

COMMITTENTE:

Comune di Carpi



PIANO DI RECUPERO DEL BISCIONE Via Unione Sovietica, Carpi (MO)



Comune di Carpi



SINDACO
Alberto Bellelli

ASSESSORE URBANISTICA - EDILIZIA
PRIVATA - RICOSTRUZIONE - AMBIENTE -
SMART CITY
Riccardo Righi

DIRIGENTE DEL SETTORE S4 -
PIANIFICAZIONE E SOSTENIBILITA'
URBANA - EDILIZIA PRIVATA
Renzo Pavignani

RESPONSABILE SERVIZIO
RIGENERAZIONE URBANA
Attilio Palladino

ISTRUTTORI TECNICI E AMMINISTRATIVI
Sara Marri
Donatella Dotti



SEDE LEGALE
Via Galileo Galilei 220 - 41126 Modena - Italy
Tel. +39 059 35 65 27 Fax. +39 059 35 60 87
info@politecnica.it www.politecnica.it

TECNICO PROGETTISTA
arch. Maria Cristina Fregni

PROGETTISTA INFRASTRUTTURE
ing. Stefano Ripari

TEAM DI PROGETTO
arch. Anna Giusti
ing. Arianna Guerrini

ELABORATO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
E PREVISIONE DI SPESA

01

XX

RI01

1 0

Cartella	File name	Prot.	Scala	Formato
01	002_XXRI01_10_5125	5125	-	A4

5

3

1

REVISIONE	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
	EMISSIONE	30/11/2022	A. Giusti	A. Guerrini	MC. Fregni



COMUNE DI CARPI

**AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA
PIANO DI RECUPERO DEL "BISCIONE"**

Relazione illustrativa e previsioni di spesa

INDICE

NOTE GENERALI	4
INQUADRAMENTO URBANISTICO	4
INQUADRAMENTO TERRITORIALE, ANALISI CONTESTO ABITATIVO E NECESSITÀ	8
IL COMPLESSO IMMOBILIARE	11
ANALISI DEL CONTESTO ABITATIVO E SOCIALE	13
OBIETTIVI GENERALI E LINEE OPERATIVE SPECIFICHE	14
LINEE OPERATIVE DI INTERVENTO	15
LINEE OPERATIVE SPECIFICHE PER LE AREE ESTERNE	20
SOLUZIONE PROGETTUALE E TIPOLOGIE EDILIZIE	22
CRITERI ESPROPRIATIVI	24
MISURE DI ACCOMPAGNAMENTO SOCIALE	26
PREVISIONI DI SPESA	27

NOTE GENERALI

Il Piano di Recupero Urbano proposto per il complesso immobiliare denominato "Il Biscione", ha la finalità di ridare valore ad un intero quartiere della città, che negli anni ha visto cambiare, in senso negativo a causa delle condizioni di degrado che ha coinvolto tutto l'immobile, questo angolo della città facendo emergere nel tempo fenomeni di illegalità, riduzione dei servizi originariamente presenti, con ricadute negative sull'intera area circostante all'immobile, con situazioni di degrado anche ambientale.

Al fine di attivare degli interventi in grado di porre rimedio ad una situazione di degrado sociale, ambientale, edilizio ecc., l'Amministrazione comunale ha accolto favorevolmente la possibilità di partecipare alla manifestazione di interesse per l'assegnazione di contributi statali, finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente che avessero ricadute anche sul tessuto edilizio circostante all'area di intervento.

A seguito della partecipazione alla manifestazione di interessi ed a conclusione di tutte le procedure, con Deliberazione del CIPE n. 127/2017 la proposta avanzata dal Comune di Carpi veniva approvata e con successivi atti emanati dalla Giunta Regionale, veniva riconosciuto all'Amministrazione Comunale un finanziamento pari a 5.000.000,00 milioni di euro.

Nell'attivazione delle procedure per l'attuazione dello strumento attuativo del PRU, l'Amministrazione comunale ha trovato la piena collaborazione dell'Azienda ACER della Provincia di Modena, quale ulteriore soggetto co-finanziatore dell'intervento. Al riguardo tale collaborazione è stata sancita attraverso la sottoscrizione di una convenzione, con la quale è stata disciplinata la partecipazione di ACER e sono state individuate e ripartite le varie competenze per ogni soggetto attuatore dell'intervento di riqualificazione.

Oltre alla collaborazione di ACER è stata coinvolta anche l'Azienda Pubblica di Servizi alla Persona delle Terre d'Argine (ASP) con la quale è stato concordato e deciso di prevedere all'interno dell'immobile degli spazi da destinare a servizi di carattere generale a valenza pubblica.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Comune di Carpi ha approvato, con deliberazione del C.C n° 123 del 16/12/2021, la Variante specifica minore n.49 redatta ai sensi dell'art. 15, commi 4, lett. c) della L. r. 457/78 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle disposizioni stabilite ai sensi dell'art. 4, comma 4, lett. a) della L.r. 24/2017, che individua cartograficamente l'ambito del complesso immobiliare come area da assoggettare a rigenerazione urbana per l'attuazione del Programma di riqualificazione urbana.

Tale variante (si veda elaborato "Stralcio dello strumento urbanistico vigente") è stata approvata al fine di dar corso all'attuazione del PIERS e alla successiva predisposizione di uno strumento urbanistico preventivo che apporrà anche un vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità sull'immobile. Dal punto di vista normativo, per tale ambito la variante ha ritenuto opportuno inserire nel CAPO IV - Città da Riqualificare l'art. 52 finalizzato a disciplinare l'attuazione del PIERS mediante uno strumento attuativo preventivo costituito dal Programma di Riqualificazione Urbana di iniziativa pubblica (o atto equivalente), che nel caso di specie è stato identificato nel Piano di Recupero Urbano di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457.

Di seguito si riporta un estratto della variante n. 49.

▪ **Art. 52 – Ambito di riqualificazione urbana PRU1**

52.01 Nelle Tavole grafiche PS2 – 24 e 25 è individuato l'ambito di rigenerazione urbana contraddistinto dalla sigla PRU1. All'interno di tale ambito si dovranno attivare interventi finalizzati all'innalzamento della qualità urbana ed edilizia, potenziamento delle dotazioni di verde condominiale, razionalizzazione degli accessi e riorganizzazione dei parcheggi, miglioramento sismico ed energetico degli edifici, nonché delle dotazioni territoriali presenti.

52.02 All'interno dell'area interessata dall'ambito di rigenerazione potrà essere individuata una porzione soggetta a pianificazione attuativa preventiva di iniziativa pubblica individuata nel complesso denominato "Il Biscione". I singoli proprietari degli immobili ricompresi nell'ambito di rigenerazione urbana potranno partecipare pro-quota, vale a dire proporzionalmente alle proprietà possedute, alla predisposizione dello strumento attuativo o strumento equivalente.

52.03 L'Amministrazione Comunale al fine di raggiungere gli obiettivi di riqualificazione in riferimento all'intervento sul complesso edilizio denominato "Il Biscione" di cui al precedente comma 2, promuoverà specifici strumenti attuativi ai sensi delle disposizioni di cui alla L. r. 457/78 o atti equivalenti.

52.04 L'attuazione dello strumento preventivo avverrà nel rispetto degli indici e della normativa funzionale del tessuto di appartenenza.

52.05 Nel caso in cui non si intervenga con il presente regime normativo, vale il regime normativo ordinario della città consolidata indicato coi colori della tavola di azionamento.

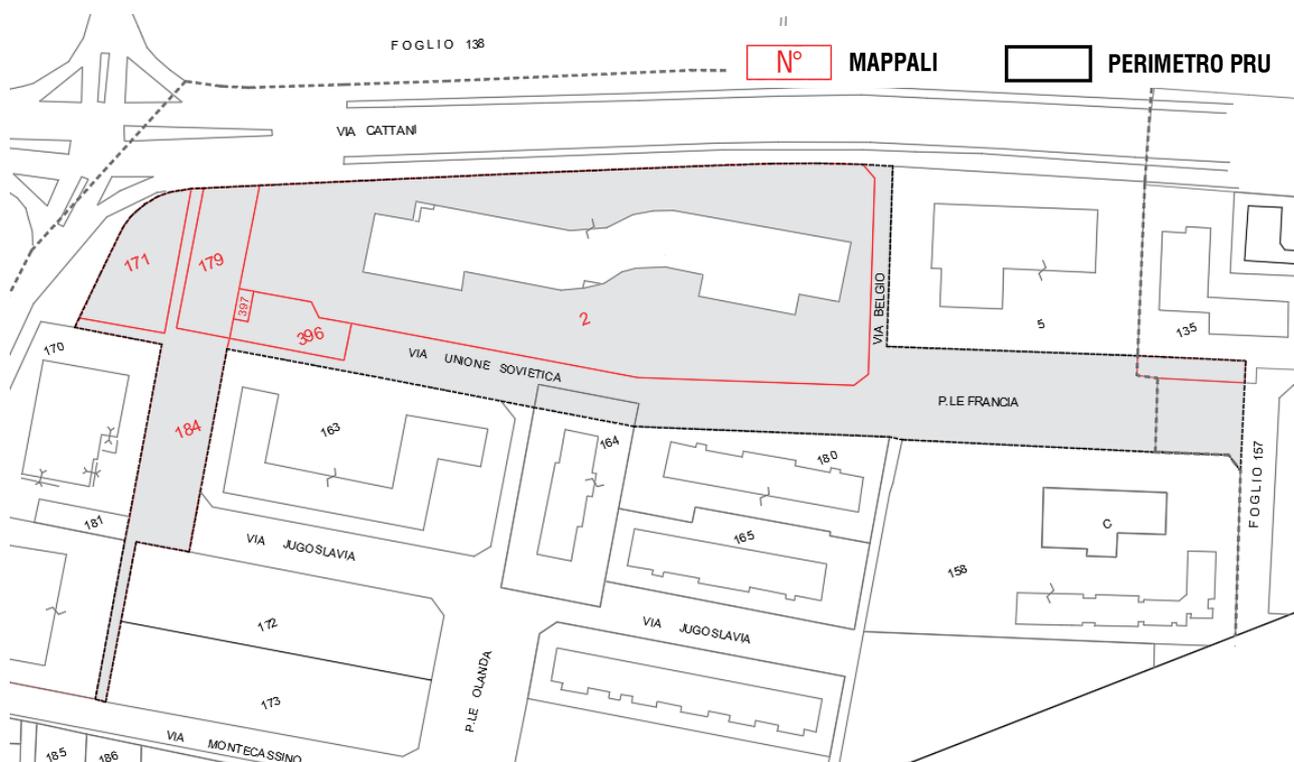


Estratto PRG – Tav. PS2 Azionamento del Territorio Comunale – Variante n. 49

È in questo ambito che si inserisce la predisposizione del presente Piano di Recupero Urbano (di seguito PRU o Piano).

Nello specifico l'area ricompresa nel perimetro del PRU è definita come da perimetrazione seguente e identificabile catastalmente ai Fogli 157 e 158 del Comune di Carpi per un totale di mq 20.976.

Foglio	Particelle (n)	Proprietà	Area (mq)
158	2	Il complesso immobiliare comunemente denominato "il Biscione" è identificato catastalmente alla Particella 2 del foglio 158. Esso sotto i profili giuridici costituisce un condominio poiché la proprietà è suddivisa fra una vasta pluralità di soggetti, sia persone fisiche che persone giuridiche.	10.624
	171	Pubblica	899
	179		788
	184		1703
	396		483
	397		43
157	135 (parziale)		220
		Via Unione Sovietica e Piazzale Francia	5990
158	164 (parziale)	Già sede stradale di Via Olanda – Via Unione Sovietica – Via Jugoslavia – obbligo di cessione come da convenzione di lottizzazione registrata a Carpi 11/03/1970 N. 3047 – Mod. II – Vol. 128	
TOTALE			20976



Planimetria catastale con perimetrazione dell'ambito oggetto di PRU

Di seguito si riporta estratto legenda

- Tessuto ad impianto urbanistico e tipologico disomogeneo (art. 43 NTA)

Si tratta di un tessuto caratterizzato da un paesaggio urbano disomogeneo con problemi di mobilità interna riscontrabili a causa della geometria della maglia stradale. Le funzioni presenti sono quasi esclusivamente di tipo residenziale, mentre in genere si riscontra una carenza di zone per servizi, attrezzature. Le densità edilizie sono mediamente elevate. La tipologia urbanistica prevalente è quella dell'edificio a blocco pluripiano.

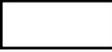
Obiettivo del piano (PRG) relativamente a questi ambiti è:

- la valorizzazione e riqualificazione dei tessuti esistenti, con particolare riferimento agli spazi pubblici e di uso pubblico;
- il potenziamento dell'accessibilità e della mobilità interna;
- la ricucitura con gli spazi aperti e pubblici esistenti.

Gli usi ammessi da normativa vigente sono: U1/1, U1/2, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/5, U2/6, U4/1a, U6/1.

•  **Servizi di quartiere: verde pubblico esistente (art.74.09)**

Verde pubblico Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione del verde pubblico, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.)

•  **Parcheggi pubblici (art.74.11)**

Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici. In queste aree possono essere realizzate costruzioni funzionali alla fruizione dei parcheggi, quali chioschi, punti di ristoro, servizi igienici, attrezzature tecnologiche di servizio (cabine telefoniche, bancomat, servizi informatici ecc.). I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze latifoglie caduche appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea $A = 2$ alberi ogni 100 mq. di SF. In tali aree è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati, previa convenzione con l'Amministrazione comunale che garantisca la successiva realizzazione dei parcheggi pubblici senza aggravio dei costi di acquisizione delle aree.



Estratto PRG – Tav. PS2 Azionamento del Territorio Comunale – Variante n. 49

INQUADRAMENTO TERRITORIALE, ANALISI CONTESTO ABITATIVO E NECESSITÀ

Negli ultimi decenni il territorio del Comune di Carpi è stato condizionato, come molte altre realtà italiane, dalla crescente urbanizzazione, dal verificarsi di fenomeni di degrado urbano dovuto al progressivo decadimento del patrimonio edilizio per carenza di attività manutentiva, ma anche dai flussi immigratori e dai fenomeni di emarginazione sociale dei ceti deboli, che hanno determinato, nonostante le contenute dimensioni della città, le medesime problematiche presenti nelle grandi aree metropolitane. L'area oggetto degli interventi previsti dal Piano è ubicata in un quadrante urbano che si colloca a sud del centro urbano di Carpi lungo un trafficato asse viario che spartisce la prima fascia di espansione urbana degli anni 60, caratterizzata da villette e piccoli immobili, rispetto a quella del decennio successivo, caratterizzata da grandi organismi edilizi ad alta densità residenziale, ove è appunto ubicato il complesso immobiliare oggetto di intervento denominato "Il Biscione".

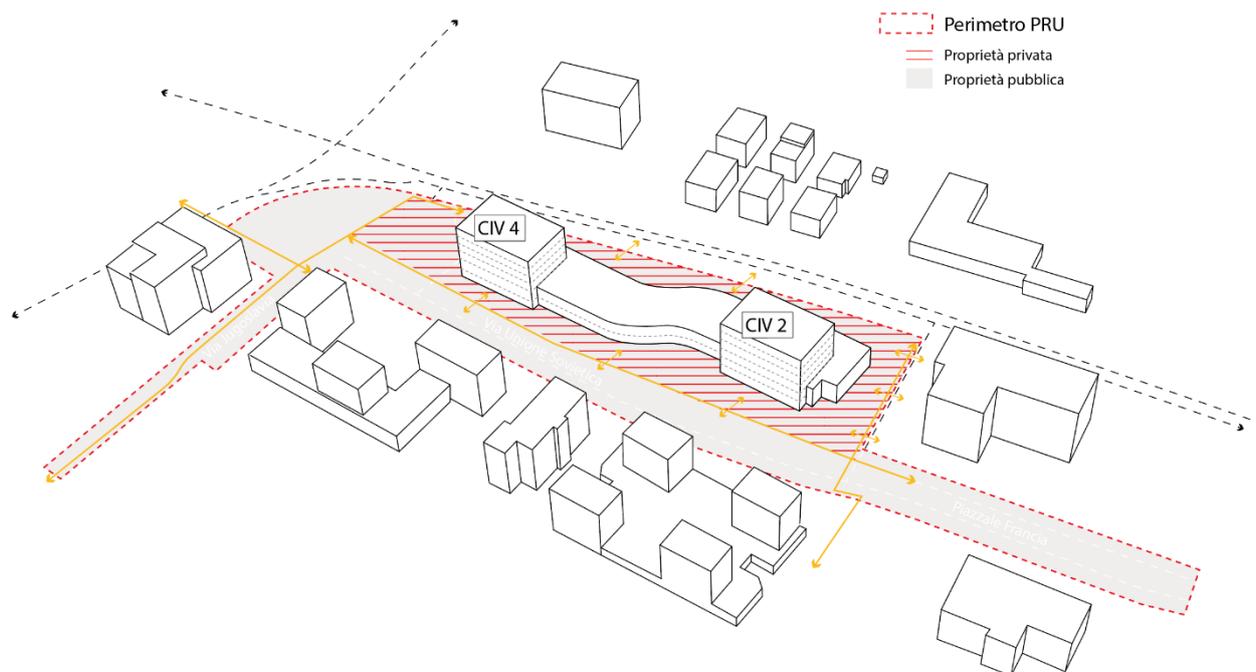


Perimetro del Piano di Recupero

All'interno dell'ambito di rigenerazione di cui alla variante n. 49 al PRG (di cui il PRU interessa solo una parte), oltre al complesso che comunque ne riveste la porzione predominante, sono presenti altri 11 grandi edifici di tipo condominiale, aventi le medesime caratteristiche, e nei quali iniziano ad aversi manifestazioni di analoghi fenomeni di degrado, per effetto dell'abbandono delle attività di servizio, direzionali, commerciali, ecc., ma anche dell'abbandono da parte della residenza tradizionale. Trattasi di un ambito periferico in cui il degrado, i fenomeni di illegalità dati dalle condizioni sociali e da una minore dotazione di servizi hanno generato una condizione di insicurezza, di particolare allarme sociale, di ordine pubblico, oltre ad un fenomeno di emarginazione della popolazione straniera. L'area compresa tra Via Unione Sovietica, Via Belgio e Via Cattani è divenuta un luogo di disagio sociale, frequentato in larga parte da migranti e soggetti meno abbienti che vi risiedono, nonché da forze dell'ordine per ragioni di ordine pubblico. A intensificare le problematiche del luogo, si evidenzia la vicinanza alla tangenziale, alle aree produttive, ed alle grandi attività terziarie commerciali, poste ad Ovest del contesto ed ai margini dell'autostrada del Brennero. Risulta pertanto urgente l'avvio di processi di rigenerazione al fine di prevenire una progressiva risoluzione

dei fenomeni suddetti. In tal senso tra gli obiettivi del Piano, che si illustreranno nel prosieguo della presente relazione, vi è quello di fungere da stimolo per i privati proprietari alla riqualificazione del proprio patrimonio edilizio, aprendo una prospettiva di riqualificazione urbana ed edilizia di larga parte del contesto.

Di seguito, si analizzeranno, quindi, il fabbisogno abitativo, gli elementi che caratterizzano il complesso immobiliare e, infine, il contesto abitativo e sociale.



Il "Biscione" e il tessuto residenziale circostante

ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO

I dati riguardanti l'andamento demografico al 01.01.2020 nella Città di Carpi rilevano una popolazione residente pari a 72.641 unità per un numero di 30.564 famiglie, in decrescita negli ultimi 10 anni.

In particolare, a livello locale, l'analisi di breve periodo della variazione di popolazione (1.1.2019-1.1.2020) mostra una decelerazione dei segnali di ripresa registrati nel 2018, dopo la grave crisi economica che ha caratterizzato gli ultimi anni segnati dal rallentamento della crescita demografica. L'analisi di medio-lungo periodo (1.1.2010-1.1.2020) mostra un tasso di crescita medio annuo del +4,8‰, valore in linea con il dato regionale e superiore al quello nazionale, con un incremento della popolazione nel decennio pari al 6,7% (+4.582 unità).

Analizzando l'evoluzione della struttura della popolazione residente per sesso e classi unidimensionali di età e per età, nel periodo 1.1.2010-1.1.2020, si evidenzia:

- una decrescita consistente, per effetto della denatalità, delle classi di età 0-4 anni;
- una crescita consistente delle classi di età 5-14 anni;
- una crescita dei residenti nelle classi di età 15-29 anni;
- una decrescita delle classi di età 30-59 anni, le classi 30-44 anni sono in netta decrescita, mentre le classi 45-59 anni sono in netta crescita, la cosiddetta generazione del baby boom;
- una significativa crescita degli ultra 60enni, dovuta a una dinamica demografica lievemente più vivace dei maschi rispetto alle femmine.

Da tale analisi scaturiscono, inoltre, una serie di indicatori che sintetizzano alcune importanti caratteristiche demografiche:

L'**indice di vecchiaia** quale rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e la popolazione più giovane (0-14 anni), presenta un andamento crescente a partire dal 2012 a causa di un generale calo della natalità e del corpo centrale della popolazione; al 1.1.2020 l'**indice di vecchiaia** del comune di Carpi è pari a 172,4%.

L'**indice di dipendenza strutturale** misura il rapporto tra la parte di popolazione che non lavora, bambini e anziani (popolazione non attiva), e quella potenzialmente attiva (15-64 anni): quanto più è elevato l'indicatore tanto maggiori sono i problemi di sostenibilità. Al 1.1.2019 l'indice è pari al 57,6%.

L'**indice di struttura della popolazione attiva**, quale rapporto tra la popolazione in età 40-64 anni e la popolazione in età 15-39 anni, offre un quadro sintetico del livello di invecchiamento della popolazione in età da lavoro. Al 1.1.2020 l'indice è pari a 147,1%.

L'**età media della popolazione**, al 1.1.2020, è pari a 45,6 anni e, per effetto del fenomeno della denatalità e dell'aumento di consistenza dei contingenti anziani della popolazione, è un dato con un andamento costantemente in crescita.

Un ulteriore elemento di analisi fondamentale nell'indagine del quadro socio-demografico ed economico è riferito all'osservazione delle dinamiche della componente straniera in quanto nella provincia di Modena il motore che, nel medio-lungo periodo, ha sempre prodotto un costante incremento della popolazione è la consistenza positiva dei flussi migratori netti.

Da oltre vent'anni a questa parte il saldo generale (naturale + migratorio) è stato quasi sempre positivo; in particolare, il flusso migratorio netto prevalentemente straniero (in provincia di Modena negli ultimi 5 anni il 98% del saldo migratorio è spiegato dalla componente straniera) ha sempre influito positivamente sul riequilibrio naturale della popolazione provinciale.

Il contributo alle nascite della popolazione immigrata straniera, quindi, non è affatto trascurabile.

Gli effetti dei più elevati livelli di natalità delle popolazioni straniere immigrate e, in particolare, di quelle ascrivibili all'area extracomunitaria, sono visibili nella proporzione esistente nelle classi più giovani della popolazione: specificatamente, nella classe 0-2 anni, i bambini stranieri corrispondono al 26,3% della corrispondente popolazione residente. Sono stranieri, inoltre, il 23,8% dei bambini nella classe di età 3-5 anni, il 19,6% nella classe di età 6-10 anni e il 14,9% nella classe di 11-13 anni.

L'area geografica di provenienza e la cittadinanza rappresentano due delle principali variabili di analisi della componente straniera residente. Il quadro provinciale, come anche quello dell'Unione, evidenzia l'elevata consistenza del contingente europeo: 39.551 residenti in provincia e circa 5.000 unità nell'Unione al 1.1.2020.

La comparazione e l'analisi dell'evoluzione demografica nel Comune, in rapporto alla popolazione residente, ai flussi migratori, e alle classi di età, conferma un progressivo aumento della popolazione anziana e di quella immigrata.

Relativamente al quadro esigenziale di edilizia sociale, **indicatori utili alla definizione del fabbisogno di Edilizia Residenziale Sociale nel territorio di Carpi sono:**

- la composizione del nucleo familiare, in particolare l'incidenza delle **famiglie monocomponente** complessivamente 10.552 (con un incremento negli ultimi 10 anni di **+24%**)
- il peso (crescente) di popolazione **ultra settantacinquenne** la cui incidenza è complessivamente **12%**, elemento di rilievo in particolare per la tipologia senior housing integrata;

- l'incidenza della forma di godimento degli alloggi in locazione; in particolare le **famiglie in affitto** (Istat 2011) sono complessivamente 4.710 pari al 18% del numero di famiglie presenti al 2011.

Assumendo una dinamica della incidenza delle famiglie in affitto sul totale delle famiglie, in linea con la dinamica della popolazione comunale e totale, si può ricavare un dato quantitativo generale e ripartito che, ovviamente, non ha valore di un dimensionamento ma solamente di un orizzonte plausibile di assumere come riferimento da verificare attraverso azioni di monitoraggio periodico.

- Ipotesi mediana di famiglie in affitto 2020 a Carpi: 6075
- Incidenza percentuale delle famiglie in affitto sul totale delle famiglie a Carpi 19,8%.

Il numero di famiglie in affitto costituisce un utile riferimento per l'individuazione di un ordine di grandezza della domanda di ERS, dal momento che nel quadro socio-economico presente si ritiene che, nel caso in cui i costi della locazione si attestino sul 30% del reddito, si determina una condizione di sofferenza economica.

Dal Report ACER 2018 si evince una dotazione di alloggi di **edilizia residenziale pubblica** ERP che, come noto, costituiscono una componente della più generale nozione di ERS, pari a 614 a cui vanno aggiunti alloggi comunali in gestione ACER pari a 9.

Un dato significativo è infine il numero di domande ammissibili per l'assegnazione di ERP pervenute al comune di Carpi che ammontano a n. 277.

IL COMPLESSO IMMOBILIARE

Sul fronte di via Cattani, in prossimità dell'incrocio con via Bollitora, identificato con i civici 2 e 4 di via Unione Sovietica si trova il complesso immobiliare caratterizzato da una piastra di 2 piani fuori terra, dal particolare andamento sinusoidale, destinata ad uso terziario e commerciale, e da due elementi a torre per ulteriori 5 piani, adibiti a residenza, posti ai due estremi della piastra stessa. Nelle due torri si trovano 45 mini alloggi ciascuna, suddivisi in n. 9 alloggi a piano per 5 piani; oggi in pessime condizioni manutentive sia degli esterni che degli interni, inoltre con distribuzione degli ambienti non adeguata alle norme sul superamento delle barriere architettoniche; gli alloggi hanno tutti uno spazio soggiorno con angolo cottura, una camera da letto ed un servizio igienico. La distribuzione degli alloggi ai singoli piani si sviluppa su un asse centrale, un corridoio cieco intersecato perpendicolarmente da un altro corridoio di inter-collegamento al vano scala, e a due ascensori per ogni scala. La piastra dei servizi anch'essa in stato di degrado, è in buona parte oggi occupata da centri culturali di diverse etnie (centri di preghiera); vi si trovano anche locali adibiti ad uffici ed esercizi commerciali, sia al piano terra con accesso diretto sul fronte di via Cattani, che al primo piano con accesso da ingressi dedicati posti sul fronte di Via Unione Sovietica.

Il piano interrato, a cui si accede con quattro rampe poste nelle testate e nel fronte, è composto da una grande quantità di box auto (n. 84) e dalla corsia di manovra; buona parte dei box e dell'interrato sono oggi murati al fine di prevenirne l'utilizzo per attività illecite.

Si tratta di un intervento tipico degli anni '70, sviluppato con una concezione edilizia "mega strutturale", che intendeva accorpate nel suo insieme una pluralità di funzioni, abitative e commerciali-terziarie, nella visione, per molti versi corretta, di ospitare una molteplicità di funzioni della città o di parte di essa. Il complesso immobiliare presenta dei veri e propri limiti morfologici che di fatto ne determinano l'isolamento dal contesto urbano; essi sono caratterizzati dai "confini spaziali" percepibili e riconducibili a distinti fattori quali l'ingresso viario principale disassato dal fronte di via

Cattani, l'isolamento del comparto edificato dal restante contesto urbano di quartiere, il verde pubblico presente nella testata Ovest che è più un elemento di raccordo tra via Cattani e via Bollitora che uno spazio di fruizione pubblica.

L'organismo edilizio presenta degrado esteriormente nei prospetti che presentano evidenti problemi di distacco del rivestimento, e pertanto pongono un tema di sicurezza e incolumità dei condomini e dei passanti; ma anche negli interni con gli impianti con non pochi problemi di manutenzione, soprattutto quelli del riscaldamento in parte disattivato e quindi non più servente numerose porzioni immobiliari.

Le strutture portanti del fabbricato, tenuto conto delle pratiche costruttive usuali dell'epoca di costruzione (pratica comunale n. 84/78), sono definibili appunto dalla consuetudine costruttiva e dai regolamenti tecnici dell'epoca; pertanto è possibile determinare come le stesse siano costituite da un sistema a telaio in cemento armato con una durata di utilizzo proiettata a 50 anni.

L'organizzazione impiantistica delle centrali termiche, della rete idrica, e della distribuzione della rete di riscaldamento, risentono delle modalità di progettazione secondo gli indirizzi dell'epoca, nonché dell'età di esercizio, e delle precarie condizioni manutentive; essa risulta pertanto totalmente inadeguata agli attuali standard di contenimento energetico e di risorse.

L'edificio, inoltre, si presenta privo di ogni genere di coibentazione, fatta eccezione per un rivestimento in piastrelle sandwich in plastica, con interposto uno strato isolante di polistirolo, ora in degrado, con evidenti problemi di distacco.

Sono, inoltre, palesi le disgregazioni per invecchiamento e carbonatazione del calcestruzzo a vista, dei prospetti; come pure le impermeabilizzazioni presentano numerose infiltrazioni, e le reti tecnologiche evidenziano diffusi guasti e perdite, in parte accelerati dalla sostanziale assenza di interventi di manutenzione.

ANALISI DEL CONTESTO ABITATIVO E SOCIALE

La presenza di 90 piccoli alloggi ha generato una tipologia di residenza discontinua caratterizzata da un persistente ricambio degli abitanti, e si è quindi determinata l'assenza di un processo abitativo tradizionale e contestuale al quartiere. Tale tipologia di residenza, avente un forte impatto dimensionale sull'intero quartiere, ne ha fatto da tempo uno dei luoghi preferiti dai fenomeni immigratori. I flussi provenienti, prima solo dal meridione d'Italia, ed oggi anche dai paesi extracomunitari, hanno progressivamente trovato in questo contesto la loro localizzazione naturale. Ciò ha contribuito ad identificare questo complesso immobiliare come un "non luogo", un punto di incrocio, di scalo, di appoggio per ogni fenomeno migratorio che ha interessato la città.

Gli elevati canoni del mercato delle locazioni hanno alimentato situazioni di promiscuità e sovraffollamento abitativo, dove, per fare fronte agli stessi, sono ampiamente diffusi i fenomeni di coabitazione, subaffitto, ecc.; alimentando così una spirale che ha visto l'allontanamento del ceto medio, precedentemente residente, ed il continuo incremento di immigrati; ciò nel contesto di un involucro edilizio che, non venendo mantenuto, è andato progressivamente a degradarsi.

I controlli di carattere amministrativo hanno evidenziato il fenomeno sopra descritto, dove i titolari dei contratti di affitto siano quasi sempre persone con regolare permesso di soggiorno che, al fine di dividere le onerose spese, affittano o subaffittano spazi ad altri spesso privi di ogni legittimazione, come i soggetti che vivono in clandestinità.

Nel tempo è inoltre andata progressivamente crescendo la presenza di attività delinquenziali, evolvendo da iniziali situazioni minimali o borderline a condizioni di illegalità conclamata di spaccio e di ricettazione; ripetuti e ormai costanti nel tempo sono gli episodi di delinquenza e gli interventi delle forze dell'ordine; alimentando quindi in una generale percezione di insicurezza estesa a tutto il quartiere; a tale percezione/convincimento ha contribuito la stampa locale che ripetutamente nel tempo ha "portato agli onori della cronaca" il complesso immobiliare oggetto della proposta di intervento.

Per questo motivo la piastra di funzioni terziarie, che rappresenta la parte pubblica di relazione con la città, è coinvolta nella generale situazione di degrado sociale e subisce una crescente riduzione e marginalizzazione delle attività, che stanno volgendo all'abbandono. In particolare, attualmente gran parte delle strutture commerciali poste sul piano stradale sul fronte di via Cattani, sono state abbandonate, anche perché non utilizzate dagli abitanti, mentre si è registrato un forte incremento del suo impiego connesso ad aggregazioni sociali/culturali/centri di preghiera legati alla forte presenza di soggetti extracomunitari, i quali, così operando, di fatto stanno costruendo una vera e propria enclave dove divengono inattuabili dinamiche di integrazione col tessuto storico/culturale del territorio. Come reso evidente dalle indagini condotte dalle forze dell'ordine, riportate anche dalla stampa locale, i problemi di sicurezza e ordine pubblico sono il risultato di una spirale negativa tra le attività illegali esercitate all'interno del Condominio, ed il degrado sociale degli abitanti del complesso immobiliare e del contesto urbano contermini, che vanno a costituire un meccanismo che si autoalimenta.

OBIETTIVI GENERALI E LINEE OPERATIVE SPECIFICHE

Al fine di favorire la trasformazione dell'area di intervento in un ambito caratterizzato da maggiore qualità della vita, salute, sicurezza, offerta di servizi, sostegno all'abitare e inclusione sociale, gli obiettivi del Piano vertono in primo luogo sulla possibile integrazione (in termini sociali, funzionali e infrastrutturali) del comparto edilizio con il resto del tessuto cittadino. Il Piano non intende l'intervento proposto come un semplice progetto di ristrutturazione edilizia e di Edilizia Residenziale Sociale, ma come un'occasione per il territorio e come volano per la rigenerazione dell'intero quartiere.

L'intervento proposto è volto anche a incentivare l'appetibilità di mercato del complesso stesso e degli edifici contermini, e quindi di innescare un processo di recupero/rigenerazione anche per quelle contermini porzioni immobiliari di proprietà privata, che potranno vedere nella rigenerazione che ne deriverà occasione per la riqualificazione anche dei propri immobili.

Il Piano identifica le seguenti macro-categorie attraverso le quali punta a qualificare l'intervento:

- **ATTRATTIVITA'** In primo luogo il Piano pone attenzione alla capacità dell'insediamento di configurarsi come attrattore, ovvero di riuscire ad attrarre verso il suo interno grazie anche alle funzioni non residenziali, alla sua conformazione e alla qualità degli spazi;
- **MIXITE' TIPOLOGICA E FUNZIONALE** In secondo luogo il Piano tenta di risolvere la complessità dell'attuale domanda abitativa tramite l'offerta di diverse tipologie di alloggi e forme di abitare, oltre che attraverso l'inserimento di nuove funzioni integrative;
- **CAPITALE SOCIALE** In terzo luogo il Piano ha l'obiettivo di costruire le condizioni favorevoli alla creazione di comunità, di incontri e relazioni sociali.

Obiettivi dell'intervento sono:

- **equilibrare la funzionalità urbanistica** dell'ambito in cui si inserisce il complesso edilizio oggetto di intervento, attraverso l'integrazione di ulteriori funzioni pubbliche e nuove attività che possano garantire una interrelazione con il contesto residenziale di quartiere;
- **rinnovare la qualità edilizia** dell'organismo edilizio, confermando gli elementi caratterizzanti il disegno architettonico ma operando con metodologie costruttive e strategie atte a rimodernare l'identità del luogo ed adeguarlo alle esigenze infrastrutturali che si prospettano per il prossimo decennio;
- **migliorare la qualità della composizione sociale** nel contesto residenziale – terziario, favorendo iniziative tese ad una vivibilità in rapporto con l'integrazione delle culture e connessa all'inserimento degli inquilini nel tessuto sociale e produttivo cittadino;
- **accrescere la sicurezza ambientale** raccordando la morfologia del quadro territoriale di riferimento nell'insieme del quartiere con scelte atte a sostituire il senso di abbandono dei luoghi, ed a incidere sulla sicurezza ed il disordine urbano;
- **ridurre il carico insediativo ed urbanistico**, anche se in minima parte, attraverso l'accorpamento e la ristrutturazione di più mini appartamenti per la creazione: di alloggi a più camere da letto, di case famiglie, ecc. in funzione delle esigenze che saranno individuate dal Comune di Carpi;
- **contenere il consumo energetico** e delle risorse naturali del territorio attraverso la riqualificazione energetica delle porzioni in intervento e delle parti comuni ed impiantistiche dell'intero complesso;
- **rendere il complesso edilizio coerente con le normative in materia** sismica (miglioramento sismico dell'intero complesso edilizio);
- **accrescere la dotazione di servizio alle funzioni residenziali** attraverso l'insediamento di attività sociali per i residenti e per tutti i cittadini;

- **armonizzare** l'efficacia attuativa in relazione ed in coerenza col monitoraggio dell'andamento degli indici sociali e di microcriminalità specifici del contesto, nonché in relazione allo sviluppo ed alle necessità dell'intera città.
- **riqualificare le aree esterne** limitrofe attraverso opere di *desealing*, riorganizzazione della sosta, la valorizzazione della mobilità dolce (pedonale e ciclabile) e il ridisegno dello spazio pubblico e condominiale al fine di favorirne una maggiore integrazione.

Di seguito, si indicano pertanto – in relazione ai modi di sviluppo delle finalità sopra individuate – le linee operative di intervento del Piano sulla componente edilizia e le linee operative specifiche per le aree esterne.

LINEE OPERATIVE DI INTERVENTO

- utilizzo di politiche abitative come leva principale per risolvere le condizioni di degrado fisico e sociale;
- ristrutturazione degli alloggi esistenti e incremento dell'offerta di alloggi in affitto a canone calmierato;
- sviluppo di modalità di residenza coadiuvate da un'offerta di servizi di base, opzionabili, mirati a garantire l'esigenza di supporti integrativi alla normale conduzione di vita;
- riserva di un certo numero di alloggi ad una utenza anziana, concepiti coi criteri di "Senior Housing" quale formula abitativa destinata ad anziani autosufficienti aperto a soggetti in una fascia di età compresa tra i 65 e 75/80 anni, tale da permettere al nucleo familiare, o al singolo, di vivere in autonomia ed in sicurezza in alloggi indipendenti, ma con l'accesso a spazi comuni. Si tratta di un modello di Housing sociale, aperto ad un mercato della locazione non vincolato da logiche assistenzialistiche ma in raccordo e in convenzione con le strutture pubbliche e in grado di offrire servizi di base opzionali, seguendo esperienze già consolidate presenti in particolare nel Nord Europa.
- assegnazione di alloggi a giovani coppie, o giovani famiglie, quali elementi di raccordo e di integrazione sociale per sostenere la collaborazione tra residenti anziani e famiglie con bambini piccoli o adolescenti, al fine di alleviare le condizioni di solitudine degli anziani e aiutare nella gestione dei figli i genitori assenti in alcune fasce orarie del giorno, in un contesto di mutua assistenza;
- accorpamento di alcuni alloggi per sostenere nuove forme di convivenza/assistenza come le "case famiglia" e per l'inserimento di nuovi modelli abitativi rivolti a target differenziati;
- creazione di una graduatoria basata su criteri di assegnazione legati alle specifiche condizioni di degrado, subordinando l'assegnazione degli alloggi alla disponibilità degli utenti a partecipare a percorsi collaborativi per favorire le attività e i servizi dentro gli spazi comuni.
- iniezione mirata di funzioni sociali (nuove attività di servizio per il quartiere);
- inserimento di servizi alla persona e di funzioni di pubblica utilità al piano primo;
- creazione di spazi comuni di condivisione, DAD, co-working... al piano primo;
- riqualificazione della copertura della piastra come terrazza condivisa;
- mantenimento delle attività commerciali di vicinato al piano terra;
- valorizzazione dello spazio aperto pubblico come dispositivo di coesione sociale e di infrastrutturazione "green" del quartiere;
- incremento di superfici a verde anche in relazione all'incremento di nuovi servizi e spazi pubblici di comunità;

- creazione di nuovi luoghi di socialità (piazze pavimentate e attrezzate ai piedi del complesso immobiliare) e di servizi che a sistema con i poli attrattivi al contorno del quartiere contribuiscono a potenziarne l'infrastrutturazione sociale;
- iniziative di urbanismo tattico e di animazione pubblica dei nuovi spazi pubblici ai piedi del complesso immobiliare;
- potenziamento delle infrastrutture per la mobilità dolce per connettere il quartiere alla città.

Relativamente a quest'ultimo punto si evidenziano alcuni interventi di ricucitura urbana e ritessitura delle relazioni territoriali proposti. Il Piano individua due direttrici di connessione pedonale, di cui il complesso del "Biscione" costituisce il punto nodale.



Masterplan – Direttrici progettuali per l'integrazione tra Ambito PRU – Contesto urbano

- **Asse nord-sud:** Asse che integra il Biscione nel contesto urbano come nodo di una infrastruttura sociale più ampia, che costeggiando verde e residenze collega edifici scolastici, centri sociali e religiosi, parchi e attività commerciali.
- **Asse est-ovest:** Asse che integra il Biscione nel quartiere come nuovo spazio aggregativo in continuità con Piazzale Francia e con il sottopassaggio (Via Bollitora) di connessione con il Parco Sandro Pertini.

Di seguito si precisano le relative linee operative di intervento:

1. Riconnessione percorsi esistenti a miglioramento e completamento del sistema ciclopedonale di quartiere:

Valorizzazione diffusa dei percorsi esistenti per renderli sicuri e facilmente riconoscibili soprattutto lungo i tragitti casa-scuola all'interno del quartiere, anche nell'ottica di estendere verso sud l'"isola ambientale" ad oggi identificata nel quadrante residenziale a nord di Via Cattani.

2. Creazione di un'area filtro sul fronte di Via Unione Sovietica:

Riorganizzazione della sosta, mitigazione delle barriere percettive e rimodulazione delle barriere architettoniche per integrare in un disegno urbano uniforme le aree pertinenziali del Biscione con Piazzale Francia, come fosse una sua estensione.

3. Valorizzazione del fronte su Via Cattani Sud:

Ridisegno degli spazi e riorganizzazione della sosta in relazione alla piastra commerciale al piano terra del Biscione, garantendo maggiore permeabilità pedonale e una maggiore caratterizzazione dello spazio anche in relazione all'inserimento di nuovi servizi integrativi alla residenza.

4. Valorizzazione degli attraversamenti esistenti:

Azione volta a favorire il superamento della barriera infrastrutturale di Via Cattani migliorando la connessione dell'area di intervento con gli attraversamenti pedonali esistenti a est e a ovest (sottopasso).

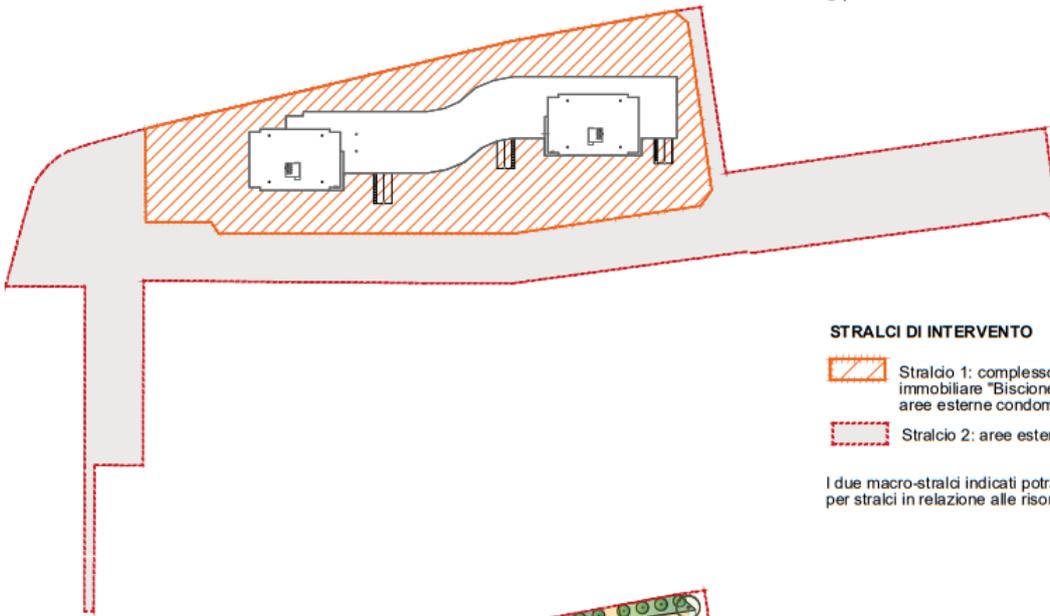
Tali interventi di ricucitura urbana in coerenza con il PUMS, mirano a potenziare le infrastrutture della mobilità dolce e in generale a migliorare la fruibilità dell'ambito di intervento in una prospettiva di potenziale ampliamento dell'"isola ambientale" attualmente individuata nel quadrante a nord di Via Cattani. L' "isola ambientale" è un'area con una dimensione rionale, un'ambiente sostenibile predisposto per essere percorso per lo più in bicicletta, dove la dimensione del quartiere è potenziata al massimo anche attraverso attività di piccolo commercio, servizi, spazi pubblici frequenti e di qualità.

La rifunzionalizzazione del complesso immobiliare contempla l'integrazione degli usi esistenti (U1/1, U2/1 e U2/4) con nuovi usi (U2/6), così come di seguito identificati dalla normativa vigente (art. 22 del PRG):

FUNZIONI		SC	DOTAZION I P1	DOTAZIONI P2
USI DA ART. 21 - 22 NTA		SU + 60%SA	MQ	MQ
Art. 21.01	U1 / 1 FUNZIONE RESIDENZIALE	6290	1797	1572
Art. 22.04	U2 / 1 ESERCIZI COMMERCIALI AL DETTAGLIO DI VICINATO	2434	493	616
Art. 22.04	U2 / 4 TERZIARIO DIFFUSO A BASSO AFFLUSSO DI PUBBLICO	1671	167	167
Art. 22.04	U2 / 6 ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO	1347	135	135
TOTALE			2592	2491

Nell'ambito della redazione del progetto esecutivo di rigenerazione urbana si terrà conto delle prescrizioni/indicazioni del Servizio A.R.P.A.E - Agenzia Regionale per la Prevenzione e l'Ambiente, Distretto di Carpi - Mirandola con parere del 02/08/2021 Prot. Pec. n° 48142, ovvero saranno adeguatamente analizzate/valutate le possibili criticità di carattere ambientale (infrastrutture fognarie, rumore, permeabilità del suolo, ecc.) allo scopo di definire gli interventi da attuare per assicurare la sostenibilità dell'intervento.

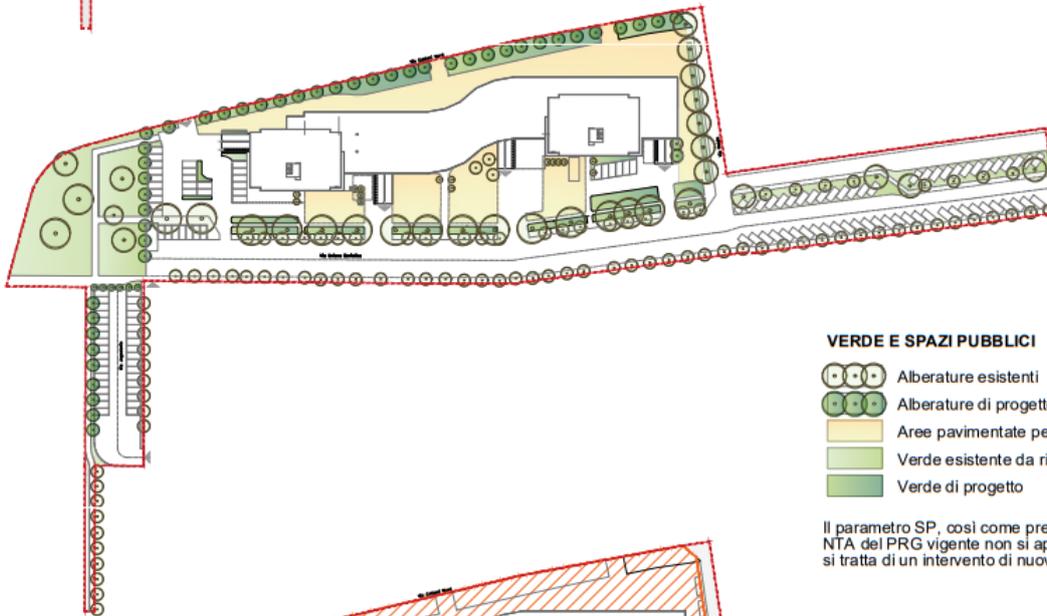
Planimetria
 Scala 1:2000



STRALCI DI INTERVENTO

-  Stralcio 1: complesso immobiliare "Biscione" e aree esterne condominiali
-  Stralcio 2: aree esterne pubbliche

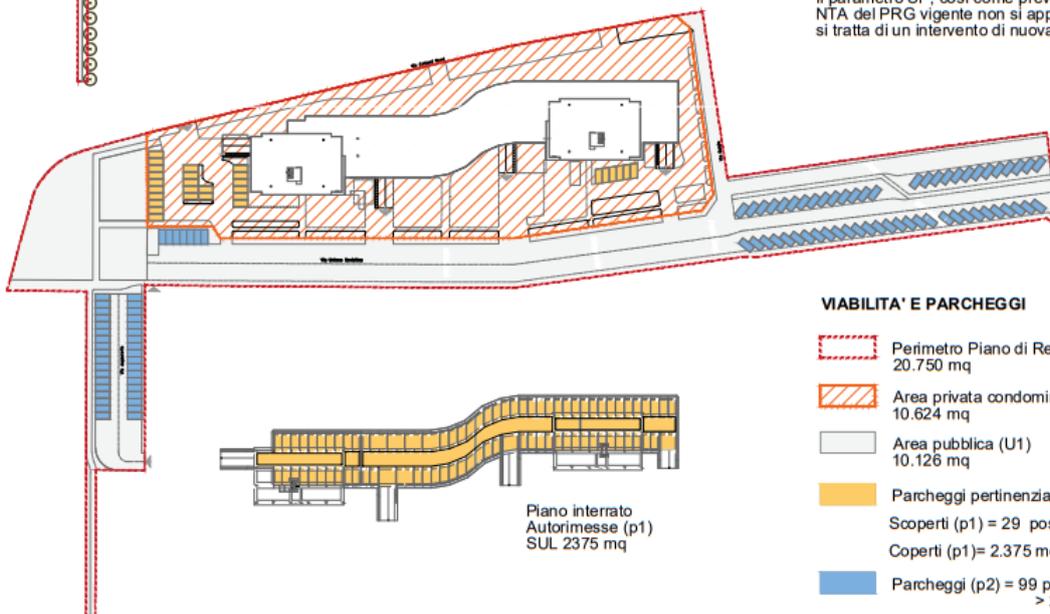
I due macro-stralci indicati potranno essere attuati per stralci in relazione alle risorse disponibili.



VERDE E SPAZI PUBBLICI

-  Alberature esistenti
-  Alberature di progetto
-  Aree pavimentate pedonali
-  Verde esistente da riqualificare
-  Verde di progetto

Il parametro SP, così come previsto all'art 5 delle NTA del PRG vigente non si applica, in quanto non si tratta di un intervento di nuova costruzione.



VIABILITA' E PARCHEGGI

-  Perimetro Piano di Recupero 20.750 mq
-  Area privata condominiale 10.624 mq
-  Area pubblica (U1) 10.126 mq
-  Parcheggi pertinenziali
- Scoperti (p1) = 29 posti auto
- Coperti (p1) = 2.375 mq > 2260 mq
-  Parcheggi (p2) = 99 posti auto
- > 2.425 mq/25 = 27 posti auto

Piano interrato
 Autorimesse (p1)
 SUL 2375 mq

LINEE OPERATIVE SPECIFICHE PER LE AREE ESTERNE



A. Dare continuità e omogeneità ai percorsi pedonali esistenti

Messa a sistema e riqualificazione dei percorsi pedonali esistenti e di progetto e realizzazione di una segnaletica orizzontale coordinata.

In particolare dare continuità ai percorsi:

- tra Via Unione Sovietica e Via Montecassino;
- tra Via Unione Sovietica e Via Bollitora Interna;
- tra l'area verde a ovest del complesso immobiliare e il nuovo sistema di spazi pubblici ai suoi piedi;
- tra il percorso pedonale di Via Belgio, il proseguimento di Via Belgio verso sud e Piazzale Francia.

B. Abbattere le barriere architettoniche esistenti

Rimozione del muretto che costeggia le aree pertinenziali dell'edificio lungo Via Cattani Sud e Via Unione Sovietica per garantire maggiore porosità tra aree pertinenziali del complesso edilizio e spazi pubblici di quartiere circostanti.

C. Riorganizzare il sistema della sosta

Riorganizzazione del sistema della sosta esistente, privilegiando un assetto compatto e lineare lungo i fronti principali dell'edificio e favorendone l'accesso direttamente dalla viabilità principale: Via Unione Sovietica da un lato e Via Cattani sud dall'altro. L'obiettivo della riorganizzazione della sosta deve essere quello di ridurre l'uso carrabile delle aree strettamente adiacenti l'edificio e renderle a vocazione prevalentemente se non esclusivamente pedonale:

- prevedere lungo il fronte di Via Unione Sovietica un sistema misto in cui si alternano aree carrabili (strettamente necessarie per accedere alle autorimesse o per alcune manovre necessarie quali il carico/scarico o la raccolta rifiuti) e aree pedonali, "piazze della socialità" / "salotti di quartiere" attrezzate (aree gioco, arredo urbano, aree verdi – ombreggiate, ecc.);

- La nuova organizzazione della sosta lungo Via Cattani Sud, se necessaria, dovrà massimizzare il piazzale prospiciente il fronte commerciale come una nuova area pedonale e altamente fruibile. Le nuove aree di sosta direttamente accessibili dalla strada saranno alternate ad aree verdi laddove si rendano necessarie per garantire il mantenimento delle alberature esistenti o accompagnate da nuove piantumazioni.

D. Realizzare un'area ad alta vocazione pedonale: nuova "piazza commerciale"

Progettazione lungo il fronte di Via Cattani Sud di un nuovo spazio pubblico a fruizione prevalentemente pedonale, una nuova "piazza commerciale", e previsione della ripavimentazione (parziale sostituzione dell'asfalto con pavimentazione drenante e con materiali ad elevata riflettanza solare), per rendere più piacevole l'ingresso e uscita degli esercizi commerciali, per valorizzarli e favorirne l'estensione e l'esposizione sulle aree esterne alla ricerca di una più efficace interazione con lo spazio pubblico. Inserimento di nuovi elementi di arredo urbano quali panchine, rastrelliere per biciclette, fioriere e alberature. L'arredo urbano sarà coordinato così come in tutta l'area di intervento.

E. Valorizzare la connessione pedonale tra P. Francia e Via Jugoslavia

Realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo Via Unione Sovietica, adeguatamente segnalato e illuminato.

F. Adibire uno spazio comune per la raccolta differenziata

Realizzazione di uno spazio adeguatamente organizzato e accessibile da dedicare alla raccolta differenziata lungo il fronte di Via Unione Sovietica, anch'esso adeguatamente segnalato e illuminato.

G. Riquilificare e valorizzare il verde esistente*

Riquilificazione dell'area verde a ovest dell'edificio, attualmente sottoutilizzata, come area di svago attrezzata. Realizzazione di una nuova area con pavimentazione antitrauma dedicata alla frequentazione di genitori e bambini.

H. Realizzare luoghi della socialità aperti e accessibili*

Individuazione e progettazione di spazi di aggregazione di quartiere, punti attrezzati che invitino alla sosta e alla socializzazione: allestimento con punti wifi, aree di sosta, punti di ricarica elettrica, ecc.... Dotazione in questi spazi di possibilità di utilizzo e facilità d'accesso tali da poterli mettere a disposizione del maggior numero di attività e di utenti, rimozione delle barriere al loro libero utilizzo e promozione della permanenza delle persone, con possibilità di interagire e partecipare a eventi collettivi.

I. Prevedere opere diffuse di *desealing*

Incremento delle superfici permeabili soprattutto laddove si preveda la riorganizzazione dei sistemi di sosta esistenti e il ridisegno degli spazi pubblici.

L. Riquilificare il parcheggio tra Via Unione Sovietica e Via Jugoslavia

Rifacimento dell'asfalto e della segnaletica e riorganizzazione della sosta per incrementare quanto possibile la superficie a verde e la piantumazione di nuove alberature.

M. Ripensare Piazzale Francia come spazio polifunzionale

Riorganizzazione del sistema della sosta per ottenere uno spazio a configurazione flessibile e potenzialmente rispondente a diversi usi, in quanto ridisegnato e attrezzato secondo un layout multifunzionale capace di far coesistere e coniugare fra loro funzioni ed esperienze differenti. Questo

spazio, se ripensato, nei momenti di sottoutilizzo potrebbe offrirsi come luogo in cui organizzare eventi culturali e sociali di quartiere. Anche in questo caso la progettazione porrà particolare attenzione all'incremento di superfici permeabili e di nuove alberature laddove possibile.

N. Prevedere un'area filtro tra la viabilità di Via Cattani e la "piazza commerciale"

Previsione di un'area filtro (questa può essere inerbita, può presentare elementi verdi, può essere un elemento altamente fruibile e modularsi così da includere piccole aree di seduta / sosta...)

O. Rimodulare le barriere architettoniche per dare permeabilità pedonale

Valorizzazione pedonale di Via Belgio allargando il marciapiede e rimodulando le barriere architettoniche presenti: abbattimento di porzioni del muretto che costeggia le aree pertinenziali dell'edificio al fine di creare delle aperture e dei passaggi pedonali lungo Via Belgio e garantire maggiore permeabilità pedonale tra Biscione, Via Belgio e Piazzale Francia. La localizzazione delle aperture pedonali sarà mirata e dovrà essere compatibile con il mantenimento delle alberature esistenti.

P. Valorizzare i percorsi pedonali di ingresso all'edificio

Gli ingressi all'edificio saranno resi maggiormente evidenti e accessibili attraverso la valorizzazione di percorsi pedonali adeguatamente segnalati, illuminati e connessi a Via Unione Sovietica

Q. Valorizzare gli attraversamenti pedonali di maggiore rilevanza

La valorizzazione può prevedere di rialzare o evidenziare attraverso interventi di colorazione delle superfici orizzontali alcuni attraversamenti pedonali o intersezioni di particolare rilevanza, quali:

- tra Piazzale Francia e le aree esterne del Biscione;
- tra Via Unione Sovietica e il sottopasso pedonale di Via Bollitora.

SOLUZIONE PROGETTUALE E TIPOLOGIE EDILIZIE

Il progetto di Piano si propone di:

- riqualificare e riconvertire ad usi abitativi e sociali circa il 50% delle unità immobiliari della piastra terziaria, dislocate prevalentemente al piano primo.

Al piano primo è prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare a servizi alla persona e si prevede la collocazione di un'attività sanitaria/ambulatoriale. Tali servizi sono distribuiti in modo tale da servire sia il civico 2 sia il civico 4. Sempre al piano primo è prevista la riqualificazione, attraverso interventi di accorpamento e ristrutturazione, delle unità immobiliari da destinare ad attività collettive, proposte dai condomini, quali sala studio, co-working, sala wifi o per didattica a distanza.

- rifunionalizzare a verde ad uso condominiale la copertura piana della piastra, prevedendo la realizzazione di percorsi pedonali di collegamento.

In particolare, al fine di garantire la fruizione da parte di tutti i condomini di tale area, attualmente non accessibile, si prevede la realizzazione di due accessi comuni al secondo piano delle torri che dai corridoi condominiali di distribuzione alle abitazioni conducano alla terrazza.

La realizzazione degli accessi potrà avvenire mediante interventi sia sulle parti condominiali che sulle unità immobiliari.

Tale intervento dovrà rispondere ai requisiti di accessibilità al fine di garantire la fruibilità di tale area anche da parte delle persone più svantaggiate (disabili, anziani...).

- riqualificare almeno 55 abitazioni delle 90 complessive, dislocate tra il piano secondo e il piano sesto delle due torri, pari a circa il 60% della porzione abitativa;

Alcune unità immobiliari, attualmente ad una camera da letto con una superficie media superiore ai 60 mq, saranno interessate da interventi di accorpamento e ristrutturazione, che permettano la realizzazione di più posti letto. Pur rimanendo invariate le superfici, ne conseguirà, quindi, una diminuzione del numero di alloggi ed un incremento del numero di posti letto.

Al piano secondo, si prevede di destinare le unità abitative localizzate al civico 2 a residenze per anziani e disabili; in particolare, le unità abitative dovranno prevedere stanze letto con possibilità di alloggiamento per eventuali ospiti/ausiliari, sale comuni e cucina.

Le unità immobiliari localizzate al civico 4, invece, saranno da destinare a residenze per studenti, prevedendo la possibilità di cohousing; l'intervento vedrà la realizzazione di alloggi articolati in stanze da letto, cucina e ampie sale comuni.

Le unità immobiliari dislocate ai restanti piani, dal terzo al sesto, saranno ugualmente interessate da interventi di accorpamento e ristrutturazione e destinate a funzione abitativa per famiglie.

In particolare, le unità abitative, attualmente dotate di una sola camera da letto, potranno essere accorpate e predisposte ad ospitare nuclei famigliari composti da più di 2 persone, secondo tali criteri:

- unità abitative di superficie compresa tra 45 mq e 65 mq per 2 persone;
- unità abitative di superficie compresa tra 65 mq e 95 mq per 3 persone;
- unità abitative di superficie compresa tra 95 mq e 120 mq per 4 o più persone.

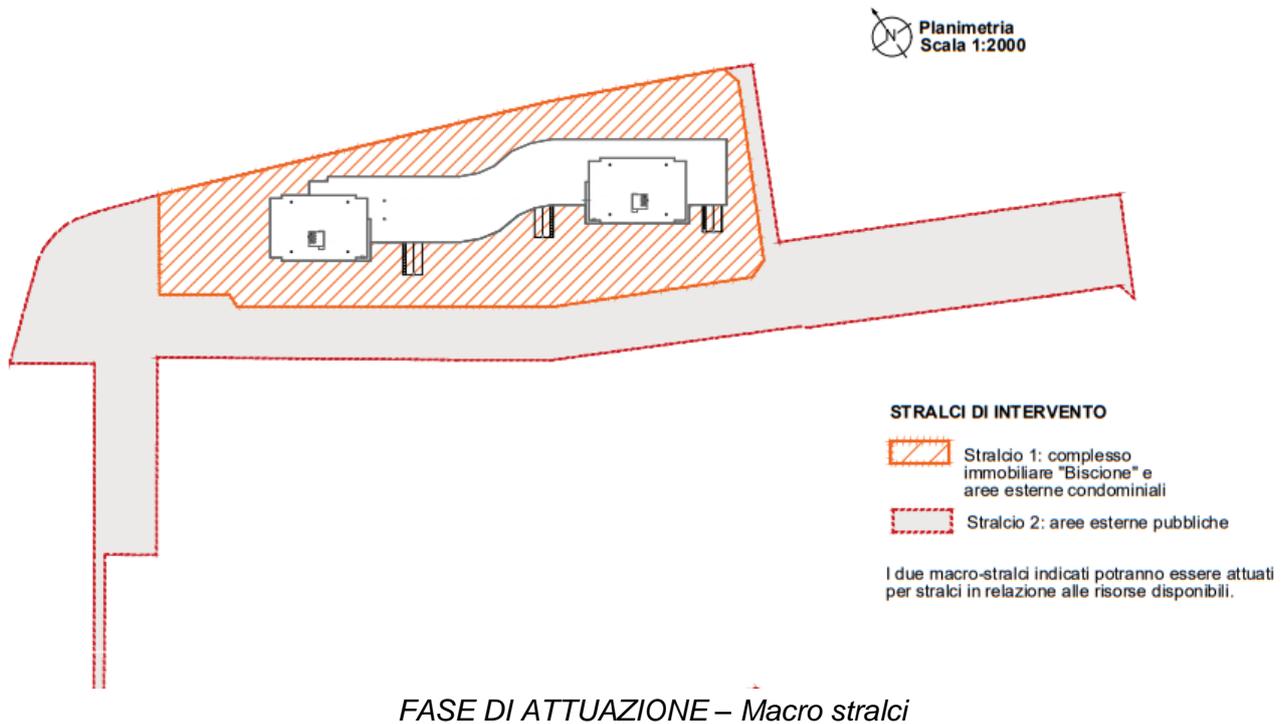
La distribuzione interna degli alloggi dovrà prevedere l'allocazione di cucina, sala comune e stanze da letto

Tutti gli interventi sopradescritti dovranno rispondere ai requisiti di sostenibilità e adattabilità, al fine di garantire la fruizione degli spazi anche per esigenze diverse e future.

Si prevedono due macro-stralci di attuazione:

- Un primo stralcio comprendente il complesso immobiliare del "Biscione" e le aree condominiali esterne;
- Un secondo stralcio comprendente le restanti aree esterne (pubbliche) ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Recupero.

Si specifica che tali macro-stralci potranno essere attuati per stralci in relazione alle risorse disponibili.



CRITERI ESPROPRIATIVI

Il Comune di Carpi, assieme ad ACER Modena¹, per dare attuazione al PIERS deve acquisire almeno la proprietà della metà unità immobiliari residenziali private esistenti con relative pertinenze e i proporzionali diritti. A tal fine, l'amministrazione procedente dispone l'acquisizione e riqualificazione di n°55 alloggi dei 90 complessivi e n°11 unità immobiliari delle porzioni ad uso terziario nella piastra da riqualificare e rifunzionalizzare con servizi integrativi alla residenza. L'intervento si propone anche la finalità di fungere da innesco incentivante per i restanti privati proprietari del contesto alla riqualificazione dei propri immobili ritrovandone l'interesse economico dato dalla rigenerazione urbana, oltre alla necessaria compartecipazione pro-quota alle spese di rigenerazione.

A tal fine il Comune di Carpi ha intrapreso, prima dell'adozione del presente piano di recupero, un iter di trattativa per l'acquisizione bonaria degli alloggi e delle unità non residenziali, arrivando a ricevere manifestazioni di interesse alla vendita per n°17 unità abitative (con relative autorimesse) su n°55 e n°11 unità immobiliari terziarie tra piano primo e piano terra.

¹ Mediante convenzione approvata con D.G.C. N. 254 DEL 21.12.2021

Relativamente a quelle residenziali è stata finalizzata l'acquisizione di 15 alloggi di cui 9 al Comune di Carpi e 6 ad ACER Modena (Deliberazione C.C. n. 47 del 19/07/2022) che tuttavia alla data di adozione del presente piano non risultano ancora rogati gli atti di compravendita.

Relativamente alle 11 unità immobiliari terziarie, 8 collocate al primo piano risultano rispondenti ai criteri funzionali meglio descritti nel seguito.

Tutte queste unità (17+8), anche se hanno dichiarato disponibilità alla vendita, vengono ugualmente assoggettate a vincolo espropriativo e dichiarazione di pubblica utilità (si tratta sia di unità vuote, sia di unità che in base all'uso improprio concorrono al degrado dell'immobile), ai fini del rispetto e dell'applicazione della normativa vigente.

Per l'acquisizione dei restanti n°38 alloggi e n°3 unità immobiliari (piano primo), l'amministrazione procedente ha definito criteri per individuare le unità da acquisire tramite esproprio e a cui si attiene il presente Piano.

I criteri tengono conto di tre criticità rilevanti (dal punto di vista fisico e sociale) emerse dalle analisi conoscitive sull'immobile:

- stato di conservazione delle unità immobiliari (unità dichiarate inagibili con provvedimenti formali vigenti);
- unità immobiliari oggetto di, anche ripetuti, interventi/sopralluoghi delle forze dell'ordine rispetto a tematiche di sicurezza urbana;
- presenza e di morosità elevate dei proprietari nei confronti del condominio (di importo superiore indicativamente al 20 % del valore dell'immobile, sino a oltre il 70%).

Le criticità suddette sono state mappate per tutti i piani del complesso edilizio (si vedano gli elaborati grafici parte del presente documento). Tale mappatura ha permesso di individuare le unità immobiliari interessate da un maggior numero di aspetti critici ovvero:

- le unità che presentano 3 su 3 criticità sono n°18 alloggi;
- le unità che presentano 2 su 3 criticità sono n°10 alloggi e n° 3 unità immobiliari al piano primo;
- le unità che presentano 1 su 3 criticità sono n°10 alloggi.

A questi si aggiungono i criteri funzionali-distributivi in relazione al progetto di rifunionalizzazione dell'immobile di cui alla planimetria generale di progetto e tipologie edilizie, di seguito brevemente richiamati:

- al piano 1 si è privilegiata l'acquisizione di unità ubicate in prossimità delle torri residenziali, collegate alle medesime dallo stesso corpo scala/ascensori, al fine di collocare i servizi alla persona/spazi di interesse collettivo più vicini agli alloggi che saranno riconvertiti come ERS;
- l'unica eccezione al criterio di cui sopra riguarda l'obiettivo di "alleggerire" l'elevata concentrazione di spazi adibiti a sedi di culto di associazioni islamiche per cui sono state inserite anche unità che accedono dal corpo scala centrale;
- il piano secondo risulta di interesse sia per l'opportunità di collocare alloggi di ERS per anziani vicini al piano dei servizi; sia per la necessità progettuale di realizzare collegamenti tra le torri e la copertura della piastra che sarà trasformata a terrazza condominiale accessibile;
- per gli altri piani coesistono criteri di presidio (almeno 1 alloggio ERS per piano, sia criteri di concentrazione per una migliore gestione per patrimonio che sarà acquisito).

Si evidenzia che le autorimesse del piano interrato, dichiarato interamente inagibile, saranno acquisite sulla base delle unità immobiliari espropriate e ad esse direttamente correlate.

Di seguito si fornisce un quadro di sintesi relativo all'acquisizione degli alloggi da parte del Comune:

QUADRO DI SINTESI DI ACQUISIZIONE DEGLI ALLOGGI		N° UNITA'
PIASTRA PT - P1	CON DISPONIBILITA' ALLA VENDITA	8
	ULTERIORI UNITA' DA ACQUISIRE MEDIANTE ESPROPRIO	3
TOTALE		11
P2 -P3 – P4 – P5 – P6	CON DISPONIBILITA' ALLA VENDITA	17
	3 CRITERI	18
	2 CRITERI	10
	1 CRITERIO	10
TOTALE		55

MISURE DI ACCOMPAGNAMENTO SOCIALE

Il progetto di rigenerazione del "Biscione" non è solo un progetto di riqualificazione fisica dell'immobile e del contesto ma l'Unione metterà in campo anche azioni integrate con misure di "accompagnamento" sociale dell'intervento di cui nel seguito si forniscono prime linee di azione.

Nel complesso immobiliare ci si propone di realizzare un progetto socio-ricreativo, educativo ed assistenziale a servizio degli abitanti, promuovendo la convivenza di persone appartenenti a differenti generazioni e vissuti culturali, l'interscambio e la messa a frutto di risorse proprie di una piccola comunità, da cui tutti possono usufruire e trarne benefici.

Il progetto rivolto principalmente a figure singole, coppie, famiglie con condizioni di fragilità presenti nell'immobile, intende evitare situazioni di emarginazione sociale e ricorsi impropri a cure sanitarie, attraverso il sostegno e la fornitura di servizi di supporto a domicilio. La diminuzione dei casi di devianza sociali riconducibili a giovani ed adolescenti appartenenti a famiglie in condizioni di fragilità economico/sociale, la creazione di opportunità di risposta ai problemi del "dopo di noi", rappresentano altri obiettivi che si intende perseguire, anche attraverso il rafforzamento della rete di volontariato esistente, con un punto di riferimento operativo e professionale a fare da supporto agli interventi rivolti alla domiciliarità. Attività di portierato sociale rivolto a locatari parzialmente autosufficienti (es. servizi di pulizia, fornitura pasti, lavanderia, prestazioni di podologia, spese a domicilio, accompagnamento a visite mediche, ecc...), attività socio-educative per bambini ed adolescenti in regime semiresidenziale, servizi per una vita autonoma di adulti con disabilità lieve, attività di supporto di tipo ricreativo e socializzante da realizzare in saloni "multifunzionali" al 1° piano del complesso (es. ginnastica dolce, corsi di formazione con oggetti vari, attività ludiche, ecc..) rappresentano alcune delle aree di intervento sulle quali il progetto punta a svilupparsi. Alla realizzazione si intende procedere in collaborazione fra Unione e ASP Terre d'Argine, soggetto quest'ultimo che in ragione della propria mission ed esperienza gestionale di servizi alla persona, sarà chiamato a svolgere la gestione e il coordinamento dei servizi e delle risorse umane necessarie. Il gestore delle attività assicurerà la costante collaborazione e le sinergie con i Servizi Sociali del territorio, principali conoscitori dei bisogni espressi dalla popolazione, opererà muovendosi all'interno della rete territoriale dei servizi, coinvolgendo il sistema locale del Terzo Settore.

Parallelamente alla realizzazione del progetto di riqualificazione fisica dell'immobile e del contesto, l'Unione metterà in atto misure di sostegno e accompagnamento, volte ad attenuare i disagi dei singoli e delle famiglie destinati a lasciare temporaneamente la loro abitazione durante i lavori di riqualificazione del complesso immobiliare. Si valuteranno sia azioni di sostegno economico, in forma di contributi, in particolare per coloro che troveranno autonome sistemazioni alternative, sia forme di aiuto e collaborazione nel reperimento di soluzioni alloggiative idonee, operando anche in direzione di un possibile ampliamento della dotazione di strutture residenziali pubbliche o private da mettere a disposizione delle famiglie coinvolte dalle operazioni del cantiere a condizioni economiche accessibili.

PREVISIONI DI SPESA

Si allega di seguito il quadro economico di massima degli interventi previsti nel Piano, adeguato al prezzario regionale D.L. 50/2022.

Tale quadro potrà subire modifiche in relazione alle successive fasi di progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi previsti.

QUADRO ECONOMICO PARAMETRICO					
					QTE REVISIONE PER ADEGUAMENTO PREZZIARIO REGIONALE D.L. 50/2022 (+30%) (Ottobre 2022)
			superficie (mq)	costo intervento per mq.	costo complessivo intervento
MACRO STRALCIO 1 DETERMINAZIONE COSTO DEGLI INTERVENTI ALLE PARTI CONDOMINIALI E RIQUALIFICAZIONE UNITA' IMMOBILIARI ACQUISITE	1	COPERTURA PIASTRA TERZIARIA (coibentazioni - impermeabilizzazioni - riqualificazione a verde e percorsi - arredo)	2087,00	€ 325,00	€ 678.275,00
	2	PLACCAGGIO STRUTTURALE E COIBENTAZIONE FACCIATE OPACHE TORRI RESIDENZIALI (placcaggio facciate con reti gfrp e malte fibrorinforzate + cappotto e lavorazioni complementari - N.B. in origine il fabbricato era dato come idoneo sismicamente in quanto aveva ben resistito al sisma 2012, soltanto agli inizi del 2022 con gli esiti di verifica sismica si è potuto avere contezza della carente resistenza del calcestruzzo per cui saranno necessari interventi anche a travi e pilastri, oltre che ai revisti interventi di placcaggio delle facciate)	4070,00	€ 280,00	€ 1.139.600,00
	3	PLACCAGGIO STRUTTURALE E COIBENTAZIONE FACCIATE OPACHE PIASTRA TERZIARIA (placcaggio facciate con reti gfrp e malte fibrorinforzate + cappotto e lavorazioni complementari - N.B. in origine il fabbricato era dato come idoneo sismicamente in quanto aveva ben resistito al sisma 2012, soltanto agli inizi del 2022 con gli esiti di verifica sismica si è potuto avere contezza della carente resistenza del calcestruzzo per cui saranno necessari interventi anche a travi e pilastri, oltre che ai revisti interventi di placcaggio delle facciate)	1350,00	€ 280,00	€ 378.000,00
	4	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE TORRI RESIDENZIALI (interventi di cucitura e fasciatura pilastri, travi, e nodi trave/pilastro)	5766,00	€ 130,00	€ 749.580,00
	5	CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE PIASTRA TERZIARIA (interventi di cucitura e fasciatura pilastri, travi, e nodi trave/pilastro)	1350,00	€ 130,00	€ 175.500,00
	6	RIFACIMENTO IMPIANTISTICA CONDOMINIALE TORRI RESIDENZIALI (rifacimento impiantistica condominiale di riscaldamento, di acqua calda sanitaria e acqua fredda, di scarico, di distribuzione gas, di illuminazione e servizi elettrici ed elettronici condominiali, degli impianti ascensori, comprensive opere murarie di assistenza e di ripristino delle finiture)	5766,00	€ 45,00	€ 260.000,00
	7	RIFACIMENTO IMPIANTISTICA CONDOMINIALE PIASTRA TERZIARIA (rifacimento impiantistica condominiale di riscaldamento, di acqua calda sanitaria e acqua fredda, di scarico, di distribuzione gas, di illuminazione e servizi elettrici ed elettronici condominiali, degli impianti ascensori, comprensive opere murarie di assistenza e di ripristino delle finiture)	1350,00	€ 96,00	€ 130.000,00
	8	RIQUALIFICAZIONE AREE ESTERNE CONDOMINIALI	7261,00	€ 47,62	€ 345.800,00
	9	RIQUALIFICAZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI ACQUISITE E SERRAMENTI *	5090,70	€ 782,73	€ 3.984.643,61
				TOTALE MACROSTRALCIO 1	€ 7.841.398,61

MACRO STRALCIO 2 RIQUALIFICAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE	1	RIQUALIFICAZIONE SPAZI PUBBLICI, p.le Francia, via Unione Sovietica, parcheggio via Jugoslavia, collegamenti pedonali e cilabili, aree verdi pubbliche		10500,00	€ 80,00	€ 840.000,00
					TOTALE MACROSTRALCIO 2	€ 840.000,00
DETERMINAZIONE INCIDENZA PER MILLESIMI E PER ALLOGGIO MEDIO (MACROSTRALCIO 1)		COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI ALLE PARTI CONDOMINIALI - EDIFICIO				€ 3.510.955,00
		INCIDENZA COSTO PER OGNI MILLESIMO DI PROPRIETA'				€ 3.510,96
		INCIDENZA COSTO PER ALLOGGIO MEDIO (5 MILLESIMI)				€ 17.554,78
		INCIDENZA COSTO MEDIA PER MQ UNITA IMMOBILIARE (60 MQ)				€ 292,58
DETERMINAZIONE FINANZIAMENTO RESIDUO PER COMPLETAMENTO INTERNO U.I. (MACROSTRALCIO 1)		COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI PARTI CONDOMINIALI AFFERENTE ALL'INTERVENTO PUBBLICO (COMUNE + ACER) 60%				€ 2.106.573,00
		COSTO COMPLESSIVO INTERVENTI PARTI CONDOMINIALI AFFERENTE ALLE PROPRIETA' PRIVATE RESIDUE				€ 1.404.382,00
		STANZIAMENTO PUBBLICO (COMUNE + ACER) COMPLESSIVO PER LA QUOTA LAVORI DELL'INTERVENTO				€ 5.171.680,00
		QUOTA RESIDUA STANZIAMENTO PUBBLICO PER IL COMPLETAMENTO INTERNO E SERRAMENTI U.I. (primo stralcio circa 30 unità)				€ 3.065.107,00
DETERMINAZIONE COSTO MEDIO PER COMPLETAMENTO INTERNO U.I.		SUPERFICI U.I. INTERVENTO PUBBLICO (COMUNE + ACER) OPERE DI COMPLETAMENTO INTERNO E SERRAMENTI *	mq.	coefficiente	superficie ragguagliata mq.	
		Autorimesse	1486,00	0,30	445,80	
		Spazi Terziari piani T. - 1°	1000,00	1,10	1100,00	
		Residenza	3460,00	1,00	3460,00	
		balconi e terrazzi	283,00	0,30	84,90	
				TOTALE	5090,70	
STIMA ACQUISIZIONE UNITA' IMMOBILIARI SOGGETTE AD ESPROPRIO						€ 2.276.580,00
Spese tecniche e somme a disposizione		Spese Tecniche ed Amministrative - Imprevisti - Accantonamenti - Spese Generali				€ 965.761,00
		NB: i costi verranno aggiornati a seguito dello sviluppo della progettazione definitiva/esecutiva				