valorizzazione del centro storico ("Pandino Borgo Vivo") che, partendo dai singoli investimenti pubblici e privati finora realizzati, potesse creare un ulteriore sviluppo a livello locale, capitalizzando tali investimenti attraverso un'iniziativa coordinata di riqualificazione degli spazi pubblici e di promozione del sistema di offerta.

A tale fine è stato costituito un partenariato che vede coinvolti i seguenti soggetti pubblici e privati, di cui riportiamo in modo sintetico le principali motivazioni di partecipazione all'iniziativa e il loro relativo contributo alla creazione di valore aggiunto.

Amministrazione comunale

Motivazione di partecipazione al progetto

- Completare il processo di valorizzazione del centro storico concentrando risorse pubbliche e private per migliorare la vitalità e la vivibilità dell'area, anche attraverso un più efficace coordinamento dell'azione dei diversi Assessorati
- Sostenere il processo di valorizzazione del centro storico come volano per uno sviluppo economico e sociale di Pandino centrato

sulla maggiore capacità di attrazione complessiva, in termini di frequentatori e di nuovi investimenti commerciali privati

Valore aggiunto apportato

- Fornire competenza e capacità di indirizzo nello sviluppo economico-sociale dell'area
- Garantire con la sua presenza orizzonti temporali più lunghi e di maggiore certezza alle aspettative dei privati, favorendo l'attivazione di un circolo virtuoso di investimenti
- Svolgere un'azione di regolazione della pluralità di interessi privati coinvolti e di gestione diretta e/o indiretta di attività che incidono sulla valorizzazione dell'area

Imprese commerciali

Motivazione di partecipazione al progetto

- Essere consapevoli che i risultati aziendali della singola attività dipendono non solo dalla capacità imprenditoriale individuale, ma anche dal contesto ambientale e commerciale in cui la stessa attività è inserita
- Migliorare la performance dell'attività commerciale attraverso la maggiore capacità di attrazione del centro storico

Valore aggiunto apportato

- Sviluppare innovazione commerciale stimolando ulteriori investimenti nell'area del centro storico per accrescerne la capacità di attrazione complessiva

- Fornire competenze manageriali e commerciali nella definizione di un calendario di azioni promozionali e di animazione

Banche

Motivazione di partecipazione al progetto

- Migliorare l'immagine e le relazioni con la comunità locale
- Supportare azioni finalizzate allo sviluppo e alla crescita economico-sociale che possono avere una ricaduta diretta e/o indiretta sull'attività di business

Valore aggiunto apportato

- Fornire un contributo economico al progetto (3 mila euro + Iva)
- Supportare l'organizzazione di eventi e manifestazioni di valorizzazione del centro storico

Altro soggetto: Pro-Loce

Motivazione di partecipazione al progetto

- Favorire la conoscenza di Pandino e del suo centro storico, nei luoghi e nel patrimonio storico esistente

Valore aggiunto apportato

- Fornire un contributo di tempo e di volontariato nell'organizzazione di eventi e manifestazioni

- Contribuire a un servizio informativo e di supporto alle visite al Castello

Altro soggetto: Associazione "Botteghe di Pandino - Asvicom"

Motivazione di partecipazione al progetto

- Favorire la conoscenza di Pandino e del suo centro storico, dei suoi negozi e della qualità dell'offerta.

Valore aggiunto apportato

- Fornire un contributo di tempo e di volontariato nell'organizzazione di eventi e manifestazioni legate alla rivitalizzazione, quali Fiere, Mercatini tematici, eventi commerciali

Da sottolineare come la presenza di soggetti Partner - quali la Pro-Loce, l'Associazione "Le Botteghe di Pandino ASVICOM" e le banche - che come tali non potranno essere diretti beneficiari dei contributi regionali rappresenti una indiretta conferma della validità progettuale di questa proposta al fine di innalzare la competitività del territorio.

3. L'area del PICS

Il criterio utilizzato per individuare l'area del PICS è stato quello tematico ed è strettamente connesso all'obiettivo di valorizzazione e rivitalizzazione turistico-commerciale del centro storico di Pandino.

In particolare, l'area sui cui si intende intervenire attraverso questo progetto è evidenziata nella cartografia riportata nella Figura A.

4. Il contesto socio-economico

Una breve premessa

Il Comune di Pandino sorge a 85 metri sopra il livello del mare, è localizzato a 52 chilometri da Cremona, capoluogo della omonima provincia a cui il comune appartiene (Figura B). Ha una superficie di circa 22 chilometri quadrati e, al 2005, contava complessivamente circa 8.500 abitanti. Il territorio, tipicamente pianeggiante, ha una posizione strategica che permette un pendolarismo diffuso e agevola gli scambi commerciali, collocandosi al centro di cinque aree: milanese, lodigiana, bergamasca, bresciana e cremonese. Al territorio pandinese sono annesse anche due importanti frazioni: dal comune di Pandino, percorrendo la linea di sud ovest, verso Spino d'Adda, si incontra la frazione di Nosadello, nota sin dal Medioevo per la presenza dell'antica chiesa di S. Pantaleone; in direzione Nord ovest, invece, verso Rivolta d'Adda, si trova la frazione di Gradella che, di fatto è considerato Centro Storico (Zona A) dal Piano Regolatore Generale del Comune di Pandino. Per le sue caratteristiche urbanistiche e paesaggistiche Gradella rappresenta un luogo di particolare fascino e di recente è entrato a far parte del club de "I borghi più belli d'Italia".

L'anno di origine del comune di Pandino non è precisamente identificabile (**Figura C**). Nel XII sec. il suo nome appare per la prima volta in un atto di donazione di alcuni castelli dei Barbarossa ai milanesi. Nel 1355 per volontà di Bernabò Visconti e della moglie Regina della Scala, viene eretto il Castello visconteo che rappresenterà da quel momento in poi il punto di forza della sua notorietà, unico capolavoro architettonico ad essere rimasto intatto tra tutte le costruzioni viscontee del XIV sec. Architettonicamente si tratta di una struttura a pianta quadrata con quattro torri angolari e un cortile interno. Nel '300 venne totalmente decorato da pitture geometriche dove trovano posto anche i numerosi stemmi della famiglia viscontea. Dopo il 1450 il Castello di Pandino passa nelle mani degli Sforza, a seguito del governo di Federico il Moro che durò dal 1469 al 1477. Nel 1552 sia il Castello che il feudo vennero acquistati dalla famiglia d'Adda che ne rimase in possesso fino al 1947, anno in cui il Castello diventa di proprietà del Comune di Pandino. Attualmente nel Castello si trovano il municipio, la biblioteca comunale e il convitto della scuola casearia.

Principali caratteristiche socio-economiche e tendenze in atto

Il primo aspetto importante che occorre sottolineare dal punto di vista socio-economico riguarda la dinamica della popolazione nell'area territoriale di riferimento (per maggiori dettagli informativi si rimanda direttamente alle tavole e ai grafici inclusi nell'Allegato statistico, a cui si riferiscono anche le citazioni successive presenti nel testo).

Sotto il profilo demografico il comune di Pandino evidenzia un elevato processo di invecchiamento della popolazione. Come si evidenzia dalle

TradeLab per Comune di Pandino

Tavole 1-2 e dai Grafici 1-2 tra il 1996 e il 2004 la popolazione con oltre 64 anni è, infatti, aumentata di tre punti percentuali, passando dal 13,9% (1996) al 16,9% (2004), a fronte di una sostanziale invarianza del peso della componente più giovane (sotto i 14 anni, 13,9%). Tale tendenza, comunque in linea con un andamento più generale del fenomeno a livello italiano, risulta però particolarmente accentuata negli ultimi anni per Pandino, anche rispetto ad altre realtà comunali limitrofe (Tavole 4-5). Considerando l'indice di vecchiaia – vale a dire il rapporto tra la popolazione con più di 64 anni e la popolazione con meno di 14 anni – si evidenzia infatti come per Pandino tale indice sia passato da 101,1 (1996) a 121,2 (2004) contro un valore medio rispettivamente di 93,5 (1996) e di 100,6 (2004) dell'area sovracomunale rappresentata dai comuni limitrofi.

La dimensione del processo di invecchiamento, ma soprattutto la velocità con cui sta avvenendo, evidenziano così una situazione di possibile criticità futura per Pandino e per il suo centro storico, non solo in termini di un'offerta commerciale non in grado di soddisfare le esigenze di una residenza sempre più anziana, ma anche per le possibili conseguenze di una minore capacità di crescita economica di un'area che rischia di vedere tragginate le scelte imprenditoriali individuali su un orizzonte temporale più di breve termine, accettando meno che nel passato la sfida per lo sviluppo. Anche per questo motivo occorre puntare su un progetto per Pandino in cui il soggetto pubblico si affianchi ai privati nell'attivazione di un nuovo motore per la crescita locale in grado di alimentare un ciclo di sviluppo centrato sulla valorizzazione del centro storico e sul suo ruolo di *gate* di accesso a percorsi culturali e naturalistici del territorio.

Un secondo aspetto importante da sottolineare riguarda la situazione economica attuale e il ruolo che assume Pandino, e in particolare il suo centro storico, nel contesto territoriale di riferimento.

In termini di unità locali, nel 2004 a Pandino si contavano complessivamente 622 attività economiche, di cui 203 nel comparto commerciale e 36 in quello dei pubblici esercizi. Si tratta di un numero di unità locali di poco superiore a quello del 1998 (614), che tuttavia nasconde alcuni cambiamenti strutturali che sono avvenuti a livello locale in questo ultimo decennio. In particolare, come testimonia la Tavola 7, si è assistito a una forte contrazione del numero di attività manifatturiere (-20,2%) a seguito dei processi di ristrutturazione aziendale e di dismissioni avvenute nel corso di questi anni a seguito sia delle generali difficoltà economiche del paese e dei processi di globalizzazione e di rilocalizzazione produttiva in contesti più favorevoli, sia della mancanza di turn over generazionale.

Grazie alla zootecnia e all'elevata produzione di latte, assume invece ancora un ruolo rilevante l'industria lattiero-casearia locale, soprattutto nella produzione del formaggio Panerone, che rappresenta senza dubbio uno dei prodotti tipici del territorio. Ne è testimonianza, tra l'altro, la presenza di una scuola casearia, nata nel 1954 per preparare i tecnici lattiero-caseari. Altra industria significativa, e che rappresenta ancora una fonte importante di ricchezza, è quella di carni insaccate e conservate (prodotto tipico è il salame di Cremona).

A fronte di una riduzione dell'attività manifatturiera, si è invece assistito a una significativa crescita dell'importanza del comparto dei servizi (+20,2%), a una sostanziale tenuta dell'agricoltura (+2,8%) e dell'attività commerciale (-0,5%).

Con riferimento all'attività di servizi, la forte crescita di questi anni testimonia il ruolo crescente che hanno assunto Pandino e il suo centro storico come punto di riferimento di interessi economici per un'area che va ben oltre i confini comunali (Grafico 6). Tale posizione centrale nell'attività di intermediazione di una più vasta area non solo trova storicamente evidenza nel ruolo di "terra di mezzo" che sempre ha avuto Pandino in passato, ma trova un'ulteriore conferma nella crescente attivazione di numerose manifestazioni fieristiche e nella consistente partecipazione degli operatori agli eventi che si svolgono durante l'anno per promuovere le attività locali nei mercati interni (Tavola 4); in particolare, due sono le manifestazioni più importanti, riconosciute anche a livello regionale: "Mostra mercato" (Marzo) e "Autunno in fiera" (Ottobre).

Con riguardo all'agricoltura la situazione di sostanziale tenuta è legata essenzialmente al fatto che, dopo la fuga della manodopera e la forte diminuzione di aziende agricole degli anni '90 (-30%), ormai la presenza agricola sul territorio si caratterizza prevalentemente con un'attività a conduzione familiare che assume spesso la connotazione di attività secondaria (part-time), avendo ormai da tempo perduto un reale ruolo propulsivo nello sviluppo locale (Grafici 5-7).

Differente è invece il discorso per quanto concerne l'attività commerciale, laddove sussiste un tessuto di piccole e medie imprese commerciali che rappresenta un vero e proprio patrimonio rilevante anche sotto il profilo storico, soprattutto nell'area direttamente interessata dal progetto (Associazione delle Botteghe storiche). Basti pensare, ad esempio, che nel 2005 su un totale di 82 esercizi commerciali di vicinato ben 23 sono quelli che contavano più di

cinquant'anni di attività (28% del totale))(Tavola 8), a testimonianza di una continuità di presenza sul mercato non facilmente riscontrabile altrove in ugual misura. Si tratta di un'offerta che per la maggior parte è localizzata all'interno del centro storico - e quindi nell'area oggetto del presente progetto - che supporta i bisogni di servizi commerciali non solo dei residenti, ma anche quelli di un più ampio territorio circostante.

Il recente processo di modernizzazione del sistema di offerta locale attraverso l'apertura di nuove superfici di vendita di medie dimensioni (Tavole 9-11) non sembra aver costituito particolari problemi negli ultimi anni agli esercizi di vicinato del centro storico, come testimonia anche la loro sostanziale stabilità numerica (Grafici 7-13). Le criticità di questi ultimi sembrano, invece, essere più legate alla scarsa capacità di tali imprese di saper coniugare la loro storia e loro immagine commerciale a quei processi di innovazione che sono necessari per poter soddisfare vecchi e nuovi bisogni dei consumatori, siano essi residenti che potenziali turisti.

La sfida economica e occupazionale futura di questo "centro commerciale naturale" e del suo ruolo nell'accrescere la competitività del territorio si gioca, quindi, nella sua capacità di articolare un'offerta di servizi commerciali più competitiva in grado non solo di soddisfare le esigenze dei residenti, ma anche - e soprattutto - quelle di coloro che sono interessati a conoscere luoghi e territori ricchi di storia e natura e ad accrescere la loro esperienza di visita con l'acquisto di prodotti e servizi in un contesto unico di tradizioni (dall'enogastronomia alla scoperta di tradizioni artigianali e culturali).

Proprio sotto il profilo turistico, si evidenziano attualmente i maggiori punti di debolezza di Pandino e del suo centro storico. Nonostante le potenzialità di attrazione paesaggistiche, naturali e culturali, questa area si colloca ancora tra le destinazioni turistiche percepite come minori, anche per la mancanza di una vera e propria cultura turistica e di accoglienza. Una cultura che finora è mancata non solo per l'assenza di strutture per la ricezione dei potenziali visitatori (alberghi, resort, agriturismo, altri esercizi complementari), ma anche per un'ancora scarsa volontà collettiva di investire più decisamente nella valorizzazione del centro storico e di costruire una efficace politica di comunicazione e di promozione.

Basti pensare che lo stesso Castello visconteo presenta oggi un dato di visite ancora fortemente limitato, soprattutto se confrontato al valore culturale e storico del Castello: tra il 2004 e il 2005, ad esempio, complessivamente le visite guidate hanno coinvolto circa 3.100 persone, con una riduzione delle visite effettuate da comitive di adulti, una crescita di quelle studentesche e una sostanziale invarianza di visitatori "fai da te" senza prenotazione (che rappresentano di gran lunga la principale tipologia di visitatori, quasi 1.700 nel 2005)(Tavola 12). Anche la limitata area di provenienza dei visitatori – essenzialmente Lombardia, Piemonte e Veneto – testimonia una scarsa capacità di attrazione di questi luoghi che, seppur turisticamente minori, avrebbero comunque la possibilità di meglio sfruttare la forza del Castello e di un centro storico valorizzato, laddove fossero inseriti all'interno di una più generale esperienza culturale, naturalistica e gastronomica a livello di territorio.

A tale proposito occorre, tuttavia, sottolineare come nel corso degli ultimi anni l'Amministrazione comunale abbia sempre più compreso l'importanza di valorizzare il centro storico di Pandino come punto di partenza e di arrivo per potenziali percorsi naturalistici e culturali, vero e proprio volano per un più generale sviluppo dell'area. Basti pensare, a questo proposito, agli sforzi compiuti per inserire il Borgo di Gradella tra quelli più belli di Italia oppure le azioni promosse per favorire la costituzione del Parco di interesse sovracomunale del fiume Tormo oppure quelle per il recupero dell'insieme di fontanili che gravitano attorno a Pandino e al suo centro storico come patrimonio unico di storia e natura.

Dall'esame dei dati relativi alla situazione socio-economica attuale di Pandino e sulla base anche di indicazioni emerse in una serie di incontri e colloqui con operatori locali e testimoni privilegiati in questi ultimi mesi, utilizzando lo strumento della *Swot analysis* è stato possibile identificare i punti di forza e di debolezza del centro storico, nonché le possibili minacce e opportunità del contesto territoriale.

La Figura 1 sintetizza i risultati della *Swot analysis*.

Figura 1 - Analisi SWOT del centro storico di Pandino

<p><u>Minacce</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Progressivo impoverimento del tessuto economico locale • Sviluppo di nuove polarità commerciali sul territorio • Invecchiamento della popolazione e rischio di diventare "paese-dormitorio" 	<p><u>Opportunità</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Parco sovracomunale del Tormo • Recupero dei Fontanili • Centralità nell'attivazione di percorsi culturali e naturalistici • Connessione con i percorsi ciclabili dell'area
<p><u>Punti di forza</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Castello Visconteo • Prodotti locali caseari • Fiere • Borgo di Gradella 	<p><u>Punti di debolezza</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Offerta commerciale poco innovativa • Arredo urbano e accoglienza • Coordinamento delle iniziative di promozione del territorio

5. Strategia e obiettivi

Il processo di valorizzazione del centro storico già avviato in questi anni dall'Amministrazione comunale trova nell'opportunità offerta da questo progetto la possibilità di attivare un vero e proprio volano per la crescita economica e sociale locale. Si tratta, infatti, di cogliere una "finestra" strategica non solo e non tanto perché consente di completare alcuni interventi infrastrutturali già avviati e di supportare la promozione di "Pandino Borgo Vivo", ma anche - e forse soprattutto

- perché consente di realizzare quel salto di qualità nel “fare sviluppo” sulla base di una visione strategica condivisa dai diversi portatori di interesse (imprese commerciali, comunità locale, Amministrazione comunale, sistema bancario, altri enti e soggetti associativi).

La visione strategica di fondo che muove questo progetto parte, infatti, dalla convinzione comune che la futura crescita economica e sociale di Pandino sarà sempre più ancorata alla sua capacità di attrazione culturale e commerciale del centro storico - in termini di flussi di persone (frequentatori e turisti) e di investimenti nel sistema di offerta - nella misura in cui quest'ultimo sarà percepito come un “palcoscenico” che crea valore fornendo occasioni di socialità e/o di scambio in un contesto ricco di tradizione e con una propria e ben definita identità.

Date le sue caratteristiche orografiche e la sua storia “di terra di mezzo”, ciò significa nel concreto fare leva su un vantaggio competitivo che deriva dall’ “essere centro di un sistema a rete”, un vantaggio competitivo che crea un valore economico e sociale sostenibile nella capacità di relazione e di leadership che Pandino è in grado di generare e di sviluppare sul territorio di riferimento.

Una capacità di attrazione e di leadership relazionale che deve puntare sulla valorizzazione del centro storico con un ruolo di vero e proprio *hub* commerciale e culturale in grado di:

- fornire servizi commerciali e culturali (Botteghe storiche, enogastronomia locale, prodotti tipici, mostre e spettacoli) in un contesto ambientale e storico di qualità (Castello visconteo, chiese) e accessibile (parcheggi, piste ciclabili);

- creare e sviluppare nuovi *link* (connessioni) con il territorio in grado di offrire alle persone opportunità culturali e naturalistiche (i fontanili, il Borgo di Gradella) e alle imprese che gravitano sul territorio spazi di vendita e servizi di promozione per le loro produzioni locali (fiere, mostre-mercato).

Sulla base di questa visione strategica condivisa dai diversi portatori di interessi (*stakeholder*), sulla scorta di quanto emerge dall'esame dell'attuale situazione economica e sociale e dalle potenzialità esistenti sul territorio ne deriva l'idea-chiave alla base del progetto, vale a dire quella di valorizzare e di promuovere "Pandino Borgo Vivo" attraverso un piano di interventi capace di:

- migliorare l'accessibilità nel e al centro storico (in quanto reale punto di riferimento e di interscambio a livello locale) e la qualità degli spazi pubblici;
- accrescerne la capacità di attrazione commerciale e culturale, sia in termini di persone sia di nuovi investimenti privati;
- promuoverne la crescita come volano per un più generale sviluppo locale del territorio, nei suoi percorsi e nei suoi prodotti.

6. Gli interventi previsti: la descrizione

Successivamente vengono evidenziati gli interventi previsti nel Programma di sviluppo sottolineandone in modo sintetico il contenuto progettuale, l'obiettivo specifico e la coerenza con gli obiettivi più

generali del progetto, fermo restando il fatto fondamentale che solo l'insieme degli interventi può consentire lo sviluppo dell'idea-chiave.

1. Realizzazione di una fontana

Contenuto progettuale

La fontana sarà al centro del nuovo rondò costruito all'inizio della Via Umberto I°, da sempre riconosciuta entrata del Centro Storico. Il rondò è parte della riqualificazione della circonvallazione (vecchie mura) realizzata tra il 2005 e il 2006 tramite un finanziamento PIC della Regione Lombardia.

Per questo intervento esiste un progetto esecutivo con relativo conto economico.

Obiettivo specifico dell'intervento

- Qualificare il principale punto di accesso al centro storico di Pandino con un elemento evocativo e di forte identificazione collettiva

Coerenza con l'idea di fondo del PICS e gli obiettivi di progetto

- Valorizzare il *gate* di accesso al centro con un biglietto da visita capace di rimandare simbolicamente alle caratteristiche orografiche e alla storia di Pandino (l'acqua, i fontanili, Lago Gerundo)

2. Completamento dei lavori di riqualificazione della circonvallazione attorno al centro storico

Contenuto progettuale

Questa realizzazione completa la riqualificazione della circonvallazione intorno al centro storico, ripercorrendo il tracciato delle vecchie mura e permettendo di raggiungere il centro storico da ogni parte del paese. Con questa riqualificazione sarà quindi possibile raggiungere, uscendo dal paese verso Milano, la frazione di Nosadello e, tramite la nuova pista ciclabile che unisce la frazione con il suo cimitero appena realizzata e inaugurata il 1° novembre 2006, di collegarsi con la rete ciclabile Provinciale del Canale Vacchelli che raggiunge Crema, Pizzighettone e Soncino (tutti comuni che con Pandino fanno parte del progetto delle "Città Murate").

Per questo intervento esiste un progetto esecutivo con relativo conto economico.

con una prima stesura dei calcoli economici.

Obiettivo specifico dell'intervento

- Completare la circonvallazione in modo da consentire la percorribilità dell'intera cerchia delle mura e quindi l'accesso al centro storico

Coerenza con l'idea di fondo del PICS e gli obiettivi di progetto

- Migliorare la vivibilità del centro storico attraverso la possibilità di accesso non solo a piedi o in automobile, ma anche in bicicletta attraverso un percorso dedicato
- Rafforzare nella percezione dei frequentatori la centralità del centro storico di Pandino come luogo da visitare sia in sé per la piacevolezza del contesto di riferimento e la dimensione a misura d'uomo, sia in quanto punto di partenza e/o di arrivo per un percorso naturalistico e turistico che interessa una più vasta area del territorio attorno a Pandino

3. Intervento di riqualificazione dell'arredo urbano

Contenuto progettuale

Si tratta di un intervento sugli spazi pubblici del centro storico finalizzato non solo a un generale miglioramento di carattere estetico-architettonico di tali spazi, ma anche a una loro gestione attiva come vero e proprio "palcoscenico" per i frequentatori, capace anche di garantire una maggiore fruibilità del luogo in funzione di uno specifico programma di eventi culturali e attività promozionali.

Per l'intervento di riqualificazione dell'arredo urbano esistono i seguenti preventivi economici relativi a: bacheche informative, portabiciclette, cestini portarifiuti, pensiline Bus, colonnine con catenelle per delineare percorsi).

Obiettivo specifico dell'intervento

- Qualificare gli spazi pubblici del centro storico per migliorarne la fruibilità e per veicolare un'immagine di qualità dell'area nei residenti e nei frequentatori/turisti

Coerenza con l'idea di fondo del PICS e gli obiettivi di progetto

- Valorizzare gli spazi pubblici sia per rafforzare l'immagine complessiva del centro storico come vero e proprio "palcoscenico" , sia per favorire processi di investimenti privati finalizzati a un miglioramento dell'offerta commerciale e della ristorazione locale

4. Intervento di promozione e di marketing

Si tratta di un intervento finalizzato a comunicare e promuovere il valore di "Pandino Borgo Vivo" sia in quanto luogo di storia, cultura e commercio, sia in quanto punto centrale di un sistema di percorsi turistici e naturalisti che investono un'area più ampia. In particolare tale attività mira ad attirare da un lato nuovi flussi turistici di persone e, dall'altro, nuovi investimenti commerciali nell'area.

Per l'intervento di promozione e di marketing si prevede di svolgere le seguenti azioni, di cui sono stati fatti i relativi preventivi:

- Analisi del vissuto e del potenziale valore del centro storico percepito dai residenti e dai frequentatori
- Definizione dei diversi segmenti da raggiungere in termini di comunicazione e relativi obiettivi

- Attivazione e manutenzione di un portale web in grado di fornire informazioni su “Pandino Borgo Vivo” e di supportare l’azione commerciale delle imprese che vi operano
- Predisposizione e realizzazione di brochure e leaflet tematici sui percorsi culturali e naturalistici
- Predisposizione e realizzazione di un calendario di manifestazioni culturali e di mostre

Obiettivo specifico dell’intervento

- Promuovere l’iniziativa “Pandino Borgo Vivo” nel suo complesso, gli eventi e le manifestazioni culturali e le attività commerciali esistenti per attivare nuovi flussi di turisti e di investimenti nell’area

Coerenza con l’idea di fondo del PICS e gli obiettivi di progetto

- Sostenere il processo di valorizzazione del centro storico con un posizionamento di qualità in termini culturali e commerciali

7. Risultati attesi: impatto e monitoraggio

I benefici attesi dall’implementazione di questo progetto e degli interventi previsti possono essere così schematicamente evidenziati:

- l’attivazione di un processo virtuoso in termini di innovazione commerciale (rinnovo dei locali e dell’offerta) e di nuove forme di accoglienza e di ospitalità;

- nuove aperture di punti vendita e di pubblici esercizi con maggiori opportunità per l'occupazione locale, soprattutto giovanile;
- una crescita delle presenze turistiche nel centro storico in generale, e delle visite al Castello visconteo in particolare;
- una crescita del fatturato delle imprese commerciali;
- un aumento della vitalità e della vivibilità del centro storico.

Al fine di misurare l'efficacia degli interventi proposti rispetto ai benefici attesi si prevede di attivare un sistema di indicatori di performance capace di fornire una valutazione di sintesi sul grado di raggiungimento degli obiettivi del progetto. In particolare, sarà realizzato un Report annuale che verrà presentato pubblicamente a tutti i soggetti che costituiscono il partenariato, e più in generale a tutta la comunità locale.

L'insieme di indicatori che saranno considerati nel Report sono i seguenti:

- Numero di eventi culturali e di manifestazioni realizzate complessivamente in un anno
- *Customer satisfaction* dei residenti, dei frequentatori e delle imprese commerciali sulla vitalità e vivibilità del centro storico
- Numero di visitatori del Castello visconteo
- Andamento delle vendite dei negozi del centro storico (panel)
- Percentuale di negozi sfitti nel centro storico
- Andamento dei valori immobiliari
- Percentuale di imprese commerciali che rinnovano il negozio (arredamento, assortimento di beni e servizi..)

- Andamento dei flussi pedonali nel centro storico

Al fine di avere una base di confronto di partenza iniziale si prevede di svolgere un primo monitoraggio delle informazioni relative agli indicatori sopra evidenziati prima dell'attivazione del progetto.